

Exposé zur Diplomarbeit

„Zuzugsmotive und Wohnstandortpräferenzen in zwei Kölner Neubauquartieren – ein Beitrag zum Reurbanisierungsdiskurs“

Betreuer: Prof. Dr. Claus-C. Wiegandt

Bearbeitungszeitraum: April 2013 – Oktober 2013

Daniela Schön

Hintergrund / Ausgangssituation

Mit Beginn des 21. Jahrhunderts scheinen sich die Einstellungen zur Stadt als Lebensraum zu wandeln. Während im Rahmen der Suburbanisierungswellen seit Jahrzehnten das Einfamilienhaus am Rande der Großstadt das dominierende Wohnideal weiter Bevölkerungsteile darstellte, zeugen Schlagzeilen in den Medien wie „Zurück in die Städte“ (Die Welt vom 22.05.2011), „Triumph der City“ (Der Spiegel vom 09.01.2006) oder auch „Neue Heimat Stadt“ (Die Zeit vom 18.08.2005) von einer Bedeutungszunahme der Stadt als Wohn- und Arbeitsort. Der Wohnungsmarkt vieler deutscher Großstädte ist angespannt, wo es möglich ist, werden Brachflächen und Baulücken geschlossen sowie einst industriell und gewerblich genutzte Flächen in neue Stadtviertel mit Wohnfunktion umgewandelt.

Der in diesem Zusammenhang verwendete Begriff der „Reurbanisierung“ wird auf verschiedenste Weise definiert – sei es anhand von Wanderungssalden, Konzentrationsprozessen innerhalb der Kernstädte oder auch Bedeutungszugewinnen der Stadt. Ebenso finden sich in der Literatur kritische Positionen, die die grundsätzliche Existenz einer Reurbanisierung anzweifeln. Zweifelsohne geht die Zeit der propagierten „Stadtflucht“ der Bevölkerung zu Ende – so belegen empirische Untersuchungen zur Abwanderungsbereitschaft von Innenstadtbewohnern (Brühl 2005), dass diese ihren Wohnstandort beibehalten hätten, wenn die nachgefragten Wohnungsgrößen zu bezahlbaren Preisen vorhanden gewesen wären.

Die Wiederentdeckung der Stadt als Wohnstandort steht in engem Zusammenhang mit gesellschaftlichen Veränderungsprozessen, wozu vor allem demographische Wandlungsprozesse, Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt und die Zunahme neuer Haushaltsformen gezählt werden. Viele Städte erkennen die Potentiale einer Reurbanisierung

und versuchen gezielt, mit urbanem Wohnungsneubau in Form von Stadthäusern, Maisonettewohnungen und Lofts sowie neuartigen Eigentumsstrukturen wie Baugemeinschaften die Attraktivität des Wohnstandortes Stadt vor allem für Familien als mögliche Stadtflüchtige zu optimieren. Als wichtigste Zielgruppe neuer städtischer Wohnprojekte wird in erster Linie die gehobene Mittelschicht angesehen, dabei besonders die sogenannte „creative class“, die kompakte, sozial und funktional durchmischte urbane Stadtquartiere (Kuhn 2007) als Wohnstandorte bevorzugt.

Zielsetzung

Da empirische Untersuchungen zu qualitativen Merkmalen neuer Stadtbewohner bislang eher selten vorzufinden sind, wird die Diplomarbeit einen Beitrag zur aktuellen Reurbanisierungsdiskussion leisten. Ziel ist in diesem Zusammenhang, Vorkommen und Ausprägung der Reurbanisierung mittels einer qualitativen Betrachtungsweise in zwei Kölner Neubauquartieren zu untersuchen. Im Vordergrund stehen dabei Fragen zur Herkunft, Wohnsituation, Wohnstandortpräferenzen, soziodemographischen Merkmalen sowie der Wohnzufriedenheit und Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtviertel.

Als Fallbeispiele werden das neue Stadtquartier auf dem ehemaligen Kinderheimgelände am Sülzgürtel in Köln- Sülz (Ecke Münstereifeler Straße) sowie das „Rheinrefugium“ an der Düsseldorfer Straße in Köln- Mülheim dabei helfen, die Forschungsfragen zu beantworten. Beide Neubauquartiere sind innenstadtnah gelegen, zeichnen sich durch eine verdichtete Bauweise aus, aber scheinen dennoch auf Grund ihrer hohen Grün- und Freiraumqualität (Beethovenpark, Rhein in unmittelbarer Nähe) besonders für Familien als potentielle Suburbaniten attraktiv zu sein. Aufgrund der durchaus unterschiedlichen Images der Stadtviertel wird es dennoch wahrscheinlich sein, dass Wohnstandortpräferenzen und die Identifikation der Stadtbewohner mit ihrem Stadtviertel differieren.

Da die Realisierung beider Stadtquartiere derzeit noch nicht abgeschlossen ist, wird die Diplomarbeit außerdem Erkenntnisse für die weitere Entwicklung der Standorte liefern. Darüber hinaus soll die Konzeption der Neubauquartiere seitens lokaler Entscheidungsträger (Stadt Köln) sowie der für die Planung verantwortlichen Immobilienakteure untersucht werden.

Forschungsfragen

Im Rahmen der Diplomarbeit sollen folgende Forschungsfragen beantwortet werden:

1. Haushaltsbefragung

- Sind die Bewohner der Neubauquartiere aus dem Umland zugezogen (als sog. „Reurbanisierungsbevölkerung“) oder haben diese bereits vorher in einem innerstädtischen oder innenstadtnahen Wohnquartier gelebt? Welche Motive waren ausschlaggebend für den Zuzug?
- Sahen die Neubewohner bei der Wohnungssuche das Umland als Konkurrenzstandort an oder bevorzugten diese grundsätzlich urbane Wohnstandorte?
- Wie hoch ist die Zufriedenheit der Neubewohner mit ihrem jetzigen Wohnstandort? Welche Vor- und Nachteile innenstadtnahen Wohnens sind zu erkennen?
- Gehören die Neubewohner nach ihrem Bildungsstand und Einkommen zur gehobenen Mittelschicht? Welche Altersklassen sind an der Wiederentdeckung städtischer Wohnstandorte beteiligt?
- Wie ist die Alltagsmobilität der Bewohner (Nutzung von MIV, ÖPNV, Fahrrad, Fußwege) einzustufen? Hat der Zuzug zur Unabhängigkeit vom Auto geführt?
- Wie häufig sind multilokale Haushaltsarrangements in den Quartieren zu finden?
- Wie organisiert sich Nachbarschaft in den Neubauquartieren? Gelingt es den Bewohnern, intensive Bezüge zu ihrem neuen Wohnstandort aufzubauen?

2. Fragen an die Stadt Köln und Immobilienakteure

- Wie kann die Stadt beeinflussen, dass potentielle Suburbaniten in der Stadt verbleiben bzw. zurückwandern?
- Welche Zielgruppen sollten mit den Projekten angesprochen werden? Wie hoch war die Nachfrage nach städtischem Wohnraum?
- Inwieweit war es - in Hinblick auf die hohen Kölner Bodenpreise – möglich, eine soziale Mischung in den Neubauquartieren zu schaffen?
- Welche Erfolgsfaktoren und Hemmnisse stellten sich bei der Umsetzung der Neubauvorhaben heraus?

Methodisches Vorgehen

Die Beantwortung der Forschungsfragen erfolgt anhand von sowohl qualitativen als auch quantitativen Methoden der empirischen Sozialforschung. Eine quantitative Haushaltsbefragung der Bewohner über einen standardisierten schriftlichen Fragebogen wird ergänzt durch persönliche qualitative Interviews einzelner Bewohner mittels Gesprächsleitfaden. Darüber hinaus sollen über Experteninterviews mit der Stadt Köln sowie Immobilienakteuren Informationen über Konzeption und Umsetzung der Neubauquartiere gewonnen werden.

Brühl, H. (2005): Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance? Deutsches Institut für Urbanistik. Berlin.

Kuhn, G. (2007): Reurbanisierung, Renaissance der Städte und Stadtwohnen. In: Informationen zur modernen Stadtgeschichte, IMS 2/2007, S. 121-130.