



## Suburbaner Raum im Lebenszyklus

### **Impressum**

Herausgeber

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin  
Almuth Draeger

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im  
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)  
Dr. Brigitte Adam

Bearbeitung

rha reicher haase associerte GmbH  
Prof. Christa Reicher  
Universität Luxemburg  
Prof. Dr. Markus Hesse

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Zitierhinweise

BMVBS (Hrsg.): Suburbaner Raum im Lebenszyklus.  
BMVBS-Online-Publikation 24/2013.

Die vom Auftragnehmer vertretene Auffassung ist nicht unbedingt  
mit der des Herausgebers identisch.

ISSN 1869-9324

© BMVBS Dezember 2013

Inhalt

<b>Zusammenfassung</b>	<b>1</b>
<b>Abstract</b>	<b>5</b>
<b>1. Struktur, Entwicklungsdynamiken und Rezeption suburbaner Räume</b>	<b>8</b>
1.1 Problemkonstellation	9
1.2 Gegenstand: Zur Kennzeichnung und Abgrenzung suburbaner Räume	10
1.3 Prozess: Entwicklungsdynamiken im Kontext der Suburbanisierung	11
1.4 Diskurs: (Um-)Wertung von Suburbia	12
1.5 Gestaltungsstrategien für suburbane Räume – Überblick	14
1.6 Umbau des Wohnens in suburbanen Räumen	16
1.7 Positionierung und Stellenwert von Suburbia in der Stadtregion	17
1.8 Typologien und Unterscheidungsmerkmale suburbaner Räume	18
<b>2. Das Modell der Lebenszyklen – Zur Transformation suburbaner Räume</b>	<b>19</b>
2.1 Anwendbarkeit	20
2.2 Theoretische Einbettung	20
2.3 Exkurs: Wachstum, Stagnation und Niedergang amerikanischer Suburbs	22
2.4 Schlussfolgerungen	24
<b>3. Hypothesen</b>	<b>25</b>
<b>4. Methodik der Studie</b>	<b>28</b>
4.1 Aufbau der Methodik und Forschungsdesign	29
4.2 Auswertung der Laufenden Raumbeobachtung	30
4.3 Typisierung von suburbanen Räumen aller deutschen Großstadtrregionen	32
4.4 Auswahl der Fallstudienregionen	38
4.5 Untersuchungskonzept der Fallstudienanalyse	40
<b>5. Typisierung großstadtreionaler suburbaner Räume</b>	<b>45</b>
5.1 Ergebnisse der Auswertung der Laufenden Raumbeobachtung	46
5.2 Typisierung von suburbanen Räumen der Großstadtrregionen in Deutschland	52
<b>6. Fallstudienuntersuchung</b>	<b>57</b>
6.1 Auswahl der Fallstudienräume	58
6.2 Fallstudie Hamburg-Eimsbüttel, Burgwedel	65
6.3 Fallstudie Quickborn, Dichterviertel	70
6.4 Fallstudie Tornesch, Borstelweg	74
6.5 Fallstudie Ahnatal, Kammerberg	80
6.6 Fallstudie Fritzlar, Roter Rain	85
6.7 Fallstudie Vellmar, Musikerviertel	90
6.8 Fallstudie Borsdorf, An der Parthenaue	96
6.9 Fallstudie Grimma, Grimma West/Süd	101
6.10 Fallstudie Leipzig-Altwest, Rückmarsdorf	106
6.11 Fallstudie Gelsenkirchen, Resser Mark	112
6.12 Fallstudie Hamm, Römerstraße	116
6.13 Fallstudie Herten, Bertlich	120

<b>7. Auswertung der Fallstudien – Lebenszyklen und Strategien</b>	<b>124</b>
7.1 Lebenszyklische Phasen	125
7.2 Strategien von Politik und Planung	128
7.3 Zusammenfassende Typisierung von Strategien und Lebenszyklen	130
<b>8. Placemaking als Handlungsstrategie für Suburbia</b>	<b>132</b>
8.1 Das Konzept des Placemaking	133
8.2 Governance von Suburbia in der Stadtregion	139
<b>9. Fazit und weiterer Forschungsbedarf</b>	<b>141</b>
9.1 Hypothesen in der Rückschau	141
9.2 Reflexion des Forschungsansatzes	142
9.3 Weiterführende Forschungsfragen	143
<b>Verwendete Literatur</b>	<b>145</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>150</b>
<b>Anhang</b>	<b>153</b>
I. Teilnehmerliste Workshop	154
II. Interviewverzeichnis	155

## Abkürzungen

AKN-Bahn	–	Altona-Kaltenkirchen-Neumünster Eisenbahn AG
BBSR	–	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BMVBS	–	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
B-Plan	–	Bebauungsplan
DAZ	–	Deutsches Architektur Zentrum
EFH	–	Einfamilienhaus
EW	–	Einwohner
ExWoSt	–	Experimenteller Wohnungs- und Städtebau
GE-Gebiet	–	Gewerbegebiet (nach Baunutzungsverordnung)
KGA	–	Kleingartenanlage
KITA	–	Kindertagesstätte
LEG	–	Landesentwicklungsgesellschaft
MFH	–	Mehrfamilienhaus
NSL	–	Netzwerk Stadt und Landschaft
o. J.	–	ohne Jahr
ÖPNV	–	öffentlicher Personennahverkehr
RH	–	Reihenhaus
SO-Gebiet	–	Sondergebiet (nach Baunutzungsverordnung)
TCPA	–	Town and Country Planning Association

Für allgemeine Personenbezeichnungen wurde in dieser Arbeit aus Gründen der Lesbarkeit in der Regel die maskuline Ausdrucksform gewählt. Sie schließt jedoch gleichermaßen die feminine Form mit ein. Die Leserinnen und Leser werden dafür um Verständnis gebeten.

## Zusammenfassung

### Struktur, Entwicklungsdynamiken und Rezeption suburbaner Räume

Die aktuelle Problemkonstellation suburbaner Räume hat sich aus veränderten gesellschaftlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen ergeben – und diese betreffen heute nicht mehr nur die Kernstädte, sondern zunehmend auch die suburbanen Räume. Im Umgang damit stellen sich verschiedene Probleme: Eine Abgrenzung der suburbanen Räume ist allein auf Basis der Sekundärstatistik kaum möglich. Bezeichnet der Begriff Suburbanisierung die Ausdehnung städtischer Siedlungen über die Grenze der Kernstadt hinaus, geht es hier neben administrativen Grenzen auch um baulich-siedlungsstrukturelle sowie politisch-planerische Verflechtungen. In Abhängigkeit von Alter, sozialer Schichtung bzw. Homogenität der Standorte ergeben sich zudem sehr unterschiedliche planerische Herausforderungen.

Suburbane Räume waren in gesellschaftspolitischer Hinsicht auch immer mehr als nur eine bestimmte Raumkategorie: Sie waren eine Projektionsfläche individueller Wünsche sowie zugleich Gegenstand von Kontroversen in Planung und Forschung. Heute sind die Vorstädte nicht nur immer mehr zur Stadt geworden, sondern sie sind Teil eines größeren Ganzen – der polyzentrischen Stadtregion. Daher wird die Raumkategorie Suburbia nicht mehr nur einseitig negativ bewertet, sondern, differenziert betrachtet, als Teil der Kulturlandschaft gesehen. Die Vielfalt der suburbanen Räume erfordert eine differenzierte Betrachtung in räumlicher Hinsicht (Quartierstypen) und in zeitlicher Perspektive (Lebenszyklustypen), auf der Basis baulicher, siedlungsstruktureller, ökonomischer und soziodemografischer Merkmale. Diese Unterscheidungsmerkmale wurden hier genutzt, um Typologien suburbaner Räume und auf dieser Basis auch Perspektiven zu entwickeln.

### Das Modell der Lebenszyklen – Zur Transformation suburbaner Räume

Der zweite Abschnitt der Studie behandelt die Frage, wie die raumzeitlich wechselhaften Entwicklungsdynamiken suburbaner Räume einer systematischen, konzeptionellen Analyse zugänglich gemacht werden können. Hierbei bleibt die entsprechende Analyse der zeitlichen Variation und Pfadentwicklung suburbaner Räume zunächst deskriptiv – die Methode hat noch kein eigenständiges Erklärungsvermögen. Sie hat somit zum Ziel, die verschiedenen Phasen oder Zyklen in einen größeren Kontext einzubinden und die Abhängigkeiten zu auslösenden Faktoren sowie lokalen und regionalen Rahmenbedingungen aufzuzeigen, und bezieht daraus ihren Mehrwert gegenüber einer statischen Betrachtung.

Zu diesen Phasen gehören in aller Regel Wachstum, Reife, Übergang, ggf. Resilienz, also das Vermögen, eine Abwärtsbewegung aufzuhalten oder gar eine Trendumkehr zu erreichen. Zu Zyklen entwickeln sich die Phasen dann, wenn es zwischen ihnen temporäre oder periodische Wechsel gibt, die einer bestimmten Logik folgen und durch bestimmte Faktoren und Strategien determiniert werden.

Ein kritischer Punkt in einer teilweise kontroversen Diskussion um Zyklenmodelle bleibt allerdings, warum sich wann welche Tendenzen durchsetzen und wo die berühmten „tipping points“ (Gladwell 2000) liegen – also die Schwellenwerte, nach deren Überschreiten eine Tendentwicklung modifiziert wird, abbricht oder sich neu konstituiert. Diese Fragen stehen heute auch im Zentrum der Forschung unter dem konzeptionellen Dach von „Resilienz“. Vor diesem Hintergrund dient das Modell hier vor allem als konzeptionelle Richtschnur für die Untersuchung der Transformation suburbaner Räume. Dazu wird es dementsprechend nicht als formal rigider Erklärungsansatz verwendet, der zur Bestätigung kausal-deterministischer Annahmen über die Entwicklung der suburbanen Räume dient. Es ist vielmehr eine analytische Brille, mit deren Hilfe sich zentrale Eigenschaften des Forschungsgegenstandes besser erkennen lassen. Die zu untersuchenden Elemente setzen sich diesem Konzept folgend aus den Oberthemen räumlicher Analysegegenstand (Wohngebiet, Gewerbe- oder Einzelhandelsstandort), Phasen oder Stufen im Lebenszyklus (Aufbau, Reife, Übergang, Resilienz) und Schichten des lebenszyklischen Wandels (Bevölkerung, Infrastruktur, Gebäudebestand, Image, etc.) zusammen.

### Hypothesen

Folgende erkenntnisleitende Hypothesen zu den suburbanen Räumen und ihren Lebenszyklen werden im Forschungsvorhaben auf ihre Validität überprüft und kommentiert:

Hypothese 1: Krise gibt es nicht nur im Kern, sondern auch am Rand – Negative Entwicklungsdynamiken gibt es nicht mehr nur in kernstädtischen Bereichen, sondern auch in suburbanen Räumen.

Hypothese 2: Suburbane Transformation erfasst auch Gewerbegebiete und Handelszentren – Suburbaner Wandel gilt nicht nur für homogene Wohnstrukturen, sondern entsprechende Krisen zeigen sich, in unterschiedlichem Aus-

maß, auch in Gewerbegebieten und Sondergebieten (wie denjenigen des großflächigen Einzelhandels) bzw. in suburbanen Zentren.

Hypothese 3: Suburbane Räume brauchen eine angepasste, konstruktive Gestaltungsperspektive – Entsprechende Strategien lassen sich aber nicht *à priori* mit den einschlägigen Instrumenten zum Umbau kernstädtischer Räume füllen.

Hypothese 4: Suburbane Perspektiven variieren mit Lage, Struktur und ihrem Status im Lebenszyklus – Je nach demografischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen sowie vor dem Hintergrund einer spezifischen Pfadynamik gibt es jeweils eigene Positionierungen im Lebenszyklus.

Hypothese 5: Durch Lebenszykluszenarien lassen sich Raum-Zeit-Typologien abgrenzen und Entwicklungstendenzen ableiten – Aufbauend auf den ermittelten Typologien suburbaner Räume werden Szenarien entworfen.

Hypothese 6: Die Transformation der suburbanen Räume erfordert eine Auseinandersetzung mit den Beständen – Vergleichbare Erfahrungen im Umgang mit dem Stadtrand gibt es kaum, konstruktive Umbauperspektiven waren hier bislang kaum mehrheitsfähig.

Hypothese 7: Strategien für planerisches Handeln im suburbanen Raum sind zu differenzieren – Neue Ansätze bringen nicht nur sehr hohe Anforderungen an die Strategiefähigkeit der kommunalen Planung mit sich, sie stellen auch traditionelle Auffassungen von Expansion als Gleichsetzung für Prosperität in Frage.

Hypothese 8: Placemaking verknüpft angebots- und nachfrageseitige Strategien im Umgang mit suburbanen Räumen – Individuelle Ansätze für die Aufwertung und Anreicherung suburbaner Räume sollen städtisch-räumliche und dynamisch-soziale Ebenen verbinden.

### Typisierung großstadtr regionaler suburbaner Räume

Aufbauend auf den Daten der Laufenden Raumbeobachtung zwischen 1997 und 2009, mit Hilfe des oben genannten methodischen Vorgehens werden demografische, ökonomische und siedlungsstrukturelle Indikatoren in Verbindung zueinander gestellt, sodass acht Typen mit unterschiedlichen Entwicklungsmustern entstehen. Die verwendeten soziodemografischen Indikatoren sind die Bevölkerungsentwicklung, die Entwicklung des Anteils der 65-Jährigen und Älterer, das Wanderungssaldo sowie das natürliche Saldo (jeweils zwischen 1997 und 2009). Die ökonomischen Indikatoren sind die prozentuale Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die prozentuale Entwicklung der Beschäftigten im tertiären Sektor sowie die prozentuale Entwicklung der Arbeitslosenquote (jeweils zwischen 1997 und 2009). Der siedlungsstrukturelle Indikator ist die prozentuale Entwicklung des Anteils der Siedlungs- und Verkehrsfläche (abweichend zwischen 1996 und 2008).

Sowohl die Kernstädte, als auch die suburbanen Räume der Großstadtregionen wurden in Typen eingeteilt. Die Bewertungsgrundlage bilden die soziodemografische, ökonomische und siedlungsstrukturelle Entwicklung der suburbanen Räume. Typ I zeichnet sich durch durchgehend überdurchschnittliche Entwicklung in allen drei Kategorien aus (z.B. suburbaner Raum von München, Reutlingen), wohingegen Typ VIII durchgehend unterdurchschnittlich bewertet ist (z.B. suburbaner Raum von Bremerhaven, Ruhrgebiet). Die Ergebnisse werden kartographisch aufbereitet, um die räumliche Verteilung der Entwicklungsdynamiken von 1997 bis 2009 zu zeigen. Auch der Vergleich zwischen Kernstädten und suburbanen Räumen ist somit möglich.

### Fallstudienuntersuchung

Aufbauend auf dem methodischen Sondierungsprozess zur Auswahl der Fallstudienräume, von der Großstadtregion bis zu einzelnen Nachbarschaften/Quartieren, wurden die Stadtregionen Hamburg, Kassel, Leipzig und das Ruhrgebiet ausgewählt. Daran anschließend wurden in jedem Makroraum drei geeignete Kommunen identifiziert und ausgewählt. Aufgrund des Anspruchs, dass die betrachteten drei Fallstudien innerhalb einer Großstadtregion jeweils in unterschiedlicher Lage zur Kernstadt liegen sollen, umfasst die Auswahl jeweils ein Quartier oder Gebiet im Erweiterungsgebiet zur Kernstadt, eine Kommune im engeren Pendlerverflechtungsraum und eine Umlandgemeinde im weiteren Pendlerverflechtungsraum.

In den erstellten Steckbriefen der einzelnen Fallstudien werden die abschließenden Erkenntnisse der quantitativen und qualitativen Untersuchungsphasen komprimiert und übersichtlich dargestellt. Sie umfassen eine einleitende Darstellung des Raumes mit einem Überblick über das Untersuchungsgebiet, die Entwicklungsgeschichte und Rah-

menbedingungen des Raumes sowie das spezifische Erkenntnisinteresse. Die Übersicht über die relevanten, verwendeten Indikatoren zeigt das jeweilige Erkenntnisinteresse. Dementsprechend werden individuelle Karten dargestellt – diese zeigen: die Einordnung in den städträumlichen Kontext mit Hervorhebung des Untersuchungsbereichs des Mikrorasms innerhalb der Kommune und einen Lageplan mit Abgrenzung des Untersuchungsbereichs des Mikrorasms. Weiterhin werden die Ergebnisse der quantitativen Phasen/Kernfragen für die qualitative Untersuchung erläutert und die daran anschließenden Erkenntnisse dargestellt. Abschließend erfolgt eine situative Kartierung mit Erläuterung sowie Schlussfolgerungen und Ableitung von Zyklen.

### **Auswertung der Fallstudien – Lebenszyklen und Strategien**

Aus den Fallstudien wird deutlich, dass es den einen suburbanen Raum nicht gibt. Abhängig von demografischen und sozialen sowie ökonomischen und baulichen Gegebenheiten existieren differenzierte Räume mit individuellen Rahmenbedingungen, Problemlagen und Herausforderungen. Innerhalb dieser Vielfalt an Räumen lassen sich jedoch auch Entwicklungen und Gegebenheiten ähnlicher Ausprägung ablesen. Aus der Analyse der Fallstudienräume – der quantitative Auswertung, ergänzt um Erkenntnisse der qualitativen Erhebung – und ihrem Vergleich untereinander lassen sich drei lebenszyklische Phasen ermitteln.

Die Quartiere in der Aufbauphase sind insbesondere durch Aktivitäten im Neubau und damit verbundenen Zuwachs von Bevölkerung charakterisiert. Im Mehrebenenvergleich fällt ein unterdurchschnittliches Alter der Bewohner auf, verglichen mit dem durchschnittlichen Bewohneralter des Mesoraums.

Die Reifephase ist im Wesentlichen dadurch charakterisiert, dass die Aktivitäten der Aufbauphase abgeschlossen sind (kaum Neubauaktivitäten, verfestigte Bewohnerstruktur). Aufgrund ihrer komplexeren Ausprägungen lässt sich die Reifephase in vier Unterphasen, entsprechend der Bevölkerungszunahme bestimmter Gruppen sowie Indikatoren, wie etwa Bestandsanpassungen, unterteilen. Diese bauen idealtypisch aufeinander auf. In der frühen Reifephase nehmen die Kohorten der unter 18-Jährigen weiter zu, dies verändert sich weiter über die mittlere, bis hin zur späten Reifephase.

In der dauerhaften Reifephase gibt es keine Bevölkerungszunahme mehr und der Bestand wird häufiger angepasst. Diese Phase nach dem Ausklingen der Übergänge mehrerer Zyklen ist aus der Sicht der Zyklen ein idealtypischer Dauerzustand – prägend ist der automatische, individuelle Lebenszykluswechsel. In der Übergangsphase sind diejenigen Quartiere, in denen die stabilen Merkmale der Reifephase nicht mehr zu erkennen sind. Innerhalb der Fallstudienanalyse konnten drei Arten von Umbrüchen ermittelt werden: Wenn ein demografischer Umbruch (natürlicher Übergang) vorhanden ist, kann dieser meist erfolgreich in Form eines Bewohnerwechsels vollzogen werden (zusätzlich einhergehende bauliche Anpassungen und/oder Nutzungsänderungen). Ein marktbedingter Übergang bedeutet, dass eine spezielle Immobilienform aufgrund äußerer Rahmenbedingungen nicht oder nur gering nachgefragt wird. In einem komplexen Übergang überlagern sich demografische und funktionale Umbrüche. Es zeigt sich, dass sich der idealtypische Phasenverlauf maximal nur in den ersten zwei Hauptnutzergenerationen nachverfolgen lässt – danach kommt es in der Regel zu mehr oder weniger stabilen Übergangs- und Reifephasen. Die lebenszyklische Entwicklung bringt einen baulichen wie funktionalen Diversifizierungsprozess durch die Anreicherung von weiteren Funktionen und die Differenzierung der Bewohnerschaft bzw. der Nutzerklientel mit sich. Diese Ausprägung und Ablesbarkeit der Phasen ist überdies auch abhängig von der Nutzung. Bei reinen Wohngebieten ist der Verlauf der Phasen deutlicher nachzuverfolgen als in gemischten Quartieren oder Handels- und Gewerbestandorten. Ferner sind monofunktionale oder monotypische Siedlungsformen besser zu deuten.

Die Fallstudienuntersuchung zeigt einen differenzierten Umgang von Politik und Planung mit Strategien innerhalb der Teilräume. Der Einsatz von Strategien und Maßnahmen ist dabei auf den betrachteten Ebenen unterschiedlich und immer abhängig davon, welche soziodemografischen und ökonomischen Rahmenbedingungen auf der jeweiligen Ebene vorzufinden sind und innerhalb welcher idealtypischen Phase sich der Raum befindet. Im Maßstab der einzelnen Ebenen, von der Stadtregion (Makro), über die Kommune (Meso), bis hin zum Quartier (Mikro) betrachtet, gibt es grundsätzlich drei Arten von Strategien des Planens, die auf den Rahmenbedingungen fußen und im Zusammenwirken die konkreten Maßnahmen bedingen und beeinflussen: Wachstums-, Konsolidierungs- und Anpassungsstrategie.

Typenbildung von Strategien und Lebenszyklus bedeutet hier die Einordnung suburbaner Räume im Lebenszyklus entsprechend ihrer Entwicklungsstrategien, die jeweils spezifische Ausprägungen und Entwicklungstendenzen aufzeigen.

Aufbauend auf den Fallstudien lassen sich Strategien (Wachsen, Konsolidieren und Anpassen) erkennen, die auf unterschiedliche Weise mit den drei Hauptphasen im Lebenszyklus suburbaner Räume (Aufbau, Reife und Übergang) korrespondieren. An dieser Stelle werden die Strategien mit den Lebenszyklusphasen auf der Ebene der Mikroräume in Beziehung gesetzt – hieraus ergibt sich die Typisierung.

Die untersuchten Fallstudien umfassen vor allem Räume mit Konsolidierungsstrategien in Reife- und Übergangsphasen. Dies lässt sich insbesondere durch die Hinweise der kommunalen Kontaktpersonen zur Auswahl der Fallstudienräume erklären, welche ein gesteigertes Interesse an solchen Räumen haben. Beispielhaft sind hier noch weitere Merkmale der Strategien aufgeführt:

Die Strategie „Wachsen“ konstituiert den klassischen Entwicklungspfad von Suburbia, sie baut auf vorhandenen Wachstumsimpulsen auf und wird nicht durch strukturelle oder funktionale Probleme des Raums geleitet. Die „Konsolidierung“ umfasst verschiedene Ansätze, die darauf hinwirken sollen, dass sich die Entwicklung des Raums in Hinblick auf die soziodemografischen, ökonomischen oder baulichen Parameter stabilisiert. Diese Strategie ist in allen drei Phasen des Lebenszyklus zu beobachten. Hier scheint es auch aus Sicht der kommunalen Vertreter aktuell den größten Handlungsbedarf zu geben.

Die Strategie „Anpassen“ beinhaltet in allen Phasen des Lebenszyklus eine Neuausrichtung des Raums entsprechend den sich ändernden Rahmenbedingungen, sodass die Funktionsfähigkeit des Raumes nicht mehr in Frage gestellt wird. Ziel dieser Phase ist die Transformation hin zu einer neuen Reifephase, die sich in diesem Falle auch stärker vom Ausgangszustand unterscheiden kann.

### **Placemaking als Handlungsstrategie für Suburbia**

Aufbauend auf den Befunden der Fallstudienuntersuchung und Typisierung ist der Ausgangspunkt der Suche nach entsprechenden Strategien zur Transformation suburbaner Räume ein zeitgemäßes Verständnis von Placemaking, an das sich zunehmend konkretisierte Überlegungen in Richtung der Gestaltung von Suburbia anschließen. In diesem abschließenden Abschnitt der Studie werden das Konzept Placemaking auf der einen und daraus resultierende Governance-Ansätze von Suburbia auf der anderen Seite weiter dargestellt und erläutert. Damit soll eine kollektive Perspektive verfolgt werden, die den suburbanen Raum als stadtregionalen Wohn-, Arbeits- und Freizeitort betrachtet. Es geht dabei auch um die Ermittlung der Einstellungen, Problemsichten und Interessenlagen der Haushalte bzw. Nutzer, die in konkrete Strategien zur Verbesserung des Standorts eingebracht werden sollen – unter Berücksichtigung der Spezifika dieses Standorttyps und der jeweiligen Anforderungen bestimmter Phasen seines Lebenszyklus. Placemaking ist hier erstens der Versuch, für die suburbanen Wohnstandorte (stellvertretend für suburbane Räume an sich) eine „Adresse“ zu schaffen. Der Generationenwechsel könnte hier zum Anlass genommen werden, aktiv nicht nur zur Imageverbesserung, sondern überhaupt zur Produktion einer Identität des Standorts beizutragen. Zentral ist die Frage danach, was den Standort in Zukunft auszeichnen soll, welche Vorteile er hat, was er bietet.

Für eine Art von Qualitätsstrategie durch Imagebildung müssen zweitens kollektive Aktivitäten ergriffen werden, die einen Wohnstandort als funktionierenden Sozialraum etablieren oder sicherstellen. Placemaking ist per Definition eine Netzwerkstrategie, die auf die Aktivierung und Ertüchtigung der unmittelbar Beteiligten setzt – trotz des Charakters dieses Raumtyps als „Privatopia“. Nachbarschaftsnetze, Bürgeraktivierung oder partizipative Initiativen sind Schlüssel dieser Strategie. Beide Qualitätsstrategien sind drittens einzureihen in systematische Aktivitäten zum Monitoring des lokalen und auch regionalen Wohnungsmarkts. Kleinteilige, umfangreiche Gebietsdaten können frühzeitige Informationen zu bestehenden oder erwarteten Problemen geben und erlauben der Planung mittelfristige Strategien zu entwickeln. Kommunikation und Etablierung von Akteursnetzwerken sind hier eine wichtige Erfolgsvoraussetzung.

Die Raumkategorie Suburbia braucht in ihrer hybriden Positionierung zwischen der Perspektive der Kernstadt, den Eigeninteressen der Umlandgemeinden und der Makroperspektive des Gesamtraums eine stärkere Perspektive, die sich weder von den Partikularinteressen der einzelnen Kommunen noch von der Gesamtperspektive der metropolitanen Region leiten lässt. Hierzu gehören sowohl substanzielle Inhalte zur Gestaltung der suburbanen Räume als auch – in stärkerem Maße als bisher – informelle, auf Kommunikation und Kooperation gestützte Ansätze.

## Abstract

The current challenges in suburban spaces are the result of changing societal and economic conditions, which today not only apply for the core cities, but increasingly also for the suburbia. When handling these, several basic difficulties evolve, among others the definition of the suburban space by means of secondary statistics as such. If "suburbia" means an expansion of urban settlements beyond the borders of the core city, the actual physique of the settlement structure and the political and planning interconnections have to be taken into account together with the spatio-administrative spatial definitions. Additionally, depending on the age, the social differentiation and homogeneity of concrete sites, and the resulting specific planning challenges are to be focussed on.

The suburban space in terms of the socio-political context had always been more than a simple spatial category. It also served as a projection space for individual desires, life and space concepts, remaining at the same time a controversy in planning and research. Today's suburbia is not only increasingly becoming "urban", it is also strongly integrated and interconnected within the context of polycentric urban regions. Therefore, it is not seen just as a one-way trajectory pattern of urban sprawl and therefore negatively in principle, but as a differentiated cultural landscape with specific spatial careers, trajectories and functional as well as spatial interconnections. The variety of the suburban space therefore deserves a differentiated understanding in spatial (suburban quarter typology) and temporal (life cycles) perspective at first.

### Model of the life cycles and the transformation of the suburban space

The central part of the study deals with the question of how to approach the temporarily differentiated development dynamics of suburban spaces within a systematic, conceptual analysis framework. The temporal variation and trajectory analysis however remains descriptive in this study, as the method still has not been developed into an autonomous explanatory system. The study concentrates on the integration of the particular phases and cycles into a broader context of the suburban system and - as far as possible - to describe interdependencies of trigger factors as well as of the local and regional framework. This makes the approach different to a static spatial analysis.

Those phases contain, in most cases, the Growth, Maturity, Transition and Resiliency. The latter describes the capability of a system to encounter decline or even to reach a development turn. The phases develop into cycles when temporal periodic changes occur, following a certain logic determined by definable factors and strategies.

A critical point remains in the partly controversial discussion on cyclic models regarding the emergence of the so called "trigger points" (Gladwell 2000). This question remains a part of the broad research context of the resiliency. On such background, this study uses the life cycle model as a conceptual directory for the analysis of the suburban space transformation. It is not used as a formally rigid explanation model, which would underline a causally determined hypothesis regarding the development path of the suburban space. It is more an analytic concept, which allows to focus on central characteristics of the research object and its transformational behaviour. The elements of such concept include the spatial analysis objects (residential area, service or production quarter), the phases of the life cycle (Growth, Maturity, Transition and Resiliency), and the layers of lifecyclic change (inhabitants, infrastructure, buildings, image etc.).

### Methodology and database

For the basic analysis, the national Continuous Spatial Screening ("Laufende Raumbeobachtung") macro-level data set for the years 1997 to 2009 was used. The data contains a broad variety of statistical indicators for German cities. Such data were used to identify different types of suburban spaces based on their development in different socio-demographic and economic aspects. Following the definition by the BBSR, large agglomerations of at least 100,000 inhabitants served as the initial base for the analysis. In a "scattergram" analysis we linked indicators with filters that cross-referenced cities and divided them into eight categories. These indicators included:

- Socio-demographic development 1997 – 2009 (population, percentage of elderly (65 and older), balance of migration, balance of natural migration)
- Economic development 1997 – 2009 (percentage of people entitled to social insurance contribution, percentage of employees in the tertiary sector, unemployment-rate)
- Structural development 1996 – 2008 (percentage of build-up and traffic area)

Both core cities and suburban areas of the metropolitan regions were distributed into one of the eight categories, distinguished by the combinations of the three indicators (mentioned above) regarding their development tendencies in relation to the national average (growth, stagnation, decline). Thus the comparison of the cores and the suburban

areas became possible in every region. Type I areas shows a positive trend in all three indicators (e.g. suburban region around Munich or Reutlingen), Type VIII shows a negative trend in all of the three indicators (e.g. suburban region around Bremerhaven or in the Ruhr area).

### Case studies

12 case studies, situated at the micro-level of suburban quarters of differently typified regions, represent a significant part of the broad variety of socio-economic and demographic dynamics in Germany. The large agglomerations and adjoining suburban areas for the 12 case studies are Hamburg, Kassel, Leipzig and the Ruhr Area, conducting three micro studies in every of the regions. To retain a high variety of the cases, one case in every region was chosen within the inner suburban area, the second case in its closer commuting area and its third within the further commuting area.

The case studies are documented in a statistical overview, spatial analysis and a situational mapping, which overlay the spatial and social development tendency of the case area and emphasize their specific dynamics. A final overview delivers a life cycle definition, defines the stabilizing strategies and its stakeholders and addresses yet open questions and further research interests.

### Results

The case studies proved the variety of situations and development paths of settlement within the suburban space. Suburban areas are characterized by differing socio-demographic, economic, structural conditions, individual potentials and challenges. We derived three basic life-cycle phases from our analysis: Build-up, Maturity and Transition phase.

Quarters undergoing the build-up phase are characterised by high activity in the field of construction combined with noticeable population growth. Our comparison also proved a below-average age on the micro-level compared to inhabitants of the meso-level.

The maturity-phase is defined by stabilization, which means the finalisation of the build-up activity, decrease in construction activities and a stabilisation of the inhabitants' cohort change. This phase can be divided into four sub-phases:

- Early maturity phase: Increasing population of under 15 aged cohorts, almost no physical adjustments;
- Middle maturity phase: Increasing over 15 aged cohorts, decreasing absolute population, only light physical adjustments
- Late maturity phase: decrease of population and physical decline
- The permanent/stable maturity-phase: shows no population increase or decrease; the built structures are permanently adjusted and renewed - this phase is seen as the ideal state, characterised by a steady, natural transition within individual life cycles;

Quarters within the late maturity phase and missing the stable aspects of the maturity at the same time are mostly finding themselves in a prolonged or trapping "over-maturity", or in a transition-phase. Accordingly, we identified three kinds of transitions within the case studies:

- A demographic transition (natural transition), which can mostly be coped with through changes in the structure of inhabitants and concurrent structural adjustments;
- A market-induced transition characterised by a decline of demand for a certain form of property and real estate due to specific framing conditions;
- Both transitions overlay each other in a form of a complex transition.

These phases do exist as a sort of ideal types during the first two generations, and are then mostly followed by a permanent/stable maturity-phase. Structural and functional diversification promoted by newly established functions and user-groups are results of the development of life cycles. The distinctness and readability of life cycles is furthermore dependent on the allocation: monostructural housing neighbourhoods can show clearer signs of life cycles than mixed quarters.

Within the certain state of the life cyclic development, the second task was to find strategies of active adjustment of the development in cases of a diverted life cyclic development. Even though there might exist ideal life cycles, the life cycles in the case studies were showing their own specific development paths. This on one hand was caused by the

focus of the authors on such specific areas, on the other because of the evidence by local stakeholders who recommended certain quarters to be analysed. However, not every area which did not show any evidence of diverted life cyclic development during the construction and early or even middle maturation phase, may necessarily reach the phase of stable maturity automatically, as it mostly encounters some challenges of decline during the late maturity phase. The case studies revealed highly differentiated micro-level plans of action from politics and planning institutions in order to actively adjust the development pattern to reach or at least get closer to the next ideal life cyclic phase. The study further showed that such adjustment strategies are not occurring only during the late maturity phase. Several transition strategies of adjustment were identified already for the construction phase and also for any of the further life cycle phases. Parallel to the basic ideal life cycles, three transition strategies have been defined: namely the Growth, Consolidation- and Adaption strategies. The formation process of action as well as the creation and use of underlying policies was differing case by case within the observed levels (macro=regional, meso=municipal, micro=local) and was always depending on which socio-demographic and economic framing conditions are predominant – as well as the actual life-cycle phase, but was at the same time multilevelled and therefore linked between the local space, the municipality or the region, its policy and socio-economic framework.

### **Placemaking as a strategy of planning action in the suburbia**

As a further step to the case study analysis and the typology of adjustment and transition patterns a search for adequate strategies to steer the development in context of future policy and planning was conducted. In this context, the study sought to develop an initial vision for a comprehensive and integrating governance perspective, approaching the suburban areas as a legitimate space for living, working and leisure, not as a solely dystopian place. One central aspect of the approach is to further integrate the interests, problems and opinions of the active households living in Suburbia or/and other relevant stakeholders, who are trying to impact the development dynamics regarding particular quarters or cities. The placemaking aims on creation of distinctive “addresses” rather than just a distinguishing image. The generational turn may be used as a trigger for the production of identity. Consequently, the strategic question regarding the future role and uniqueness of any of the locations may appear as central.

In this context, first, placemaking aims at building a representative address and image of certain suburban quarters. Second, a sense of community and collective activities has to be established, which display the suburban space as a functioning social space. As per definition, placemaking is a networking strategy based on the mobilisation and strengthening of the local community – despite the fact that suburbia has for long been characterised as a “privatopia”. Local networks are central elements of the strategy. Third, both strategies have to be supplemented by a systematic monitoring of the regional housing market. Exact data on different levels and in different scopes of detail may offer a variety of options to the responsible planning and political institutions: existing or forthcoming problems and chances can be identified and implemented in mid- or long-term strategies. Communication and networking remains a core requirement when implementing placemaking.

Because of its hybrid position between the setting of the core city perspective, the self-interest of the surrounding counties and the macro-levelled perspective of the regional settlement space – the spatial category of suburbia needs a stronger development perspective, which would neither be dominated by the particular interests of the cities, nor by the regional perspective of the metropolitan settlement area as a whole. To achieve an own perspective, additionally to the substantial contents for conformation of the suburban space, a stronger informal, communicative and cooperative approach is needed.

Kurzfassung

## 1. Struktur, Entwicklungsdynamiken und Rezeption suburbaner Räume

Die **aktuelle Problemkonstellation** suburbaner Räume hat sich aus veränderten gesellschaftlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen ergeben – und diese betreffen heute nicht mehr nur die Kernstädte, sondern zunehmend auch die suburbanen Räume. Im Umgang damit stellen sich verschiedene Probleme: Eine **Abgrenzung der suburbanen Räume** ist allein auf Basis der Sekundärstatistik kaum möglich. Bezeichnet der Begriff Suburbanisierung die Ausdehnung städtischer Siedlungen über die Grenze der Kernstadt hinaus, geht es hier neben administrativen Grenzen auch um baulich-siedlungsstrukturelle sowie politisch-planerische Verflechtungen. In Abhängigkeit von Alter, sozialer Schichtung bzw. Homogenität der Standorte ergeben sich zudem sehr unterschiedliche planerische Herausforderungen.

Suburbane Räume waren in gesellschaftspolitischer Hinsicht auch immer mehr als nur eine bestimmte Raumkategorie: Sie waren eine Projektionsfläche individueller Wünsche sowie zugleich Gegenstand von Kontroversen in Planung und Forschung. Heute sind die Vorstädte nicht nur immer mehr zur Stadt geworden, sondern sie sind Teil eines größeren Ganzen – der polyzentrischen Stadtregion. Daher wird die Raumkategorie Suburbia nicht mehr nur einseitig negativ bewertet, sondern differenziert betrachtet, als **Teil der Kulturlandschaft** gesehen. Die Vielfalt der suburbanen Räume erfordert eine **differenzierte Betrachtung in räumlicher Hinsicht (Quartierstypen) und in zeitlicher Perspektive (Lebenszyklustypen)**, auf der Basis baulicher, siedlungsstruktureller, ökonomischer und soziodemografischer Merkmale. Diese Unterscheidungsmerkmale wurden hier genutzt, um Typologien suburbaner Räume und auf dieser Basis auch Perspektiven zu entwickeln.



Abb. 1: Großwohnsiedlung, Grimma

## 1. Struktur, Entwicklungsdynamiken und Rezeption suburbaner Räume<sup>1</sup>

### 1.1 Problemkonstellation

Unter dem Einfluss veränderter gesellschaftlicher und ökonomischer Rahmenbedingungen sind in Deutschland und anderen europäischen Ländern nicht mehr nur die Kernstädte von negativen Entwicklungsdynamiken wie Bevölkerungsabwanderung oder -stagnation gekennzeichnet, sondern auch suburbane Räume. Damit ist insbesondere der bebaute Raum am Rand der Kernstädte bzw. der Verdichtungsräume gemeint, bestehend aus Ein- und Zweifamilienhausgebieten und eingestreuten Reihenhäusern bzw. Punkthochhäusern sowie Industrie- und Gewerbegebieten und den Standorten des großflächigen Einzelhandels. Auch dieser Teil der Stadtlandschaft steht zunehmend unter Veränderungsdruck.

Die suburbanen Räume haben in der jüngeren Vergangenheit zwar eine Reihe typisch urbaner Eigenschaften angenommen, wie ein vielfältiges Wohnumfeld, Standortqualität und Arbeitsmarktpotenziale; sie bleiben aber auch von negativen Begleiterscheinungen der Urbanisierung – z.B. steigender Überbauungsgrad, Flächennutzungskonflikte, wachsende Verkehrsbelastung – nicht verschont. Insbesondere ausgelöst durch die Alterung der Nachkriegssuburbanisierungsgebiete und den feststellbaren Wandel der Wohnungs- und Grundstücksmärkte zeigen sich spezifische Anpassungszwänge und -probleme suburbaner Siedlungen. Unter veränderten demografischen Rahmenbedingungen sowie mit Blick auf künftig weiter steigende Transportkosten könnten wichtige Merkmale bzw. Konstitutionsbedingungen des suburbanen Raums (anhaltend hohe Wohn- und Gewerberaumnachfrage, Expansion der Gesamtstadt/-region, preiswerte Mobilität) in Frage gestellt sein.

Obwohl diese Probleme alles andere als neu sind, finden sie erst in jüngerer Zeit Beachtung. Dies hat vor allem mit dem laufenden Generationenwechsel im Segment der in großer Zahl in den 1960er- und 1970er-Jahren errichteten suburbanen Wohngebieten zu tun (vgl. BMVBS/BBSR 2009). Hinzu kommt die programmatisch-normative Fokussierung der Stadtplanung und Stadtforschung auf Kerngebiete und Innenstädte bzw. innenstadtnahe Räume, die dem Leitbild der Europäischen Stadt deutlich näher sind als die Randräume. Entstanden aus der Entwicklungslogik der wachsenden Agglomeration, stellt der Wandel der suburbanen Räume sowohl die Stadt- und Raumforschung als auch die planenden Akteure vor neue Herausforderungen; diese wurden zwar mit Ideen wie der Zwischenstadt (Sieverts 1997) oder der Netzstadt (Jessen 1998) thematisiert. Für den strategischen Umgang mit suburbanen Standorten gibt es jedoch weder theoretische Blaupausen noch hinreichende praktische Erfahrungen, auch verglichen mit dem Umbau der Kernstädte bzw. ihrer Teilräume. Die Rahmenbedingungen sind so verschieden (etwa hinsichtlich Eigentumsverhältnissen, Dichte, städtebaulicher Struktur, Größe und Erfahrungen der betroffenen Kommunen), dass die bisher beim Stadtumbau eingesetzten Methoden nicht hinreichend sind.

An dieser Situationsbeschreibung setzt dieses Forschungsvorhaben an. Ziel ist es, die laufenden Entwicklungen angemessen differenziert zu analysieren und daraus Ableitungen für strategische Entwicklungen vorzunehmen.

1 Die folgenden Abschnitte bilden eine Synthese langjähriger Forschung zur Kategorie der suburbanen Räume, die der Formulierung der Problemstellung und der Ableitung von Hypothesen im vorliegenden Vorhaben dienen soll; vgl. u. a. Hesse/Schmitz 1998; Hesse/Kaltenbunner 2005; Burdack/Hesse 2006; Hesse 2008a, 2008b, 2010, 2010.



Abb. 2: Einfamilienhaussiedlung, Grimma

Dabei wird davon ausgegangen, dass es im Gegensatz zur landläufigen Kritik an der Suburbanisierung einen konstruktiven Umgang mit diesen Problemen geben muss. Entsprechende Ansätze sind jeweils spezifisch, in einer dem Gegenstand bzw. seiner starken Differenzierung angemessenen Weise zu suchen. Dies gilt nicht nur für die große Bandbreite an räumlichen bzw. städtebaulichen Typologien, die in der Kategorie des suburbanen Raums anzutreffen sind, sondern insbesondere für die Berücksichtigung der nutzungs- oder lebenszyklischen Abschnitte im suburbanen Entwicklungstrajekt. In Abhängigkeit von Alter, sozialer Schichtung bzw. Homogenität der Standorte ergeben sich sehr unterschiedliche planerische Herausforderungen, auf die von den Verantwortlichen mit einem abgestuften, zeitlich variablen Set von Konzepten und Maßnahmen zu reagieren ist. Das Vorhaben steht nur vordergründig in einem gewissen Widerspruch zur derzeit als vorherrschend wahrgenommenen „Renaissance der (Innen-)Städte“. Wie zu zeigen sein wird, sind aktuelle Stadtentwicklungsprozesse, je nach betrachteter Stadtregion bzw. deren Teilräumen, durch eine große Heterogenität der Verlaufsformen und Entwicklungsmuster gekennzeichnet. Dabei liegen Wachstum, Stagnation oder rückläufige Tendenzen bei wichtigen Indikatoren mitunter eng beieinander.<sup>2</sup> Die verschiedenen Teilräume der Stadtregion stehen in einer wechselseitigen Beziehung zueinander, die Ausdruck der spezifischen inter- und intraregionalen Wettbewerbssituation ist. Diese ist weiterhin dadurch gekennzeichnet, dass sie sich im Zeitablauf häufig ändern kann, im Ergebnis also ein räumlich und zeitlich sehr differenziertes Muster erzeugt.

## 1.2 Gegenstand: Zur Kennzeichnung und Abgrenzung suburbaner Räume

Suburbanisierung bezeichnet im Allgemeinen die Ausdehnung städtischer Siedlungen über die Grenze der Kernstadt hinaus ins Umland. Erkenntnisleitend sind bei dieser Definition zwei verschiedene Formen von Grenzen: zum einen administrative Grenzen, zum anderen baulich-siedlungsstrukturelle Grenzen (vgl. Vaughan et al. 2009). Formal bzw. statistisch gesehen macht vielfach erst das Überschreiten der Gemeindegrenze diese Wanderungsprozesse zu einem Gegenstand der Suburbanisierung (vgl. Pratt 1994; Siebel 2005).

Suburbane Räume bestehen materiell aus einer Vielzahl unterschiedlicher raum- und siedlungsstruktureller Elemente. Natürlich nehmen Wohngebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie im Reihenhaus-/Geschossbau entsprechend der Bedeutung der Wohnsuburbanisierung einen großen Stellenwert ein. Sie sind als Siedlungserweiterungen, aber auch als eigenständige Einheiten in unterschiedlicher Distanz zur Kernstadt vorfindbar. Neben der dispersen Wohnbebauung sind speziell in den 1960er- und 1970er-Jahren außerdem zahlreiche Großwohnsiedlungen im suburbanen Raum entstanden, sowohl in der alten Bundesrepublik als auch in der DDR. Gewerbe- und Industriegebiete mit Großhandel, Produktion und Distribution sind ein weiterer wichtiger, wenn auch lange ignorerter Bestandteil von Suburbia (vgl. Hesse 2008a), ebenso wie Infrastruktureinrichtungen (Mülldeponien, Kläranlagen, Park-and-Ride-Plätze), die der Ver- und Entsorgung der gesamten Agglomeration dienen. Sie sind immer wieder durchzogen von Grünräumen, d.h. von Parks, den Resten der landwirtschaftlich genutzten Flächen im verstädterten Raum, Wald, natürlichen oder künstlichen Wasserflächen. Neben der funktionalen Ausrichtung dieser Elemente von Suburbia auf die Ver- und Entsorgung der Agglomeration geht es hier auch um einen Funkti-

2 Vgl. zur Reurbanisierungsthese die Darstellung bei Siedentop 2008 sowie das Themenheft disP 180 (NSL, ETH-Zürich 2010).



Abb. 3: Reihenhaussiedlungen, Ahnatal (links) und Gelsenkirchen (rechts)

onswandel innerhalb des suburbanen Raums, etwa wenn die vormals landwirtschaftlichen Produktionsflächen zur Freizeitnutzung der Bevölkerung im Gesamtraum dienen.

Die Bestimmung der aktuellen Entwicklungsdynamik der suburbanen Räume in Deutschland gestaltet sich durchaus schwierig, da diese Raumkategorie anhand der amtlichen Statistik (etwa bezogen auf Indikatoren wie Bevölkerung oder Erwerbstätigkeit) nur begrenzt abgebildet wird. Artefakte wie Gemeindegrenzen verzerren zudem das Erscheinungsbild bzw. die Verbreitung der suburbanen Räume. Das Gesamtspektrum des suburbanen Raums wird daher vielfach nur mit einer großen Unschärfe erfasst. Unter den in der Raumbeobachtung verwendeten Kategorien der Raumanalyse erscheint noch am ehesten die Trias aus Zentralraum, Zwischenraum und Peripherer Raum geeignet. Sie wurde 2005 im Raumordnungsbericht der Bundesregierung, auf der Basis von Einwohnerdichte und Erreichbarkeit, eingeführt (vgl. BBSR 2005). Ein signifikanter Teil des suburbanen Raums dürfte sich dabei im Übergangsbereich zwischen dem „äußeren Zentralraum“ und im „Zwischenraum mit Verdichtungsansätzen“ lokalisieren lassen. Allerdings liegen für diese Systematik keine Zeitreihen vor, und für den Raumordnungsbericht 2010 wurde wiederum eine neue Systematik entworfen, die nunmehr zwischen den eher städtisch und den eher ländlich geprägten Räumen unterscheidet. Entsprechend begrenzt sind die Möglichkeiten, allein auf Basis der verfügbaren Sekundärstatistik die zeitliche Entwicklung der suburbanen Räume nachzuzeichnen.

### 1.3 Prozess: Entwicklungsdynamiken im Kontext der Suburbanisierung

Suburbanisierung kennzeichnet ein zentrales Element der Stadtentwicklung des 20. Jahrhunderts in nahezu allen industrialisierten Ländern, wenn es auch zwischen europäischen, US-amerikanischen, kanadischen, asiatischen oder australischen Städten bemerkenswerte Unterschiede gibt: mit Blick auf Umfang und Reichweite, zeitliche Dynamiken (Beginn, Dauer, Zyklizität) oder raumstrukturelle Effekte, etwa Auswirkungen auf die Zentrenstruktur. Die Ursprünge der Suburbanisierung sieht die Stadtforschung im europäischen Raum in der Entstehung von Villenvierteln im viktorianischen England des 19. Jahrhunderts (vgl. Siebel 2005), während die Geschichtswissenschaft hier deutlich längere Zeithorizonte im Blick hat (vgl. Kuhn 2002). Das rasche Stadtwachstum zur Zeit der Hochindustrialisierung, die Verfügbarkeit von Infrastruktur, Stadttechnik und Mobilität sowie die Ausformung eines massenhaften Konsummodells waren allerdings zentrale Voraussetzungen zur Entstehung der Vorstädte und suburbanen Räume, die wir heute vorfinden.

Der Prozess der Suburbanisierung wurde definitionsgemäß ausgelöst durch die Wanderung der Bevölkerung, aber auch von Industrie und Gewerbe, Handel und Freizeit an den Stadtrand und darüber hinaus. Suburbanisierung wurde dieser Vorgang bisher in der Regel auch unter der Bedingung genannt, dass die Gesamtbevölkerung oder -beschäftigung der Stadtregion (also von Kernstadt und Umland) zunimmt: Nach dem verbreiteten Modell der Stadtentwicklung von van den Berg u. a. (1982) ist die Phase der Suburbanisierung eingebettet in einen Zyklus, in dem konzentrierende und dezentralisierende Kräfte einander abwechseln. In der klassischen industriegesellschaftlichen Verstädterung folgte auf eine Phase der Konzentration von Nutzungen in der Stadt (Urbanisierung) die Dekonzentration von Bevölkerung oder Beschäftigung aus dem städtischen Kernraum ins Umland.

Analog wird von einer Suburbanisierung von Industrie und Gewerbe bzw. Handel und Dienstleistung gesprochen, wenn diese Unternehmen ihre Standorte aus der Kernstadt ins Umland verlagern; gelegentlich gilt dies auch für den Zuzug der Unternehmen von außerhalb direkt ins Umland.<sup>3</sup>

Seit Anfang bzw. Mitte des 20. Jahrhunderts hat die Suburbanisierung eine relevante Größenordnung erreicht, parallel zur Herausbildung von Haushalten der Mittelschichten, die sich ein eigenes Haus sowie einen Pkw leisten konnten. Diese Entwicklung vollzog sich in den USA seit den 1930er-Jahren, vorangetrieben durch die Verfügbarkeit preiswerter Kraftfahrzeuge durch die neu entstandene Automobilindustrie, den massiven Ausbau des Autobahnnetzes und die Gewährung preiswerter Kredite zum Erwerb eines Eigenheims. In den meisten Ländern Mitteleuropas wurde die Suburbanisierung seit der Nachkriegszeit bestimend für die Raumentwicklung. Ende des 20. Jahrhunderts lebte in Großbritannien eine große Mehrheit der Wohnbevölkerung in suburbanen Räumen, in Ländern wie Deutschland weniger als die Hälfte der Wohnbevölkerung.

Der in vielen großen Stadtregionen Deutschlands in den 1990er-Jahren beschleunigte Suburbanisierungsprozess hat sich in der ersten Dekade des 20. Jahrhunderts abgeschwächt und ist teilweise zur Ruhe gekommen; in ostdeutschen Regionen kann auch eine rückläufige Entwicklung vor allem solcher Standorte beobachtet werden, die seinerzeit stärker durch marktverzerrende Abschreibungsmodelle denn durch eine faktische Nachfrage nach Expansionsraum entstanden sind. Insgesamt nähern sich die krassen Ungleichgewichte zwischen Rand und Kern, wie man sie aus den 1980er- und 1990er Jahren gekannt hat, zurzeit wieder an, einige Stadtkerne gewinnen wieder Wohnbevölkerung und Beschäftigung.<sup>4</sup> Doch ist daraus noch nichts Paradigmatisches für die Zukunft der suburbanen Räume abzuleiten. Treibende Auslöser ihrer Entwicklung, wie beispielsweise das Wanderungsgeschehen und seine siedlungsräumliche Umsetzung, sind weiterhin von Bedeutung; sie stellen sich zugleich regional außerordentlich differenziert dar.<sup>5</sup> Dies gilt für die bereits ansatzweise thematisierten suburbanen Wohngebiete (vgl. Friedrich 2003, de Temple 2005, Nierhoff 2008, Dransfeld 2010), erst recht aber für die bisher kaum behandelten suburbanen Industrie-, Gewerbe- und Einzelhandelsstandorte. Insofern kann man davon ausgehen, dass es konkrete Herausforderungen in Richtung Stadtumbau, Restrukturierung oder auch Qualifizierung in Zukunft nicht nur im Zentrum der Städte geben wird, sondern auch an ihren Rändern.

## 1.4 Diskurs: (Um-)Wertung von Suburbia

In gesellschaftspolitischer Hinsicht haben suburbane Räume immer mehr dargestellt als nur eine bestimmte Raumkategorie: Sie waren zugleich Gegenstand teils erbitterter Kontroversen innerhalb von Stadtplanung, Raumforschung und anderen Sozialwissenschaften. Die entsprechenden Positionen oszillierten zwischen den polarisierten Leitbil-



Abb. 4: Einfamilienhaussiedlungen, Quickborn (links) und Eimsbüttel (rechts)

3 Walker/Lewis (2001) haben in diesem Kontext darauf hingewiesen, dass es bei der industriellen Suburbanisierung in Nordamerika nicht nur um Expansion aus einem Kern, sondern um eine eigenständige Wachstumsentwicklung an den suburbanen Standorten ging. Eine solche Analyse der Pfadentwicklung der Industrialisierung des suburbanen Raums steht für Deutschland aber noch aus.

4 Vgl. mit Überblicksdaten und Informationen hierzu etwa den Stadtentwicklungsbericht 2008 der Bundesregierung vom 6.5.2009, Ds 16/13130 (dort insbes. S. 14, auch BMVBS 2009), das BBSR-Vorhaben „Gibt es eine neue Attraktivität der Städte?“ (vgl. BBSR 2012) oder die Befunde der innerstädtischen Raumbeobachtung.

5 Siehe dazu die empirische Forschung zur Entwicklung in Regionen Nordrhein-Westfalens von Dittrich-Wesbuer et al. 2010.



Abb. 5: Großwohnsiedlungen, Grimma (links) und Eimsbüttel (rechts)

dern der „Europäischen Stadt“ einerseits und der „Netzstadt“ andererseits (normativ auch als vermeintliche Amerikanisierung der Städte bewertet). Jenseits der auf nachvollziehbare Kriterien gestützten Argumente, die sich mit den offenkundigen Schattenseiten der Suburbanisierung befassen, fällt beim Blick auf diese Kritik die Vehemenz ins Auge, mit der sie gelegentlich vorgetragen wurde. Das Ausmaß der Kritik steht der Attraktivität des Lebens in Suburbia für ihre Bewohner offenbar nicht nach.

Suburbia war einerseits Projektionsfolie von Millionen von Menschen auf der Suche nach dem guten Leben: Ausgestattet mit dem Einfamilienhaus im Grünen und in aller Regel Pkw-motorisiert, glaubten sie den Unzulänglichkeiten und Konflikten des städtischen Raums entkommen und am Stadtrand oder jenseits der Stadt ihre Heimat finden zu können. Metaphern wie diejenige von der „Stadtflucht“ waren diesbezüglich sehr populär. Als Zuschreibung gingen sie an der anhaltenden Popularität des Lebens in der Vorstadt bzw. am Stadtrand jedoch schlicht vorbei. Andererseits wurde Suburbanisierung aus Sicht des Gemeinwesens lange mit Problemen und Belastungen assoziiert und entsprechend kritisch bewertet. Die einschlägige Literatur ist voll von entsprechenden Beispielen und Bezügen.<sup>6</sup>

Seit der zweiten Hälfte der 1990er-Jahre wurden im Suburbanisierungsdiskurs auch in Deutschland neue Ansätze formuliert und neue Schwerpunkte gesetzt, vor allem infolge der Anregungen, die die Arbeit von Sieverts (1997) zur „Zwischenstadt“ gegeben hatte. Diese Pluralisierung der Diskussion erfolgte nicht zuletzt in Reaktion auf den anhaltenden Bedeutungszuwachs dieser Raumkategorie. Dabei treten drei unterschiedliche Akzente hervor. Erstens wurden verschiedene sektorale Aspekte im Suburbanisierungsprozess vertieft, die sich ausgehend vom Wohnen verstärkt auch mit der Mobilität von Handel, Freizeit und Verkehr, Industrie und Gewerbe sowie Dienstleistungen befassen (vgl. Brake et al. 2001). Zweitens wurden Analysen der Akteure und ihrer verhaltensleitenden Interessen vorgenommen, die in zahlreiche Wanderungsmotivstudien sowie Milieuanalysen mündeten (vgl. stellvertretend für das Erste IMU 2002, für das Zweite Lange/Matthiesen 2005). Drittens wurde im Kontext der als „postmodern“ klassifizierten Stadt ein Perspektivwechsel mit Blick auf die traditionell kritische Bewertung der Suburbanisierung vorgenommen: Die Raumkategorie Suburbia wurde nicht mehr nur einseitig negativ bewertet, sondern differenziert betrachtet.

Diese Neubewertung von Suburbia gilt heute sowohl in Nordamerika als auch in Europa, nicht zuletzt in Deutschland (vgl. Clapson 2003, Harris/Larkham 1999). Sie hat mehrere Gründe – beginnend mit der Tatsache, dass dieser Teil der Stadtregion eine nicht zu leugnende Realität darstellt, die auch vehemente Kritik nicht ignorieren kann. Suburbane Räume sind erstens, ob erwünscht oder nicht, ein real existierendes Element der Stadtregionen, mit dem – auf welche Weise auch immer – in Zukunft konkret, materiell umzugehen ist.

Zweitens werden sie im Zuge ihrer Verstädterung der Stadt zunehmend ähnlicher; die Trennschärfe zwischen Stadt und Umland wirkt lange schon konstruiert, ist immer weniger eindeutig fassbar. Diese Phänomene werfen ähnliche Fragen und Herausforderungen an die Stadtpolitik auf, wie dies zuvor in der Regel für die Innenstädte oder Gründerzeitviertel galt. Drittens ist in der übersteigerten Kritik an Suburbia auch das essenzialistische Denken wenig überzeugend, mit dem aus der gebauten Stadt kurzerhand auf den Zustand der Gesellschaft geschlossen und daraus das Denken und Handeln der Menschen erklärt wird. Denn es gehört zum Grundverständnis einer differenzierten raumwissenschaftlichen Theoriebildung, dass nicht die Suburbanisierung an sich (d.h. der Raum) das Problem ist, sondern dass es immer um Einstellungen, Präferenzen und Entscheidungen geht, die im sozialen Kontext handlungsleitend für das je spezifische Agieren der Nutzer sind.

6 Vgl. zu den Inhalten und Positionen dieses „Zersiedlungsdiskurses“ im deutschsprachigen Raum Hesse/Kaltenbrunner (2005); im angelsächsischen Kontext hat vor allem Nicolaides (2006) eine Art diskursive „Stigmatisierung“ der Suburbs herausgearbeitet.

## 1.5 Gestaltungsstrategien für suburbane Räume – Überblick

Suburbane Räume waren traditionell durch ihre intermediäre Stellung zwischen Stadt und Land geprägt, bezogen auf Kriterien wie Lage, Dichte, Verflechtungsmuster, seltener auch mit Blick auf Schichtenstruktur, Milieus etc. (vgl. hierzu unter anderem Menzls Studie zum Familienleben im suburbanen Raum nördlich Hamburgs von 2007). Unter dem Eindruck von quantitativem Wachstum und qualitativem Wandel hat sich dieses idealtypische Bild von Suburbia weiter gewandelt: Die Vorstädte sind nicht nur „Stadt geworden“, sondern sie sind Teil der polyzentrischen Stadtregion (vgl. Kloosterman/Musterd 2001; Parr 2004). Und wenn man sie nicht nur siedlungsstrukturell bzw. stadtplanerisch analysiert und problematisiert, sondern als elementaren Teil von spät-industrieller Gesellschaft an sich auffasst, dann gehören sie zwangsläufig auch zu dem, was im jüngeren Diskurs der Raumforschung „Kulturlandschaft“ genannt wird (vgl. Schenk et al. 2011).

Was kann das an dieser Stelle für die Konkretisierung von Gestaltungsstrategien für suburbane Räume heißen, die in dieser Studie angestrebt wird? Der Ansatz des Placemaking wird hier zunächst nach Fürst (2005) definiert, der darunter sowohl baulich-räumliche Aufwertungen fasst, den suburbanen Raum aber auch als stadtregionalen Wohn-, Arbeits- und Freizeitort betrachtet. Wobei es im speziellen auch immer um die Ermittlung von Problemsichten und Interessenslagen der Haushalte sowie um individuelle Politik- und Planungsstile geht.

Zur Konkretisierung dieses Themenkomplexes gibt es mindestens zwei verschiedene Wege: Die *erste Option* richtet sich auf Deutungsfragen, Sinnrekonstruktion, Identität, anknüpfend an eine Diskussion, die in Geographie und Raumforschung seit einiger Zeit geführt wird und die zunehmend auch den suburbanen Raum einschließt. Dabei wird der Frage nach der Konstruktion von Raum als Identitäts-, Wahrnehmungs- oder Handlungsraum nachgegangen. (vgl. Leibenath 2012)

Dieser Zugang begreift Raum als Objekt der Gesellschaftsanalyse, nutzt ihn nicht überhöht als Explanans für gesellschaftliche Prozesse. Raum wird vielmehr als eine Art analytische Brille verstanden, die zur im weitesten Sinne sozial- und humanwissenschaftlichen Exploration von Inhalten dient. Suburbaner Raum ist hier Gegenstand des diskursiven framing, d. h. er wird zunächst sprachlich konstruiert, wird in einem größeren, gesellschaftlichen Kontext bewertet, ist nicht per se ein materieller Gegenstand.

Ein Indiz hierfür liefert die Frage, wie die Bewohner Suburbias ihre Standorte assoziieren, auf welche Weise sich raumbezogene Identität im suburbanen Raum ausformt, die bisher – wenn überhaupt – dann eher kernstädtisch interpretiert wurde. Dies führt zur Frage danach, welcher Begriff zur Kennzeichnung des suburbanen Raums in Deutschland eigentlich alltagssprachlich verwendet wird – also außerhalb der professionellen Communities. Wie nennen die Bewohner der Vorstädte, der Zwischenstadt, des suburbanen Raums eigentlich den Ort, an dem sie leben, welche Bilder verbinden sie damit, inwiefern ist es ihre Heimat? Zum letztgenannten Aspekt dieser Frage gibt es einige Anhaltspunkte dahingehend, dass auch Suburbia Identifikation schafft, Heimat bietet, nicht nur aufgrund der großen

Strategien	Erläuterung
Schaffung von Identifikationsorten	Identifikation ist ein menschlicher Auseinandersetzungsprozess, bei dem unter anderem räumliche Objekte wahrgenommen, erkannt, wieder erkannt und/oder sich zu eigen gemacht werden.
Verdeutlichung von Grenzen	Eine Grenze ist eine abstrahierte oder wahrnehmbare Trennlinie zwischen benachbarten räumlichen Bereichen.
Vernetzung	Ein Zusammenwirken bisher isolierter Eigenschaften und Potenziale von Objekten, Orten, Gebieten oder Akteuren ist das Ziel einer Vernetzungsstrategie.
Schaffung von Kohärenz	Ein in sich schlüssiger, stadträumlicher Gesamteindruck entsteht durch einen ganzheitlichen Gestaltungswillen und ein intendiertes Zusammenspiel von Baukörpern und Freiraum.
Stärkung des öffentlichen Raums	Diese Strategie hat zum Ziel, (1) die Wahrnehmbarkeit und Nutzbarkeit existierender öffentlicher Räume zu befördern, (2) neue Räume zu schaffen, in denen soziale Interaktionen möglich sind, sowie (3) die Umsetzung der Funktionen des öffentlichen Raums zu gewährleisten.

Abb. 6: Gestaltungselemente des suburbanen Raums; Quelle: Brandl et al. 2007, 45

Bedeutung von Wohneigentum und der damit einhergehenden räumlichen Bindung der Bevölkerung, sondern auch mit Blick auf die Überschaubarkeit der sozialen Strukturen, die Bedeutung von Vereinen, Nachbarschaftshilfe u. Ä. (vgl. Fallstudien Herten, Hamburg-Eimsbüttel und Hamm). Dagegen scheint die Frage nach der angemessenen Begrifflichkeit zur Kennzeichnung suburbaner Räume noch offen zu sein (vgl. Forsyth 2012).

Die laufende „Stadtwerdung“ Suburbias sollte in diesem Kontext, Lukas Küngs (2009) Plädoyer zur Differenzierung folgend, zur Suche nach angemessenen Konzepten, Begrifflichkeiten und Bildern für diesen Gegenstand genutzt werden. Damit können auch polarisierte Interpretationsmuster überwunden werden, die die konzeptionelle Diskussion um den suburbanen Raum in der Vergangenheit nicht vorangebracht haben. „Wenn die Menschen und die Häuser, die Suburbia definieren, mehr und mehr der eigentlichen Stadt ähnlich werden und immer weniger einander gleichen, dann könnten wir im Laufe der nächsten 40 Jahre von jeglicher Besessenheit ablassen (wir lieben die Vorstadt – wir hassen die Vorstadt). Für alles, was außerhalb der Stadtgrenzen liegt, ließe sich ein reicheres Vokabular entwickeln.“ (Berube 2009) Diese Frage nach dem angemessenen Vokabular zum besseren Verständnis von Suburbia bzw. zur Herstellung von Aneignungsmöglichkeiten richtet sich nicht nur an die Bevölkerung Suburbias, sondern auch an die Forschung: „Scholars researching suburbia in the framework of different disciplines still have no easy overview of what the different areas of their subject have in common“ (Vaughan et al. 2009). Es darf als gesichert gelten, dass Strategien für Suburbia, die den suburbanen Raum als Teil von Kulturlandschaft positiv begreifen, eine erste wichtige Voraussetzung in Richtung Placemaking schaffen.

Die zweite, *materielle Option* richtet sich auf die Qualifizierung und Gestaltung des suburbanen Raums, des sogenannten, auch als „ruppig“ klassifizierten Biotops aus Nicht-Zentrum, Nicht-Peripherie, Stadtrand und Zwischenraum. Sehr ausführlich wurde nach solchen Optionen im Rahmen des Ladenburger Kollegs im Kontext der Diskussion um die Zwischenstadt gesucht (Bölling/Sieverts 2004). Das Placemaking, die aktive Stadtwerdung von Suburbia, kann an vielen Stellen aktiv unterstützt werden. Dazu hilft der Blick in jene Länder, in denen der normative Disput um die Europäische Stadt weniger polarisiert geführt wird, weniger dominant erscheint: In Großbritannien, den Niederlanden oder der Schweiz werden Strategien für eine Revitalisierung suburbaner Räume sehr aktiv gesucht (vgl. Brandl et al. 2007, Kochan 2007). Dazu hat nicht nur der traditionell hohe Suburbanisierungsgrad der dortigen Stadtlandschaften beigetragen, sondern auch die unvoreingenommene Diskussion. In diese Richtung weisen beispielsweise die analytischen und konzeptionellen Arbeiten zu den „In-between-Räumen“ im Großraum Toronto/Kanada von Young et al. (2011), erst recht die zahlreichen Ansätze aus Großbritannien.

Ausgangspunkt für diese materielle Seite der Placemaking-Strategien ist die These, dass es dem suburbanen Raum bisher auch an einer spezifischen städtebaulichen Terminologie mangelt, auf die für die Entwicklung von Gestaltungsstrategien zurückgegriffen werden kann (vgl. Brandl et al. 2007). Die im Vergleich zu den Kernstädten (erst recht in Europa) grundverschiedene Positionierung suburbaner Räume im Lebenszyklus und ihre vielerorts eher unsystematische bauliche Entwicklung hat sie bisher nicht zum Gegenstand solcher Überlegungen gemacht. Suburbia braucht jedoch neben Möglichkeiten der positiven Identitätsstiftung ein Gerüst zur konzeptionellen Weiterentwicklung, aus dem sich Strategien der baulich-räumlichen Erneuerung ableiten lassen. Am Beispiel der so genannten Glattalstadt im Norden Zürichs haben Brandl et al. (2007) eine mesoräumliche Klassifikation entwickelt, die einige zentrale Kategorien bzw. Elemente dieses Raumtypus zusammenstellt. In einem Handbuch zur Gestaltung des suburbanen Raums sind diese Gestaltungselemente auch für andere Regionen systematisiert aufbereitet worden. Sie befassen sich, ausgehend von den bereits genannten Fragen der Identifikation, mit Struktureinheiten des suburbanen Raums wie Knoten, Linien/Grenzen, der Frage der Kohärenz der jeweiligen suburbanen Raumeinheiten sowie mit der Rolle des öffentlichen Raums in Suburbia (s. Abb. 6).

Diese Überlegungen lassen sich anhand eines Berichts zur nachhaltigen Entwicklung suburbaner Räume in Großbritannien weiter konkretisieren, der vor einigen Jahren für die Town and Country Planning Association (TCPA) erstellt wurde (Kochan 2007). Ausgangspunkt dieses Dokuments ist die Herausforderung der nachhaltigen räumlichen Entwicklung, die in Großbritannien seit Ende der 1990er-Jahre große Beachtung gefunden hat. Sie hat sich nicht nur im Policy-Projekt der Urban Renaissance niedergeschlagen, das von der Labour-Regierung initiiert wurde, so widersprüchlich dieses Vorhaben auch in Forschung und Praxis verhandelt wird. Der Bericht an die TCPA geht darüber hinaus davon aus, dass ein nachhaltiger Entwicklungspfad auch für suburbane Räume gefunden werden kann. „Compact urban areas are not in all respects more sustainable than the suburbs. Recent research suggests that there is little empirical evidence that the suburbs are in all aspects less sustainable than urban areas.“ (Kochan 2007, 4). Diese Aussage bezieht sich z. B. auf stadtökologische und -klimatische Vorteile geringer verdichteter Siedlungsräume, die durchaus als Vorteil wahrgenommene soziale Kohäsion oder künftig womöglich stärker nachgefragte Systeme der dezentralen Energieversorgung.

Ausgehend von diesen Überlegungen thematisiert der TCPA-Bericht in strategischer Hinsicht die Bausteine Wohnen, Zentrenentwicklung sowie Wirtschaft und Beschäftigung, die zusammengefasst werden in einer Strategie der suburbanen Regenerierung. Zwar sind diese Ideen und Strategiebausteine nur nachvollziehbar vor dem Hintergrund der spezifischen Immobilienmarktsituation in Großbritannien (speziell im hochverdichteten Südosten des Landes); sie ist durch anhaltenden Druck insbesondere auf die Wohnungsmärkte gekennzeichnet und insofern nur mit den weiter wachsenden Stadtregionen Deutschlands vergleichbar. Bemerkenswert und von allgemeiner Bedeutung für den Umgang mit suburbanen Räumen sind gleichwohl zwei Ansatzpunkte des Berichts: Zum einen wird die Forderung nach Integration der Suburbs in Zielvorstellungen für die gesamte Stadtregion erhoben, als deren legitimer Bestandteil sie gesehen werden. Dabei wird weniger nach den Problemen, sondern vielmehr nach den spezifischen Leistungen suburbaner Räume für die stadtregionale Entwicklung gefragt. Zum anderen wird ein ausbalancierter Umgang zwischen den Qualitäten und Eigenarten Suburbias und den nicht zuletzt quantitativen Anforderungen der Stadtregion an den suburbanen Raum gefordert. Das heißt, der suburbane Raum kann nicht in beliebigem Umfang als Reservoir für flächenintensive Vorhaben oder für die Expansion des Wohnungsmarktes genutzt werden, ohne seine spezifischen Qualitäten zu riskieren. Dieser Vorbehalt gilt insbesondere für die schnell erhobene Forderung nach Nachverdichtung im Bestand der inneren Suburbanisierungsgebiete beiderseits der Grenze der Kernstadt, die theoretisch mit geringeren Erschließungs- und Infrastrukturaufwendungen realisierbar ist als weiter außen. Hier wird für eine behutsame Vorgehensweise plädiert, die auf die Charakteristika Suburbias Rücksicht nimmt, die seinerzeit auch entscheidend waren für die Standortwahl von Haushalten oder Unternehmen.

In die gleiche Richtung weisen die ähnlich gelagerten Berichte von URBED (o. J.), London Councils (2009) und The Smith Institute (vgl. Goldsworthy 2009). Auch hier werden Regenerierungsstrategien verfolgt, die eine maßvolle Urbanisierung der suburbanen Räume durch funktionale Arrondierung und bauliche Verdichtung vorsehen, speziell bezogen auf Wohngebiete und Zentren sowie suburbane Hauptstraßen und Korridore. Allerdings sind auch hier Fragen der materiellen Entwicklung und mögliche Konflikte eng verknüpft mit dem Prozess der Identitätsbildung: "Kingston is arguably a suburb of London, but it is also a large, historic town, which offers sizeable outside employment. [...] As much as the historic character, the distinctive 'suburbanness' of places like Kingston is endangered by the cascading urbanisation and pressure to build new dwellings." (Goldsworthy 2009, 11)

## 1.6 Umbau des Wohnens in suburbanen Räumen

Im Prozess der Wahrnehmung der suburbanen Räume als Standorttyp und als Gegenstand möglicher Regenerierungsstrategien hat das Thema Wohnen bisher mit Abstand die größte Aufmerksamkeit erfahren. Dies hat seinen zwangsläufigen Hintergrund in der großen Bedeutung der Wohnnutzung für die Entstehung und Weiterentwicklung Suburbias. Daher liegen auch erste Überblicksstudien zu diesem Thema vor, die zum einen die Größenordnung der anstehenden Aufgabe mit Blick auf die Peripherie der Großstädte abschätzen (BMVBS/BBSR 2009) und zum anderen mögliche Handlungsstrategien entwerfen. Bei Letzterem liegt ein besonderer Fokus auf dem Typus des suburbanen Einfamilienhausgebietes der Nachkriegsjahrzehnte in verschiedenen Raumkategorien (1950er- bis 1970er-Jahre, vgl. Wüstenrot-Stiftung 2012). In einigen suburbanen Wohngebieten der Ein- und Zweifamilienhausnutzung zeigt sich der lebenszyklische Entwicklungsverlauf mitunter sehr ausgeprägt, da diese Gebiete zum Teil einheitlich aufgesiedelt wurden und nicht selten auch durch homogene Erstnutzergruppen gekennzeichnet waren – es ist aber nicht der Normalfall, dass homogen anmutende Quartiere solche einheitlichen Zyklen aufweisen.

Die auf der Basis unserer Fallstudien gewonnenen Erkenntnisse mit Blick auf Handlungsbedarf und Strategieempfehlungen (s. Kap. 7) werden durch die o.g. beiden Studien im Grundsatz bestätigt. So hat die Überblicksstudie zu Wohnstandorten an der Peripherie der Großstädte (BMVBS/BBSR 2009) ihren Untersuchungsgegenstand nach drei Typen differenziert, die unterschiedliche Chancen am Immobilienmarkt aufweisen: die zukunftsfähigen Selbstläufer in hochattraktiven Lagen, die entwicklungsfähigen Wohnquartiere sowie die problematischen Wohnquartiere insbesondere des Geschossbaus (vgl. ebd.). Durch die Einbeziehung der makroregionalen Dimension, insbesondere die Berücksichtigung der unterschiedlichen Rahmenbedingungen der demografischen Entwicklung (Wachstum, Stagnation, Anpassung), kann das Set der möglichen Strategien weiter ausdifferenziert werden.

Der Gegenstand dieser Strategien umfasst das einzelne Gebäude, einen Teilraum bis hin zum Quartier bzw. Stadtteil. Erster Ansatzpunkt sind suburbane Wohngebäude, die je nach Alter, Ausstattung, Nutzungszeit, Topografie etc. zum Teil erheblichen Modernisierungsbedarf mit sich bringen. Aktuell werden hier vor allem zwei zentrale Herausforderungen diskutiert: energetische Sanierung der oft nur unzureichend bis gar nicht wärmegedämmten Bauten zum einen, Anpassung an den veränderten Ausstattungsbedarf wegen Alterung der Bewohner zum anderen. Zu beiden Aufgaben liegen bereits erste Hinweise aus der Literatur bzw. konkrete Praxiserfahrungen vor (vgl. Weiß/Dunkelberg

2010; BMVBS 2011). Im Energiebereich wird das Einsparpotenzial durch Wärmedämmung und technische Erneuerung auf ein Fünftel der CO<sub>2</sub>-Emissionen der privaten Haushalte geschätzt (Weiß/Dunkelberg 2010, 60). Bezogen auf die Alterung der Bewohner richtet sich das Anpassungspotenzial nicht nur auf das Gebäude, sondern auch auf das Wohnumfeld, die soziale Infrastruktur und Verkehrs- bzw. Versorgungsangebote.

Auf Gebietsebene werden die Chancen für einen Umbau stark von den regionalen Rahmenbedingungen der demografischen Entwicklung und damit einhergehend der Immobilien nachfrage bestimmt; davon hängt ab, ob eine gute Lage vor Ort erfolgreich zum Generationswechsel im suburbanen Wohngebiet genutzt werden kann (vgl. Aring 2012). Wie diese Aufgabe konkret ausgestaltet werden kann, liegt wiederum sehr stark an den jeweiligen Interessen und Handlungsmöglichkeiten der relevanten Akteursgruppen. Sie werden in der Studie der Wüstenrot-Stiftung (2012) mit Blick auf das Beispiel der Einfamilienhausgebiete in drei zentrale Gruppen unterschieden: i) Bewohner, ii) Immobilienwirtschaft und iii) Kommune. Jede dieser Gruppen hat im Einzelfall spezifische strategische Handlungsoptionen und verfolgt zunächst einmal Individualinteressen. Dies kann in der stark zerplitterten Eigentümerstruktur des klassischen Suburbia zu komplexen Entscheidungssituationen und -blockaden führen. Im Geschossbau bzw. in suburbanen Hochhausgebieten/Großwohnsiedlungen dagegen sind die Handlungskompetenzen womöglich stärker gebündelt (Eigentümer, Verwalter), sodass hier die aus dem Stadtumbau bekannten Allianzen leichter gebildet werden können.

## 1.7 Positionierung und Stellenwert von Suburbia in der Stadtregion

Die Lage der suburbanen Räume im Einzugsbereich von Großstädten führte zur besonderen Bedeutung des Arbeitspendelns. Suburbia war von der Kernstadt abhängig. Städtebaulich waren geringere Einwohner- und Bebauungsdichten als in der Kernstadt vorherrschend. Soweit die Theorie bzw. das Klischee. Im Zuge ihres quantitativen Wachstums und ihrer qualitativen Veränderung hat sich dieses idealtypische Bild von Suburbia stark gewandelt: Die Vorstädte sind nicht nur immer mehr zur Stadt geworden, sondern sie sind heute Teil eines größeren Ganzen – der polyzentrischen Stadtregion. Die Stadtregion verdankt ihre Entstehung zum einen dem anhaltenden Wachstum der Kernstädte auf der Basis der Industrialisierung und, zum anderen, insbesondere ihrer schrittweisen Expansion und funktionalen Ausdifferenzierung im Kontext der Suburbanisierung seit der Nachkriegszeit.

Was Boustedt (1975) seinerzeit als Verbindung von Kernstadt, Umland (-ringen) und Satellit bzw. Trabant zum Prototyp Stadtregion konzeptualisierte, war vermutlich für einige Dekaden das angemessene Abbild der siedlungs- und wirtschaftsräumlichen Strukturen in (West-) Deutschland. Dies galt in vergleichbarer Form auch für eine Reihe weiterer westeuropäischer Länder, namentlich Großbritannien und Frankreich, die Niederlande bzw. Benelux sowie das nördliche Italien und größere Teile des südlichen Skandinaviens (vgl. die Übersicht bei Harris/Larkham 1999). Dieses Bild der Stadtregion der 1970er-Jahre ist aus heutiger Sicht schon wieder klassisch, hat sich danach weiter verändert und ist durch je spezifische, zeitgebundene Strukturen und Dynamiken geprägt. Als Referenzmodell hierfür dürfte die polyzentrische Stadtregion geeignet sein (vgl. Kloosterman/Musterd 2001; Parr 2004).

Die polyzentrische Stadtregion weist nicht nur ein differenziertes, arbeitsteiliges Beziehungsgeflecht nach innen auf, sondern ist auch auf eine veränderte Weise nach außen angebunden, mit anderen räumlichen Maßstabsebenen verknüpft. Sie ist gekennzeichnet durch:

- die Ausbildung mehrerer Zentren, im Zweifel ohne eindeutige Hierarchien,
- damit korrespondierend eine differenzierte, nicht nur vom Kern nach außen gerichtete Entwicklung, sondern ein Mosaik aus Wachstum, Stagnation oder Niedergang,
- die Aufhebung der scharfen Trennung von Stadt und Umland,
- den Zuwachs von vielfältigen Dienstleistungen gegenüber der Produktion im ökonomischen Besatz,
- die Ausdifferenzierung der sozialen Milieus,
- die breite Einführung und Anwendung von Informationstechnologien,
- die Schlüsselrolle von Mobilität, Transport und Verkehr für die Entwicklung raumzeitlicher Strukturen.

Suburbane Räume nehmen in dieser Stadtregion eine wichtige Rolle ein. Nicht nur in ihrer Vielgestaltigkeit und in ihrem Formenreichtum, sondern auch angesichts ihrer flächenhaften Verbreitung ist davon auszugehen, dass es diese Raumkategorie als planerische Herausforderung auch künftig geben wird. Sie ist neben den Kernstädten und den weiter außen gelegenen Randbereichen positioniert und wird in diesem Kontext weiterhin einen eigenständigen Stellenwert einnehmen (vgl. Hesse/Schmitz 1998). Die „suburbane Frage“ (vgl. Kirby/Modarres 2010) stellt sich weiterhin auch für die hiesige Diskussion.

## 1.8 Typologien und Unterscheidungsmerkmale suburbaner Räume

Aufgrund der Vielfältigkeit suburbaner Räume muss eine differenzierte Betrachtungsweise der Quartiers- und Lebenszyklustypen hinsichtlich ihrer prägenden Merkmale ermöglicht werden, um im Folgenden Perspektiven aufzuzeigen zu können. Die Bestimmung der Unterscheidungsmerkmale bildet daher nicht nur eine der wichtigsten Grundlagen für die Definition von Typen suburbaner Räume, sie ermöglicht zudem eine differenzierte Darstellung der Probleme unterschiedlicher Typen und der notwendigen strategischen Diskussion über den Umgang mit ihnen.

Zur Bestimmung einer solchen Typologie suburbaner Räume müssen zunächst die quantitativen und qualitativen Eigenschaften und Unterscheidungsmerkmale sowie die Merkmale der Entwicklungspfade und Pfadabhängigkeiten gefunden und nachvollzogen werden. Es ist dabei anzunehmen, dass statische Eigenschaften, wie z.B. räumliche Verortung im Siedlungskontext, eine Rolle spielen, ebenso wie die dynamischen Komponenten, also u.a. Veränderungstendenzen in der sozialen Struktur. Ihnen soll daher im Folgenden in methodischer Hinsicht vertiefend Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Die Unterscheidungsmerkmale bilden sich als bauliche, siedlungsstrukturelle, ökonomische und soziodemografische Aspekte ab. Die bauliche und siedlungsstrukturelle Dimension wird von den Entwicklungen auf der soziodemografischen und ökonomischen Dimension überlagert – diese Ebene entwickelt sich dynamisch weiter (Alterung der Bewohner, Generationenwechsel) und bedingt damit auch eine lebenszyklische Veränderung der zunächst „starren“ baulichen/siedlungsstrukturellen Dimension.

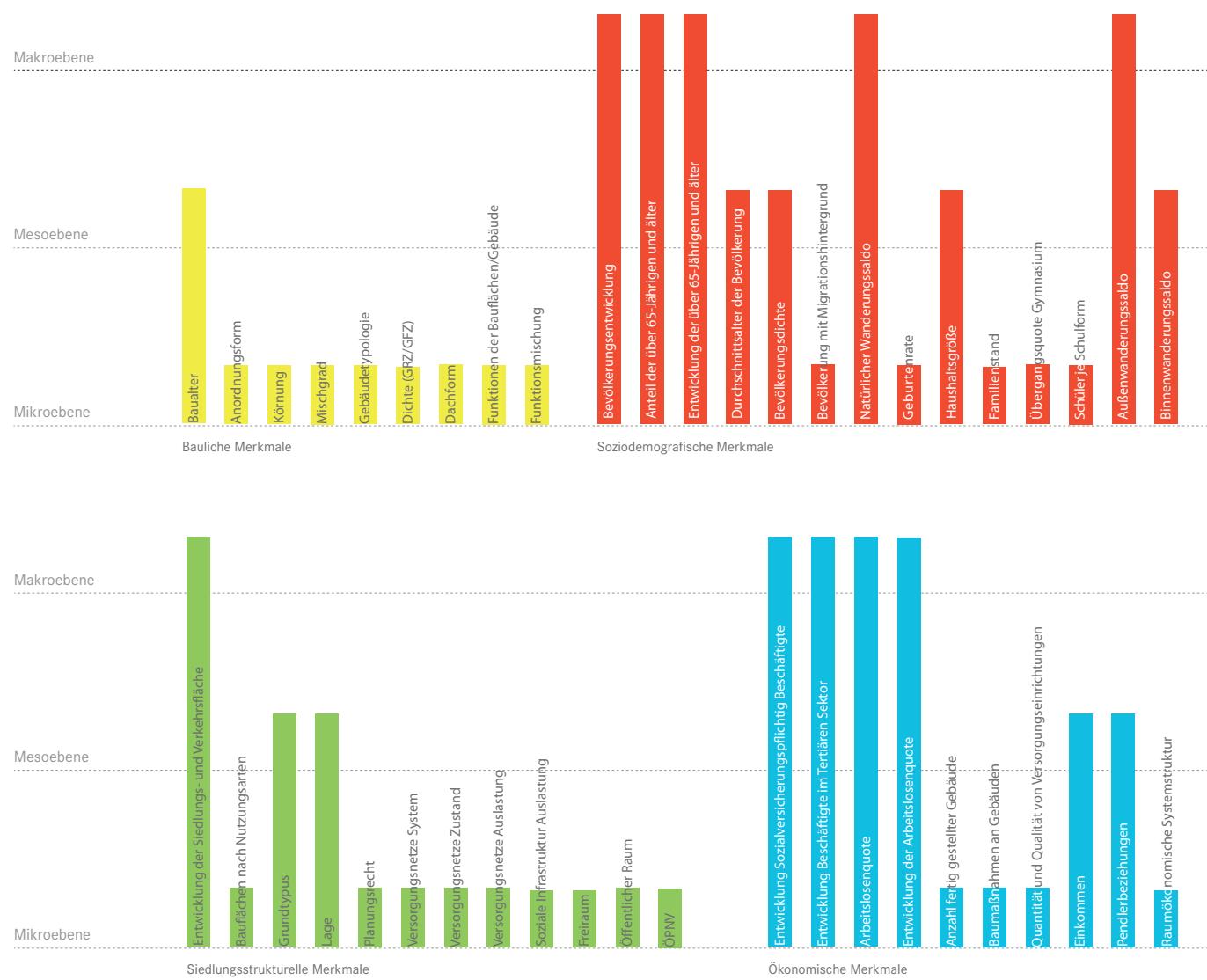


Abb. 7: Übersicht baulicher, soziodemografischer, ökonomischer und siedlungsstruktureller Indikatoren

Kurzfassung

## 2. Das Modell der Lebenszyklen – Zur Transformation suburbaner Räume

Der zweite Abschnitt der Studie behandelt die Frage, wie die raumzeitlich wechselhaften Entwicklungsdynamiken suburbaner Räume einer **systematischen, konzeptionellen Analyse** zugänglich gemacht werden können. Hierbei bleibt die entsprechende Analyse der zeitlichen Variation und Pfadentwicklung suburbaner Räume zunächst deskriptiv – die Methode hat noch kein eigenständiges Erklärungsvermögen. Sie hat somit zum Ziel die verschiedenen Phasen oder Zyklen in einen größeren Kontext einzubinden und die Abhängigkeiten zu auslösenden Faktoren sowie lokalen und regionalen Rahmenbedingungen aufzuzeigen und bezieht daraus ihren Mehrwert gegenüber einer statischen Betrachtung.

Zu diesen Phasen gehören in aller Regel **Wachstum, Reife, Übergang, ggf. Resilienz**, also das Vermögen, eine Abwärtsbewegung aufzuhalten oder gar eine Trendumkehr zu erreichen. Zu Zyklen entwickeln sich die Phasen dann, wenn es zwischen ihnen temporäre oder periodische Wechsel gibt, die einer bestimmten Logik folgen und durch bestimmte Faktoren und Strategien determiniert werden.

Ein kritischer Punkt in einer teilweise kontroversen Diskussion um **Zyklenmodelle** bleibt allerdings, warum sich wann welche Tendenzen durchsetzen und wo die berühmten „tipping points“ (Gladwell 2000) liegen – also die Schwellenwerte, nach deren Überschreiten eine Trendentwicklung modifiziert wird, abbricht oder sich neu konstituiert. Diese Fragen stehen heute auch im Zentrum der Forschung unter dem konzeptionellen Dach von „Resilienz“. Vor diesem Hintergrund dient das Modell hier vor allem als konzeptionelle Richtschnur für die Untersuchung der Transformation suburbaner Räume. Dazu wird es dementsprechend nicht als formal rigider Erklärungsansatz verwendet, der zur Bestätigung kausal-deterministischer Annahmen über die Entwicklung der suburbanen Räume dient. Es ist vielmehr eine **analytische Brille**, mit deren Hilfe sich zentrale Eigenschaften des Forschungsgegenstandes besser erkennen lassen. Die zu untersuchenden Elemente setzen sich diesem Konzept folgend aus den Oberthemen räumlicher Analysegegenstand (Wohngebiet, Gewerbe- oder Einzelhandelsstandort), Phasen oder Stufen im Lebenszyklus (Aufbau, Reife, Übergang, Resilienz) und Schichten des lebenszyklischen Wandels (Bevölkerung, Infrastruktur, Gebäudebestand, Image, etc.) zusammen.

## 2. Das Modell der Lebenszyklen – Zur Transformation suburbaner Räume

### 2.1 Anwendbarkeit

Dieser Abschnitt behandelt die Frage, wie die raumzeitlich wechselhaften Entwicklungsdynamiken suburbaner Räume einer systematischen, konzeptionellen Analyse zugänglich gemacht werden können. Im Forschungsvorhaben soll dazu auf das Modell des Lebenszyklus zurückgegriffen werden. Es hat den Vorteil, dass damit den unterschiedlichen Trajekten der räumlichen Entwicklung auf eine differenziertere Weise nachgegangen werden kann, als ganze Teilräume pauschal als „wachsend“ oder „schrumpfend“ zu klassifizieren.

Die konzeptionelle Herleitung und empirische Absicherung des Lebenszyklus-Ansatzes wird im Folgenden am Beispiel der nordamerikanischen Suburbs vorgenommen. Dies hat ausschließlich illustrative Gründe, da das Lebenszyklusmodell ursprünglich in Nordamerika entwickelt wurde und es dort zudem seit längerem krisenhafte Entwicklungstendenzen suburbaner Räume gibt (speziell der älteren, kernstadtnahen Suburbs), die praktisch *in situ* beobachtet werden können.

Mit der Wahl dieses Referenzraums soll natürlich nicht unterstellt werden, dass es sich hierbei um vergleichbare, d.h. für europäische und deutsche Entwicklungen unmittelbar aussagefähige Beispiele handelt. Dies ist ausdrücklich nicht der Fall. Es wird der These gefolgt, dass Anschauung anhand eines konkreten Beispiels den Sachverhalt und seine zugrunde liegenden Logiken als solche besser nachvollziehbar macht, als dies die abstrakte, theoriegeleitete Begründung allein leisten könnte. Zudem werden in den hier rezipierten Arbeiten Indikatoren eingesetzt, deren Eignung für das vorliegende Forschungsvorhaben diskutiert werden kann – selbstredend unter anderen, spezifisch europäischen Rahmenbedingungen.

### 2.2 Theoretische Einbettung

Ziel des Lebenszyklus-Ansatzes ist es, die in Abhängigkeit von den jeweiligen Rahmenbedingungen zeitlich differenzierten Entwicklungsverläufe der Teilräume nachzuzeichnen und die für die verschiedenen Phasen bzw. Zyklen ausschlaggebenden Faktoren zu ermitteln. Zu diesen Phasen gehören in aller Regel Wachstum, Reife, Übergang, ggf. Resilienz, also das Vermögen, eine Abwärtsbewegung aufzuhalten oder gar eine Trendumkehr zu erreichen. Zu Zyklen entwickeln sich die Phasen dann, wenn es zwischen ihnen temporäre oder periodische Wechsel gibt, die einer bestimmten Logik folgen und durch bestimmte Faktoren und Strategien determiniert werden. Die Grundidee des Lebenszyklusmodells hat vor allem im ökonomischen Kontext Anwendung gefunden, ausgehend von der Produktlebenszyklustheorie von Vernon (1966). Der zugrunde liegende Ansatz wird noch heute in ähnlich gelagerten Kontexten angewandt, etwa bezogen auf den industriellen Lebenszyklus (Klepper 1997) oder mit Blick auf Lebenszyklen von Clustern (Menzel/Fornahl 2010).

Die klassische Untersuchung von Lebenszyklen im räumlichen Kontext wurde in der sozialökologischen Schule der soziologischen Stadtforschung („Chicago-School“) entwickelt, insbesondere durch Robert Park (1952). Sie basierte auf dem bereits 1925 in „The City“ vorgelegten Verständnis von Stadt als einer Art ökologischem Lebensraum. In diesem Konzept kam den so genannten „natural areas“ eine zentrale Rolle zu – städtische Teilläume bzw. Nachbarschaften, die sich durch eine spezifische Abfolge von Invasion und Sukzession von Populationen (Wohnbevölkerung) herausbilden und stetig verändern. (Diesen naturwissenschaftlichen Begrifflichkeiten verdankt die Denkrichtung der



Abb. 8: Einfamilienhaussiedlung, Herten



Abb. 9: Gewerbegebiet, Tornesch

Chicago-School ihre Klassifizierung als „sozial-ökologisch“). Die Abfolge von Wachstum, Niedergang und Rückkehr zum Wachstumspfad spielte auch in den Analysen städtischer Bodenmärkte durch Homer Hoyt, einem weiteren Vertreter der Chicago-School, eine wichtige Rolle (vgl. Beauregard 2007).

Hoover und Vernon (1959) haben diese Überlegungen in ihrem Ansatz zum lebenszyklischen Wandel städtischer Nachbarschaften am Beispiel von New York City weiterentwickelt. Ihre Arbeit brachte eines der populärsten bzw. meistrezipierten Modelle dieser Art hervor. Sie haben den Wandel einer größeren Zahl städtischer Teilläume in den Kontext lebenszyklischer Veränderungen gestellt und dabei verschiedene Phasen oder Stufen identifiziert: Entwicklung, Übergang (Transition), Niedergang, Ausdünnung, Erneuerung. Der Phasenwechsel wird in diesem Modell nicht nur anhand der klassischen Indikatoren, wie Bevölkerung oder Erwerbstätigkeit, analysiert, sondern auch bezogen auf Dichte, sozialen Status oder Segregation, also die räumlich ungleiche Verteilung bestimmter Merkmale bzw. Gruppen. Selektiver Zu- und Fortzug bestimmter Bevölkerungsgruppen ist der zentrale Faktor in der Analyse von Hoover und Vernon. In der Phase der Erneuerung sind auch Elemente dessen angelegt, was später unter dem Stichwort Gentrifizierung anhaltend hohe Aufmerksamkeit erfahren sollte.

Auch Choldin et al. (1980) haben Statusveränderungen suburbaner Räume als Element lebenszyklischen Wandels untersucht. Dies führte auch hier zur These, dass suburbane Räume ähnlich wie Kernstädte nach einer Phase stetigen Wachstums in Niedergang übergehen: „Recent suburban trends imply that local socioeconomic status may not be stable. The oldest suburbs, built in the first decades of the twentieth century, now have old housing, noncompetitive business districts, and concomitant local problems. The suburban zone is absorbing many central city functions such as apartment housing and various types of employment [...].“ (Choldin et al. 1980, 973) Die entsprechende Analyse der zeitlichen Variation und Pfadentwicklung suburbaner Räume bleibt zunächst deskriptiv, hat noch kein eigenständiges Erklärungsvermögen. Siebettet die verschiedenen Phasen oder Zyklen jedoch in einen größeren Kontext ein (auslösende Faktoren, lokale und regionale Rahmenbedingungen) und bezieht daraus ihren Mehrwert gegenüber einer statischen Betrachtung.

Das Modell des Lebenszyklus und der Einsatz entsprechender Grundgedanken in der Stadtforschung ist weit verbreitet und wird unter gleichen oder ähnlichen Termini auch in empirischen Zusammenhängen heute noch verwendet (vgl. etwa Friedrich 2003, Bizer et al. 2008). In der wissenschaftlichen Diskussion wurde es auch einer grundlegenden Kritik unterzogen, wie die sozial-ökologische Schule insgesamt. Die differenzierte raum-zeitliche Analyse wurde als Vorteil dieser Modelle gesehen. Kritisiert wurde zugleich die stark deterministische Interpretation des räumlichen Wandels. Auch die naturalistische Sprache und Denkweise der Sozialökologie ist seit längerem Gegenstand kritischer Kommentierung; allein aus diesen beiden Gründen gelten diese Ansätze heute nicht mehr als hinreichend. So wurden im nordamerikanischen Diskurs Aussagen zur Entwicklung der Immobilienmärkte (Gotham 2006), zu Konsumentenpräferenzen (Short 1978; Clark et al. 2002) oder zur Bedeutung struktureller Faktoren, wie ökonomische Restrukturierung, eingefordert. Nachfrageseitig sind sicher auch „weiche“ Faktoren wie Image oder konstruierte Identitäten zu berücksichtigen. Ein kritischer Punkt in Zyklenmodellen bleibt schließlich, warum sich wann welche Tendenzen durchsetzen und wo die berühmten „tipping points“ (Gladwell 2000) liegen – also die Schwellenwerte, nach deren Überschreiten eine Tendentwicklung modifiziert wird, abbricht oder sich neu konstituiert. Diese Fragen stehen heute auch im Zentrum der Forschung unter dem konzeptionellen Dach von „Resilienz“.

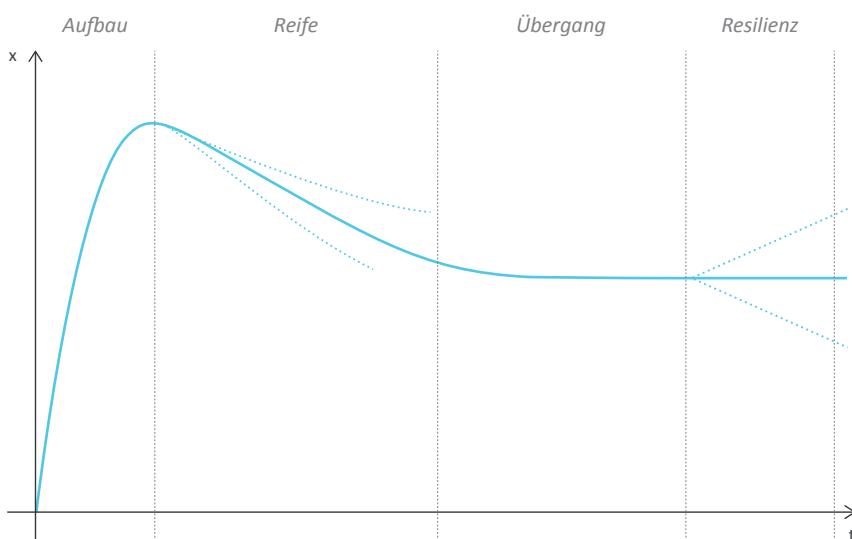


Abb. 10: Schema des Lebenszyklusmodells

## 2.3 Exkurs: Wachstum, Stagnation und Niedergang amerikanischer Suburbs<sup>7</sup>

In Nordamerika können Stagnation und Niedergang als immanenter Bestandteil der Suburbanisierung betrachtet werden. Dies widerspricht zunächst konventionellen Annahmen und Klischees über suburbane Räume als Wohlstandsareale. „During the past 50 years, suburbs, depending on their demographics, have moved up, moved down, or remained stable.“ (Blakely 2008, 419) Diese Variation des suburbanen Entwicklungspfads ist nicht nur Ausdruck veränderter Konstellationen wie Alterung, Binnenwanderung, Veränderung der sozialen Komposition etc., sondern zum Teil auch Gegenstand einer sich selbst verstärkenden Abwärtsbewegung (selektiver Wegzug des Mittelstands, Desinvestment, tendenzieller Verfall benachteiligter Quartiere). Damit entwickeln sich suburbane Räume zu solchen Problemgebieten, wie sie bis dato eher spezifische Bereiche der Innenstädte darstellten.

Hanlon (2007) hat die Größenordnung der von Niedergang oder Stagnation betroffenen Suburbs in den USA für die Periode von 1980 bis 2000 auf 13 Prozent von 1.637 älteren Suburbs sowie 7 Prozent von 1.791 jüngeren Suburbs in den 100 größten Metropolregionen angesetzt. Vom Niedergang betroffen sind insbesondere suburbane Wohnstandorte der ersten beiden Nachkriegsjahrzehnte sowie solche mit einem hohen Anteil von Minderheiten. Suburbs aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg gelten dagegen als relativ stabil bzw. gut situiert; ihr spezifischer Lebenszykluspfad unterlag vielfach auch dem Prozess der Gentrifizierung. Das Ausmaß dieser Veränderungen wird auch an empirischen Befunden zur Suburbanisierung von Armut in den 95 größten Metropolregionen der USA auf der Basis des American Community Survey deutlich. Danach ist die Zahl der als arm klassifizierten Einwohner (definiert nach einem bundesweit einheitlichen Maßstab) in der Zeit von 2000 bis 2008 in den Suburbs fünfmal schneller gestiegen als in den Primary Cities. Überdurchschnittliche Wachstumsraten werden allerdings sowohl für die Suburbs als auch für die Non-Metro Areas sowie die Small-Metro Areas berichtet. Parallel zum Anstieg der Armen in absoluten Zahlen ist auch ihr Anteil an der Bevölkerung stark gestiegen – sowohl national als auch in den verschiedenen Raumtypen. (Kneebone/Garr 2010)

Short et al. (2007) betonen die krisenhafte Entwicklung suburbaner Räume in die chronologische Abfolge vier verschiedener Phasen ein: „Suburban Utopias“, „Suburban Conformity“, „Suburban Diversity“ sowie „Suburban Dichotomy“. Aufbauend auf einer seit den 1960/70er-Jahren beobachteten Zunahme der Diversität suburbaner Räume, sehen sie die letzten zwei bis drei Dekaden als Phase der Hervorbringung einer suburbanen Dichotomie an. Diese sei einerseits gekennzeichnet durch weitere Expansion am Rand, etwa infolge der Entstehung stark verdichteter Handels- und Gewerbekomplexe sowie abgeschlossener Wohnsiedlungen („Gated communities“), andererseits durch den Niedergang der „First tier-“ oder „Inner ring-“ Suburbs. Der strukturell und räumlich sehr ungleiche Niedergang der Suburbs wird danach vor allem durch Überalterung der Bevölkerung sowie des Gebäudebestands, durch fehlende Ressourcen bzw. Strategien zur Revitalisierung sowie durch ökonomische Probleme ausgelöst (Deindustrialisierung, Niedergang der traditionellen „Working class“-Suburbs).



Abb. 11: Großwohnsiedlung, Grimma

7 Vgl. ausführlicher und im Kontext der nordamerikanischen Entwicklung Hesse (2008b).



Abb. 12: Geschosswohnungsbau, Eimsbüttel

Unter Wachstumsbedingungen ist das Schicksal der alten Suburbs nicht nur bzw. nicht primär von ihren spezifischen Qualitäten bestimmt, sondern in hohem Maße auch von den Potenzialen konkurrierender Standorte, vor allem der Angebotsqualität sowie der planerischen Regulierung der weiter entfernt gelegenen neueren Suburbs. Diese stellen eine beständige Konkurrenz für die zentral gelegenen älteren Standorte dar. Fallstudien aus dem Raum Baltimore/Maryland zeigen den entsprechend hohen Grad an Entwicklungsdynamik, der speziell die älteren Suburbs dieses Raumes kennzeichnet (Hanlon/Vicino 2007). Die Autoren unterscheiden im Fall von Baltimore die vier Phasen Wachstum, Stabilität, Niedergang oder Krise, die jeweils eine große Vielfalt von Verlaufsformen aufweisen. Zur Abgrenzung dieser Phasen werden unterschiedliche Indikatoren verwendet, insbesondere Bevölkerungswachstum sowie Einkommenskennziffern (Hanlon/Vicino 2007, 267ff.). Als Erklärungsgröße für die differenzierte Entwicklung der Suburbs werden drei Faktoren diskutiert: Wohnungsmarkt, Restrukturierung des Arbeitsmarktes, Segregation nach Einkommen und Rasse. Vor allem die Deindustrialisierung Baltimores hat, folgt man den Autoren, zum Anstieg der Arbeitslosenzahlen und sinkenden Einkommen in den Inner Suburbs geführt (ebd., 270). Die Autoren haben ihre Analysen in theoretischer Hinsicht derart resümiert, dass ein übergreifender Erklärungsansatz zum suburbanen Niedergang unter heutigen Bedingungen erst noch entwickelt werden muss: „While the results of this analysis do not allow us to conclusively determine a predominant theory of suburban decline, they do represent the first step in characterizing the processes of suburban decline and identifying possible influences or causes of this decline.“

## 2.4 Schlussfolgerungen

Welche Schlussfolgerungen und weiterführenden Erkenntnisse lassen sich aus diesen methodologischen Überlegungen ziehen? Wir folgen hier prinzipiell der Annahme, dass suburbane Räume im Zeitallauf und unter veränderten Randbedingungen ihr Entwicklungstrajekt ändern (können) – wie andere städtische Teilaräume auch. Außerdem wird davon ausgegangen, dass sie dabei Restrukturierungen erfahren, die je nach ihrer Positionierung im Lebenszyklus und je nach betrachtetem Gegenstand (Bewohner, Wohngebäude, Betriebsgebäude, Infrastrukturen) spezifisch ausfallen.

Vor diesem Hintergrund dient das Lebenszyklusmodell als konzeptionelle Richtschnur für die weitere Arbeit. Dazu wird es aber nicht als formal rigider Erklärungsansatz verwendet, der zur Bestätigung kausal-deterministischer Annahmen über die Entwicklung der suburbanen Räume dient. Es ist eine analytische Brille, mit deren Hilfe sich zentrale Eigenschaften des Forschungsgegenstandes besser erkennen lassen, sich dieser dadurch vollständiger erschließt. Ein solches Vorgehen kann sich nicht nur als ein hilfreiches, analytisches Instrumentarium erweisen, Veränderungsdynamiken zu erkennen; ggf. können diese Dynamiken auch durch frühzeitiges, strategisches Gegensteuern beeinflusst werden. Dies setzt allerdings voraus, dass zu den einzelnen Dimensionen des lebenszyklischen Wandels hinreichen-

de Informationen vorliegen, sodass ausgehend von der aktuellen Entwicklung die jüngeren Trajekte der einzelnen Teilräume rekonstruiert und entscheidende Ereignisse, die zur Pfadmodifikation beitragen, ermittelt werden können. Zur Umsetzung dieses konzeptionellen Ansatzes wird im weiteren Verlauf des Vorhabens an der Operationalisierung der Lebenszyklen gearbeitet. Dabei wird dieser Begriff als neutraler Oberbegriff auf alle betrachteten Analysegegenstände bezogen, d.h. auch auf die „nicht-lebenden“ Sachverhalte.

Die Komplexität der lebenszyklischen Betrachtung nimmt zu, wenn verschiedene Gegenstände oder Schichten, aus denen sich die jeweiligen räumlichen Analysegegenstände zusammensetzen, in ihrer Interdependenz betrachtet werden. Also wenn beispielsweise ein Schlüsselereignis (Werksschließung) zu Arbeitsplatzverlusten, selektivem Wegzug, Anpassungsdruck und infolgedessen zu nachlassendem Immobilienwert führt. Ein solcher Wirkungszusammenhang lässt sich nicht auf dem Wege kausaler Beweisführung, sondern nur über empirische Plausibilitäten herstellen.

**Vor diesem Hintergrund setzt sich das Untersuchungsfeld prinzipiell aus den folgenden Elementen zusammen:**

- Räumlicher Analysegegenstand: suburbane Wohngebiete, Gewerbegebiete, Einzelhandelsstandorte, (Sub-) Zentren, gebündelt zu Typen;
- Phasen oder Stufen im Lebenszyklus: Aufbau, Entwicklung, Transition, Stagnation oder Niedergang, Erneuerung;
- Schichten des lebenszyklischen Wandels: Bevölkerung (Anzahl, Lebenssituation, Alter), Gebäudebestand, Arbeitsplatzbesatz, Infrastruktur, Image, Community und Selbstorganisation.

Kurzfassung

### 3. Hypothesen

*Folgende erkenntnisleitende Hypothesen zu den suburbanen Räumen und ihren Lebenszyklen werden im Forschungsvorhaben auf ihre Validität überprüft und kommentiert:*

**Hypothese 1:** *Krise gibt es nicht nur im Kern, sondern auch am Rand – Negative Entwicklungsdynamiken gibt es nicht mehr nur in kernstädtischen Bereichen, sondern auch in suburbanen Räumen.*

**Hypothese 2:** *Suburbane Transformation erfasst auch Gewerbegebiete und Handelszentren – Suburbaner Wandel gilt nicht nur für homogene Wohnstrukturen, sondern entsprechende Krisen zeigen sich, in unterschiedlichem Ausmaß, auch in Gewerbegebieten und Sondergebieten (wie denjenigen des großflächigen Einzelhandels) bzw. in suburbanen Zentren.*

**Hypothese 3:** *Suburbane Räume brauchen eine angepasste, konstruktive Gestaltungsperspektive – Entsprechende Strategien lassen sich aber nicht *a priori* mit den einschlägigen Instrumenten zum Umbau kernstädtischer Räume füllen.*

**Hypothese 4:** *Suburbane Perspektiven variieren mit Lage, Struktur und ihrem Status im Lebenszyklus – Je nach demografischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen sowie vor dem Hintergrund einer spezifischen Pfaddynamik gibt es jeweils eigene Positionierungen im Lebenszyklus.*

**Hypothese 5:** *Durch Lebenszyklusszenarien lassen sich Raum-Zeit-Typologien abgrenzen und Entwicklungstendenzen ableiten – Auf den ermittelten Typologien suburbaner Räume aufbauend, werden Szenarien entworfen.*

**Hypothese 6:** *Die Transformation der suburbanen Räume erfordert eine Auseinandersetzung mit den Beständen – Vergleichbare Erfahrungen im Umgang mit dem Stadtrand gibt es kaum, konstruktive Umbauperspektiven waren hier bislang kaum mehrheitsfähig.*

**Hypothese 7:** *Strategien für planerisches Handeln im suburbanen Raum sind zu differenzieren – Neue Ansätze bringen nicht nur sehr hohe Anforderungen an die Strategiefähigkeit der kommunalen Planung mit sich, sie stellen auch traditionelle Auffassungen von Expansion als Gleichsetzung für Prosperität in Frage.*

**Hypothese 8:** *Placemaking verknüpft angebots- und nachfrageseitige Strategien im Umgang mit suburbanen Räumen – Individuelle Ansätze für die Aufwertung und Anreicherung suburbaner Räume sollen statisch-räumliche und dynamische-soziale Ebenen verbinden.*

### 3. Hypothesen

Die folgenden acht Hypothesen zu den suburbanen Räumen und ihren Lebenszyklen dienen als untersuchungsleitend für das Forschungsvorhaben. In Kapitel 9 werden die Ergebnisse der Studie anhand der Erkenntnisse zu diesen Hypothesen dargestellt.

#### **H1. Krise gibt es nicht nur im Kern, sondern auch am Rand**

Negative Entwicklungsdynamiken wie Bevölkerungsabwanderung bzw. -stagnation, wirtschaftliche Anpassungsprobleme oder bauliche Mängel gibt es nicht mehr nur in kernstädtischen Bereichen, sondern auch in suburbanen Räumen. Dies lässt sich nicht nur theoretisch plausibel begründen (Alter der Siedlungen, veränderte sozioökonomische Rahmenbedingungen), sondern ist anhand ausgewählter suburbaner Wohnungs- und Grundstücksmärkte in Teilräumen Deutschlands bereits empirisch feststellbar.

#### **H2. Suburbane Transformation erfasst auch Gewerbegebiete und Handelszentren**

Suburbaner Wandel gilt nicht nur für die klassischen Ein- und Zweifamilienhausgebiete, Reihenhäuser bzw. Punkt-hochhäuser und Großwohnsiedlungen am Rand der Kernstädte bzw. Verdichtungsräume. Entsprechende Krisen zeigen sich, in unterschiedlichem Ausmaß, auch in Gewerbegebieten und Sondergebieten (wie denjenigen des großflächigen Einzelhandels) bzw. in suburbanen Zentren. Das Ausmaß der Transformation hängt dabei einerseits ab von den jeweiligen Entwicklungsbedingungen der suburbanen Räume an sich; andererseits ist aber auch die Entwicklung konkurrierender Standorte in der gesamten Stadtregion, in deren Einzugsbereich die suburbanen Räume liegen, von Bedeutung.

#### **H3. Suburbane Räume brauchen eine angepasste, konstruktive Gestaltungsperspektive**

Die Notwendigkeit einer konstruktiven Perspektive für den Umbau suburbaner Räume ergibt sich schon aus ihrer großen Bedeutung bzw. weiten Verbreitung. Entsprechende Strategien lassen sich aber nicht *a priori* mit den einschlägigen Instrumenten zum Umbau kernstädtischer Räume füllen: Die Randbedingungen bezogen auf Eigentumsverhältnisse, Dichte, städtebauliche Struktur sowie Größe und Erfahrungen der betroffenen Kommunen sind im suburbanen Raum viel zu spezifisch. Darauf sollte mit passgenauen Perspektiven und typenspezifischen Leitbildern reagiert werden.

#### **H4. Suburbane Perspektiven variieren mit Lage, Struktur und ihrem Status im Lebenszyklus**

Dazu werden erstens Variationen von Suburbia in räumlicher Hinsicht unterschieden: Das Spektrum des „Zwischenraums“ als siedlungsstrukturelle Kategorie (vgl. BBSR 2005) reicht von gering urbanisierten Wohngebieten im eher ländlichen Umland der Großstädte, über zentrennahe Suburbanisierungsringe der Mittelstädte bis hin zum außerordentlich heterogenen Randbereich der Agglomerationen. Im Umland der großen Stadtregionen lassen sich nur noch selten klare Abgrenzungen zwischen erstem, zweitem und ggf. drittem Suburbanisierungsring identifizieren. Im Umland von kleineren und mittelgroßen Städten handelt es sich oft um punktuelle Arrondierungen (einzelne Baugebiete), die unterschiedlich stark zum vorhandenen Siedlungskörper vermitteln. Stärker monozentrische Stadtregionen bringen diesbezüglich auch andere Strukturen hervor als stärker polyzentrische Regionen. Neben den städtebaulichen Formen sind hier ferner unterschiedliche Dichtegrade, Nutzungstypen und Vernetzungsformen zu unterscheiden.

Zusätzlich zu Lage und Struktur der jeweiligen suburbanen Bereiche soll das Entwicklungstrajekt, das sich im Zeitablauf stark wandelt, unter Berücksichtigung des Lebenszyklus untersucht werden. Je nach demografischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen sowie vor dem Hintergrund einer spezifischen Pfaddynamik gibt es jeweils eigene Positionierungen im Lebenszyklus. Diese lassen sich nach den Phasen Aufbau, Reife, Übergang und Resilienz unterscheiden. Dabei lassen sich nur selten Pfadparallelen ermitteln, ausgehend von einem gemeinsamen Nullpunkt (Aufschluss und Bebauung eines suburbanen Teilraums). Als Regelfall ist vielmehr von der komplexen Überlagerung unterschiedlich langer Zyklen auszugehen, die sich auf verschiedenen Schichten miteinander verknüpfen. Dazu gehören u. a. die Alterung bzw. Wanderung der Bewohner im Kontext ihrer Lebensführung und Haushaltsorganisation, die Alterung der Wohngebäude, der Wandel der Erwerbstätigkeit, die Abschreibungen von Betriebsgebäuden, die Schwankungen des Immobilienmarktes auf der Mesoebene.

##### **H5. Durch Lebenszyklusszenarien lassen sich Raum-Zeit-Typologien abgrenzen und Entwicklungstendenzen ableiten**

Aufbauend auf den durch Verschneidung von räumlichen und dynamischen Eigenschaften ermittelten Typologien suburbaner Räume werden Szenarien zur Entwicklung der jeweiligen Typologien entworfen. Tendenzszenarien ordnen die Entwicklung der suburbanen Räume anhand von Schlüsselindikatoren in die verschiedenen Phasen des Lebenszyklusmodells ein und schreiben deren Entwicklung fort. Anpassungsszenarien projizieren dagegen veränderte Einflussfaktoren in die Zukunft: Welche Änderungen/Entwicklungen treten ein, wenn bestimmte Indikatoren und deren Ausprägung geändert werden? Mit Hilfe der Szenarientechnik lassen sich die Entwicklungsperspektiven der Typologien suburbaner Räume nach ihrem Lebenszyklus definieren und einordnen.

##### **H6. Die Transformation der suburbanen Räume erfordert eine Auseinandersetzung mit den Beständen**

Die Anpassungsprobleme suburbaner Siedlungen fordern die Stadtentwicklungspolitik und -planung in ihrer bisher auf kernstädtische Räume konzentrierten Bestandsorientierung heraus. Vergleichbare Erfahrungen im Umgang mit dem Stadtrand gibt es kaum. Dies hat nicht nur mit der Entwicklungslogik Suburbias zu tun, die primär auf Wachstum der Agglomeration gründet und kaum Stagnations- bzw. Krisenerfahrung hat. Auch stehen die sozioökonomisch tendenziell begünstigten, in programmatisch-ideologischer Hinsicht (Europäische Stadt) aber oft kritisierten suburbanen Räume auch heute noch vielfach unter dem Generalverdacht der Normabweichung. Konstruktive Umbauperspektiven waren hier bislang kaum mehrheitsfähig.

##### **H7. Strategien für planerisches Handeln im suburbanen Raum sind zu differenzieren**

Eine langfristig orientierte planerische Strategie könnte zwei Orientierungen verfolgen: Erstens die strategische Konzentration auf den Umbau der Bestände, die zumindest in stagnierenden Räumen eine Alternative zur weiteren Ausweisung neuer Baugebiete darstellen kann, wenn nicht sogar punktuell auch ein Rückbau erforderlich ist; zweitens in Verbindung damit ein Konzept zur Stabilisierung, Aufwertung und ggf. maßvollen Urbanisierung der suburbanen Räume. Ein solcher Ansatz bringt nicht nur sehr hohe Anforderungen an die Strategiefähigkeit der kommunalen Planung mit sich (Abkehr vom Wachstumsbild, Entwurf einer Bestandsorientierung), sondern stellt auch die traditionelle Gleichsetzung von Expansion des Siedlungsraums und Prosperität der Region in Frage. In jedem Fall sind solche Strategien sehr sorgfältig politisch zu kommunizieren und zu deuten.

##### **H8. Placemaking verknüpft angebots- und nachfrageseitige Strategien im Umgang mit suburbanen Räumen**

Für die mittelfristige Handlungsorientierung ergeben sich, je nach Typus des suburbanen Raums, unterschiedliche Handlungsansätze. Dabei sollten die statisch-räumlichen und dynamisch-sozialen „Schichten“ der analysierten Teilräume miteinander verknüpft werden. Dies eröffnet innerhalb der jeweiligen Lebenszyklus-Phase Ansätze für ein spezifisches Placemaking, also die Aufwertung und Anreicherung suburbaner Räume. Zum Einsatz kommt dabei eine Kombination von kommunikativen, kooperativen Maßnahmen einerseits und investiven bzw. physischen Komponenten andererseits.

## Kurzfassung

# 4. Methodik der Studie

Dieser Abschnitt der Studie stellt dar, welche methodischen Herangehensweisen im Laufe des Projektes angewandt wurden. Die komplexe Aufgabenstellung erforderte unterschiedliche Stufen des methodischen Vorgehens: Im ersten Schritt wurde der aktuelle Stand der Literatur ausgewertet. Aufbauend auf dem Erkenntnisstand zur Entwicklungsdynamik im Kontext der Suburbanisierung wurden die suburbanen Räume in Deutschland anhand der Laufenden Raumbeobachtung typologisiert, um aus den verschiedenen Typen von Räumen geeignete Fallstudienräume für die weitere Untersuchung zu erhalten. Innerhalb der Fallstudienregionen wurden Kommunen und Quartiere für die Untersuchung identifiziert und in einem quantitativen und qualitativen Verfahren analysiert. Hierbei, wie auch bei der Auswertung der Fallstudien, erfolgte ein Mehrebenenvergleich zwischen Mikro-, Meso- und Makroebene der untersuchten Räume. Durch die Querauswertung der Fallstudien wurden Gemeinsamkeiten ermittelt und Typen abgeleitet, um Aussagen zum Placemaking machen zu können.

Die **Auswertung der Laufenden Raumbeobachtung des BBSR** erfolgte auf der Grundlage der Großstadtregionen, mit dem Ziel, verschiedene Typen von suburbanen Räumen anhand ihrer Entwicklungstendenzen zu identifizieren und zu typisieren. Als räumliche Bezugsebene der Makroebene dieser Untersuchung dienen die Großstadtregionen, welche in der Raumbeobachtung des BBSR aufbereitet werden. In Abgrenzung zur Kernstadt (alle kreisfreien Städte und kreisangehörige Oberzentren mit mehr als 100.000 EW) bilden in dieser Studie die zusammengefassten stadtregionalen Zonen Ergänzungsgebiet zur Kernstadt, engerer Pendlerverflechtungsraum und weiterer Pendlerverflechtungsraum den Untersuchungsraum der suburbanen Räume.

Die **Typisierung der suburbanen Räume** erfolgte darauf in fünf Schritten: Auswahl der Indikatoren, Bildung von Indizes der demografischen und ökonomischen Entwicklung, Untersuchung des Zusammenhangs zwischen der demografischen und ökonomischen Entwicklung, Verknüpfung dieser Entwicklungen mit der siedlungsstrukturellen Entwicklung und Abgrenzung von Typen suburbaner Räume.

Die darauf aufbauende **Auswahl der Fallstudien** sollte methodisch grundsätzlich möglichst unterschiedliche Stadtregionen in die Studie mit einbeziehen. Es wurden zunächst vier Stadtregionen ausgewählt, die das breite Spektrum der sozioökonomischen bzw. demografischen Gesamtdynamik der Großstadtregionen in Deutschland möglichst gut abdecken. Für die Auswahl der Meso- und Mikroräume innerhalb dieser Fallstudienregionen wurden in Kooperation mit den Gemeinden weitere Kriterien definiert: Lage im Stadtraum, Bautypologien und Nutzungen, Baulalter, räumliche Abgrenzbarkeit und Datenverfügbarkeit.

Das **Untersuchungskonzept der Fallstudien** fußte auf drei Phasen, die nach einem umfassenden Pretest und einem Expertenworkshop entwickelt wurden.

In der ersten Phase erfolgte ein Scan anhand quantitativer Daten, um erste Erkenntnisse und Anhaltspunkte zu dem Raum zu gewinnen und darauf aufbauende Schlüsselindikatoren, Hypothesen und Kernfragen zu identifizieren – diese wurden in Steckbriefen dargestellt. Die zweite Phase beinhaltete die qualitative Untersuchung des Raumes. Hierbei wurden die spezifischen Problemlagen durch Interviews und Befragungen von Akteuren vor Ort und Experten erfasst – die Experten konnten durch den ersten Scan nun auf die individuellen Problemlagen und Entwicklungstendenzen hin ausgewählt und interviewt werden.

In der dritten Phase wurden Entwicklungstendenzen und Problemlagen der suburbanen Räume als Grundlage für anschließende Handlungsstrategien bestimmt. Unterschiedliche Handlungsstränge und Handlungskorridore in den jeweiligen Fallstudien wurden identifiziert und einander gegenübergestellt.

Aufbauend auf der **Auswertung aller Fallstudien** wurden die ermittelten lebenszyklischen Phasen erläutert und die Fallstudien in diese Phasen eingeordnet. Die Phasen wurden weiter nach Abhängigkeiten zu Nutzungen und auf Unregelmäßigkeiten überprüft. Daraufhin wurden Strategien von Politik und Planung auf den unterschiedlichen Ebenen identifiziert und erläutert. Auf dieser Grundlage erfolgte die Typisierung suburbaner Räume im Lebenszyklus entsprechend ihren Entwicklungsstrategien, die jeweils spezifische Ausprägungen und Entwicklungstendenzen aufzeigten.

## 4. Methodik der Studie

## 4.1. Aufbau der Methodik und Forschungsdesign

Gemäß der in der Problemstellung formulierten These, dass die suburbanen Räume heute mehr sind als Inseln im Umland, nämlich legitime Teilräume einer Stadtregion, wächst auch das Bewusstsein über die spezifischen Herausforderungen für das planerische Handeln in suburbanen Räumen. Dieses begründet sich insbesondere durch die fortschreitende Entwicklung im Rahmen ihrer Lebenszyklen, welche zu einer Differenzierung nach unterschiedlichen Tendenzen, Geschwindigkeiten und Perspektiven der Entwicklung von suburbanen Räumen führt – von diesen Eigenschaften hängt maßgeblich ihre Zukunftsfähigkeit ab. Es muss daher für entsprechend spezifische Siedlungstypen nach strategisch planerischen Werkzeugen und Handlungsansätzen gesucht werden, welche es ermöglichen, die Entwicklungspfade dieser bisher weniger beachteten Siedlungsbereiche zu verstehen und, bei Bedarf, sie mit geeigneten Maßnahmen in ihrer Entwicklung zu begleiten.

Die komplexe Aufgabenstellung erforderte unterschiedliche Stufen des methodischen Vorgehens. Im ersten Schritt wurde der aktuelle Stand der Literatur ausgewertet. Aufbauend auf dem Erkenntnisstand zur Entwicklungsdynamik im Kontext der Suburbanisierung wurden die suburbanen Räume in Deutschland anhand der Laufenden Raumbeobachtung typologisiert, um aus den verschiedenen Typen von Räumen geeignete Fallstudienräume für die weitere Untersuchung zu erhalten. Innerhalb der Fallstudienregionen wurden Kommunen und Quartiere für die Untersuchung identifiziert und in einem quantitativen und qualitativen Verfahren analysiert. Hierbei, wie auch bei der Auswertung der Fallstudien, erfolgte ein Mehrebenenvergleich zwischen Mikro-, Meso- und Makroebene der untersuchten Räume. Durch die Querauswertung der Fallstudien wurden Gemeinsamkeiten ermittelt und Typen abgeleitet, um Aussagen zum Placemaking machen zu können.

Im Folgenden werden die chronologisch aufeinander aufbauenden methodischen Schritte näher erläutert.

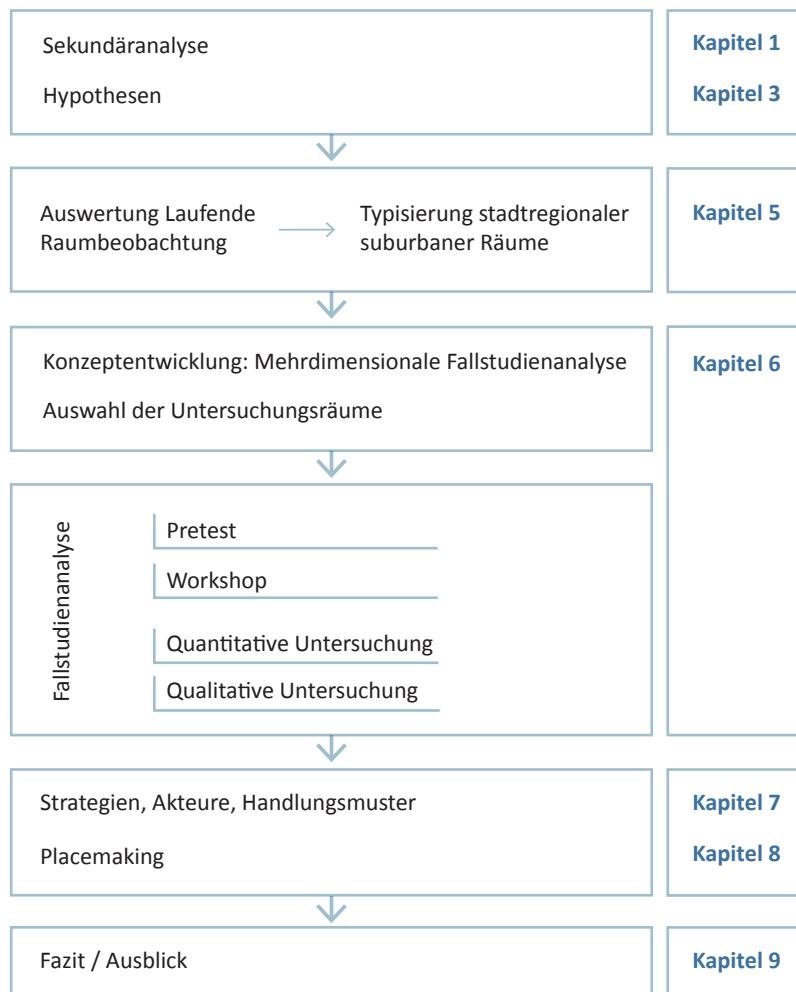


Abb. 13: Ablaufdiagramm der Studie

## 4.2 Auswertung der Laufenden Raumbeobachtung

Die Auswertung der Laufenden Raumbeobachtung des BBSR erfolgte auf der Grundlage der Großstadtregionen mit dem Ziel, verschiedene Typen von suburbanen Räumen anhand ihrer Entwicklungstendenzen zu identifizieren. Das Ergebnis stellt eine Typisierung dar, die sich anhand von soziodemografischen, ökonomischen, baulichen und siedlungsstrukturellen Indikatoren explizit auf den suburbanen Raum bezieht.

### Raumbezug

Als räumliche Bezugsebene der Makroebene dieser Untersuchung dienen die Großstadtregionen, welche in der Raumbeobachtung des BBSR aufbereitet werden. Die Großstadtregionen beruhen im Wesentlichen auf dem Ansatz der Stadtregionen von Olaf Boustedt aus den 1950er-Jahren bzw. dessen Weiterentwicklung in den 1970er-Jahren (Boustedt 1953, 1975). Die Stadtregion besteht aus einem Kern und den mit ihm verflochtenen Außenzonen, die sich über administrative Grenzen hinaus ausdehnen. Die Abgrenzung verschiedener Zonen erfolgt auf der Grundlage des bundesweit einheitlichen Analyserasters der Gemeindeverbände, das vom BBSR für gemeindliche Typisierungen von Gemeinden genutzt wird. Die Abgrenzung der Zonen Kernstadt und derer des suburbanen Raumes – Ergänzungsgebiet zur Kernstadt, engerer Pendlerverflechtungsraum und weiterer Pendlerverflechtungsraum – erfolgt mit Hilfe der Pendlerverflechtungsmatrix der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten des Instituts für Arbeitsmarkt und Berufsforschung des Jahres 2008 sowie weiterer siedlungsstruktureller und demografischer Indikatoren (vgl. Website BBSR).

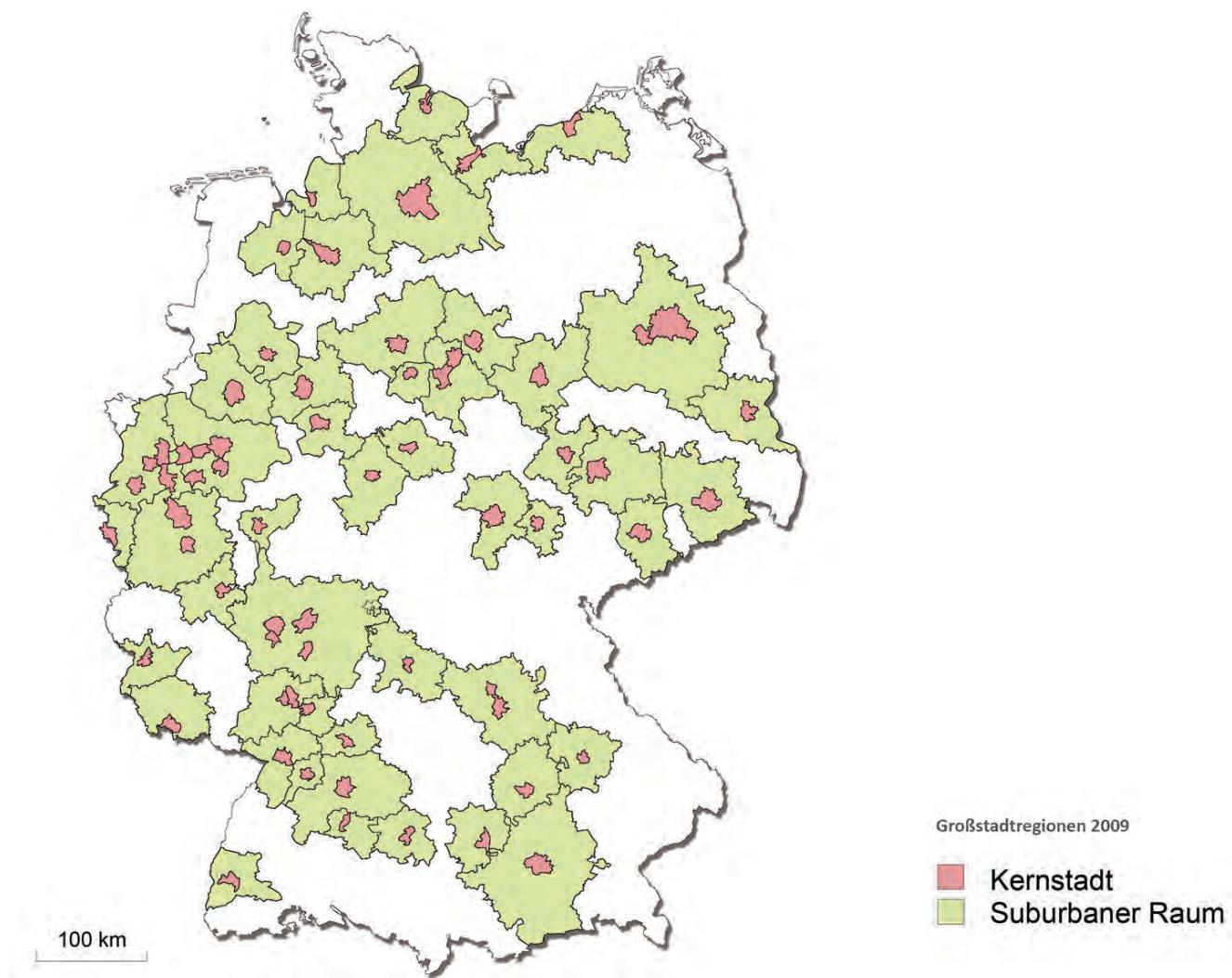


Abb. 14: Suburbane Räume der Deutschen Großstadtregionen 2009; Datenbasis: BBSR, Zuordnung der Gemeindeverbände zu den Großstadtregionen zum Stand 31.12.2009; Geometrische Grundlage: BKG, Verwaltungsgrenzen 2009

Die Kernstädte bilden alle kreisfreien Städte und kreisangehörige Oberzentren mit mehr als 100.000 EW. Das Ergänzungsgebiet zur Kernstadt bilden alle an die Kernstadt angrenzenden Einheitsgemeinden mit einer Tagesbevölkerungsdichte von über 500 EW/km<sup>2</sup> und einer engen Pendlerbeziehung zur Kernstadt, sodass diese Einheitsgemeinden dem Ergänzungsbereich der Kernstadt zuzurechnen sind. Außerhalb des Ergänzungsbereichs werden zwei Zonen unterschieden, die sich nach dem Grad der Pendlerverflechtung zur Kernstadt bzw. dem Ergänzungsbereich der Kernstadt unterscheiden. Der engere Pendlerverflechtungsraum weist einen mindestens 50-prozentigen Auspendleranteil in die Kernstadt/das Ergänzungsgebiet auf. Die Einheitsgemeinden des weiteren Pendlerverflechtungsraums weisen einen Auspendleranteil in die Kernstadt bzw. in das Ergänzungsgebiet von 25 bis 50 Prozent auf. Durch diesen Bezug zur Kernstadt lassen sich einzelne Stadtregionen voneinander abgrenzen und untereinander vergleichen (s. Abb. 14). Für die vorliegende Auswertung wurde auf die aktuelle Version der Zuordnung der Einheitsgemeinden zu Großstadtregionen, auf der Grundlage der Pendlerverflechtungsmatrix der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 2009, zurückgegriffen.

Für die Untersuchung erfolgt eine Aufteilung der stadtregionalen Zonen in drei Raumkategorien, welche die Grundlage der weiteren Untersuchung bilden. Hierzu erfolgt die Bildung der Raumkategorie „Suburbaner Raum“ durch die Zusammenfassung mehrerer stadtregionaler Zonen:

1. Kernstadt: Hierunter fallen alle Kernstädte gemäß der Kategorisierung der Großstadtregionen des BBSR.
2. Suburbaner Raum: In der räumlichen Kategorie der suburbanen Räume werden für diese Untersuchung die stadtregionalen Zonen im Ergänzungsgebiet zur Kernstadt, engerer Pendlerverflechtungsraum und weiterer Pendlerverflechtungsraum zusammengefasst. Diese Gruppe bildet den Hauptuntersuchungsgegenstand der suburbanen Räume.
3. Gesamtregion: Die Gesamtregion wird durch die Zusammenfassung der Kernstädte mit ihren jeweiligen Suburbanen Räumen (Ergänzungsgebiet, engerer Verflechtungsraum und weiterer Verflechtungsraum) gebildet. Für das Betrachtungsgebiet der Bundesrepublik Deutschland ergeben sich insgesamt 50 Großstadtregionen, die teilweise mehrere Kernstädte (z.B. Darmstadt/Frankfurt/Wiesbaden) und eine Vielzahl an suburbanen Einheitsgemeinden umfassen.

Entsprechend der Untersuchungssystematik der Studie wurden auf der Makroebene (der Ebene der Großstadtregionen) soziodemografische, ökonomische und siedlungsstrukturelle Indikatoren betrachtet. Gegenstand der Untersuchung ist die Entwicklungsdynamik der suburbanen Räume, um diese anhand des Lebenszyklusmodells betrachten zu können. Daher werden für die Untersuchung Indikatoren ausgewählt, welche die Entwicklung innerhalb eines definierten Zeitraums von 1997 bis 2009 erkennen lassen. Das Jahr 1997 bildet den kleinsten gemeinsamen Nenner der ausgewählten Indikatoren der Laufenden Raumbeobachtung des BBSR. Das Jahr 2009 ist das letzte Jahr, für welches zum Zeitpunkt der Untersuchung eine Auswertung der von den Einheitsgemeinden gelieferten Daten vorlag. Aus den gewählten Indikatoren der drei Dimensionen (soziodemografisch, ökonomisch und siedlungsstrukturell) werden abschließend verschiedene Typen von suburbanen Räumen gebildet.

Die Entwicklung der suburbanen Räume wurde anhand von acht Indikatoren ausgewertet:

#### Soziodemografische Indikatoren

- Bevölkerungsentwicklung von 1997 bis 2009
- Entwicklung des Anteils der 65-Jährigen und älter zwischen 1997 und 2009
- Wanderungssaldo zwischen 1997 und 2009
- Natürlicher Saldo zwischen 1997 und 2009

#### Ökonomische Indikatoren

- Prozentuale Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 1997 und 2009 (absolut)
- Prozentuale Entwicklung der Beschäftigten im tertiären Sektor zwischen 1997 und 2009 (absolut)
- Prozentuale Entwicklung der Arbeitslosenquote (näherungsweise) zwischen 1997 und 2009

#### Siedlungsstruktureller Indikator

- Prozentuale Entwicklung des Anteils der Siedlungs- und Verkehrsfläche zwischen 1996 und 2008

Hierbei wurden jeweils die Merkmale aller 50 suburbanen Räume der Großstadtregionen vergleichend dargestellt, um ein Ranking innerhalb der suburbanen Räume zu erhalten (z.B. Ranking von der höchsten bis zur niedrigsten Arbeitslosenquote der suburbanen Räume). Eine Darstellung der Rankings der suburbanen Räume findet sich in Kapitel 5.1.

## 4.3 Typisierung von suburbanen Räumen aller deutschen Großstadtregionen

Die Typisierung der suburbanen Räume der Großstadtregionen erfolgt in fünf Schritten:

### 1. Schritt: Auswahl der Indikatoren

Entsprechend der Untersuchungsmethodik der Gesamtstudie werden die drei Dimensionen Demografie, Ökonomie und Siedlungsstruktur durch verschiedene Indikatoren abgebildet. Als räumliche Abgrenzung dient die Raumkategorie des suburbanen Raumes entsprechend der zuvor gewählten Abgrenzung (Ergänzungsgebiet, engerer Pendlerverflechtungsbereich und weiterer Pendlerverflechtungsbereich). Als Grundlage der Typisierung suburbaner Räume in den Großstadtregionen Deutschlands dienen die Ergebnisse der Auswertung der Laufenden Raumbeobachtung.

### 2. Schritt: Bildung von Indizes der demografischen und ökonomischen Entwicklung

Ziel der Untersuchung der demografischen und ökonomischen Entwicklung der suburbanen Räume ist eine bessere Einordnung der Entwicklung der Räume. Hierzu werden zwei Indizes gebildet. Der erste Index „Demografische Entwicklung suburbaner Räume von 1997 bis 2009“ setzt sich aus den demografischen Indikatoren zusammen. Der zweite Index „Ökonomische Entwicklung der suburbanen Räume von 1997 bis 2009“ beinhaltet die ökonomischen Indikatoren.

Zur Zusammenführung der demografischen, respektive ökonomischen Entwicklung zu den Indizes wurden die jeweiligen Indikatoren gleichgewichtet eingestellt. Die Indizes sollen eine generelle Aussage zur grundsätzlichen Entwicklung abbilden.

Die Merkmalsausprägungen der Indikatoren wurden in Septile eingeteilt. Es erfolgte eine Einteilung der Merkmalswerte in gleich große Gruppen gemäß ihrer Rangfolge, ohne Berücksichtigung der Größe der Merkmalsunterschiede. Der Zweck der Einteilung ist, eine Rangfolge der suburbanen Räume untereinander abzubilden. Hierbei können die Merkmalsunterschiede unberücksichtigt bleiben, da die Rangfolge in überschaubaren Gruppen eine hinreichende Einordnung und Unterscheidung der suburbanen Räume zulässt.

Da eine Aufteilung der 50 Großstadtregionen auf Septile eine Region übrig lässt (jeweils sieben Regionen pro Septil), wird eine Region zusätzlich dem mittleren Septil zugeordnet.

Der Vergleich von Werten der einzelnen Indikatoren der Städte untereinander erfolgte mittels eines Punktesystems, in dem die jeweiligen Ausprägungen nach ihrer Intensität mit entsprechender Punktzahl bewertet wurden. Um das Ranking der einzelnen Septile zu quantifizieren, wird somit jedem Septil ein aufsteigender Punktwert zugeordnet (1 Punkt für das erste Septil bis 7 Punkte für das siebte Septil).

Dabei wird von einem klassischen Verständnis der demografischen und ökonomischen Entwicklung ausgegangen, bei dem eine positive Bevölkerungsentwicklung mit einem niedrigen Anteil von Senioren, einem positiven Wanderungssaldo und steigenden Geburtenraten ein positives Merkmal für einen suburbanen Raum ist; entsprechend werden mehr Punkte vergeben.

Analog hierzu erfolgt die Verteilung von Punkten für die ökonomischen Indikatoren: Eine positive Entwicklung bei der Zunahme von sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen, die Zunahme des Anteils der Beschäftigung im tertiären Sektor und einer sinkenden Arbeitslosenquote werden mit hohen Punktzahlen bewertet („positiver Wachstumsbegriff“). Eine solche Entwicklung markiert die Rahmenbedingungen für die Entstehung und das Wachstum suburbaner Räume, den alle existierenden suburbanen Räume mindestens zu Beginn ihrer Existenz erfahren haben. Die Abweichungen von einem Wachstumstrend deuten daher auf veränderte Rahmenbedingungen hin, die in weiteren Schritten für ausgewählte Teilräume im Rahmen der Lebenszyklus-Definition von Bedeutung sind.

Die Summen der Punktwerte der jeweiligen suburbanen Räume für die verschiedenen Indikatoren werden in den jeweiligen Indizes für demografische und ökonomische Entwicklung zusammengefasst.

### 3. Schritt: Untersuchung des Zusammenhangs zwischen der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung

Die summierten Punktwerte der Indikatoren 1 bis 4 (Index 1: demografische Entwicklung) und 5 bis 7 (Index 2: ökonomische Entwicklung) wurden für den jeweiligen suburbanen Raum in einem Diagramm abgebildet. Die X-Achse gibt die Ausprägung des ökonomischen Index wieder. Die Y-Achse gibt die Ausprägung des demografischen Index wieder. Hierdurch wird jedem suburbanen Raum ein Punkt im Diagramm zugeordnet. Durch die Zusammenführung aller suburbanen Räume ergibt sich ein Streudiagramm zur demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der suburbanen Räume von 1997 bis 2009, welches eine Aufteilung in unter- und überdurchschnittliche Entwicklungen aufzeigt.

Für beide Indizes wurde das arithmetische Mittel aller 50 Merkmalsausprägungen ermittelt und in das Streudiagramm eingetragen. Auf der Grundlage dieses so entstehenden „Kreuzes“ als Orientierung erfolgt anschließend eine Unterteilung des Diagramms in Quadranten, welche die Grundlage für die Typisierung darstellen:

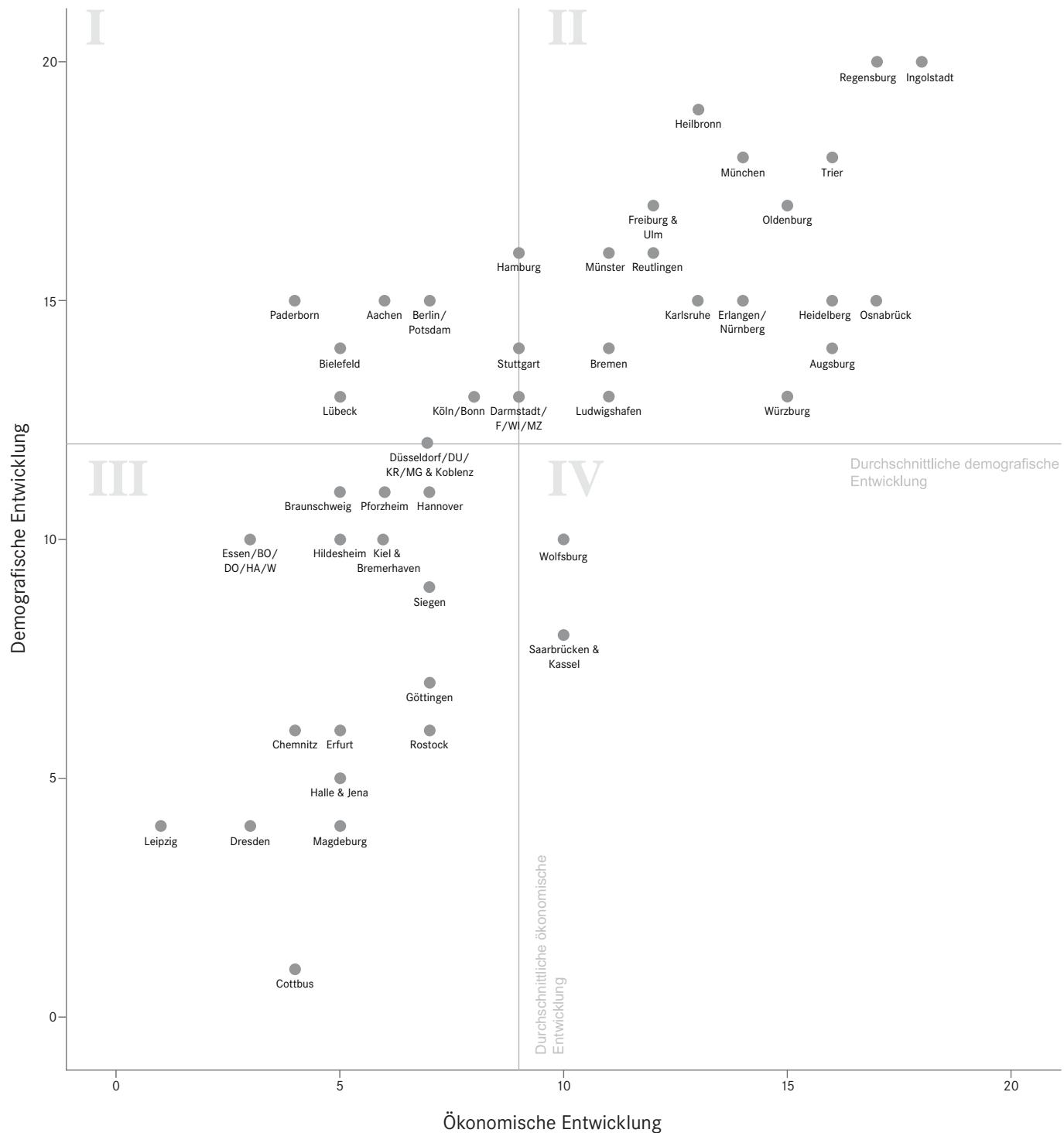


Abb. 15: Streudiagramm der demografischen und ökonomischen Entwicklung der suburbanen Räume

## I. Quadrant: Suburbane Räume mit

- unterdurchschnittlicher ökonomischer und
- überdurchschnittlicher demografischer Entwicklung

## II. Quadrant: Suburbane Räume mit

- überdurchschnittlicher ökonomischer und
- überdurchschnittlicher demografischer Entwicklung

## III. Quadrant: Suburbane Räume mit

- unterdurchschnittlicher ökonomischer und
- unterdurchschnittlicher demografischer Entwicklung

## IV. Quadrant: Suburbane Räume mit

- überdurchschnittlicher ökonomischer und
- unterdurchschnittlicher demografischer Entwicklung

Aufgrund dieses Diagramms (s. Abb. 15) lassen sich nun die suburbanen Räume mit überdurchschnittlichen und unterdurchschnittlichen demografischen und ökonomischen Entwicklungen bestimmen. Je weiter oben rechts sich ein suburbaner Raum innerhalb des Diagramms befindet, desto positiver ist die demografisch-ökonomische Entwicklung. Aus der Darstellung wird ersichtlich, dass die Belegung des IV. Quadranten (unten rechts: starke ökonomische und schwache demografische Entwicklung) nur minimal ist, hingegen die des II. und III. Quadranten stark, sodass eine starke Korrelation zwischen der demografischen und ökonomischen Entwicklung zu vermuten ist.

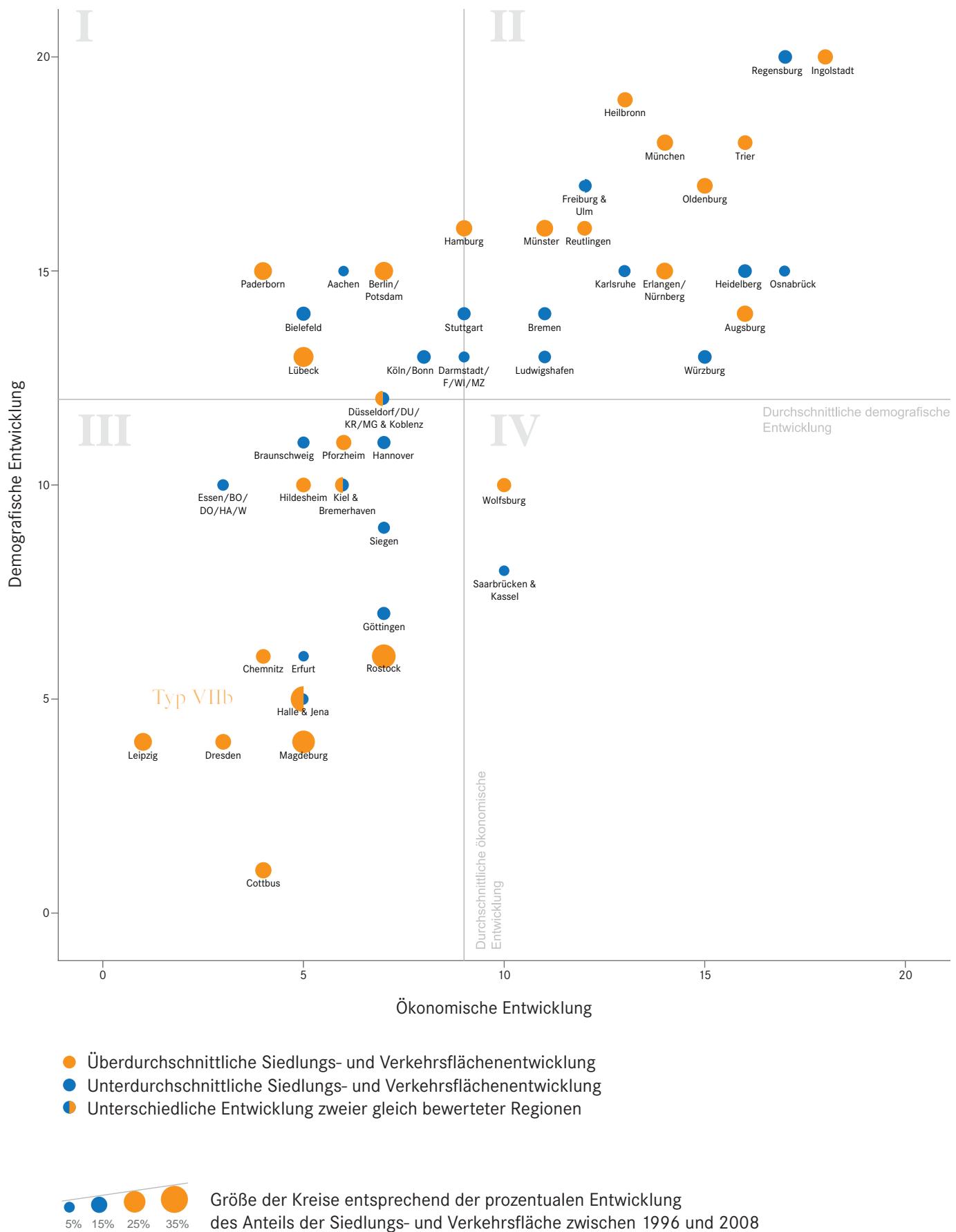


Abb. 16: Streudiagramm der demografischen und ökonomischen Entwicklung der suburbanen Räume mit Kennzeichnung der Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche

#### **4. Schritt: Verknüpfung der demografischen und ökonomischen Entwicklung mit der siedlungsstrukturellen Entwicklung**

Als dritte Dimension der Typisierung der suburbanen Räume soll deren siedlungsstrukturelle Entwicklung einbezogen werden. Hierzu wird der Indikator „Prozentuale Entwicklung des Anteils der Siedlungs- und Verkehrsfläche von 1996 bis 2008“ herangezogen und mit der demografisch-ökonomischen Entwicklung der suburbanen Räume in Beziehung gesetzt.

Die siedlungsstrukturelle Dimension wird durch die Bildung des Medians (11,44) auf die zwei Ausprägungen „überdurchschnittliche und unterdurchschnittliche Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche“ reduziert.

Innerhalb des Streudiagramms (s. Abb. 16) erfolgt eine grafische Kennzeichnung der suburbanen Räume anhand der Größe des Siedlungs- und Verkehrsflächenwachstums (durch die Größe der Kreise im Diagramm) und anhand der überdurchschnittlichen oder unterdurchschnittlichen Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche (orange Färbung für überdurchschnittliche und blaue Färbung für unterdurchschnittliche Entwicklung).

Hierbei wird ersichtlich, dass in allen Quadranten sowohl über- als auch unterdurchschnittliche Zunahmen der Siedlungs- und Verkehrsflächen vorkommen. Es kommt also in Räumen mit ähnlicher ökonomischer und demografischer Dynamik sowohl zu geringer als auch stärkerer Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche, was sich zumeist aus den lokalen Gegebenheiten der Flächenverfügbarkeit der Region ergibt.

#### **5. Schritt: Abgrenzung von Typen suburbaner Räume**

Die Abgrenzung von Typen der Entwicklung von suburbanen Räumen erfolgt durch die Zusammenführung der drei Dimensionen demografischer, ökonomischer sowie siedlungsstruktureller Entwicklung durch eine Abgrenzung der Merkmalsausprägungen auf der Grundlage des Streudiagramms. Grundlage ist die Betrachtung von unter- oder überdurchschnittlichen Entwicklungen zwischen den verschiedenen suburbanen Räumen, die sich anhand des Streudiagramms ablesen lassen. Hierbei wird zuerst eine Abgrenzung nach ökonomisch-demografischer Entwicklung getroffen, die durch die unterschiedliche siedlungsstrukturelle Entwicklung differenziert wird.

Durch diese Einteilung ergeben sich acht Typen mit unterschiedlichen Entwicklungsmustern (s. Abb. 17), welche in Kapitel 5.2 dargestellt werden.

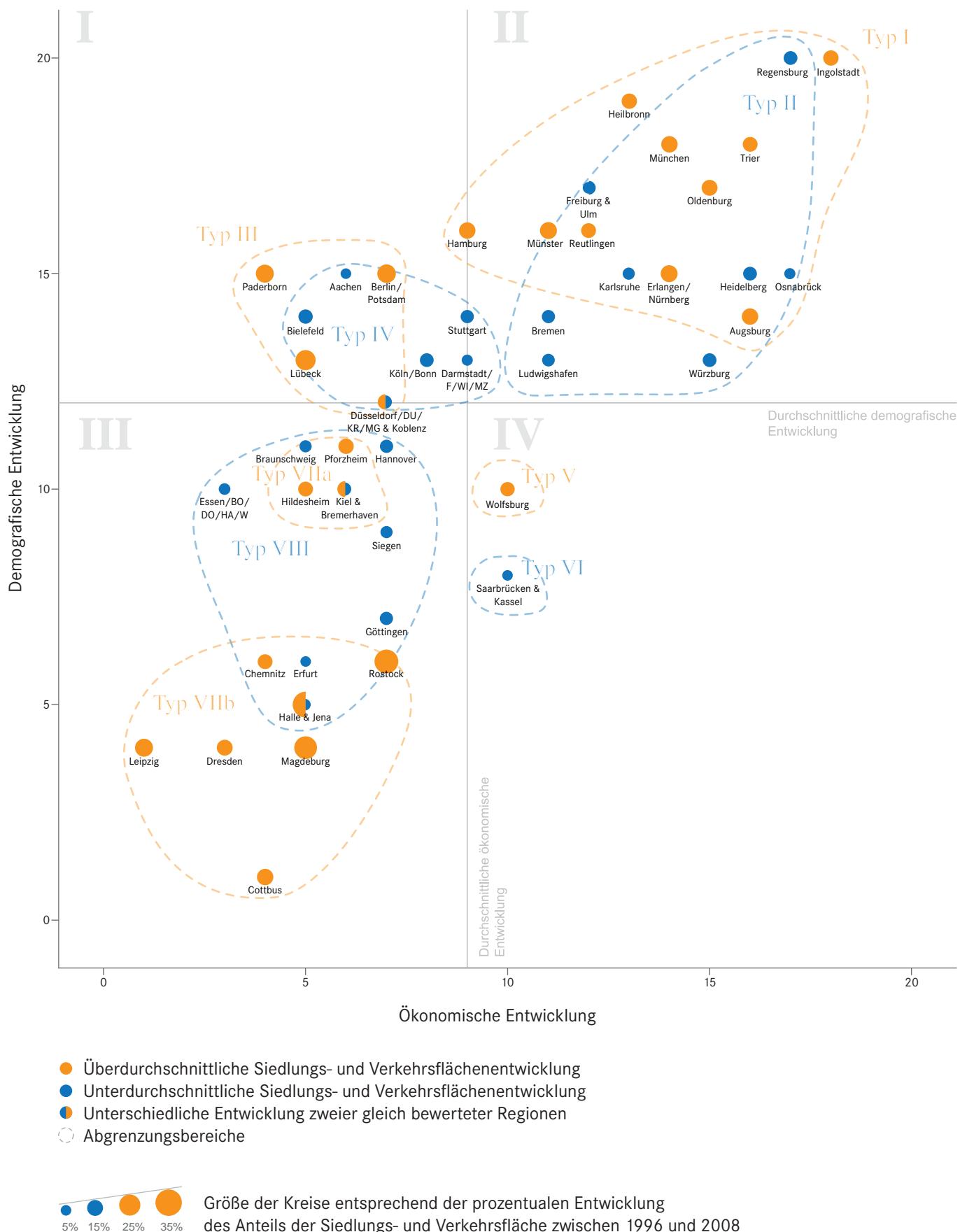


Abb. 17: Streudiagramm der demografischen, ökonomischen und siedlungsstrukturellen Entwicklung der suburbanen Räume mit Abgrenzung von Entwicklungsbereichen

#### 4.4 Auswahl der Fallstudienregionen

Vor dem Hintergrund der Auswertung der Sekundärdaten der laufenden Raumbeobachtung auf der Ebene der Stadtregionen erfolgt die feinkörnige Analyse von Status, Entwicklungstrajekt und Lebenszyklus suburbaner Räume auf lokaler Ebene (s. Kap. 6). Grundsätzlich werden in die Auswahl von Fallstudien die typologischen Eigenschaften so einbezogen, dass möglichst unterschiedliche Stadtregionen mit ihren spezifischen Merkmalen vertreten sind. Dabei wird auch die „Sonderrolle“ der Randbereiche von Kernstädten mit in die Untersuchung einbezogen: Die dort vorhandenen Quartiere mit quasi-suburbaner Siedlungsstruktur werden mit einbezogen, auch um der latenten Verzerrung des Gegenstands Suburbanisierung durch die Gemeindegrenzen zu begegnen. Ebenso werden die besonderen Typologien großräumiger Stadtregionen mit einem ausgeprägten polyzentrischen Charakter betrachtet, insofern sie aufgrund ihrer Größe/Bedeutung relevant sind.

Zur Auswahl der Umlandgemeinden bzw. Quartiere für die zwölf Fallstudien werden vier Stadtregionen ausgewählt, die das breite Spektrum der sozioökonomischen bzw. demografischen Gesamtdynamik der Großstadtregionen in Deutschland möglichst gut abdecken. Kriterien für deren Auswahl sind insbesondere die Lage in Ost- bzw. Westdeutschland und die wirtschaftliche Dynamik der Region. Hinzu kommt die Struktur der jeweiligen Region als polyzentrische oder monozentrische Großstadtregion, was i. d. R. jeweils spezifische Merkmale und Verlaufsformen der Suburbanisierung mit sich bringt.

Es werden methodische bzw. arbeitsorganisatorische Kriterien bei der Auswahl berücksichtigt, insbesondere guter Zugang zu lokalen Experten bzw. Daten und vor allem zu den zuständigen Stellen der Kommunalverwaltungen (Baudezernate, Planungsräte, Stadtentwicklungs- und Statistikstellen).

Bei den Großstadtregionen für die Durchführung der Fallstudien handelt es sich um die folgenden Räume (s. Abb. 18):

- 1) Hamburg
- 2) Kassel
- 3) Leipzig
- 4) Ruhrgebiet

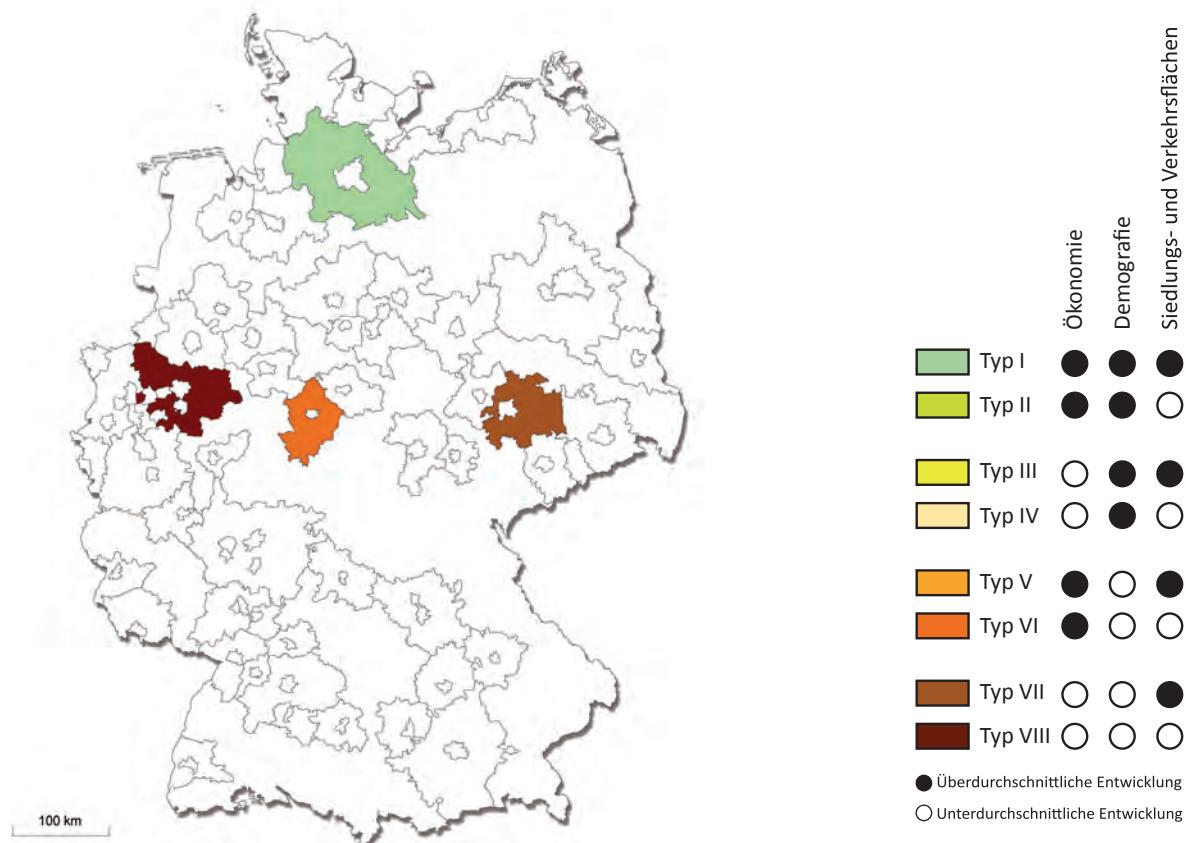


Abb. 18: Ausgewählte Fallstudienregionen in Deutschland nach Typen der Entwicklungsdynamik suburbaner Räume; Datenbasis: BBSR, Zuordnung der Gemeindeverbände zu den Großstadtregionen zum Stand 31.12.2009; Geometrische Grundlage: BKG, Verwaltungsgebiete VG 250

Bei der Untersuchung und anschließenden Auswahl von Mesoebenen (nach Größe, i. d. R. Kommunen oder Stadtteil(e)) innerhalb der vier ausgewählten Makroebenen werden dann weitere Merkmale inklusive des baulichen Aspekts hinzugezogen. Erst auf der Mikroebene werden einzelne Nachbarschaften ausgewählt und mit einer maximalen Anzahl von Merkmalen untersucht und bewertet.

Die Auswahl der Untersuchungsräume innerhalb des Mesoraums der Großstadtregionen erfolgt anhand der nachstehenden Kriterien:

- Lage im Stadtraum
- Bautypologien und Nutzungen
- Baualter
- Räumliche Abgrenzbarkeit
- Datenverfügbarkeit

### **Lage im Stadtraum**

Die zu untersuchenden Mikroräume sollen innerhalb suburbaner Räume eines Mesoraums liegen. Sie können hinsichtlich ihrer demografischen, ökonomischen, baulichen und siedlungsstrukturellen Ebene ganz unterschiedliche Ausprägungen besitzen, welche die Facetten des suburbanen Raums widerspiegeln. So sind Lagen mit direktem Anschluss an den Freiraum oder Räume innerhalb eines städtischen Subzentrums gleichermaßen relevant. Die Untersuchung aufgrund der Lage nach unterschiedlichen Räumen ermöglicht einen analysierenden Vergleich, ob bzw. welche Merkmalsausprägungen innerhalb unterschiedlicher Teilräume ähnlich oder different sind.

### **Bautypologien und Nutzungen**

Innerhalb eines zu untersuchenden Mikrorasums sollten sich gemischte Bautypologien finden, unabhängig von ihrer Funktion, um analysieren zu können, ob in diesem Raum unterschiedliche Ausprägungen von Lebenszyklen existieren. Wichtig in der Untersuchung ist die Ermittlung, ob ein Zusammenhang von Lebenszyklen und Zukunftsfähigkeiten bestimmter Strukturen besteht, also ob Typologien und Nutzungen gemeinsam wirken. Monostrukturen, wie Großsiedlungskomplexe aus den 1960er-/1970er-Jahren, werden im Rahmen dieser Studie nicht unabhängig von anderen Strukturen betrachtet.

### **Baualter**

Innerhalb eines Mikrorasums sind Gebäude und Strukturen unterschiedlichen Baualters vorzufinden. Ziel der Ermittlung von Angaben zum Kriterium Baualter ist, in Verbindung mit weiteren Indikatoren, die Bestimmung von unterschiedlichen Lebenszyklen eines Mikrorasums.

### **Räumliche Abgrenzbarkeit**

Entscheidend für die Nutzung von Sekundärstatistiken ist die Abgrenzbarkeit städtischer Teilräume. Da Daten zu meist nicht hinunter bis auf die statistische Ebene des Baublocks verfügbar sind, sollten Abgrenzungen immer auch anhand von Mittelblöcken und Distrikten erfolgen. Somit können ggf. Strukturen mit in ein Untersuchungsgebiet fallen, die nicht zur typischen Struktur des Mikrorasums zählen, aber statistisch bedingt zu diesem gehören.

### **Datenverfügbarkeit**

Für die Bestandsaufnahme und Analyse essenziell sind die zur Verfügung stehenden Daten. Die verschiedenen Daten der statistischen Ämter werden anhand der Indikatoren der vier Ebenen (demografisch, ökonomisch, siedlungsstrukturell und baulich) ausgewählt.

## 4.5 Untersuchungskonzept der Fallstudienanalyse

Die Fallstudienuntersuchung erfolgte in drei Phasen:

1. Scan anhand von quantitativen Untersuchungen
2. Qualitative Untersuchung des Raums
3. Identifizierung der Entwicklungstendenzen und zusammenfassende Darstellung der Problemlagen des Raums

Eingeleitet wurden die Fallstudienuntersuchungen durch einen Pretest und einen Expertenworkshop. Die Ergebnisse der Fallstudienuntersuchung wurden aus einer Mehrebenenbetrachtung (von der Region bis zum Quartier) abgeleitet und münden in strategische Empfehlungen.

### Pretest

Zur Überprüfung des Forschungskonzeptes der Fallstudienuntersuchung der suburbanen Räume wurde ein Pretest in der Siedlung Resser Mark in Gelsenkirchen durchgeführt. Die beispielhafte Untersuchung des Stadtteils überprüfte die Möglichkeiten der Raumauswahl, der erforderlichen und zur Verfügung stehenden Datengrundlagen und erster Erkenntnisse zur Entwicklung suburbaner Räume vor dem Hintergrund ihres Lebenszyklus.

Die Auswahl der Pretestregionen erfolgte durch eine grobe Abgrenzung anhand von Lage, Bautypologien und Nutzungen sowie des Baualters. Anschließend wurden verschiedene Zielräume mit statistischen Abgrenzungen abgeglichen und mit den Vertretern der Stadtverwaltung abgestimmt. Hierbei wurde deutlich, dass eine Abstimmung mit den Experten vor Ort unverzichtbar ist, da diese einen tiefen Einblick in Strukturen und Datenverfügbarkeit der Räume und Raumabgrenzungen besitzen. Nicht zu unterschätzen waren der Aufwand und die Zeiterfordernis zur Sammlung und Aufbereitung von Daten. Die Kapazitäten der Kommunen sind in dieser Hinsicht sehr begrenzt.

Der Ansatz, Datenanalysen auf der kleinteiligen Ebene des Baublocks anzulegen, wird durch den hohen Aufwand der Datenbereitstellung durch die Kommunen und die erforderlichen Anonymisierungen erheblich eingeschränkt. Bei einer Auswertung von verschiedenen Indikatoren mit mehreren Merkmalsausprägungen für einen Teilraum von wenigen hundert Personen sind Anonymisierungen erforderlich, die zu einer erheblichen Ausdünnung der Ergebnisse führen würden. Dies stellt den Ansatz einer sehr kleinräumigen statistischen Untersuchung auf Baublockebene für den Pretest in Frage.

Dies bedeutet, dass sich die statistische Auswertung auf den Bereich des statistischen Bezirkes konzentrieren wird, der den gesamten Bereich einer Siedlung umfasst. Hierdurch sind nur begrenzte quantitative Aussagen zu verschiedenen typologisch oder durch Baualtersklassen abgrenzbaren Teilbereichen möglich. Die geringere Verwertbarkeit der quantitativen Daten lässt sich zumindest teilweise durch die qualitativen Erhebungen (Interviews mit Stadtverwaltung und Wohnungsbaugesellschaften) kompensieren.



Abb. 19: Leerstand im Fallstudienraum Gelsenkirchen, Resser Mark

### Expertenworkshop

Zur kritischen Diskussion des Forschungskonzeptes, der Befunde der ersten Arbeitsschritte und insbesondere zur Vorbereitung der Feldforschung wurde am 30. November 2011 ein vorstrukturierter Expertenworkshop durchgeführt, der unterschiedliche Probleme, Sichtweisen und Strategien zum Thema versammelte.

Vertreter und Vertreter der kommunalen und regionalen Praxis, der raumwissenschaftlichen Forschung bzw. Stadt- und Regionalplanung diskutierten einen Tag lang über das Forschungskonzept und die angemessene Interpretation und Erklärung der Befunde aus dem Pretest (s. Teilnehmerliste im Anhang). Die kontroverse und spannende Diskussion verdeutlicht die Relevanz des Forschungsgegenstandes „Suburbaner Raum“, wobei insbesondere die Vielfalt von Strukturen und Prozessen in Suburbia betont wurde.

Als Ergebnis der Hinweise der Experten wurde die Methodik vor dem Hintergrund der Grenzen der quantitativen Datenaussagen und -verfügbarkeit insbesondere im Bereich der qualitativen Methoden gestärkt. Die Körnigkeit des Zugangs zum empirischen Feld war – zugunsten einer besseren Rückbettung der lokalen Ebene in die regionalen bzw. übergeordneten Trends und Strukturen – nicht so detailliert wie im Pretest angestrebt. Die statistischen Auswertungen wurden stärker auf die spezifischen Problemlagen fokussiert.

Die Themen Ökonomie und Wohnungsmarktbeobachtungen sowie der Indikator der unter 18-jährigen Bewohner innerhalb eines Quartiers wurden ergänzt. Dabei spielten die Tendenzen sozialer Segregation oder die Ausdünnung der sozialen Infrastruktur sowie der Generationenwechsel im Quartier eine besondere Rolle.

Wichtigstes Ergebnis war das Aufzeigen der Vielfalt von Strukturen, Prozessen und Entwicklungspotenzialen in Suburbia. Eine Typisierung und Differenzierung von Räumen und deren Problemlagen erscheint wichtiger als konkrete Handlungsempfehlungen. Hauptziel sollte die differenzierte Betrachtung von Prozessen sein, die in Suburbia wirken bzw. im Sinne eines „Frühwarnsystems“ Probleme aufdecken.

Ein Hauptproblem der Handlungsstrategien war, die Erklärungsansätze/Analysen mit den Handlungsansätzen schlüssig zu verbinden. Dazu waren die verschiedenen Analysen stärker mit dem in den Hypothesen formulierten Erkenntnisinteresse zu verknüpfen. Hinzu kommt die hohe Strukturvielfalt Suburbias, die eine besondere Komplexität in das Vorhaben brachte.

In den suburbanen Räumen ergaben sich Überlagerungen von Strukturvielfalt, diversifiziertem Problemset und einer Vielfalt möglicher Handlungsstrategien. Hierbei stellte sich die Frage nach der gesamtstädtischen Betrachtung: An welchem Standort bzw. in welcher Phase des Lebenszyklus beginnt der Handlungsbedarf? Wie unterscheiden sich Interventionen hinsichtlich der Prosperität der Region?

Bei Handlungsstrategien sollten die Akteure mehr in den Vordergrund gerückt werden, wie z.B. die Wohnungswirtschaft vor Ort oder die lokale Wirtschaftspolitik.

### Phase I: Scan anhand von quantitativen Untersuchungen

Das Ziel der ersten Phase ist es, Erkenntnisse zum Raum zu gewinnen und somit Grundlagen und Anhaltspunkte für detailliertere, qualitative Untersuchungen zu erhalten. In der ersten Phase erfolgt eine Analyse anhand ausgewählter sekundär-statistischer Daten zu den Dimensionen demografischer, ökonomischer, baulicher und siedlungsstruktureller Entwicklung des Untersuchungsraumes. Es werden je nach Nutzungsform des Raumes nur ausgewählte Indikatoren untersucht, die eine erste Einschätzung der Charakteristika des Gebietes erlauben, woraus sich ein erster Steckbrief des Quartiers ergibt, der die Bestands situation abbildet. Da im Vorfeld nicht ersichtlich ist, welche Daten für die Indikatoren innerhalb der vier Dimensionen über welche Zeiträume von den Kommunen/Regionen zur Verfügung gestellt werden können und in den unterschiedlichen Fallstudienräumen zum Teil nicht unmittelbar vergleichbare Datensätze zur Verfügung stehen werden, kann die Phase I nur einen ersten Überblick über die Indikatoren und ihre Ausprägungen liefern.

Das Ergebnis der ersten Stufe dient als Datenbrief des Quartiers, an dem sich aufgrund einer quantitativen Untersuchung erste Charakteristika und Auffälligkeiten im Quartier und gegenüber den übergeordneten Raumeinheiten der Makro- und Mesoebenen erkennen lassen. Für diesen Zweck ist es ausreichend, wenn auf der Mikroebene nicht vollständige Datensätze für alle Indikatoren zur Verfügung stehen, was auf der Mikroebene der Realität in den meisten Kommunen entspricht. Der Pretest hat dabei gezeigt, dass qualitative Methoden (insbesondere Gespräche mit der Stadtverwaltung) die zur Verfügung stehenden Datensätze so ergänzen, dass plausible Aussagen zu charakteristischen Auffälligkeiten des Quartiers bei Kombination quantitativer Daten und qualitativer Aussagen möglich sind.

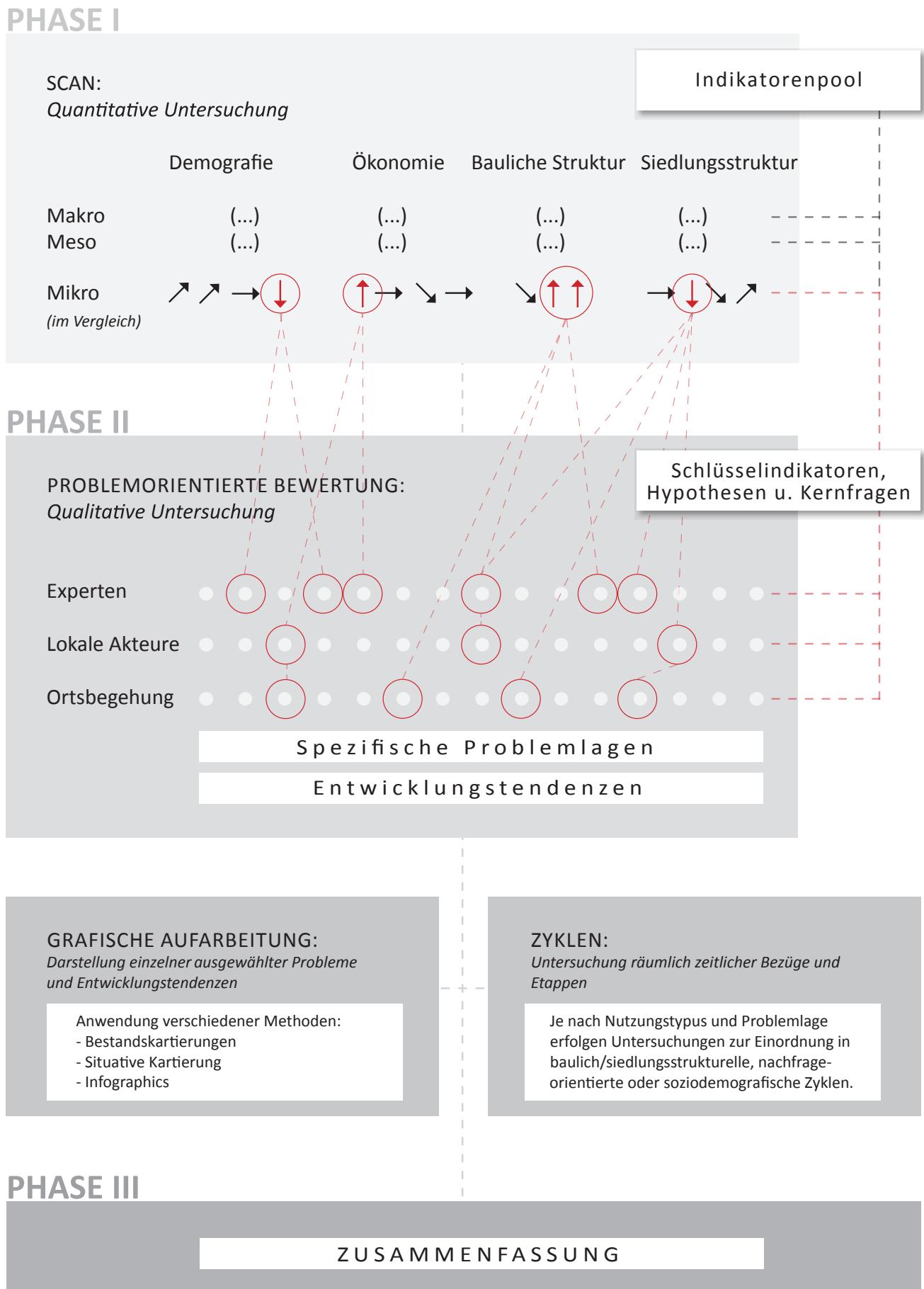


Abb. 20: Forschungskonzept der Fallstudienuntersuchung

Im Falle der für diese Studie angestrebten Betrachtung der Suburbia, die über die monofunktionale Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern hinausgeht, ergibt sich allerdings eine höhere Komplexität der betrachteten Zusammenhänge. Auf der Grundlage dieser Auffälligkeiten werden daher in der Phase II durch qualitative Methoden die spezifischen Entwicklungstendenzen und Problemlagen der jeweiligen Fallstudiengebiete tiefer gehend analysiert.

### **Phase II: Qualitative Untersuchung des Raums**

In der zweiten Phase werden spezifische Problemlagen und Entwicklungstendenzen der Untersuchungsräume durch qualitative problemorientierte Untersuchungen erfasst und in Lebenszyklen eingeordnet. Als Methodik dienen qualitative Interviews und Befragungen von Akteuren und Experten auf den drei Untersuchungsebenen Stadtregion, Gemeinde und Quartier.

Der Steckbrief des Raums (Ergebnis der Phase I) dient als Grundlage der weiteren problemorientierten qualitativen Untersuchung – aufgrund der Auffälligkeiten und Besonderheiten, die in der Phase I ermittelt wurden. Diese erste Einschätzung auf der Grundlage der quantitativen Auswertung wird mit Hilfe von Hypothesen oder Fragestellungen problemspezifisch konkretisiert, die der qualitativen Untersuchung als Basis dienen. Sie können vorab den Akteuren/Experten zur Verfügung gestellt werden oder als Gesprächsleitfaden dienen.

Je nach identifizierten Problemstellungen des Raums werden Experten des Quartiers zur Rekonstruktion von Standortbiografien und -trajekten befragt (z.B. Mitarbeiter von Wohnungsbaugesellschaften, Bewohnervertreter, lokale Akteure wie Pfarrer, Lehrer etc.). Die Experten werden dabei je nach spezifischer Problemlage ausgewählt, z.B. bei Wohnungsleerstand.

Die Experten geben Aufschluss über die Hintergründe von Entwicklungstendenzen des Untersuchungsraums. Sie benennen Problembereiche im Quartier aus ihrem Erfahrungshintergrund. Ergänzend hierzu erfolgen weitere vertiefende quantitative und qualitative, problemspezifische Untersuchungen.

Zur visuellen Kommunikation wichtiger Ergebnisse werden Problembereiche des Raums zur Abschätzung der späteren Handlungsschwerpunkte der Raumentwicklung kartografisch in einer Problemkartierung dargestellt. Die spezifischen Probleme und Entwicklungstendenzen werden dabei mit den Charakteristika des Raums abgeglichen (baulich/siedlungsstrukturelle Besonderheiten des Raums).

Komplexe Sachverhalte, die Einbindung eines Mikroraums in die Umgebung, bauliche oder Freiraumqualitäten und weitere Aspekte werden je nach Relevanz für den jeweiligen Mikroraum dargestellt, um verbale Aussagen mit Hilfe einer visuellen Darstellung einfacher und zugänglicher zu kommunizieren. Anhand von Überlagerung unterschiedlicher Themen/Indikatoren werden spezifische Problemlagen, falls nötig und sinnvoll, in dieser Form kartografisch dargestellt.

Die Ergebnisse der qualitativen Untersuchung werden ausgewertet, um Zyklen identifizieren zu können, die zur Ableitung von spezifischen (problematischen) Entwicklungstendenzen des Raums dienen. Je nach Nutzungstypus und Problemlage erfolgen Untersuchungen zur Einordnung in baulich/siedlungsstrukturelle, nachfrageorientierte oder soziodemografische Lebenszyklen. Hierbei wird auf vorhandene Prognosen, z.B. Bevölkerungs- oder Wohnungsmarktprognosen, zurückgegriffen. Im Bereich der Wohngebiete wird ein besonderer Fokus auf Generationenwechsel gelegt. Zur Darstellung der Zyklen werden auf der Grundlage von Daten und qualitativen Aussagen Tendenzen nachgezeichnet.

Eine gekürzte Zusammenfassung der Ergebnisse der ersten und zweiten Phase der Fallstudienuntersuchung beinhaltet das Kapitel 6 dieser Studie.

### **Phase III: Identifizierung der Entwicklungstendenzen und zusammenfassende Darstellung der Problemlagen des Raums**

In der Phase III werden Entwicklungstendenzen und Problemlagen der suburbanen Räume als Grundlage für anschließende Handlungsstrategien bestimmt. Unterschiedliche Handlungsstränge und Handlungskorridore in den jeweiligen Fallstudien werden identifiziert und einander gegenübergestellt.

Aufgrund dieser zusammenfassenden Darstellung werden die Handlungsstrategien in Beziehung zu den jeweiligen lebenszyklischen Phasen gesetzt. Darüber hinaus werden Schlüsselakteure und Steuerungsmöglichkeiten ermittelt. Das Konzept des Placemaking kann als einer dieser Korridore für die Weiterentwicklung der suburbanen Räume dienen. Da das strategische Handeln im Untersuchungsraum als ein bewusster Eingriff in den jeweiligen Phasenablauf verstanden werden kann, ist es zu prüfen, bei welchen Abweichungen vom idealtypischen Phasenverlauf welche strategischen Handlungsstränge zur Einleitung des idealtypischen Phasenablaufs verfolgt werden; ggf. ist zu klären, durch welche Handlungsstrategien Abweichungen vom idealtypischen Phasenablauf eingeleitet werden.

Dabei sind die strategischen Handlungsmotive der jeweiligen Akteure hinsichtlich ihres konkreten Ziels, ihres räumlichen Kontextes (Mikro-/Meso-/Makroebene) und ihrer Maßnahmenform (z.B. formelle/informelle Maßnahmen) zu überprüfen.

### **Mehrebenenvergleich und Typisierung von Strategien und Lebenszyklen**

Basierend auf der Identifizierung von Merkmalen in den suburbanen Teirläumen erfolgt die Analyse als Mehrebenenanalyse. Wenn es um die Beurteilung der Zukunftsfähigkeit von Teirläumen geht, ist ihre Beziehung zur Nachbarschaft bzw. angrenzenden Nutzungen (Mikroebene), ihre Lage im städtischen Raum (Mesoebene) sowie ihre Lage im (stadt-)regionalen Kontext der Großstadtregion (Makroebene) von großer Bedeutung. Divergierende Merkmalsausprägungen der verschiedenen Ebenen werden hervorgehoben und zum Ausgangspunkt der weiteren Untersuchung gemacht.

Für die quantitative Bestandsaufnahme und Analyse wird neben sekundärstatistischen Daten aus der Laufenden Raumbeobachtung für die Makroebene auf vergleichbare kommunale Statistiken für die Mikroebene zurückgegriffen. Ziel der Analyse der suburbanen Räume in ihrem räumlichen Kontext ist die Erfassung von raumspezifischen Problemlagen und Auffälligkeiten für vertiefende qualitative Untersuchungen.

Die Strategien einzelner Studien werden anschließend gegenübergestellt und aufgrund von Gemeinsamkeiten in den lebenszyklischen Phasen und Handlungsmotiven als übergeordnete Typen zusammengefasst (s. hierzu Kap. 7).

### **Ableitung von Handlungsbedarf und Formulierung von Strategien**

Für die unterschiedlichen Typen der untersuchten suburbanen Räumen erfolgt die Formulierung handlungsorientierter Strategien in Abhängigkeit von den Lebenszyklusphasen. Diese Strategien beziehen alle zuvor untersuchten Ebenen mit ein, werden aber je nach Merkmalsausprägung präzisiert. Diese Strategien werden dann auf der Grundlage des „Placemaking-Ansatzes“ für die jeweiligen Ebenen systematisiert. Die Strategien umfassen formelle und informelle Ansätze und können sich äußern durch Anpassungen des Planungsrechtes, des Mobilitätsangebots, regionale Kooperationen, Monitoring-/Kommunikations- oder Beteiligungsprozesse (z.B. zur Ansiedlung von Bewohner-Treffpunkten oder Bildungsangeboten), sowie Gestaltungsansätzen, z.B. des öffentlichen Raums.

Insbesondere ist die Entwicklungsdynamik der Räume in Verbindung mit dem ermittelten Stand im Lebenszyklus für die Abschätzung kommender Strategien bedeutend – in letzter Konsequenz bis hin zum Grad ihrer Zukunftsfähigkeit und Überlebenschancen (s. hierzu Kap. 8).

Kurzfassung

## 5. Typisierung großstadtregionaler suburbaner Räume

*Aufbauend auf den Daten der Laufenden Raumbeobachtung zwischen 1997 und 2009, mit Hilfe des oben genannten methodischen Vorgehens werden demografische, ökonomische und siedlungsstrukturelle Indikatoren in Verbindung zueinander gestellt, sodass acht **Typen mit unterschiedlichen Entwicklungsmustern** entstehen. Die verwendeten soziodemografischen Indikatoren sind die Bevölkerungsentwicklung, die Entwicklung des Anteils der 65-Jährigen und Älterer, das Wanderungssaldo sowie das natürliche Saldo (jeweils zwischen 1997 und 2009). Die ökonomischen Indikatoren sind die prozentuale Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die prozentuale Entwicklung der Beschäftigten im tertiären Sektor sowie die prozentuale Entwicklung der Arbeitslosenquote (jeweils zwischen 1997 und 2009). Der siedlungsstrukturelle Indikator ist die prozentuale Entwicklung des Anteils der Siedlungs- und Verkehrsfläche (abweichend zwischen 1996 und 2008).*

*Sowohl die Kernstädte, als auch die suburbanen Räume der Großstadtregionen wurden in Typen eingeteilt. Die Bewertungsgrundlage bilden die soziodemografische, ökonomische und siedlungsstrukturelle Entwicklung der suburbanen Räume. Typ I zeichnet sich durch durchgehend überdurchschnittliche Entwicklung in allen drei Kategorien aus (z.B. suburbaner Raum von München, Reutlingen) wohingegen Typ VIII durchgehend unterdurchschnittlich bewertet ist (z.B. suburbaner Raum von Bremerhaven, Ruhrgebiet). Die Ergebnisse werden kartographisch aufbereitet, um die räumliche Verteilung der Entwicklungsdynamiken von 1997 bis 2009 zu zeigen. Auch der Vergleich zwischen Kernstädten und suburbanen Räumen ist somit möglich.*

## 5. Typisierung großstadtregionaler suburbaner Räume

### 5.1 Ergebnisse der Auswertung der Laufenden Raumbeobachtung

Nach Auswertung der statistischen Daten für die suburbanen Räume und die Kernstädte der Großstadtregionen lässt sich für jeden Indikator ein Ranking aller 50 Großstadtregionen erstellen und in Form eines Balkendiagramms grafisch darstellen. Das Ranking bezieht sich auf die Raumkategorie suburbaner Raum (stadtregionale Zonen: Ergänzungsgebiet zur Kernstadt, engerer Pendlerverflechtungsraum und weiterer Pendlerverflechtungsraum der Großstadtregionen der Laufenden Raumbeobachtung des BBSR) als zentraler Untersuchungsgegenstand dieser Studie; dementsprechend werden die Regionen nach den Werten für die suburbanen Räume sortiert. Diese Rankings bilden die Grundlage für die Typisierung der suburbanen Räume der Großstadtregionen in Deutschland in Kapitel 5.2. Zum Vergleich werden die Werte für die Kernstädte der jeweiligen Großstadtregion dargestellt, woraus sich das Verhältnis zwischen Kernstädten und suburbanen Räumen erkennen lässt. Die folgenden Diagramme geben einen exemplarischen Überblick über die Ausprägungen von fünf der acht untersuchten Indikatoren der Laufenden Raumbeobachtung für die suburbanen Räume:

#### Soziodemografische Indikatoren

1. Bevölkerungsentwicklung zwischen 1997 und 2009
2. Anteil der 65-Jährigen und älter im Jahr 2009
3. Wanderungssaldo zwischen 1997 und 2009
4. Natürlicher Saldo zwischen 1997 und 2009

#### Ökonomische Indikatoren

5. Prozentuale Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 1997 und 2009 (absolut)
6. Prozentuale Entwicklung der Beschäftigten im tertiären Sektor zwischen 1997 und 2009 (absolut)
7. Prozentuale Entwicklung der Arbeitslosenquote (näherungsweise) zwischen 1997 und 2009

#### Siedlungsstruktureller Indikator

8. Prozentuale Entwicklung des Anteils der Siedlungs- und Verkehrsfläche zwischen 1996 und 2008

#### Bevölkerungsentwicklung von 1997 bis 2009

Insgesamt erfolgte im Zeitraum von 1997 bis 2009 eine ungleichzeitige Entwicklung von Bevölkerungswachstum und -schrumpfung in den verschiedenen Räumen, wobei die Mehrheit der suburbanen Räume ein Bevölkerungswachstum aufwies. Erwartungsgemäß finden sich unter den Regionen mit Bevölkerungswachstum zum größten Teil wirtschaftlich starke Regionen in Süddeutschland. Wohingegen sich im Bereich der Regionen mit den stärksten Bevölkerungsrückgängen vornehmlich ostdeutsche Regionen befinden. Insgesamt verläuft die Entwicklung der suburbanen Räume gegenüber den Kernstädten nicht in allen Bereichen einheitlich. Es gibt sowohl suburbane Räume, deren Bevölkerungsentwicklung sich positiver als die der Kernstadt darstellt, als auch solche mit einer deutlich negativeren Entwicklungsdynamik als in der Kernstadt.

Während sich der Großteil der suburbanen Räume analog zu der jeweiligen Kernstadt entwickelte, zeigen sich auch Regionen (Jena, Dresden, Leipzig), bei denen anhand der Bevölkerungsentwicklung eine positive Entwicklung der Kernstädte bei gleichzeitig schrumpfenden suburbanen Räumen deutlich wird.

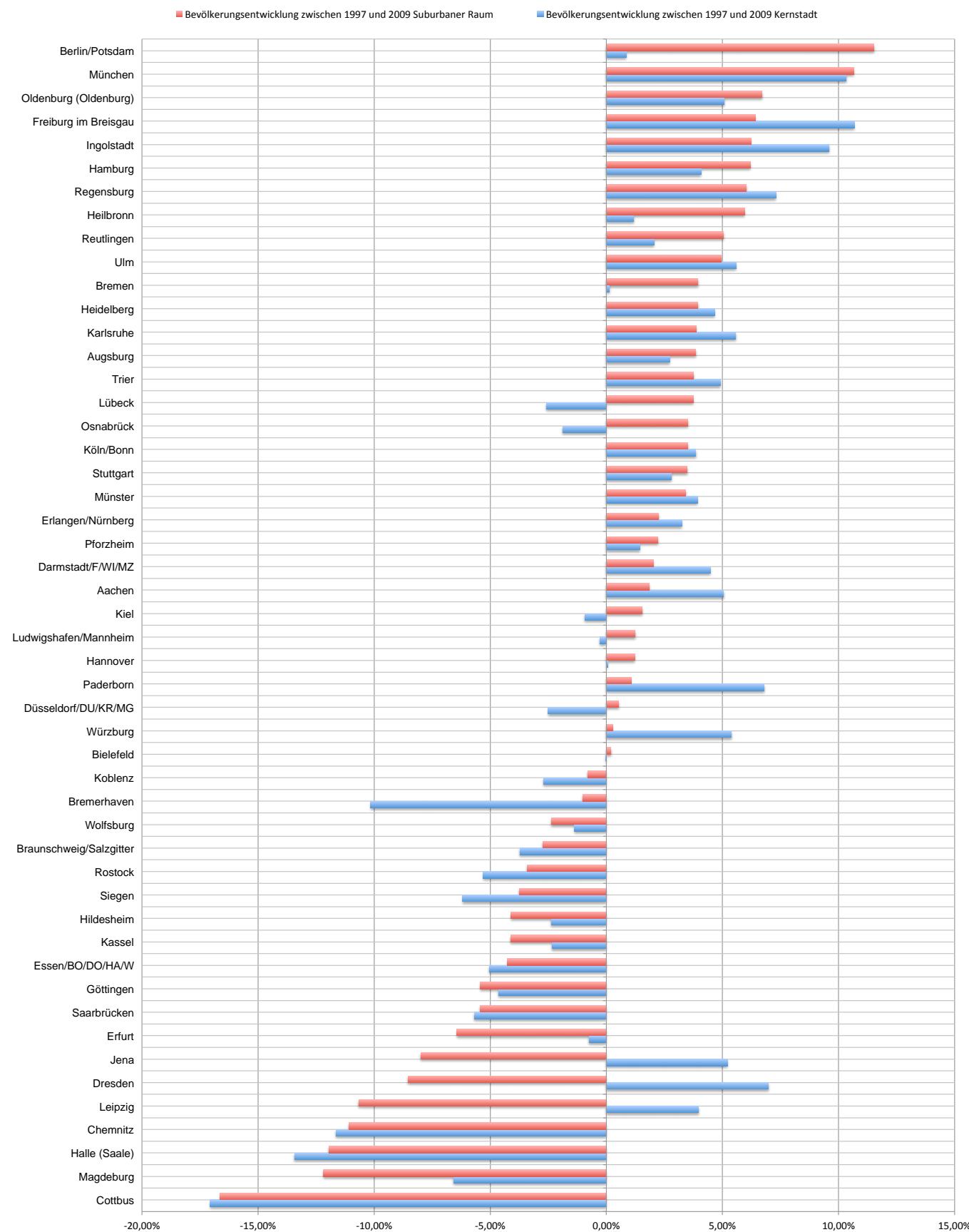


Abb. 21: INDIKATOR 1: Bevölkerungsentwicklung zwischen 1997 und 2009 in suburbanen Räumen und Kernstädten;  
Datenbasis: Laufende Raumbeobachtung des BBSR, Statistik Bevölkerung absolut

### Anteil der 65-Jährigen und älter im Jahr 2009

In Bezug auf die Alterung ergibt sich eine deutlich unterschiedliche Merkmalsausprägung der suburbanen Räume gegenüber den Kernstädten. Der Anteil der über 65-Jährigen und älteren liegt im Jahr 2009 in den suburbanen Räumen wesentlich höher als in den Kernstädten.

Die prozentuale Veränderung im Vergleich zum Jahr 1997 beschreibt die gleiche Entwicklung, in der mit Ausnahme einiger ostdeutscher Metropolen die suburbanen Räume einen stetig steigenden Anteil von 65-Jährigen und älteren aufweisen.

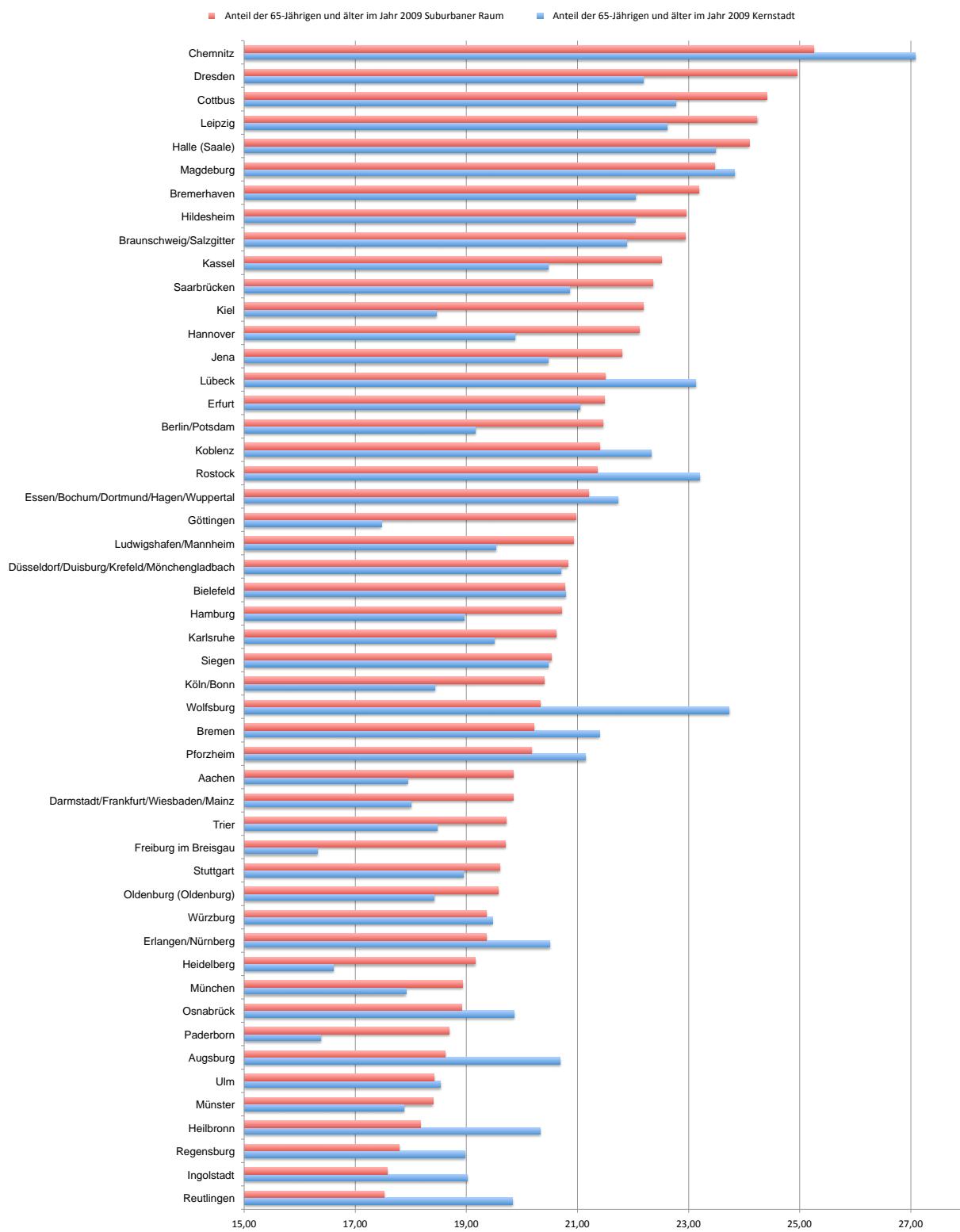


Abb. 22: INDIKATOR 2: Anteil der 65-Jährigen und älter im Jahr 2009 (absolut);

Datenbasis: Laufende Raumbeobachtung des BBSR, Statistik Bevölkerungsanteil über 65-jährig und älter in %

### Wanderungssaldo zwischen 1997 und 2009

Bei der Betrachtung des Wanderungssaldos wird erkennbar, dass der Prozess der Suburbanisierung weiterhin fortschreitet, wenn auch auf insgesamt moderatem Niveau. Wobei deutlich wird, dass Wachstums- und Schrumpfungstendenzen gleichzeitig auf sehr hohem Niveau ablaufen. Dies wird an der größeren Spannweite beim Wanderungssaldo deutlich: im Vergleich der suburbanen Räume untereinander gegenüber den Kernstädten untereinander. Der überwiegende Teil der suburbanen Räume erfuhr einen Wanderungsgewinn. Erneut sind es die ostdeutschen suburbanen Räume, aber auch einige strukturschwache westdeutsche Regionen (Ruhrgebiet, Saarbrücken), die Wanderungsverluste verzeichnen.

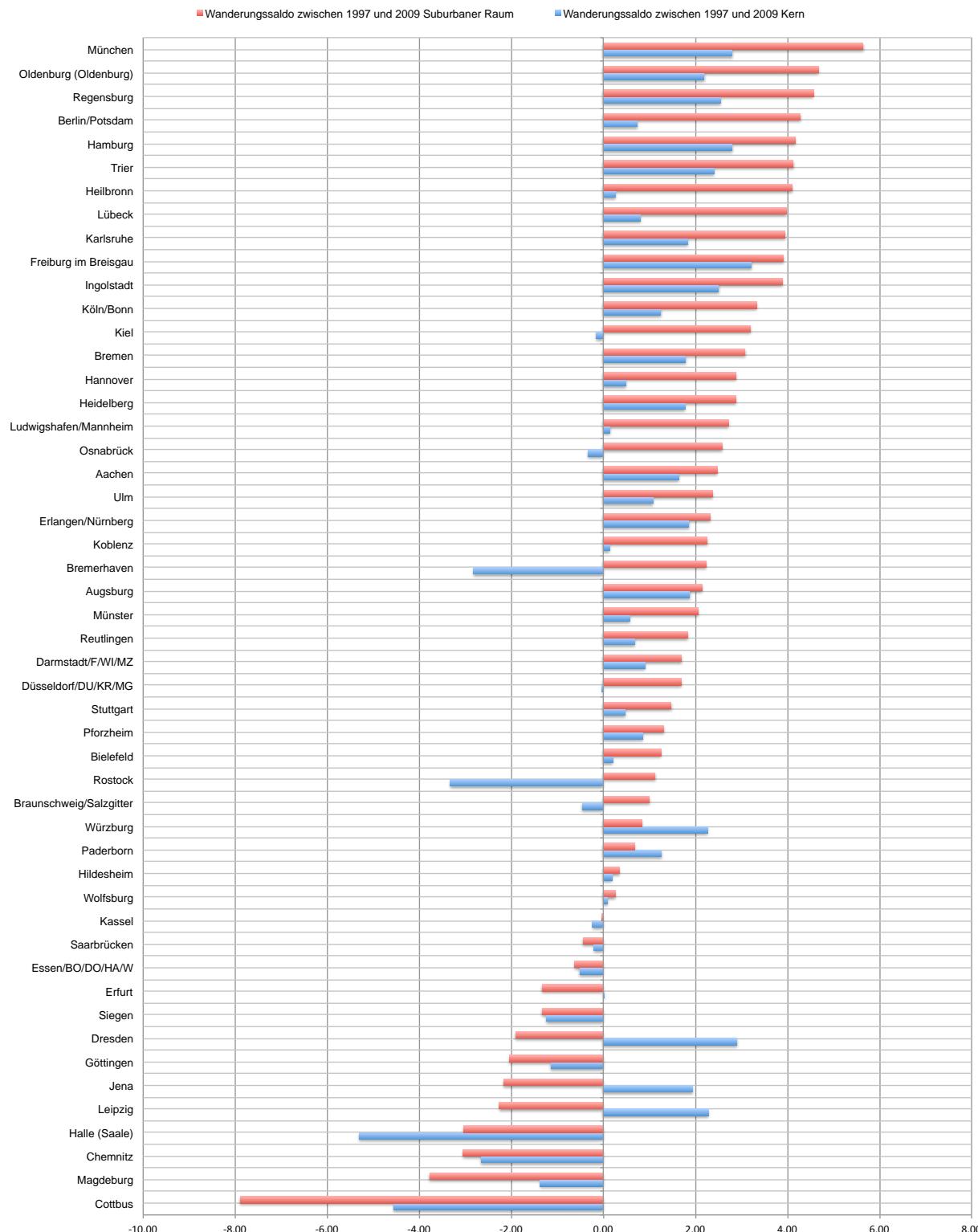


Abb. 23: INDIKATOR 3: Wanderungssaldo zwischen 1997 und 2009;

Datenbasis: Laufende Raumbeobachtung des BBSR, Statistik Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte absolut

### Prozentuale Entwicklung des Anteils der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 1997 und 2009

In mehr als der Hälfte der suburbanen Räume konnte eine Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten verzeichnet werden. In der überwiegenden Mehrheit lag dieser Zuwachs leicht über der Entwicklung der Kernstädte. Vor allem die ostdeutschen Regionen sind von einer Abnahme der Beschäftigten betroffen. Hierbei zeigen sich zwei gegensätzliche Entwicklungen. Einerseits gibt es suburbane Räume, deren Kernstädte nur einen geringen Verlust oder sogar ein Wachstum von Beschäftigten hatten (Jena, Dresden, Leipzig). Andererseits gibt es Regionen, in denen die Abnahme der Beschäftigten noch stärker ausfiel als in den suburbanen Räumen (u. a. Cottbus, Halle, Chemnitz).

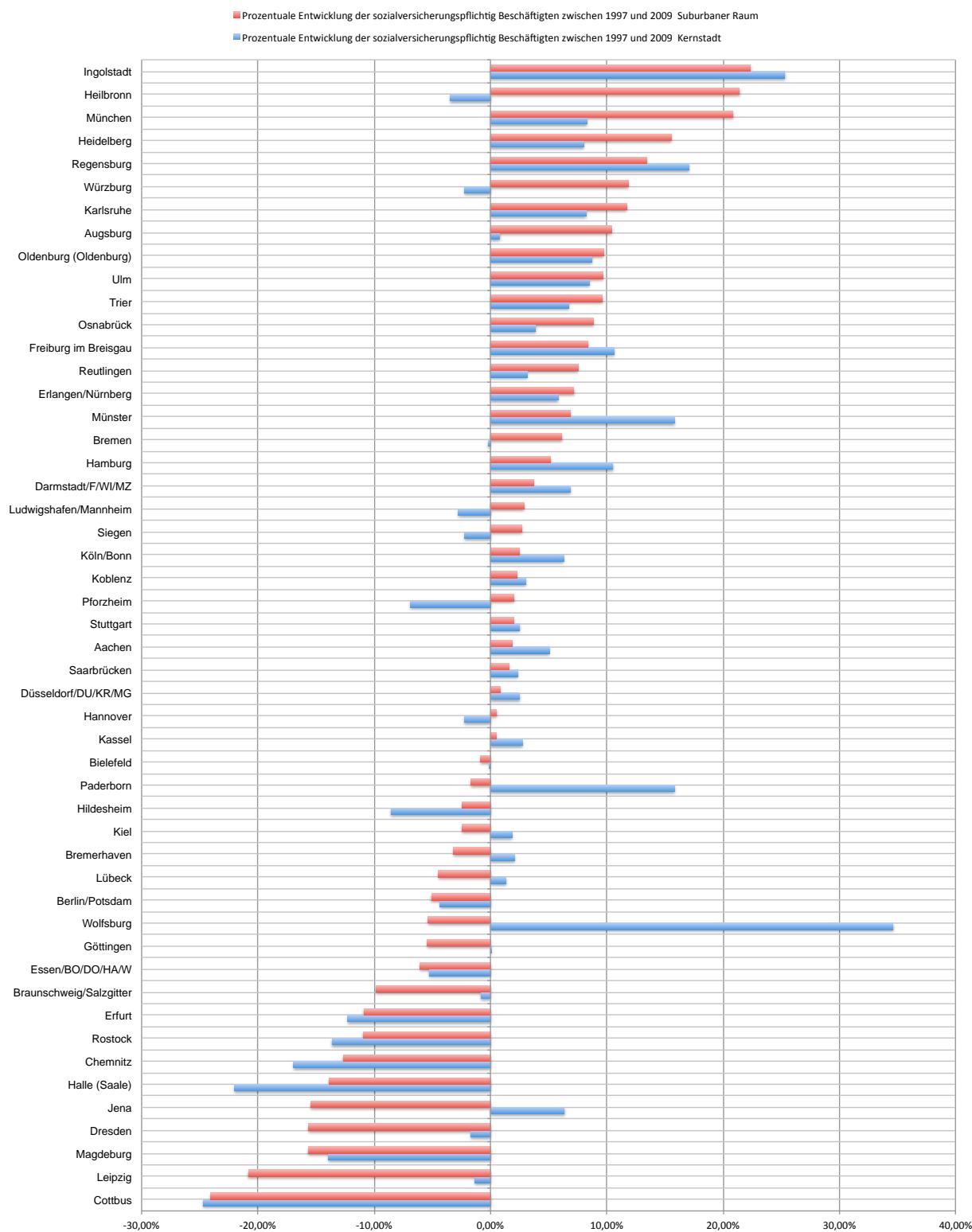


Abb. 24: INDIKATOR 5: Prozentuale Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 1997 und 2009;  
Datenbasis: Laufende Raumbeobachtung des BBSR, Statistik Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte absolut

### Prozentuale Entwicklung des Anteils der Siedlungs- und Verkehrsfläche zwischen 1996 und 2008

Die Entwicklung der Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche verdeutlicht erwartungsgemäß eine höhere Flächeninanspruchnahme in den suburbanen Räumen gegenüber den Kernstädten, die eine deutlich geringere Flächenreserve aufweisen.

Insbesondere bei einigen ostdeutschen suburbanen Räumen zeigt sich ein Nachholeffekt der stärkeren Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche.

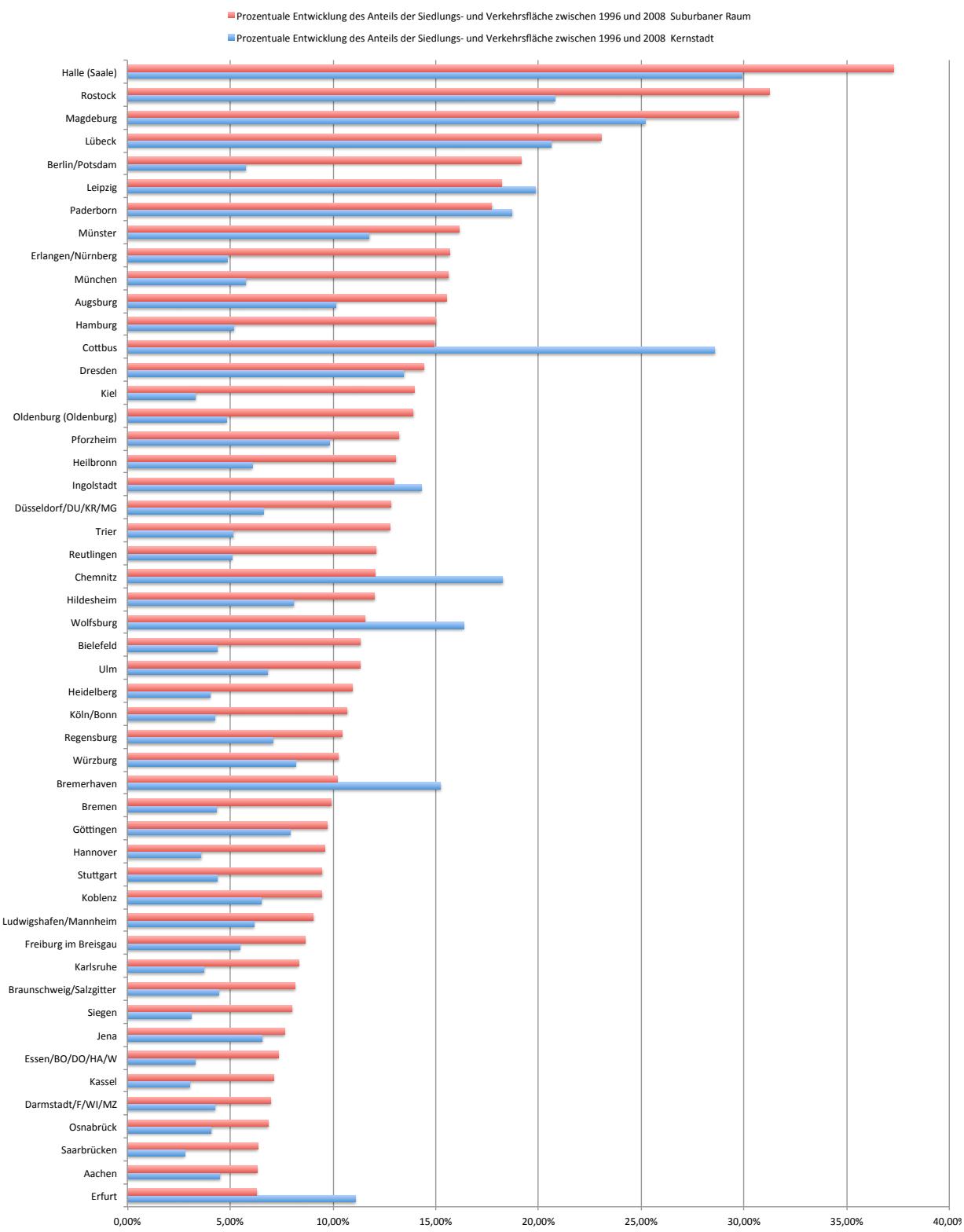


Abb. 25: INDIKATOR 8: Prozentuale Entwicklung des Anteils der Siedlungs- und Verkehrsfläche zwischen 1996 und 2008,  
Datenbasis: Laufende Raumbeobachtung des BBSR, Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Fläche in %

## 5.2 Typisierung von suburbanen Räumen der Großstadtregionen in Deutschland

Auf der Grundlage der Auswertung der Laufenden Raumbeobachtung erfolgte die Bildung von Typen unterschiedlicher suburbaner Räume. Im Rahmen des Forschungsprojekts verfolgt der Arbeitsschritt der Typisierung zwei Aufgaben: Erstens geht es um eine Sortierung quantitativer Daten zu handhabbaren Aussagen über die Entwicklungstendenzen im suburbanen Bereich der Großstadtregionen. Zweitens wird die Methode der Typisierung im Gesamtverlauf der Analyse angewandt, um zur lokalen Ebene der Fallstudien hin zunehmend Aussagen aufgrund von quantitativen und qualitativen Daten miteinander zu verbinden. So ist die Typisierung auf der regionalen Ebene dem Maßstab entsprechend zunächst eine grobe Betrachtung, die in späteren Schritten für ausgewählte Teilläume mit weiteren Daten ergänzt wird und auf der lokalen Ebene der Untersuchungsgebiete innerhalb dieser Teilläume mit weiteren qualitativen Aussagen detailliertere Analysen ermöglicht.

Die Typisierung erfolgt in fünf Schritten (vgl. hierzu Kap. 4.3). Im ersten Schritt erfolgt eine Auswahl von Indikatoren, die als Grundlage der Typisierung dienen. Im zweiten und dritten Schritt wird die demografische und ökonomische Entwicklung der suburbanen Räume zueinander in Beziehung gesetzt. Hierzu dienen zwei Indizes, welche die demografische und ökonomische Entwicklung abbilden. Die dritte Dimension der siedlungsstrukturellen Entwicklung wird im vierten Schritt hinzugezogen, um im fünften Schritt auf der Grundlage der Ergebnisse der drei Dimensionen die verschiedenen Typen der Entwicklung der suburbanen Räume abzugrenzen.

1. **Auswahl der Indikatoren**
2. **Bildung von Indizes der demografischen und ökonomischen Entwicklung**
3. **Untersuchung des Zusammenhangs zwischen der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung**
4. **Verknüpfung der demografischen und ökonomischen Entwicklung mit der siedlungsstrukturellen Entwicklung**
5. **Abgrenzung von Typen suburbaner Räume**

Durch diese Einteilung ergeben sich acht Typen mit unterschiedlichen Entwicklungsmustern der demografischen, ökonomischen und siedlungsstrukturellen Entwicklung:

**Typ I:** 

- Überdurchschnittliche ökonomische Entwicklung
- Überdurchschnittliche demografische Entwicklung
- Überdurchschnittliche Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung

Der Typ I (z.B. suburbaner Raum von München und Reutlingen) zeigt in allen Dimensionen eine überdurchschnittliche Entwicklung. Hierbei handelt es sich um prosperierende suburbane Räume (vor allem in Süddeutschland), deren gleichzeitiges wirtschaftliches und demografisches Wachstum sich auch in einer erhöhten Inanspruchnahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen ausdrückt.

**Typ II:** 

- Überdurchschnittliche ökonomische Entwicklung
- Überdurchschnittliche demografische Entwicklung
- Unterdurchschnittliche Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung

Der Typ II (z.B. suburbaner Raum von Freiburg und Würzburg) zeigt eine ähnlich prosperierende Entwicklung in den demografischen und ökonomischen Dimensionen wie Typ I, allerdings mit dem Unterschied, dass Typ II eine unterdurchschnittliche Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen aufweist.

**Typ III:** 

- Unterdurchschnittliche ökonomische Entwicklung
- Überdurchschnittliche demografische Entwicklung
- Überdurchschnittliche Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung

Der Typ III (z.B. suburbaner Raum von Berlin und Paderborn) erfährt eine überdurchschnittlich starke demografische Entwicklung bei gleichzeitig unterdurchschnittlicher ökonomischer Entwicklung. Wahrscheinlich aufgrund des Bevölkerungswachstums ergibt sich trotz der schwächeren wirtschaftlichen Entwicklung eine Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen.

**Typ IV:** 

- Unterdurchschnittliche ökonomische Entwicklung
- Überdurchschnittliche demografische Entwicklung
- Unterdurchschnittliche Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung

Der Typ IV (z.B. suburbaner Raum von Bielefeld und Rhein-Main) wird wie Typ III durch eine überdurchschnittliche demografische und unterdurchschnittliche ökonomische Entwicklung geprägt, allerdings mit dem Unterschied, dass die Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen unterdurchschnittlich bleibt.

**Typ V:** 

- Überdurchschnittliche ökonomische Entwicklung
- Unterdurchschnittliche demografische Entwicklung
- Überdurchschnittliche Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung

Der Typ V (suburbaner Raum von Wolfsburg) zeichnet sich durch eine überdurchschnittliche ökonomische und siedlungsstrukturelle Entwicklung bei unterdurchschnittlicher demografischer Entwicklung aus. Im Fall der suburbanen Räume ergibt sich der Typ V nur mit einem einzigen Vertreter. Der Typus wird beibehalten, da er sich methodisch klar herleiten lässt und sich hierdurch eine Vergleichbarkeit mit den weiteren Typisierungen der Kernstädte und Kommunen einzelner Fallstudienräume herstellen lässt.

**Typ VI:**   

- Überdurchschnittliche ökonomische Entwicklung
- Unterdurchschnittliche demografische Entwicklung
- Unterdurchschnittliche Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung

Der Typ VI (z.B. suburbane Räume von Saarbrücken und Kassel) lässt sich durch die unterdurchschnittliche siedlungsstrukturelle Entwicklung bei einer divergierenden überdurchschnittlichen ökonomischen und unterdurchschnittlichen demografischen Entwicklung abgrenzen.

**Typ VIIa:**   

- Unterdurchschnittliche ökonomische Entwicklung
- Unterdurchschnittliche demografische Entwicklung
- Überdurchschnittliche Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung

Der Typ VIIa (z.B. suburbaner Raum von Kiel und Hildesheim) wird durch gleichzeitige unterdurchschnittliche demografische und ökonomische Entwicklung geprägt. Dennoch ergibt sich hier eine überdurchschnittliche Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen.

**Typ VIIb:**   

- Unterdurchschnittliche ökonomische Entwicklung
- Stark unterdurchschnittliche demografische Entwicklung
- Überdurchschnittliche Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung

Der Typ VIIb weist in Abgrenzung zu den Typen VIIa und VIII eine stark unterdurchschnittliche demografische Entwicklung auf. Die ökonomische Entwicklung ist ähnlich unterdurchschnittlich wie in den Typen VIIb und VIII. Das Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsflächen ist überdurchschnittlich. In Typ VIIb können fast alle ostdeutschen suburbanen Räume mit der Ausnahme von Berlin, Erfurt und Jena zusammen gefasst werden.

**Typ VIII:**   

- Unterdurchschnittliche ökonomische Entwicklung
- Unterdurchschnittliche demografische Entwicklung
- Unterdurchschnittliche Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung

Der Typ VIII (z.B. suburbaner Raum von Bremerhaven und dem Ruhrgebiet) zeigt in allen Dimensionen eine unterdurchschnittliche Entwicklung. Diese unterdurchschnittliche Entwicklung betrifft vor allem die suburbanen Räume der altindustrialisierten Gebiete des Ruhrgebietes und Südwesniedersachsen.

<b>Typ I:</b>	<b>Typ II:</b>	<b>Typ III:</b>	<b>Typ IV:</b>
Augsburg	Bremen	Berlin/Potsdam	Aachen
Erlangen / Nürnberg	Freiburg	Düsseldorf/DU/KR/MG	Bielefeld
Hamburg	Heidelberg	Lübeck	Darmstadt/F/WI/MZ
Heilbronn	Karlsruhe	Paderborn	Köln/Bonn
Ingolstadt	Ludwigshafen		Stuttgart
München	Osnabrück		Koblenz
Münster	Regensburg		
Oldenburg	Ulm		
Reutlingen	Würzburg		
Trier			

<b>Typ V:</b>	<b>Typ VI:</b>	<b>Typ VIIa:</b>	<b>Typ VIII:</b>
Wolfsburg	Kassel	Hildesheim	Braunschweig
	Saarbrücken	Kiel	Bremerhaven
		Pforzheim	Essen/BO/DO/HA/W
		<b>Typ VIIb:</b>	Göttingen
		Chemnitz	Hannover
		Cottbus	Siegen
		Dresden	Erfurt
		Halle	Jena
		Leipzig	
		Magdeburg	

Abb. 26: Tabelle mit Zuordnung der suburbanen Räume der Großstadtregionen zu den acht Typen der Entwicklungsdynamik

Die Karte der Zuordnung der Typen suburbaner Räume zeigt die Verteilung der Entwicklungsdynamiken von 1997 bis 2009 in ganz Deutschland. Als zusätzliche Information wurde eine Typisierung der Kernstädte der Großstadtregionen entsprechend der Methodik der suburbanen Räume vorgenommen (vgl. Kap. 4.3). Der Vergleich von Kernstädten und suburbanen Räumen untereinander ermöglicht eine Einschätzung der Verhältnisse innerhalb einer Großstadtrektion. So wird deutlich, dass zum Beispiel die Kernstädte Berlin/Potsdam eine im bundesweiten Vergleich unterdurchschnittliche Entwicklung aufzeigen, während das Brandenburger Umland dieser Region eine deutlich überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung, bei stagnierender wirtschaftlicher Entwicklung aufweist.

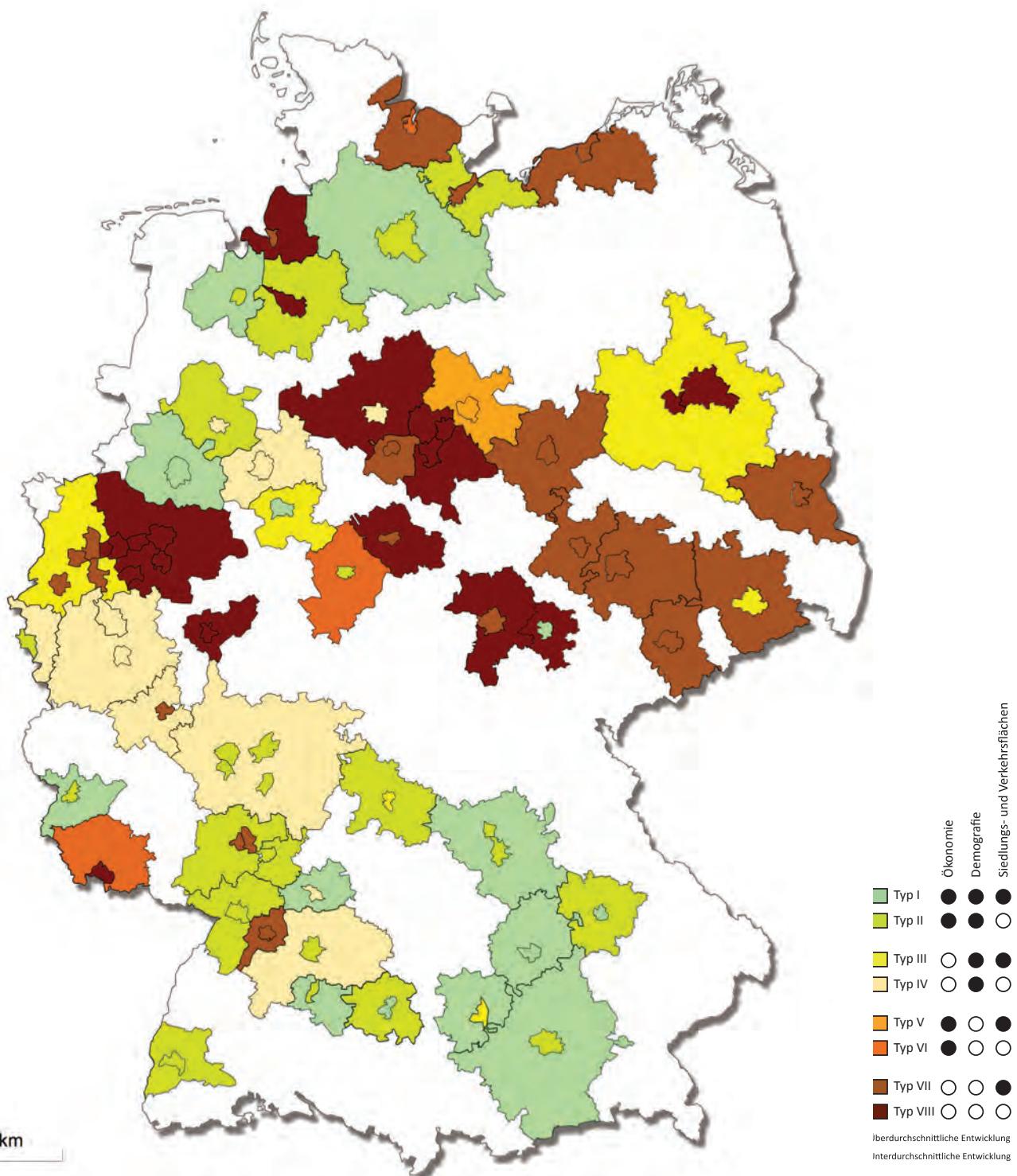


Abb. 27: Karte mit Zuordnung der Typen der Entwicklungsdynamik suburbaner Räume (s. auch Abb. 26) und Kernstädte in Deutschland von 1997 bis 2009; Datenbasis: BBSR, Zuordnung der Gemeindeverbände zu den Großstadtregionen zum Stand 31.12.2009, Geometrische Grundlage: BKG, Verwaltungsgebiete VG 250

Kurzfassung

## 6. Fallstudienuntersuchung

*Aufbauend auf dem methodischen Sondierungsprozess zur Auswahl der Fallstudienräume, von der Großstadtregion bis zu einzelnen Nachbarschaften/Quartieren, wurden die Stadtregionen **Hamburg, Kassel, Leipzig und das Ruhrgebiet** ausgewählt. Daran anschließend wurden in jedem Makroraum drei geeignete Kommunen identifiziert und ausgewählt. Aufgrund des Anspruchs, dass die betrachteten drei Fallstudien innerhalb einer Großstadtregion jeweils in unterschiedlicher Lage zur Kernstadt liegen sollen, umfasst die Auswahl jeweils ein Quartier oder Gebiet im Ergänzungsgebiet zur Kernstadt, eine Kommune im engeren Pendlerverflechtungsraum und eine Umlandgemeinde im weiteren Pendlerverflechtungsraum.*

*In den erstellten **Steckbriefen** der einzelnen Fallstudien werden die abschließenden Erkenntnisse der quantitativen und qualitativen Untersuchungsphasen komprimiert und übersichtlich dargestellt. Sie umfassen eine einleitende Darstellung des Raumes mit einem Überblick über das Untersuchungsgebiet, die Entwicklungsgeschichte und Rahmenbedingungen des Raumes sowie das spezifische Erkenntnisinteresse.*

*Die Übersicht über die relevanten, verwendeten Indikatoren zeigt das spezifische Erkenntnisinteresse. Dementsprechend werden **individuelle Karten** erstellt – diese zeigen: die Einordnung in den stadträumlichen Kontext mit Hervorhebung des Untersuchungsbereichs des Mikrorasums innerhalb der Kommune und einen Lageplan mit Abgrenzung des Untersuchungsbereichs des Mikrorasums. Weiterhin werden die Ergebnisse der quantitativen Phase/Kernfragen für die qualitative Untersuchung erläutert und die daran anschließenden Erkenntnisse dargestellt. Abschließend erfolgt eine **situative Kartierung** inklusive Erläuterungstext sowie Schlussfolgerungen und Ableitung von Zyklen.*

## 6. Fallstudienuntersuchung

### 6.1 Auswahl der Fallstudienräume

Die Auswahl der Untersuchungsräume für die Fallstudien basiert auf einem abgestuften Verfahren auf den Ebenen der Großstadtregionen, der Kommunen und von kleinräumigen Stadtteilen und Quartieren. Der Sondierungsprozess für die auszuwählenden Fälle suburbaner Standorte erfolgt hierbei praktisch geschichtet, d.h. er beginnt in Stadtregionen und wird dann zunehmend feinkörniger – in Abhängigkeit vom Status im Zyklus und der konkreten Nutzungsstruktur bzw. den konkreten Problemen der suburbanen Räume, die im jeweiligen Fokus der Untersuchung stehen. (zur Auswahl der Fallstudienregionen s. Kap. 4.4)

Auf der stadtregionalen Ebene werden für die Auswahl der Fallstudienräume zunächst ausgewählte räumliche, soziale und ökonomische Indikatoren verglichen; die baulichen Merkmale bleiben aufgrund des spezifischen Raumbezugs der Makroebene in dieser Phase noch unbeachtet. Erst auf der Mikroebene werden einzelne Nachbarschaften ausgewählt und mit einer maximalen Anzahl von Indikatoren untersucht und bewertet.

Bei den Großstadtregionen für die Durchführung der Fallstudien handelt es sich um die folgenden Räume:

- 1) Hamburg
- 2) Kassel
- 3) Leipzig
- 4) Ruhrgebiet

Makro- raum	Mesoraum Mikraum	Zone Stadtregion	Typ	Hauptnutzung
Hamburg	Hamburg-Eimsbüttel Burgwedel	Kernstadt	IV	Versorgungszentrum / Wohnen
	Quickborn Dichterviertel	Engerer Pendler- verflechtungsbereich	VI	Wohnen
	Tornesch Tornesch-Mitte	Engerer Pendler- verflechtungsbereich	VI	Gewerbe
Kassel	Ahnatal Kammerberg	Engerer Pendler- verflechtungsbereich	II	Wohnen
	Fritzlar Roter Rain I-III	Weiterer Pendler- verflechtungsbereich	I	Wohnen
	Vellmar Musikerviertel	Ergänzungsgebiet	VI	Wohnen
Leipzig	Borsdorf An der Parthenaue	Engerer Pendler- verflechtungsbereich	III	Wohnen
	Grimma Grimma-West	Weiterer Pendler- verflechtungsbereich	VII	Wohnen
	Leipzig-Altwest Rückmarsdorf	Kernstadt	III	Handel
Ruhrgebiet	Gelsenkirchen Resser Mark	Ergänzungsgebiet	VIII	Wohnen
	Herten Bertlich	Ergänzungsgebiet	VI	Wohnen
	Hamm Römerstraße	Ergänzungsgebiet	II	Gewerbe (Handel)

Abb. 28: Übersicht über die Fallstudien in vier Stadtregionen

Die Auswahl der Fallstudienräume erfolgt innerhalb der vier Fallstudienregionen Hamburg, Leipzig, Kassel und Ruhrgebiet in zwei Stufen: Zuerst wird eine Auswahl von drei geeigneten Kommunen innerhalb der Regionen vorgenommen. Die Fallstudienkommunen werden in Abstimmung mit den Vertretern der Fallstudienregionen ausgewählt. Daraufhin wird innerhalb der ausgewählten Kommune jeweils ein engerer Untersuchungsraum in Form eines Quartiers oder Stadtteils bestimmt.

Aufgrund des Anspruchs, dass die betrachteten drei Fallstudien innerhalb einer Großstadtregion jeweils in unterschiedlicher Lage zur Kernstadt liegen sollen, umfasst die Auswahl:

- ein Quartier oder Gebiet im Ergänzungsgebiet zur Kernstadt,
- eine Kommune im engeren Pendlerverflechtungsraum und
- eine Umlandgemeinde im weiteren Pendlerverflechtungsraum.

Somit repräsentieren die Fallstudien siedlungsstrukturell begründete Ausschnitte des suburbanen Raums innerhalb der oben genannten Gebietskategorien, zu denen gewachsene Kleinstädte nicht zählen.

Darüber hinaus werden die verschiedenen Fallstudienräume unterschiedlichen Entwicklungstypen von Kommunen innerhalb der Großstadtregion zugeordnet.

Weiterhin fließen auch Informationen der Vertreter der Fallstudienregionen über eventuell bereits bekannte Quartiere mit spezifischem Problembestand suburbaner Räume mit in die Auswahl ein. Der oben genannte Anspruch der Lage zur Kernstadt wurde von den Vertretern vor Ort nicht immer als inhaltlich sinnvoll erachtet, sodass zugunsten der Darstellung spezifischer Problematiken von Meso- und Mikroräumen auch solche Räume Beachtung finden, die gegebenenfalls innerhalb einer Zone liegen. Ihre Auswahl erfolgt in Abstimmung mit Vertretern der Kommune anhand folgender Kriterien:

- Lage im Stadtraum,
- Bautypologien und Nutzungen,
- Baualter,
- Abgrenzbarkeit der Untersuchungsräume (bauliche und administrative Einheiten) und
- Datenverfügbarkeit (statistische Daten zur demografischen, ökonomischen, siedlungsstrukturellen und baulichen Entwicklung auf Quartiersebene).

## 1) Fallstudienregion Hamburg

Die Fallstudienregion Hamburg besteht aus der Kernstadt der Freien und Hansestadt Hamburg und 112 weiteren Gemeindeverbänden, für welche im Folgenden die Typisierung der Entwicklungsdynamik sowie die Zuordnung zu den stadtregionalen Zonen dargestellt wird.

Hamburg (Typ I) stellt sich als klassische westdeutsche Wachstumsmetropole mit einem ausgeprägten Suburbanisierungsmuster dar, das sowohl konzentrische Strukturen als auch Achsenstrukturen aufweist. Hamburg ist seit den 1960er-Jahren insbesondere in nördliche und südliche Richtung stark expandiert, wobei hier sowohl eigenständige Kernstädte im suburbanen Einzugsbereich vorfindbar sind (wie Norderstedt, Pinneberg oder Buchholz), die jeweils ein eigenes suburbanen Umfeld entwickelt haben, als auch eher disperse, flächenhaft strukturierte Suburbanisierungsbiete, wie die Samtgemeinde Seevetal im Süden oder Schenefeld im Norden. Hamburg als Stadtregion kann ausweilich der Daten der Laufenden Raumbeobachtung als prosperierend mit hohem Flächenwachstum eingestuft werden. Während die Stadtentwicklungspolitik und -planung seit den frühen 2000er-Jahren das Leitbild der wachsenden Stadt mit Akzentsetzung auf Innenentwicklung verfolgt, sind die Ansprechpartner in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (übergeordnete Stadtentwicklung, Landesplanung und Metropolregion) sehr aufgeschlossen für die Entwicklungsprobleme und -zyklen suburbaner Teilräume. Ein möglicher Handlungsbedarf für die Stadtentwicklungspolitik wird bereits heute identifiziert. Eine vergleichbare Problemsicht besteht auch auf der Ebene einiger Bezirke, die in Hamburg für die Bauleitplanung zuständig sind.

### Auswahl der Mesoräume in der Fallstudienregion Hamburg

In Hamburg erfolgt ein erster Scan interessanter Mesoräume durch die Vertreter der Region Hamburg. Im Anschluss an Ortsbegehungen werden folgende Untersuchungsräume definiert:

- Bezirk Eimsbüttel (Kernstadt Hamburg)
- Quickborn (engerer Pendlerverflechtungsbereich)
- Tornesch (engerer Pendlerverflechtungsbereich)

→ Siehe Seite 63 - 77

## 2) Fallstudienregion Kassel

Die Fallstudienregion Kassel besteht aus der Kernstadt Kassel und 55 weiteren Gemeindeverbänden.

Die Stadtregion Kassel (Typ VI) repräsentiert die kleineren bis mittelgroßen Stadtregionen mit einem eher ländlichen Verflechtungsraum. Die sozioökonomische Dynamik der Region ist unterdurchschnittlich, ihr Flächenwachstum ist eher gering. Die Stadt Kassel und ihre Nachbargemeinden haben zusammen eine Bevölkerung von nicht ganz 320.000 EW und waren in den vergangenen Jahrzehnten durch typische Verlaufsformen von Wohn- und Gewerbesuburbanisierung geprägt. Wie in anderen Stadtregionen auch, hat sich die Dynamik dieses Prozesses deutlich abgeschwächt, wenn auch in geringerem Umfang weiterhin Abwanderung aus der Kernstadt ins Umland bzw. von außen direkt dorthin stattfindet. Alterungsprozesse bei der Bewohnerschaft und bei Gebäuden (der in hohem Maße auf das Einfamilienhaus ausgerichteten Wohnsuburbanisierung) sind bereits erkennbar. Zugleich wird verstärkt in die Entwicklung der Kernstadt als Wohnstandort investiert.

Stadtregionale Abstimmungsprozesse und Konzepte für die Zukunft sind Gegenstand der Arbeit des Zweckverbands Raum Kassel, der im Jahr 2006 das „Siedlungsrahmenkonzept 2015“ vorgelegt hat. Es soll die Siedlungsentwicklung in Stadt und Region steuern, insbesondere durch die Festlegung von räumlichen Schwerpunkten für die Ausweisung von Wohnbauflächen. Ein kontinuierliches Monitoring, das entsprechend aktuelle Daten zum Thema zur Verfügung stellt, begleitet diesen Prozess. Die Stadtregion Kassel zeichnet sich ferner durch eine ambitionierte ÖPNV-Entwicklung aus, die das örtliche Stadtbahnnetz in die Region hinein ausgebaut hat und an deren Fallbeispiel die Bedeutung von Erreichbarkeit für die Transformation suburbaner Räume studiert werden kann.

### Auswahl der Mesoräume in der Fallstudienregion Kassel

Für den Makroraum Kassel werden von der Stadtverwaltung Kassel mehrere Kommunen im Umland als mögliche Fallstudienräume vorgeschlagen. Es erfolgt eine erste gemeinsame Abgrenzung anhand von Strukturmerkmalen und Entwicklungstendenzen auf der Grundlage statistischer Daten. Auf der Basis dieser ersten quantitativen Einschätzung wird eine Vorauswahl von drei Kommunen getroffen:

- Vellmar (Ergänzungsgebiet)
- Ahnatal (engerer Pendlerverflechtungsbereich)
- Fritzlar (weiterer Pendlerverflechtungsbereich)

→ Siehe Seite 78 - 93

### 3) Fallstudienregion Leipzig

Die Fallstudienregion Leipzig besteht aus der Kernstadt Leipzig und 71 weiteren Gemeindeverbänden, für welche im Folgenden die Typisierung der Entwicklungsdynamik sowie die Zuordnung zu den stadtregionalen Zonen dargestellt wird.

Die Großstadtregion Leipzig (Typ VIIb) wird hier als Stadtregion in Ostdeutschland ausgewählt, deren Entwicklungstrajekt stark durch die Transformation nach 1989 geprägt ist. Hier ist zum einen die durch Abschreibungsmodelle künstlich vorangetriebene Entwicklung von suburbanen Wohngebieten zu nennen (im Ein- und Zweifamilienhausbau ebenso wie im Geschossbau), zum anderen die großmaßstäbliche Errichtung von Einzelhandelsstandorten im Außenbereich der gewachsenen Städte.

Beide Bausteine von Suburbia haben nach 20 Jahren einen bestimmten Abschnitt in ihrem Lebenszyklus erreicht und stehen vor notwendigen Anpassungsschritten oder haben diese bereits eingeleitet. Die Region insgesamt ist durch wirtschaftliche Anpassungsschwierigkeiten sowie eine stagnierende Einwohnerzahl gekennzeichnet (nach anhaltenden und umfangreichen Bevölkerungsverlusten zuvor). Weiterhin sind in suburbanen Teilläufen sowohl Bevölkerungsverluste als auch -zuwächse zu verzeichnen; hinsichtlich des Flächenwachstums ist in Leipzig weiterhin von positiver Dynamik auszugehen.

#### Auswahl der Mesoräume in der Fallstudienregion Leipzig

Für den Makroraum Leipzig werden von der Stadtverwaltung unterschiedliche Kommunen im Umland als mögliche Fallstudienräume vorgeschlagen. Neben Kommunen im Ergänzungsgebiet (Markkleeberg, Schkeuditz), im engeren Pendlerverflechtungsbereich (Borsdorf, Großpösna) und im weiteren Pendlerverflechtungsbereich (Eilenburg, Grimma, Wurzen) wurden auch zwei Quartiere im Kernstädtebereich (Burghausen, Engelsdorf) vorgeschlagen.

In einem nächsten Schritt erfolgte eine Einschätzung der Eignung der vorgeschlagenen Kommunen anhand von Strukturmerkmalen und Entwicklungstendenzen. Hieraus sind folgende Untersuchungskommunen hervorgegangen:

- Leipzig-Altwest (Kernstädtebereich)
- Borsdorf (engerer Pendlerverflechtungsbereich)
- Grimma (weiterer Pendlerverflechtungsbereich)

→ Siehe Seite 94 - 109

### 4) Fallstudienregion Ruhrgebiet

Die Fallstudienregion Ruhrgebiet besteht aus den Kernstädten Bochum, Dortmund, Essen, Hagen und Wuppertal sowie 76 weiteren Gemeindeverbänden.

Die Großstadtregion Ruhrgebiet (Typ VIII: Essen, Bochum, Dortmund, Hagen, Wuppertal) wird als strukturell suburban geprägter, polyzentrischer Ballungsraum ausgewählt, der sich in einem kontinuierlichen wirtschaftsstrukturellen Anpassungsprozess befindet. Das Ruhrgebiet weist einerseits eine ausgeprägt polyzentrische Struktur auf, seine Kernstädte sind andererseits in den vergangenen Jahrzehnten durch anhaltende Suburbanisierungsprozesse gekennzeichnet, die statistisch bereits gut abgebildet sind. Die siedlungsstrukturelle Dynamik des Ruhrgebiets verläuft insbesondere in die nördliche Richtung (südliches Münsterland) und hat in Verbindung mit dem wirtschaftlichen Strukturwandel mittlerweile ein Ausmaß erreicht, bei dem bereits von einer Auflösung des einheitlichen Siedlungs- und Wirtschaftsraums Ruhrgebiet gesprochen wird.

Die eng aneinander anschließenden Siedlungsbereiche, die etwa mit Blick auf das Wohnen eine hohe Vielfalt an Bau- und Gebietstypen aufweisen (Polívka/Roost 2011), sind typisch für die polyzentrischen Großstadtregionen; zum Teil bilden sie auch Formen ab, wie sie in den Regionen Rhein-Main und Rhein-Neckar bzw. im Raum Stuttgart vorfindbar sind.

#### Auswahl der Mesoräume in der Fallstudienregion Ruhrgebiet

Die Kommunen Gelsenkirchen und Herten dienen dem Forschungsvorhaben bereits als Pretestregionen. Beide liegen im Ergänzungsgebiet des Makroraums Ruhrgebiet, Gelsenkirchen ist dem Typ VIII zuzuordnen, Herten dem Typ VI. Innerhalb der Mesoebenen wurden zwei Quartiere zur Untersuchung auf der Mikroebene ausgewählt. In Gelsenkirchen ist dies der Stadtteil Resser Mark, in Herten ein Quartier im Stadtteil Bertlich. Als dritter Fallstudienraum dient ein Gewerbestandort in Hamm. Auch Hamm gehört zum Ergänzungsgebiet des Makroraums Ruhrgebiet und ist dem Typ II zuzuordnen. Hamm wurde als Makroraum ausgewählt, um den Typen VI und VIII einen prosperierenden Typ gegenüberzustellen. Der Mikroraum Gewerbegebiet Römerstraße befindet sich im Stadtteil Bockum-Hövel. Durch den Pretest und quantitative Einschätzungen erfolgt die dementsprechende Auswahl der Fallstudien-Kommunen:

- Gelsenkirchen, Resser Mark (Ergänzungsgebiet)
- Herten (Ergänzungsgebiet)
- Hamm (Ergänzungsgebiet)

→ Siehe Seite 110 - 123

### Darstellung der Fallstudien

Die nachfolgende Darstellung der Fallstudienuntersuchung gibt die wichtigsten Ergebnisse der quantitativen und qualitativen Fallstudienuntersuchung wieder. Die Darstellung erfolgt jeweils gruppiert für die vier verschiedenen Fallstudienregionen. Zu Beginn der Darstellung wird eine Übersichtskarte über die jeweilige, gesamte Fallstudienregion mit einer Typisierung der Entwicklungsdynamik der Gemeindeverbände gezeigt. Darauf folgt ein Vergleich der Bevölkerung, der stadtrelevanten Zone und des Typs der drei Mesoräume sowie der Größe, Nutzung und Lage der drei Mikroräume der Untersuchung.

In den Steckbriefen der einzelnen Fallstudien werden die abschließenden Erkenntnisse der beiden Untersuchungsphasen komprimiert dargestellt:

- Einleitende Darstellung des Raumes mit einem Überblick über das Untersuchungsgebiet, die Entwicklungsschichte und Rahmenbedingungen des Raumes sowie das spezifische Erkenntnisinteresse
- Übersicht über die relevanten, verwendeten Indikatoren
- Einordnung in den stadträumlichen Kontext mit Hervorhebung des Untersuchungsbereichs des Mikroras (gelbe Markierung) innerhalb der Kommune (gestrichelte Linie)
- Lageplan mit Abgrenzung des Untersuchungsbereichs des Mikroras
- Ergebnisse der quantitativen Phase/Kernfragen für die qualitative Untersuchung
- Erkenntnisse der qualitativen Phase
- Situative Kartierung inklusive Erläuterungstext
- Schlussfolgerungen und Ableitung von Zyklen

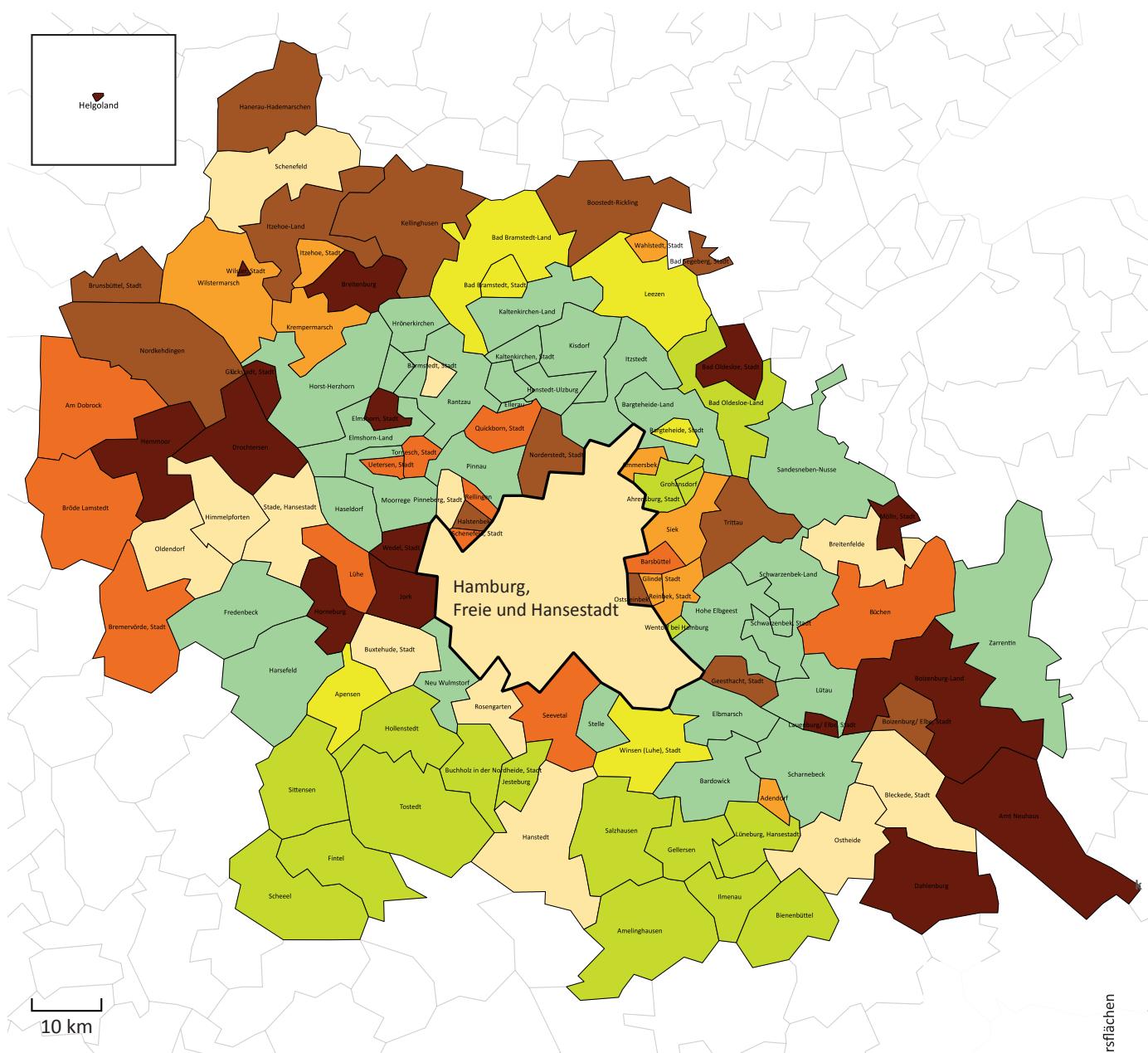


Abb. 29: Typisierung der Gemeindeverbände der Großstadtreigon Hamburg

## Fallstudienregion Hamburg

**Bevölkerung Kernstadt Hamburg:**  
**Bevölkerung suburbaner Raum:**

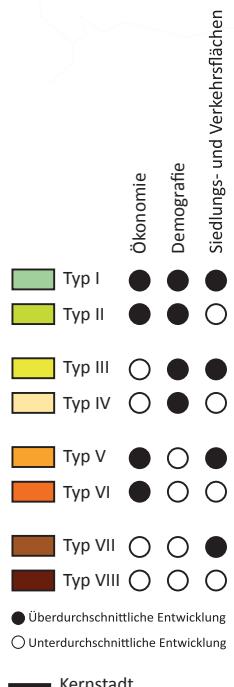
**ca. 1.774.200**  
**ca. 1.780.300**

**Stadtregionaler Typ:**

I

**Demografische Entwicklung:**  
**Ökonomische Entwicklung:**  
**Siedlungs- und Verkehrsflächen:**

überdurchschnittlich  
 überdurchschnittlich  
 überdurchschnittlich

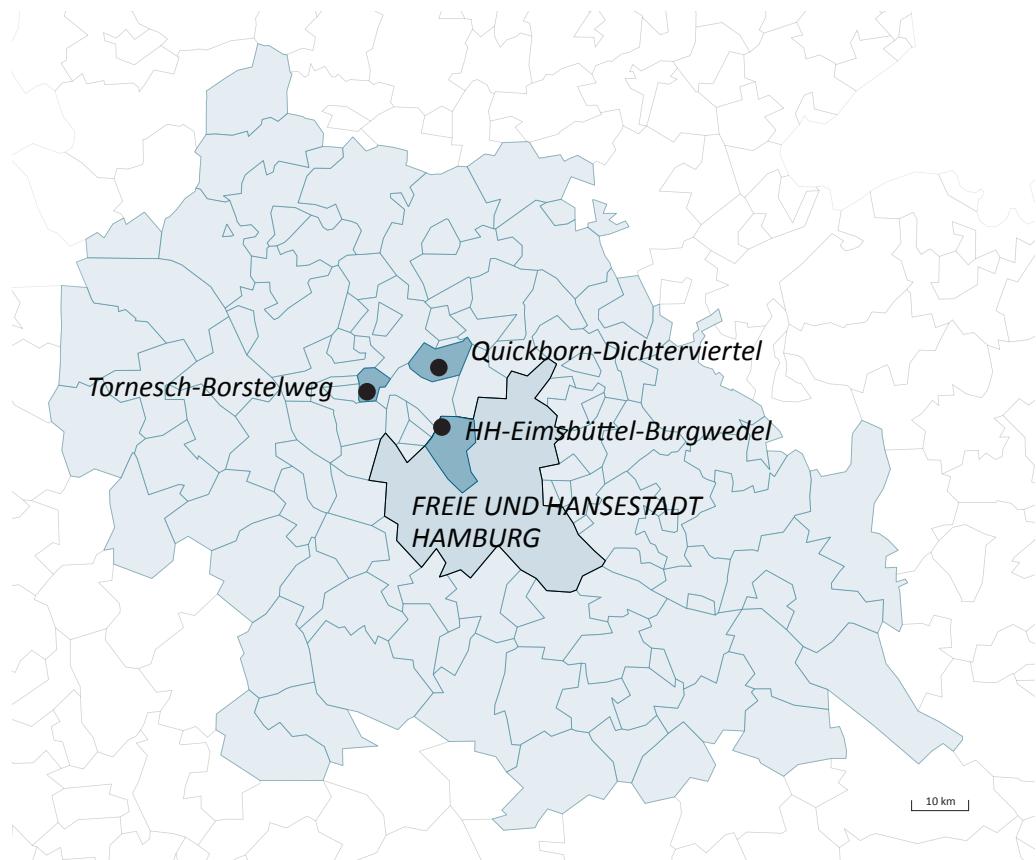


Mesoebene Kommune/Bezirk	HH-Eimsbüttel	Quickborn	Tornesch
<b>Bevölkerung</b>	ca. 257.000	ca. 20.700	ca. 12.900
<b>Stadtregionale Zone</b>	Kernstadt	Engerer Pendler-verflechtungsbereich	Engerer Pendler-verflechtungsbereich
<b>Typ</b>	IV	VI	VI
<b>Demografische Entwicklung</b>	unterdurchschnittlich	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich
<b>Ökonomische Entwicklung</b>	überdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich
<b>Siedlungs- und Verkehrsfläche</b>	unterdurchschnittlich	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich

Mikroebene Quartier	Burgwedel	Dichterviertel	Tornesch-Borstelweg
<b>Größe</b>	ca. 5.000 EW	ca. 2.800 EW	ca. 95 ha
<b>Nutzung</b>	Wohnen/Nahversorgung	Wohnen	Gewerbe

Abb. 30: Lage der Fallstudienräume sowie der Kernstadt in der Großstadtregion Hamburg



## 6.2 Fallstudie Hamburg-Eimsbüttel, Burgwedel

Die Fallstudie Hamburg Burgwedel untersucht einen suburbanen Wohnstandort am nördlichen Rand der Stadt Hamburg (Bezirk Eimsbüttel), der in den 1990er-Jahren neu errichtet wurde.

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Neubausiedlung der 1990er-Jahre mit ca. 1.600 Wohneinheiten im 3- bis 5-geschossigen Miet-Geschosswohnungs-, Reihen- und Einfamilienhausbau sowie eine angrenzende Siedlung der 1950er-Jahre („Märchensiedlung“). Das Untersuchungsgebiet ist umgeben von weiteren Siedlungen aus den 1950er- bis 1980er-Jahren. Mit dem Bau der neuen Siedlung Burgwedel wurde ein eigenständiges Nahversorgungszentrum, der Roman-Zeller-Platz, errichtet, der heute strukturelle Probleme aufweist.

Im Fokus der Untersuchung steht zum einen die Zyklizität eines jungen suburbanen Raums und zum anderen die Weiterentwicklung eines jungen Nebenzentrums in einem suburbanen Raum. Daher werden insbesondere die sozio-ökonomische Situation der Bevölkerung (auf Ebene des Stadtteils Schnelsen), die ökonomische Situation des Nahversorgungszentrums und die raumstrukturell-baulichen Gegebenheiten der Siedlung und ihres Zentrums im Vergleich zum suburbanen Kontext des Mikroraums untersucht.

Ansprech- und Interviewpartner sind das Bezirksamt, eine Kirchengemeinde, der Initiativkreis zur Entwicklung des Zentrums sowie eine Wohnungsbaugenossenschaft.

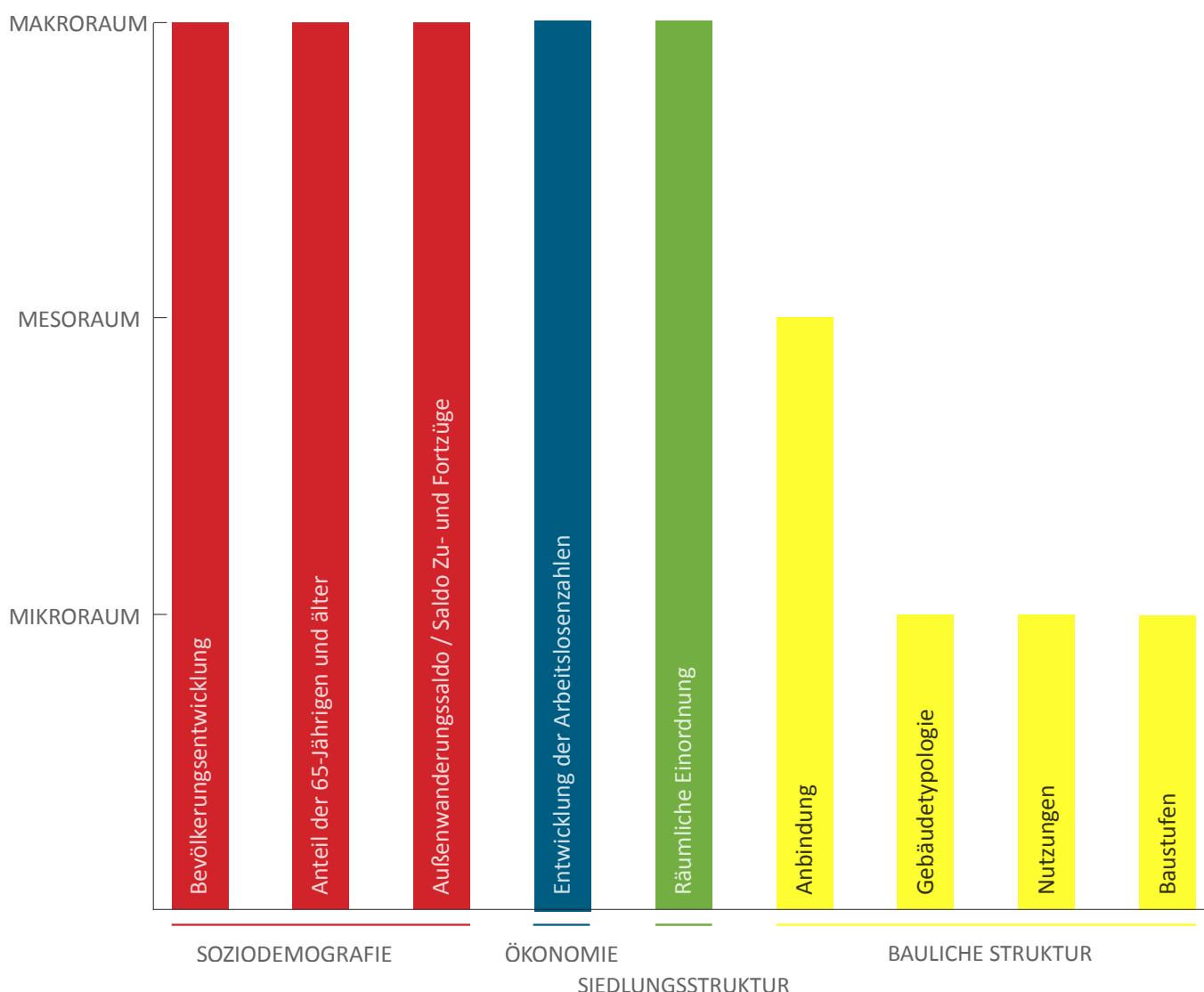


Abb. 31: Indikatoren der Fallstudie Hamburg-Eimsbüttel, Burgwedel

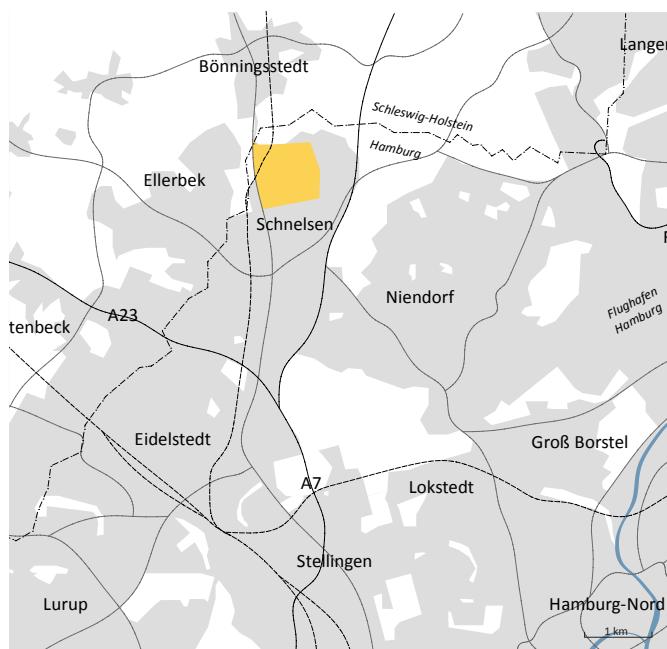


Abb. 32: Einordnung in den stadträumlichen Kontext



Abb. 33: Lageplan Eimsbüttel, Burgwedel



Abb. 34: Fallstudienraum Eimsbüttel, Burgwedel



## Ergebnisse der quantitativen Phase/Kernfragen für die qualitative Untersuchung

### Soziodemografie

- Bevölkerungszunahme im Mikroraum entsprechend dem Bau der Siedlung erkennbar, stärker als in der Meso- und Makroebene
- Frage: Bevölkerungszusammensetzung, Homogenität, Altersstruktur und Bindung an das Quartier?

### Ökonomie

- Geringe Arbeitslosigkeit auf der Mikroebene
- Hohe Leerstände im Einzelhandel
- Frage: Probleme und Defizite des Zentrums?
- Frage: Mietpreisniveau im regionalen Kontext einer prosperierenden Region?

### Siedlungsstruktur (nur Mikro- und Mesoebene)

- Äußerer Rand der Kernstadt der Großstadtrektion
- Teil eines hochverdichteten Bezirks im Übergang zum eher landwirtschaftlich geprägten Siedlungsbereich nördlich der Stadtgrenze
- Sehr gute ÖPNV-Anbindung
- Gute Autobahnanbindung
- An Stadtteil im Süden angrenzend, aber durch Hauptverkehrsstraße getrennt
- Abgrenzung gegenüber der östlich angrenzenden Siedlung durch den großen Wassermannspark
- Frage: Bedeutung und Wahrnehmung der Lage innerhalb der Stadtregion?

### Bauliche Struktur (nur Mikroebene)

- Verdichteter Geschoßwohnungsbau und Einfamilienhausbau
- Hohe Bedeutung des Grünanteils
- Einheitliche Erstellung der Gesamtsiedlung in kurzer Zeit
- Starke Verdichtung des Zentrums
- Relativ hohe Leerstandsquote bei Gewerbegebäuden im Zentrum
- Funktionale Defizite des Zentrums

## Erkenntnisse der qualitativen Phase

### Soziodemografie

- Gut angenommener Standort, insbesondere von Familien
- Mitte der 1990er-Jahre Zuzug von Russland-Deutschen, teilweise auch nach Burgwedel
- Wohnungen teilweise mit Mietpreisbindung
- Umnutzung des angrenzenden ehemaligen Asylantenheims als Unterkunft für Wohnungslose – Imageproblem, insbesondere für den Platz und das Zentrum
- Abgrenzung alteingesessener „Schnelsener“ gegenüber Burgwedel, bedingt durch Neubaustatus durch „Zugezogene“
- Fehlende Bindung der Bewohner an ihr Quartier
- Etwas erhöhte Fluktuation
- Initiativen der Wohnungsgenossenschaften und Gewerbetreibenden zur Bewohnerbindung (Feste, Aktionen, Geschichtswerkstätten in den Schulen, historische Bezüge im öffentlichen Raum)

### Ökonomie

- Sehr hohes Mietpreisniveau in der Stadt Hamburg und im Bezirk Eimsbüttel
- Preisniveau in Burgwedel (teilweise Mietpreisbindung) niedriger, daher attraktiv – insbesondere für Familien, die größere Wohnungen in der Stadt suchen; Alternative: Wohnen jenseits der Stadtgrenze in Schleswig-Holstein
- Mietwohnungen gut angenommen, kaum Leerstand
- Zentrum mit zu kleinteilig parzellierten Gewerbeeinheiten
- Supermarkt wegen mangelnder Anbindung und zu geringer Flächengrößen langfristig nicht tragfähig
- Gewerbeinitiative bemüht sich zur Leerstandsvermeidung um hochwertige Nutzungen und eine Vermarktung
- Teilweise Leerstände wegen überhöhter Mietpreisvorstellungen
- Konkurrenz durch Einzelhandelsstandorte in gewachsenen Lagen (Frohmestraße südlich der Siedlung) und Discounter/großflächigen Einzelhandel in Nachbarorten in Schleswig-Holstein

### Siedlungsstruktur

- Lage mit Landschaftsbezug und am Park attraktiv
- Attraktiver Standort: noch in der Stadt, aber zu akzeptablen Preisen

- Gute Bahn-Anbindung wird weiter ausgebaut (zweigleisiger Ausbau), Ziel: umsteigefreie Anbindung an den Hamburger Hauptbahnhof
- Park in unmittelbarer Nachbarschaft; attraktiver gemeinsamer Raum, der von der Bewohnerschaft des angrenzenden Einfamilienhausgebietes kaum genutzt wird (eigene Gärten), wirkt eher als Trennung

### Bauliche Struktur

- Attraktive, solide Wohnungen – noch kein Sanierungsbedarf
- Nicht auf dem neuesten energetischen Stand
- Hoher Grünflächenanteil wird positiv wahrgenommen
- Zentrum der Siedlung (Bebauung des Roman-Zeller-Platzes) wird als zu dicht empfunden
- Aufenthaltsräume des Platzes sind wenig attraktiv: angrenzende Bebauung zu dicht, zu große Platzfläche mit zu wenig Sitz- und Spielmöglichkeiten, stetiger Luftzug am Übergang der beiden Platzbereiche, Leerstände
- Initiativen zur Umgestaltung des Platzes: neue bauliche Elemente: Brunnen, Pavillon, Abschirmung gegen Wind, Außengastronomie, Gedenktafeln

### Situative Kartierung

Die qualitative Kartierung verdeutlicht die Bezüge zwischen den Bewohnern der Siedlung, ihren verschiedenen Teilbereichen und den umgebenden Quartieren. Hervorgehoben werden die Verbindungen, Abhängigkeiten zu Versorgungs- und Verkehrsanbindungen sowie besondere Imageträger des Quartiers. Das Zentrum des Quartiers, der Roman-Zeller-Platz, ist ein Bezugspunkt und Versorgungsbereich der Bewohner von Burgwedel. Von den umliegenden Quartieren wird er nicht gut angenommen, da er als Nahversorgungszentrum teilweise Leerstand aufweist, ein zu geringes Sortiment bietet und zudem in Teilen ein schlechtes Image hat. Das westlich angrenzende Wohnheim für wohnungslose Männer (ehemals Asylantenheim) trägt durch die Präsenz von Randgruppen auf dem Platz zu einem schlechten Image bei. Die angrenzende „Märchensiedlung“ ist stärker in Richtung Frohmeistraße orientiert und aufgrund des Alters und der Struktur als Einfamilienhausgebiet als gewachsener, introvertierter Standort zu verstehen, der sich auch räumlich durch einen Graben vom Wassermannspark abgrenzt.



Abb. 35: Situative Kartierung Eimsbüttel, Burgwedel

## Schlussfolgerungen und Ableitung von Zyklen

### Position im Raum – Makro, Meso, Mikro

- Funktionierender Wohnstandort im Stadtteil Schnelsen am nördlichen Rand der Stadt Hamburg
- Baulich als Gesamtsiedlung mit eigenen Freiraumbereichen in den Bestand eingefügt

### Ausstattung des Quartiers, gesellschaftliche Bindungen, Image

- Geringe Bindung der Bewohner an das Quartier
- Schlechtes Image durch angrenzende Quartiere, mangelnde Annahme des neuen Zentrums durch die Umgebung

### Individuelle Übergänge – Motivationen und Remanenzen

- Junges Quartier, daher relativ homogene Bevölkerungsstruktur, Generationenwechsel noch nicht eingeleitet
- Durchschnittliche Fluktuation im Miet-Geschoßwohnungsbau

### Gebäudezyklen – Gebäudewirtschaftliche Aspekte

- Gebäudebestand aus den 1990er-Jahren, überwiegend Geschoßwohnungsbau, untergeordnet EFH (freistehend und RH)
- Junger Standort in solider Bauausführung, daher noch geringer Sanierungsbedarf
- Große und gut geschnittene Wohnungen
- Teilweise Fluktuation im Bestand, geringe Vermarktungsprobleme

### Ableitung Lebenszyklus

- Ende Aufbauphase/Beginn Reifephase

### 6.3 Fallstudie Quickborn, Dichterviertel

Die Fallstudie Quickborn, Dichterviertel untersucht die Transformation eines suburbanen Wohnstandortes im nördlichen Umland der Großstadtrregion Hamburg (engerer Pendlerverflechtungsbereich) im Kontext einer Gesamtstrategie der Stadt Quickborn zur kommunalen Wohnraumversorgung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. Das Untersuchungsgebiet besteht aus einem durchgrünten Einfamilienhausgebiet der 1960er-Jahre am Rande der Stadt Quickborn. Das Gebiet wird gemeinsam mit neuen Wohnbauentwicklungen im Zentrum der Stadt Quickborn betrachtet.

Untersuchungsgegenstand der Fallstudie ist die Zyklicität der Wohnsiedlung und die Veränderung der Bevölkerungsstrukturen im Gebiet. Auf der Grundlage der soziodemografischen Veränderungen werden die Strategien von Kommune und Wohnungsbauunternehmen zur Versorgung einer alternden Bevölkerung mit barrierefreiem, zentrumsnahen Wohnraum betrachtet.

Hierzu werden vor allem die soziodemografischen Daten der Kommune sowie das Stadtentwicklungskonzept und das Wohnungsmarktgutachten genutzt.

Als Ansprechpartner dienten die Vertreter der Stadtentwicklung und des Wohnungswesens.

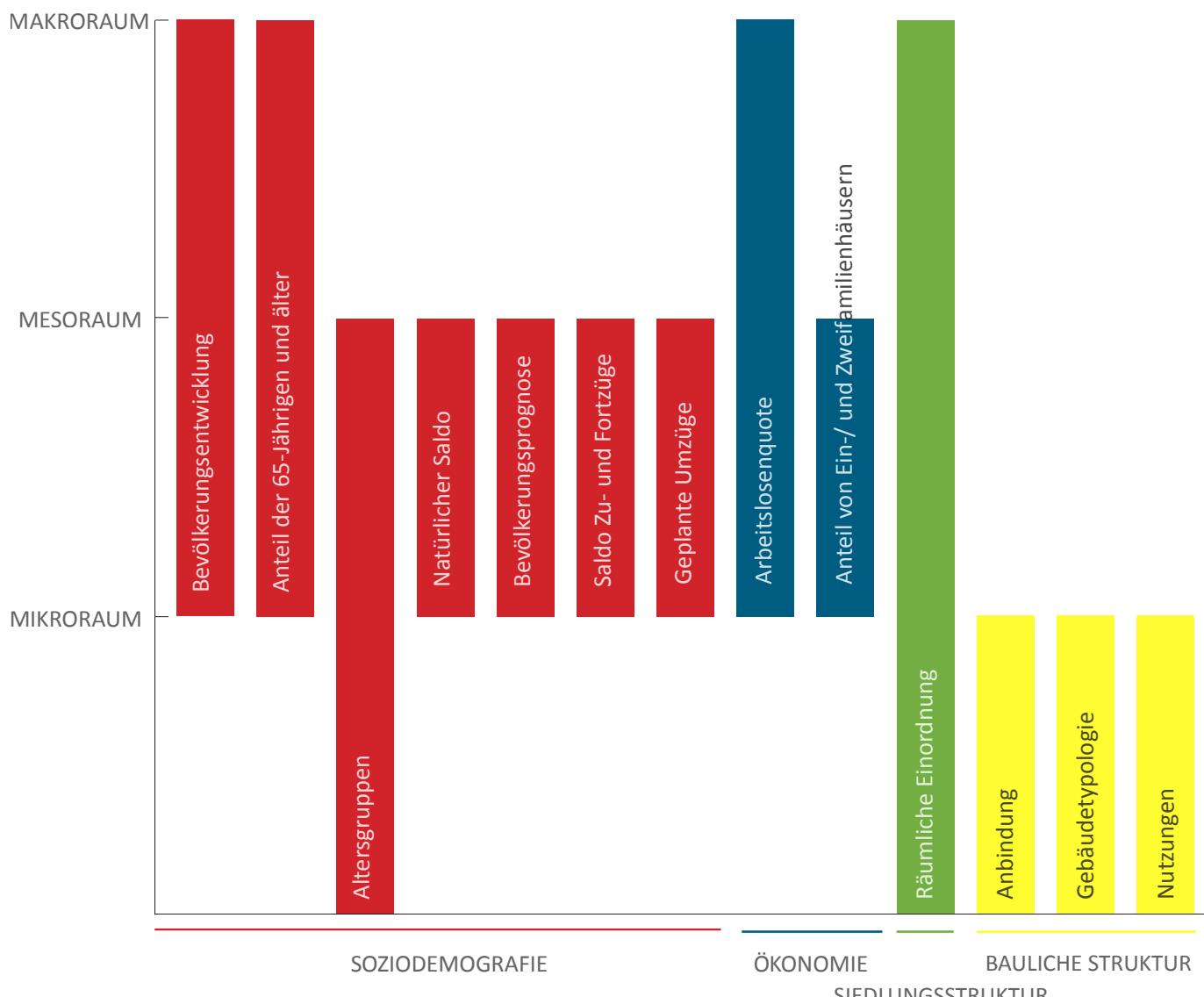


Abb. 36: Indikatoren der Fallstudie Quickborn, Dichterviertel

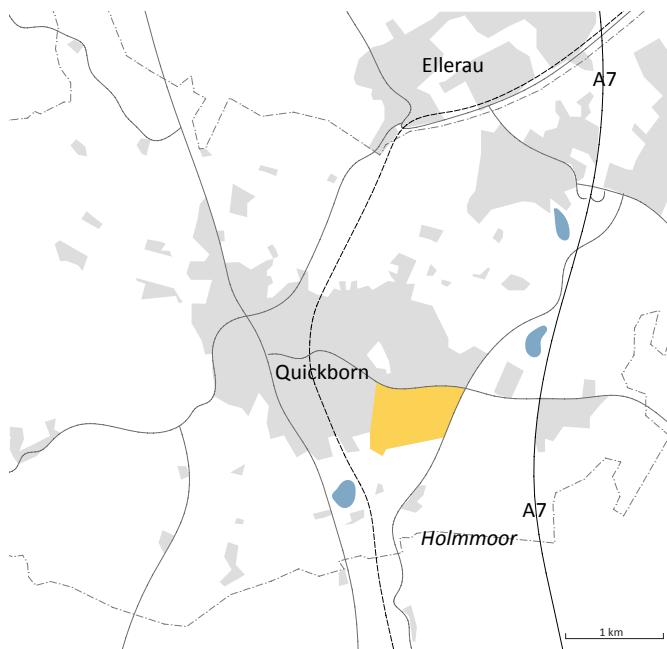


Abb. 37: Einordnung in den stadträumlichen Kontext

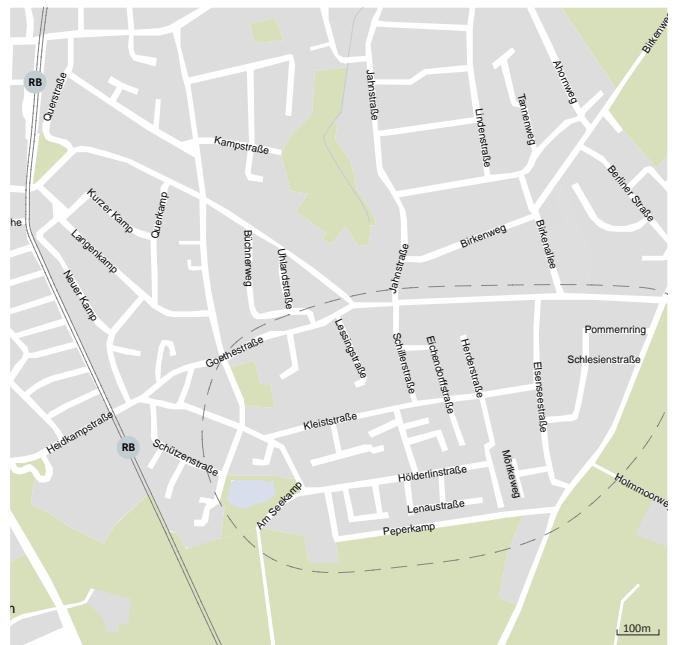


Abb. 38: Lageplan Quickborn, Dichterviertel



Abb. 39: Fallstudienraum Quickborn, Dichterviertel

## Ergebnisse der quantitativen Phase/Kernfragen für die qualitative Untersuchung

### Soziodemografie

- Nach starkem Wachstum bis in die 1980er-Jahre jetzt im Mesoraum stagnierend
- Zunehmende Alterung des Mikro- und Mesoraums
- Frage: Generationswechsel?

### Ökonomie

- Geringe Arbeitslosigkeit auf der Mesoebene
- Keine Leerstände

### Siedlungsstruktur

- Solitäre Lage im engeren Pendlerverflechtungsbereich
- Grüne Ortsrandlage mit Landschaftsbezug
- Gute ÖPNV- und Autobahnanzbindung
- Teil des Hauptsiedlungskörpers der Stadt

### Bauliche Struktur

- Aufgelockerte, begrünte Einfamilienhaussiedlung
- Einheitliche Errichtung und Gestaltung der Siedlung
- Frage: Anpassung des Gebäudebestands?

## Erkenntnisse der qualitativen Phase

### Soziodemografie

- Massive Zuzugsbereitschaft aus Hamburg
- Hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern
- Hohe Bleibequote von Alten und Jungen in Quickborn, junge Familiengründer verdichten elterliche Grundstücke nach
- Image als Schlafstadt
- Bewohnerwechsel: ältere Bewohner verlassen die Siedlung, ziehen teilweise in das Zentrum von Quickborn
- Zu große Gärten für ältere Bewohner – hoher Pflegeaufwand
- Kommune beobachtet und begleitet den Prozess des Wohnungswechsels
- Kommune unterstützt zentrumsnahen Wohnungsneubau für Senioren als Teil des Wohnraummanagements

### Ökonomie

- Viele Auspendler nach Hamburg
- Im Vergleich zu Hamburg und Norderstedt geringere Mieten und Grundstückspreise
- Vermehrte Eigentümerwechsel seit etwa zehn Jahren
- Überhöhte Preisvorstellungen der Eigentümer in der Dichtersiedlung
- Problematik der Kreditvergabe an ältere Menschen zum Wohnungskauf

### Siedlungsstruktur

- Umzug insbesondere älterer Bewohner in das Stadtzentrum mit adäquatem Wohnraum und guter Versorgungssituation

### Bauliche Struktur

- Zunehmende bauliche Anpassung und Sanierung in den vergangenen zehn Jahren
- Problematische gestalterische Einfügung von zusätzlichen Stellplatzanlagen
- Zunehmender Neubau von seniorengerechten Wohnungen im Zentrum von Quickborn

### Situative Kartierung

Die Siedlung wird als relativ homogenes Wohnviertel wahrgenommen. Die Versorgung erfolgt vornehmlich im Zentrum von Quickborn. Der Bahnhaltspunkt der AKN-Bahn (Altona-Kaltenkirchen-Neumünster Eisenbahn AG) und der Autobahnanschluss stellen eine wichtige Anbindung der Bewohner an die Stadt Hamburg dar. Die Erstbezieher der Wohnhäuser verlassen altersbedingt das Quartier und schaffen Raum für neue Bewohner, insbesondere für Familien. In das Quartier erfolgt ein Zustrom von neuen Bewohnern aus Quickborn und der Region Hamburg. Das Quartier ist als grüner, gewachsener Standort ein beliebtes Wohnviertel.



Abb. 40: Situative Kartierung Quickborn, Dichterviertel

## Schlussfolgerungen und Ableitung von Zyklen

### Position im Raum – Makro, Meso, Mikro

- Funktionierender, beliebter Wohnstandort im grünen Speckgürtel der Stadt Hamburg.
- 1960er-Jahre Einfamilienhaussiedlung, als Siedlungsergänzung am Ortsrand errichtet

### Ausstattung des Quartiers, gesellschaftliche Bindungen, Image

- Hohe Bindung der Bewohner an das Quartier
- Gutes Image; grüner, gewachsener Standort
- Wenig Ausstattung im Quartier
- Starke Bindung an das Zentrum von Quickborn

### Individuelle Übergänge – Motivationen und Remanenzen

- Altes Quartier, vielfache Eigentümerwechsel bereits vollzogen

### Gebäudezyklen – Gebäudewirtschaftliche Aspekte

- Gebäudebestand aus den 1960er-Jahren, fast ausschließlich freistehende EFH
- Mittlerer und hoher Sanierungs- und Anpassungsbedarf an neue Bewohner
- Fluktuation im Bestand durch Eigentümerwechsel, geringe Vermarktungsprobleme

### Ableitung Lebenszyklus

- Übergangsphase – Neubeginn nach dem ersten Zyklus
- Resilienzphase aufgrund sehr guter Rahmenbedingungen

## 6.4 Fallstudie Tornesch, Borstelweg

Die Fallstudie Tornesch Borstelweg untersucht die Entwicklung eines suburbanen Gewerbegebietes im Umland von Hamburg. Das Gewerbegebiet Borstelweg befindet sich am östlichen Rand der Stadt Tornesch, im engeren Pendlerverflechtungsbereich der Großstadtregion Hamburg, ca. 25 km vom Zentrum Hamburgs entfernt.

Das Gebiet entwickelte sich zu Ende des 19. Jahrhunderts um den Standort einer Destille herum. Seit den 1950er-Jahren wurden zunehmend Betriebe im Umfeld der Bahnanlagen und der Papierfabrik, die aus der Destille hervorgegangen war, angesiedelt. Heute wird das Gebiet durch einen Mix aus einigen Großbetrieben sowie Handwerk und Handel bestimmt.

Anhand dieser Fallstudie sollen die Zyklizität suburbaner Gewerbestandorte und die Verflechtungsdynamiken im Bereich von suburbanem Gewerbe und Wohnen untersucht werden. Hierbei stehen die Alterung von Gewerbestandorten und die Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe im suburbanen Raum, vor allem aufgrund der hohen Mischungsgrade bzw. der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe, im Mittelpunkt der Untersuchung. Für die Analyse werden neben eigenen Kartierungen ökonomische und soziodemografische Daten der Stadt Tornesch herangezogen. Als räumliche Bezugsbasis der statistischen Daten dient das gesamte Stadtgebiet, da das Gewerbegebiet gesamtstädtische Bedeutung hat und vor dem Hintergrund der Entwicklung der Stadt betrachtet werden muss. Spezifische Daten zu Beschäftigten des Gewerbegebietes ließen sich nicht ermitteln.

Die wichtigsten Gesprächspartner sind in dieser Fallstudie die Stadtverwaltung und der Fachdienst Stadtplanung sowie ortsansässige Gewerbetreibende des Gebietes.

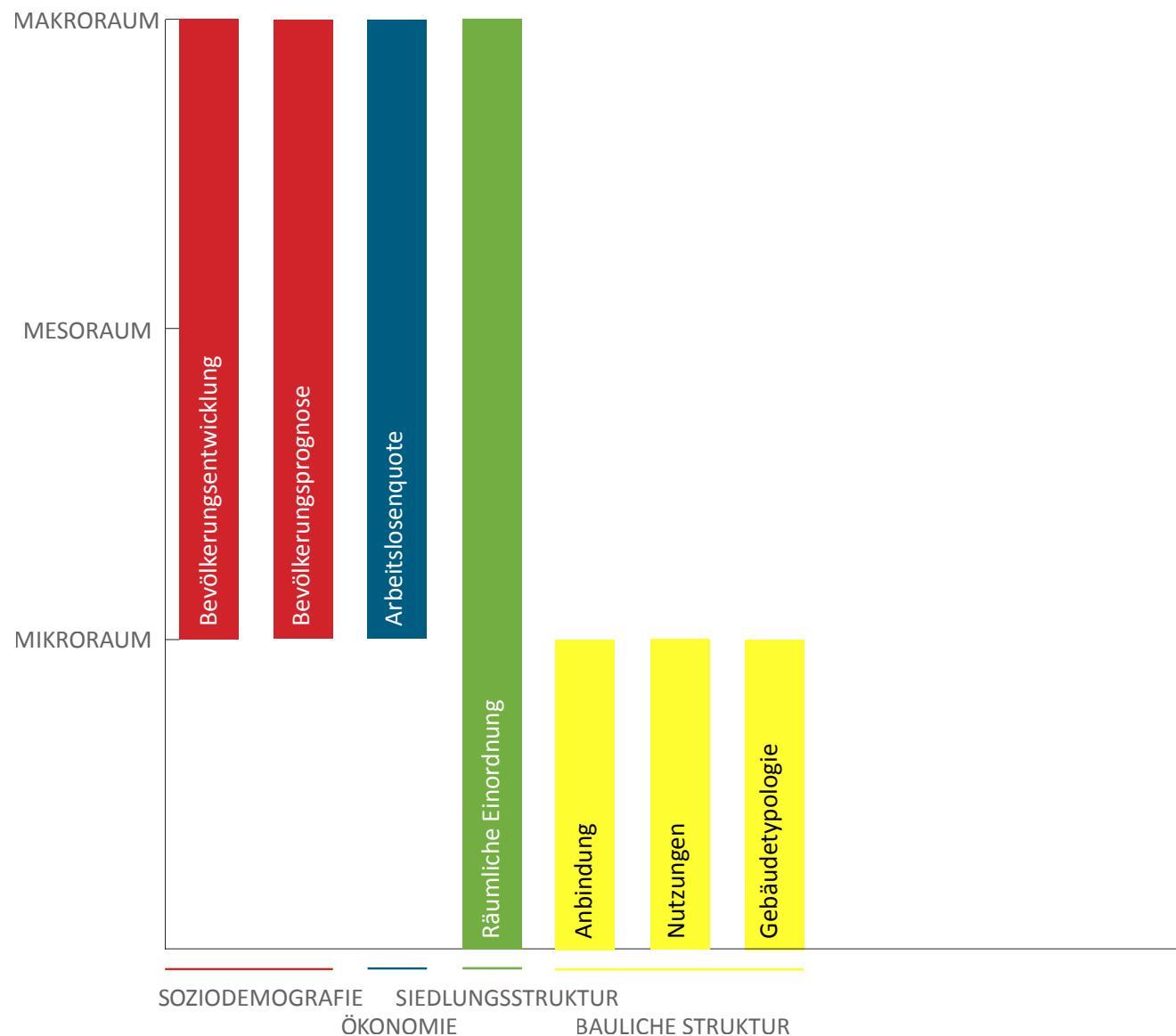


Abb. 41: Indikatoren der Fallstudie Tornesch, Borstelweg



Abb. 42: Einordnung in den stadträumlichen Kontext



Abb. 43: Lageplan Tornesch, Borstelweg



Abb. 44: Fallstudienraum Tornesch, Borstelweg

## Ergebnisse der quantitativen Phase/Kernfragen für die qualitative Untersuchung

### Soziodemografie

- Stagnierende Bevölkerung, aber zukünftig stark wachsend prognostiziert
- Frage: Zukünftige Ausrichtung der Gemeinde – vorwiegend Wohnstandort für Auspendler oder gewerbliche Entwicklung entsprechend der demografischen Zunahme?
- Frage: Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe?

### Ökonomie

- Geringere Arbeitslosenquote als in der Region
- Frage: Entwicklung der Beschäftigung?
- Frage: Standortkonkurrenz mit benachbarten Gewerbegebieten?

### Siedlungsstruktur

- Lage im engeren Pendlerverflechtungsbereich der Region Hamburg
- Landschaftlich isolierte Lage am Rande einer Kleinstadt
- Gute Bahn- und Autobahnbindung
- Angrenzende Wohnnutzungen/durchsetzt mit Wohnnutzungen
- Frage: Zukünftige Entwicklung?
- Frage: Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe?

### Bauliche Struktur

- Fabriken, Hallen, Werkstätten
- Baulicher Zustand zweckmäßig
- Kaum Leerstand erkennbar
- Frage: Weiterentwicklung des kleinteiligen Bestandes?

## Erkenntnisse der qualitativen Phase

### Soziodemografie

- Wenig Beschwerden der angrenzenden Bewohner
- Vereinzelte, aber regelmäßige Beschwerden über Zulieferverkehr

### Ökonomie

- Positive Entwicklung der Beschäftigtenzahlen und der allgemeinen Lage der Unternehmen in den letzten Jahren
- Einpendler aus dem weiteren Umfeld, aber Auspendlerüberschuss nach Hamburg
- In den letzten Jahren Betriebserweiterungen
- Konzentration auf lokale und regionale Unternehmen
- Überregionale Unternehmen sehen Elbtunnel als Nadelöhr

### Siedlungsstruktur

- Gebiet mit wenig Baulandreserven, deshalb Neuausweisung des Gewerbegebiets Oha
- Erweiterung der Standorts Borstelweg politisch nicht gewünscht
- Auswirkungen der heranrückenden Wohnbebauung unklar – Lärmschutz erforderlich
- In Gemengelagen versucht die Stadt, den Unternehmen zu helfen (Ausübung des Vorkaufrechts)

### Bauliche Struktur

- In den letzten Jahren Betriebserweiterungen und Umstrukturierungen – Bauanträge für Hallenbauten
- Kaum planerischer Handlungsbedarf

## Situative Kartierung

Das Gewerbegebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zu verschiedenen Wohnbereichen. Innerhalb des Gewerbegebiets gibt es eine Reihe kleinerer Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie mehrere große und prägende Betriebe. Als stabile, prägende Betriebe dienen eine Papierfabrik, die Altonaer Kartonagenfabrik, ein Automobilzulieferer und ein Wein- und Sektkontor. Aufgrund der historischen Entwicklung und der Branchenzusammensetzung des Gebiets spielen die Papierfabrik und das papierverarbeitende Gewerbe eine herausragende Rolle für das Image des Gebiets. Ein gewisses Konfliktpotenzial ergibt sich aus der bestehenden Wohnbebauung. Hier kommt es gelegentlich zu Beschwerden aufgrund des Anliefererverkehrs. Zukünftig wird ein großes Wohngebiet („Tornesch am See“) nordwestlich des Gewerbes entwickelt werden. Die Auswirkungen hieraus sind noch unklar. Das Gewerbegebiet selbst hat nur eingeschränkte Erweiterungsperspektiven, da die zukünftige gewerbliche Entwicklung in Tornesch entlang der Autobahn, im Gebiet Oha, stattfinden soll.

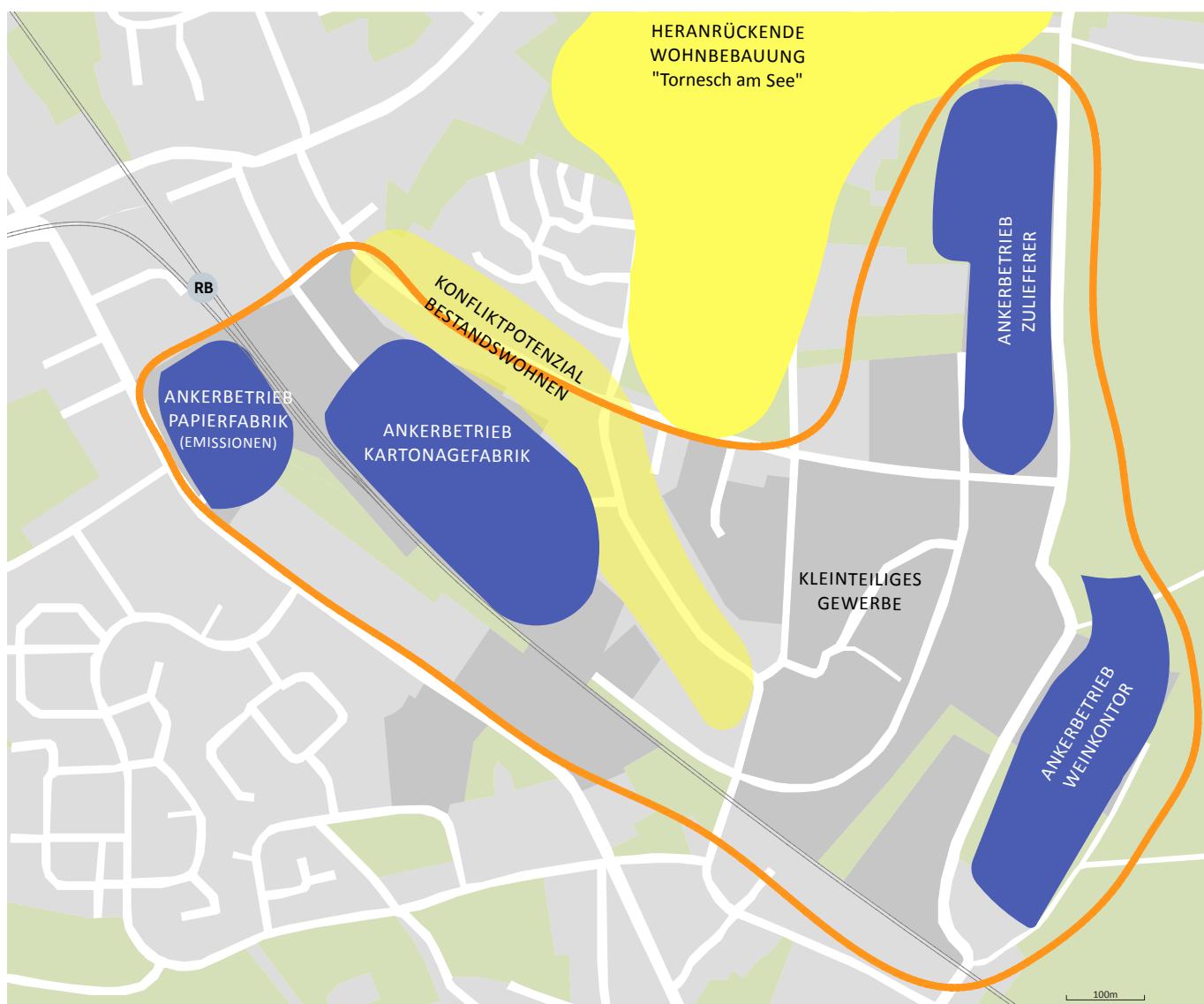


Abb. 45: Situative Kartierung Tornesch, Borstelweg

## Schlussfolgerungen und Ableitung von Zyklen

### Position im Raum

- Kommune nutzt allgemeine positive Entwicklung der Region und den Zuzug aus der Stadt Hamburg
- Integrierter Standort
- Innerkommunale Konkurrenz/Funktionsteilung zum Gewerbestandort Oha an der Autobahn
- Zukünftige mögliche Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe

### Ausstattung des Raumes

- Gute Infrastrukturausstattung

### Individuelle Übergänge

- Entwicklung der Beschäftigtenzahlen positiv
- Allgemein gute wirtschaftliche Entwicklung trägt private Unternehmen
- Mangelnde räumliche Entwicklungspotenziale für Gewerbe (politisch vorgegeben)
- Gute Wirtschaftslage wirkt sich vor allem positiv für neues Gewerbegebiet Oha aus

### Gebäudezyklen

- Individuelle privatwirtschaftliche Erneuerung
- Sich selbst erneuernd – Reifephase

## Ableitung Lebenszyklus

- Reifephase

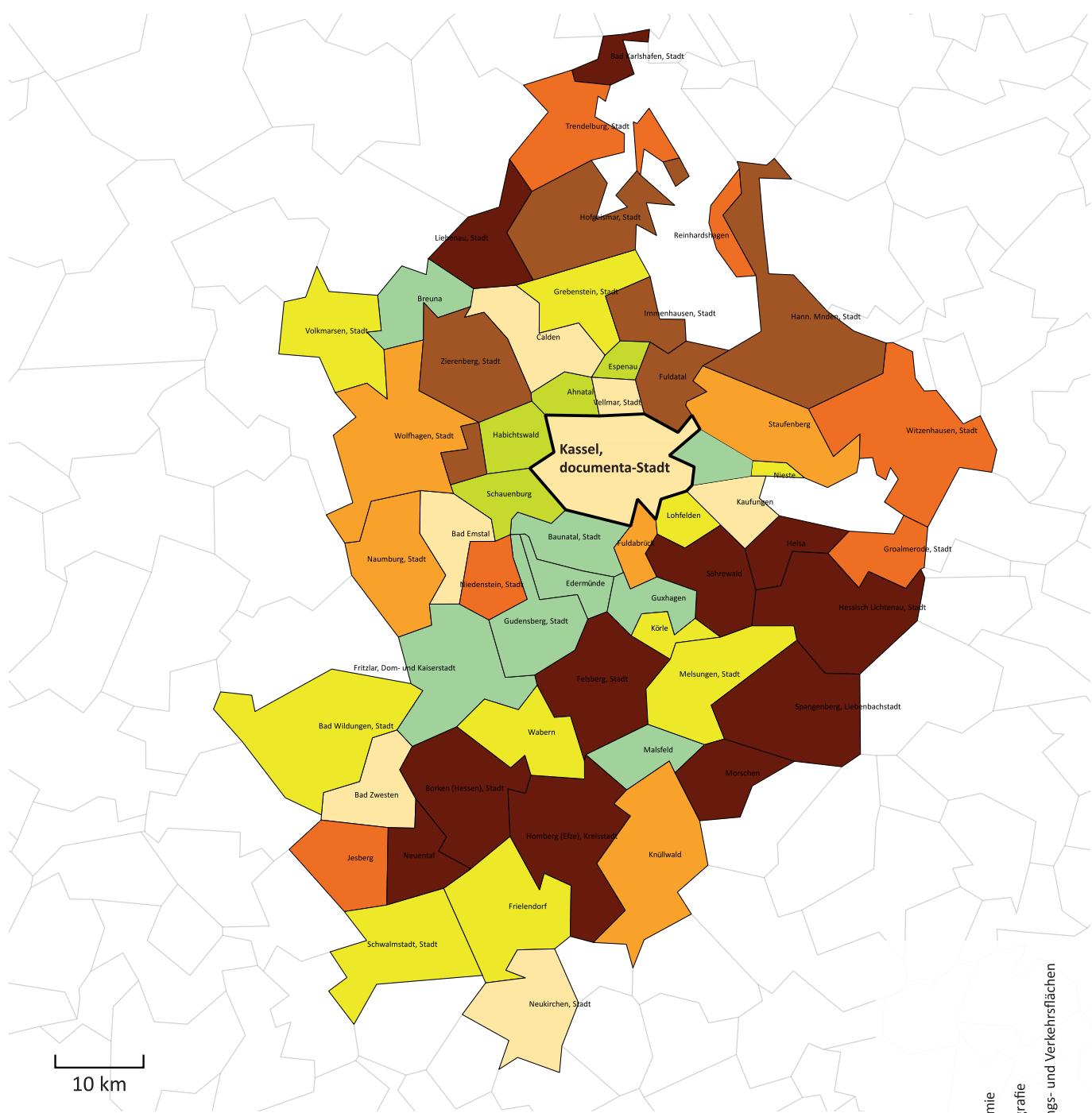


Abb. 46: Typisierung der Gemeindeverbände der Großstadtregion Kassel

## Fallstudienregion Kassel

**Bevölkerung Kernstadt Kassel:**  
Bevölkerung suburbaner Raum:

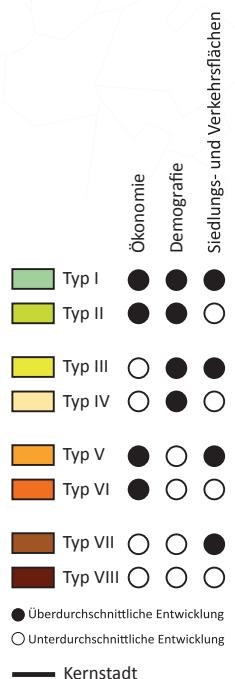
ca. 194.800  
ca. 489.500

**Stadtregionaler Typ:**

VI

**Ökonomische Entwicklung:**  
Demografische Entwicklung:  
Siedlungs- und Verkehrsfläche:

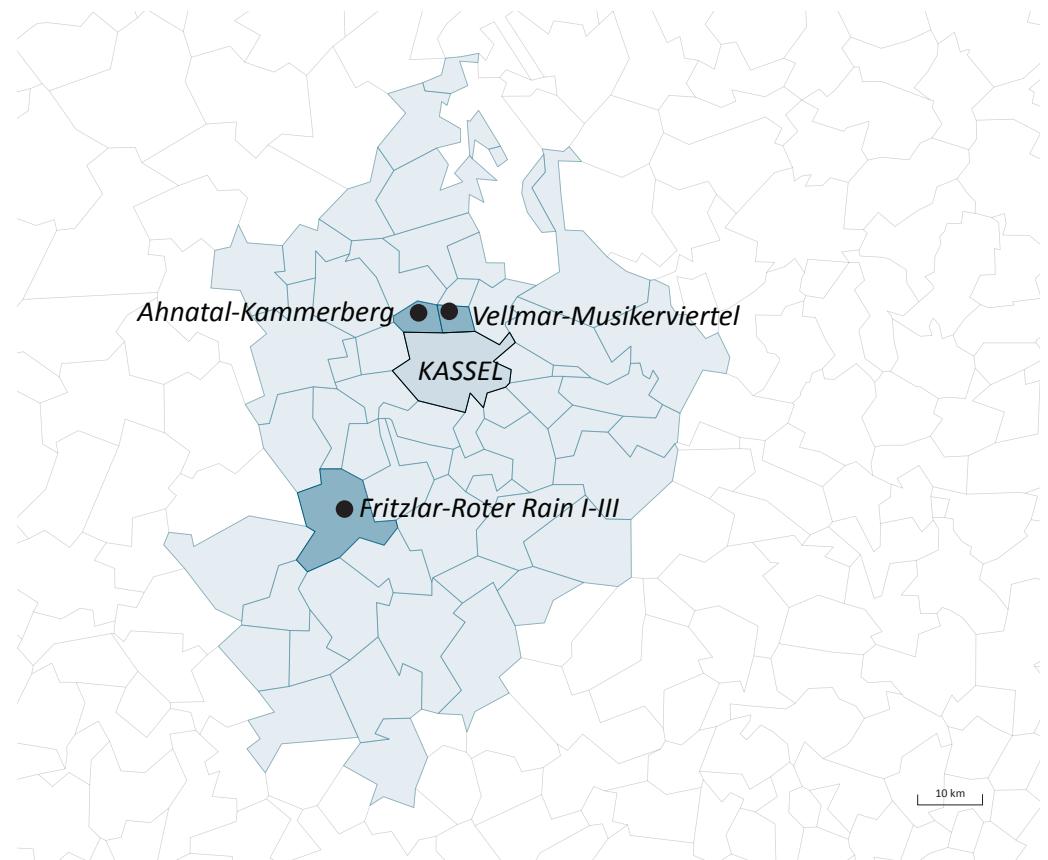
überdurchschnittlich ●  
unterdurchschnittlich ○  
unterdurchschnittlich ○



Mesoebene	Ahnatal	Fritzlar	Vellmar
Kommune/Bezirk			
<b>Bevölkerung</b>	ca. 7.900	ca. 14.300	ca. 18.200
<b>Stadtregionale Zone</b>	Engerer Pendler-verflechtungsbereich	Weiterer Pendler-verflechtungsbereich	Ergänzungsgebiet
<b>Typ</b>	II	I	IV
<b>Ökonomische Entwicklung</b>	überdurchschnittlich ●	überdurchschnittlich ●	unterdurchschnittlich ○
<b>Demografische Entwicklung</b>	überdurchschnittlich ●	überdurchschnittlich ●	überdurchschnittlich ●
<b>Siedlungs- und Verkehrsfläche</b>	unterdurchschnittlich ○	überdurchschnittlich ●	unterdurchschnittlich ○

Mikroebene	Kammerberg	Roter Rain I-III	Musikerviertel
Quartier			
<b>Größe</b>	ca. 2.700 EW	ca. 750 EW	ca. 1.800 EW
<b>Nutzung</b>	Wohnen	Wohnen	Wohnen

Abb. 47: Lage der Fallstudienräume sowie der Kernstadt in der Großstadtregion Kassel



## 6.5 Fallstudie Ahnatal, Kammerberg

Die Fallstudie Ahnatal untersucht mit dem Siedlungsbereich Kammerberg einen suburbanen Wohnstandort, der mit Beginn des Wachstums der Großstadtregion Kassel ab den 1960er-Jahren entwickelt wurde. Mit Zusammenschluss der bisher eigenständigen Gemeinden Weimar und Heckershausen zur Gemeinde Ahnatal wuchs der Siedlungsbereich Kammerberg bis in die 1990er-Jahre nach Osten. Heute ist der Siedlungsbereich zu einem Drittel dem Ortsteil Weimar, zu zwei Dritteln dem Ortsteil Heckershausen zugeteilt. In der Gemeinde Ahnatal leben ca. 7.900 Menschen, ca. ein Drittel der Bevölkerung lebt jeweils in den Ortsteilen Weimar und Heckershausen sowie im Siedlungsbereich Kammerberg.

Im betrachteten Siedlungsbereich Kammerberg dominieren Einzelhäuser aus den 1960er- bis 1980er-Jahren. Vereinzelt existieren Reihenhäuser, zuvor als Geschosswohnungsbau realisierte Mietwohnungen sind mittlerweile privatisiert. Der Siedlungsbereich zeichnet sich durch eine Südhanglage mit unmittelbarer Nähe zum Freiraum aus.

Im Fokus der Untersuchung steht die Zyklizität eines monostrukturierten Einfamilienhausgebiets in einer stagnierenden Region in attraktiver landschaftlicher Lage. Zur Identifikation des Lebenszyklus der Fallstudie wurden insbesondere soziodemografische Daten sowie Beziehungen zu Einrichtungen der Versorgungs- und sozialen Infrastruktur erhoben. Siedlungsstrukturelle und bauliche Indikatoren wurden zur detaillierten Aufnahme des baulichen Bestandes hinzugezogen.

Als Ansprechpartner vor Ort standen der Bürgermeister und das Bauamt seitens der Gemeindeverwaltung zur Verfügung, des Weiteren in einer Doppelfunktion ein am Ort ansässiger Architekt und sachkundiger Bürger.

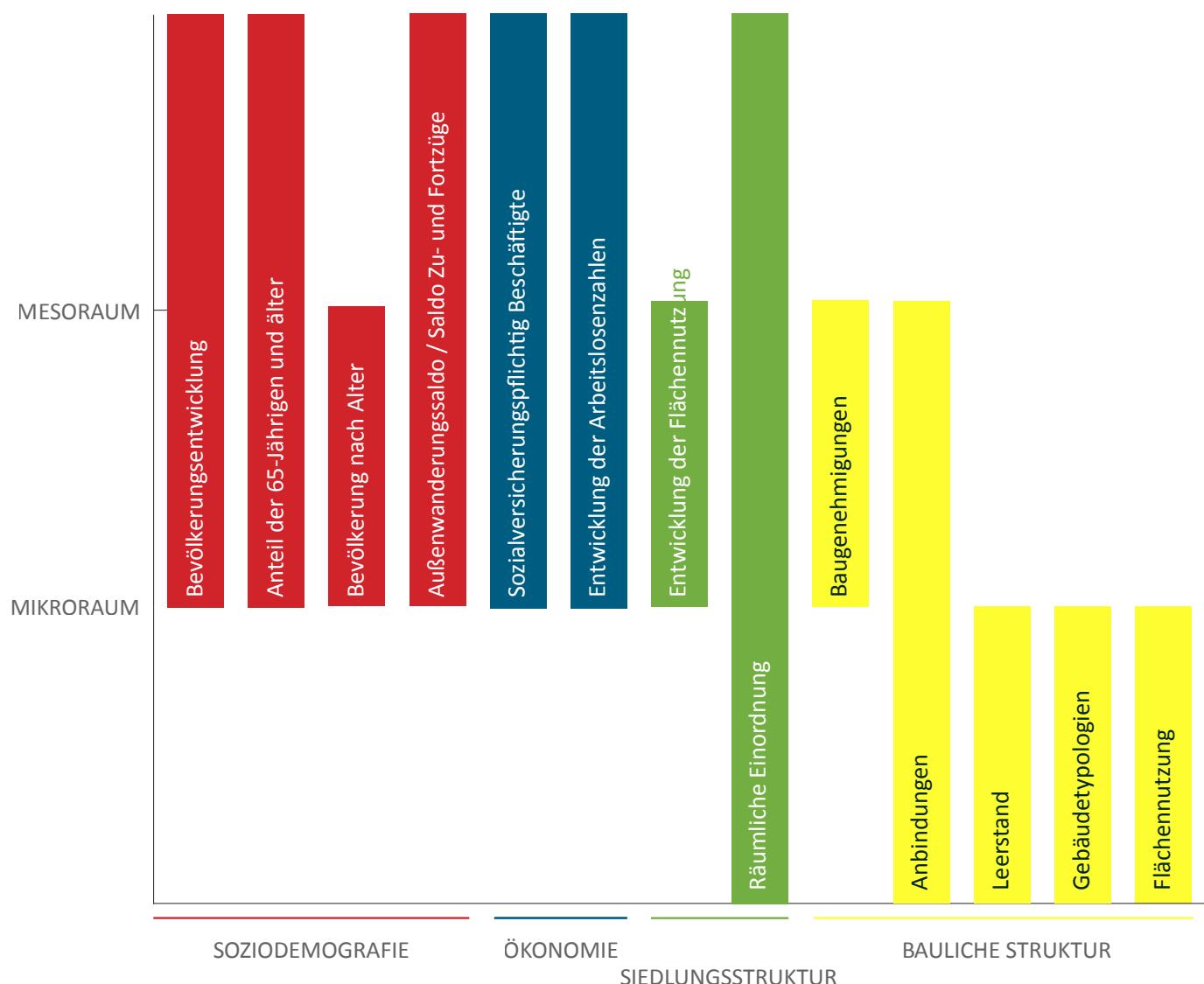


Abb. 48: Indikatoren der Fallstudie Ahnatal, Kammerberg

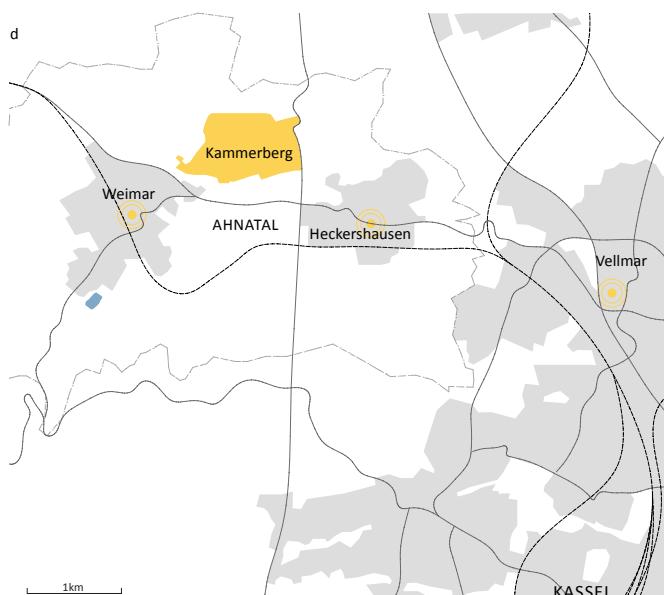


Abb. 49: Einordnung in den stadträumlichen Kontext



Abb. 50: Lageplan Ahnatal, Kammerberg



Abb. 51: Fallstudienraum Ahnatal, Kammerberg



## Ergebnisse der quantitativen Phase/Kernfragen für die qualitative Untersuchung

### Soziodemografie

- Wachstumsphasen der Gemeinde in der Vergangenheit, insbesondere Begründung des Bevölkerungszuwachses und des Entschlusses zur Ausweisung des Siedlungsbereichs Kammerberg
- Frage: Herkunft der Bewohner des Kammerbergs zur Entstehungszeit?
- Aktuelle Abnahme der Bevölkerung ist vergleichbar mit der Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Stadtregion
- Frage: Gibt es kommunale Strategien gegen den Bevölkerungsverlust?
- Alterung der Bevölkerung ist überdurchschnittlich, verglichen mit der Ebene der Großstadtregion Kassel
- Frage: Welche Siedlungsbereiche sind besonders von Alterungstendenzen betroffen? Gibt es seitens der Kommune Strategien im Umgang mit dem demografischen Wandel?

### Ökonomie

- Die ökonomischen Verflechtungen nach Kassel sind offensichtlich
- Frage: Gibt es lokale Arbeitgeber bzw. lokale Ökonomie?

### Siedlungsstrukturell

- Frage: Nachfrage nach Wohnraum und Wohnlagen – von wem und wofür?
- Stagnation der Entwicklung des Neubaugebiets auf dem Kammerberg
- Frage: Welche Gründe gibt es für die Stagnation und welche Strategien für eine erfolgreiche Vermarktung werden ergriffen?
- Image des Siedlungsbereichs Kammerberg

- Bevölkerungszusammensetzung im Siedlungsbereich Kammerberg
- Der Siedlungsbereich Kammerberg ist ausschließlich geprägt durch die Funktion des Wohnens
- Frage: Existieren Probleme aufgrund dieser Monofunktion, z.B. Versorgungsdefizite, fehlende soziale Einrichtungen?
- Frage: Rolle des Freiraums für den Siedlungsbereich Kammerberg?

#### **Bauliche Struktur**

- Frage: Sind bereits bauliche/strukturelle Auswirkungen der demografischen Entwicklungen innerhalb der baulichen Bestände zu verzeichnen, z.B. in Form von Leerständen?
- Frage: Sind Bewohnerumbrüche zu verzeichnen, insbesondere bei Gebäudetypen aus den 1960er-Jahren (Wechsel der Bewohnerschaft aufgrund Umzug oder Tod)?
- Frage: Werden am baulichen Bestand aus den 1960er-/1970er-Jahren von den Bewohnern energetische Modernisierungen/Sanierungen durchgeführt? Sind Modernisierungswellen zu erkennen?

### **Erkenntnisse der qualitativen Phase**

#### **Soziodemografie**

- Identifikation der Bewohner mit dem Kammerberg
- Historische Zuordnung des Stadtteils zu den Ortsteilen Weimar und Heckershausen ist nicht mehr im Bewusstsein der Bewohner
- Langsam einsetzender Bewohnerwechsel
- Insgesamt ältere Bewohnerschaft, jedoch Nachzug und Nachfrage durch junge Familien; Vorteil: Kauf von Bestand in funktionierender Nachbarschaft, Modernisierung/Umbau nach eigenen Wünschen
- Demografische Alterung ist spürbar, auch Bewohnerumbrüche finden in den einzelnen Siedlungsbereichen statt; Neue Bewohnergruppen sind nicht nur Rückkehrer/„Kinder der Stadt“, sondern auch neue (größtenteils) Familien

#### **Ökonomie**

- Bezug und Abhängigkeit von Kassel, Baunatal

#### **Siedlungsstruktur**

- Entwicklung des Kammerbergs „in einem Guss“ ab den 1960er-Jahren
- Entwicklung des Neubaugebiets ab 1980 problembelastet, da keine Nachfrage
- Überwiegender Anteil der Gebäude im Privatbesitz
- Monofunktionalität wird nicht als Problem gesehen, da die verkehrliche Anbindung (auch im ÖPNV innerhalb der Ortsteile und nach Kassel) als sehr gut eingestuft wird

#### **Bauliche Struktur**

- Kein historisch gewachsener Ort
- Keine Versorgungsmöglichkeiten innerhalb des Quartiers
- Lage am Freiraum ist ein großer Standortvorteil
- Keine Treffpunkte
- Autoorientiertes Wohngebiet

## Situative Kartierung

Der Kammerberg in Ahnatal ist ein klar abgrenzbarer Wohnsiedlungsbereich, der sich zwischen den gewachsenen Ortsteilen Weimar und Heckershausen entlang eines Südhanges erstreckt. Die bauliche Entwicklung des Siedlungsbereichs vom Südwesten bis zum Nordosten ist aufgrund der Bautypologien heute in Teilen noch ablesbar. Im Einfamilienhausbereich, der zwischen 1962 und 1974 erbaut wurde, ist der Bewohnerwechsel in Teilen schon vollzogen bzw. hält bis heute an. Aufgrund der zur Entstehungszeit verwendeten standardisierten Bauweise dieses westlichen Gebiets wurden bereits in der Vergangenheit private Modernisierungen (Austausch der Heizanlagen, Innenraummodernisierungen) durchgeführt, im Zuge des Bewohnerwechsels/des Verkaufs der Häuser finden häufig umfangreichere Sanierungen statt. Die sich nördlich zur freien Landschaft hin angrenzenden Einfamilienhäuser auf größeren Grundstücken stehen, sofern noch nicht vollzogen, ebenfalls vor einem Wechsel der Bewohnerschaft. Hier finden vermehrt Schätzungen zum Wert der Immobilien statt.

Im östlichen Bereich der Siedlung ist der Bewohnerwechsel noch nicht deutlich spürbar. Dieser Teil ist geprägt durch individuelle Bauweisen der Häuser und zum Teil größere Grundstücke. Hier befindet sich die soziale Mitte des Quartiers mit der 1992 errichteten Kindertagesstätte und der ökumenischen Kirchengemeinde.

Im Norden grenzt das bereits 1981 ausgewiesene Neubaugebiet an, die Vermarktung läuft über einen Bauträger. Bisher wurden nur einige Gebäude und Straßenzüge realisiert. Als Gründe für die mangelnde Nachfrage werden zum einen die sehr periphere Lage (keine direkte Busanbindung, weite Wege in die Zentren) sowie die Bedingung des Bauträgers genannt, bei Kauf eines Grundstücks auch mit dem Bauträger bauen zu müssen. Seitens der Gemeinde wird das Gebiet bei Bauwilligen nicht beworben.

Ähnlich wie in der Entstehungszeit des Kammerbergs kommen die heutigen Nachfragen nach Wohnraum nicht aus der Gemeinde oder der Umgebung, sondern aus ganz Deutschland, insbesondere Familien mit Kindern fragen Häuser in der gewachsenen Nachbarschaft nach und bevorzugen den Bestand gegenüber einem Neubau „auf der grünen Wiese“. Aufgrund dieser Nachfrage nach Bestandswohnraum weist die Gemeinde zurzeit nur kleinere Flächen bzw. Baulücken in den Ortsteilen als Bauland aus. Größere Baugebiete sind derzeit nicht geplant. Das Siedlungsgebiet kann als stabiles und bevorzugtes Wohnquartier in landschaftlich sehr reizvoller Lage charakterisiert werden. Die gewachsenen und stabilen Strukturen machen das Gebiet für neue Bewohner von außerhalb auch heute als Wohnstandort interessant, die Nachfrage nach Wohnraum ist stabil. Ein weiterer Vorteil ist die Anbindung an die Ortsteilzentren mit einem kostenlosen Bus sowie die Anbindung nach Kassel mit der Regio-Tram.

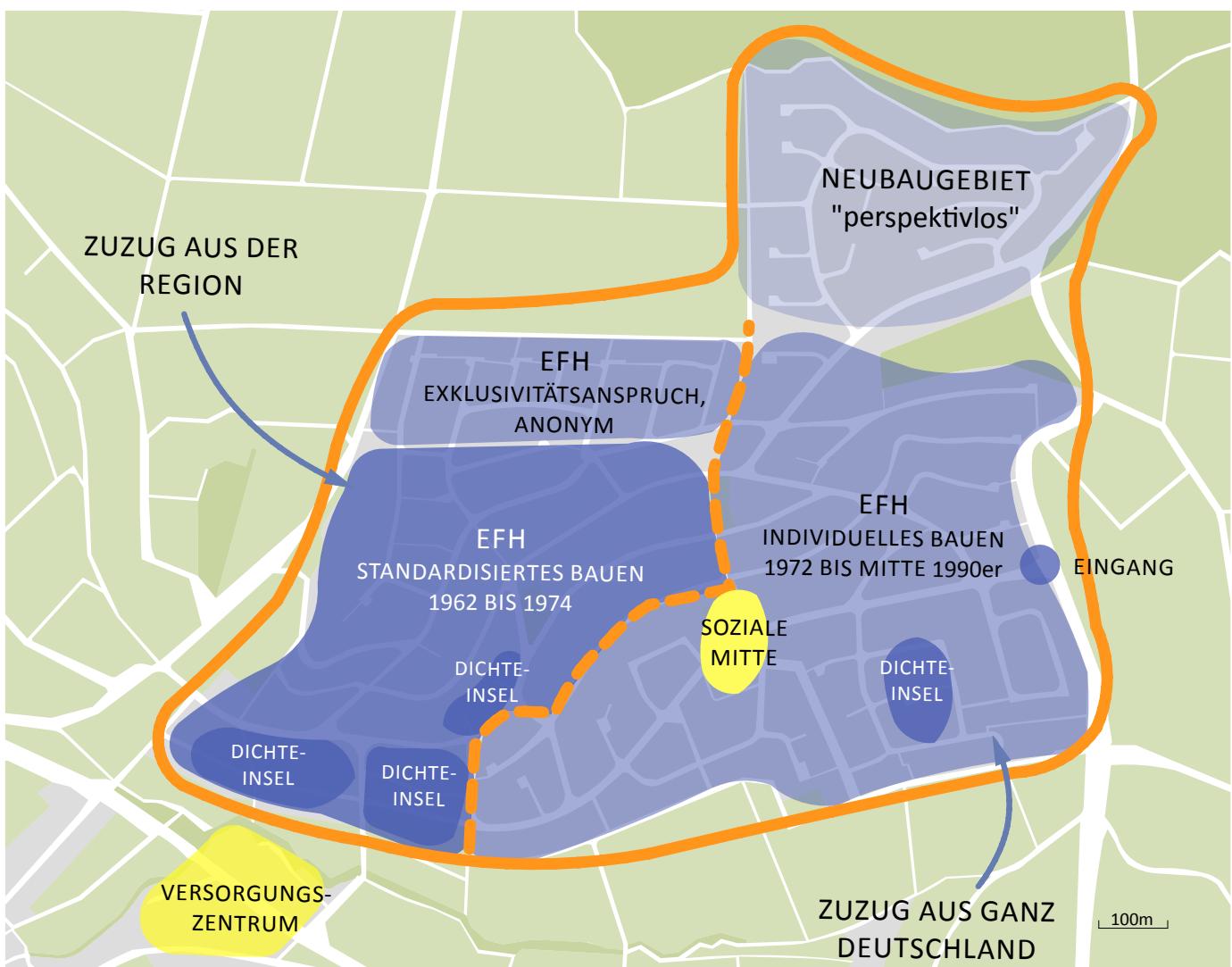


Abb. 52: Situative Kartierung Ahnatal, Kammerberg

## Schlussfolgerungen und Ableitung von Zyklen

### Position im Raum – Makro, Meso, Mikro

- Funktionierender Wohnstandort in attraktiver Südhanglage und unmittelbarer Lage am Freiraum
- Meso und Makro: funktionierender Wohnstandort mit gutem, stabilen Image

### Ausstattung des Quartiers, gesellschaftliche Bindungen, Image

- Hohe Bindung der Bewohner an das Quartier, Verbindungen/Beziehungen untereinander eher bezogen auf Straßenzüge; teilweise Anonymität
- Bevölkerungsumbruch hat begonnen
- Chance für hohe Quartiersbindung auch der neuen Bewohnergeneration (Privatverkäufe von Hand zu Hand)

### Individuelle Übergänge – Motivationen und Remanenzen

- Beginnender Umbruch: Erstbewohner sind alt und geben das EFH auf, Nachzug von neuen, jungen Familien
- Damit einhergehende Modernisierung/Umbau des Bestands

### Gebäudezyklen – Gebäudewirtschaftliche Aspekte

- Gebäudebestand aus den 1960er- und 1970er-Jahren, überwiegend EFH, untergeordnet MFH mit privatisierten Wohnungsbeständen

### Ableitung Lebenszyklus

- Übergangsphase

## 6.6 Fallstudie Fritzlar, Roter Rain

Das Untersuchungsgebiet Roter Rain in Fritzlar umfasst einen suburbanen Wohnstandort im weiteren Pendlerverflechtungsbereich der Großstadtregion Kassel. Das Untersuchungsgebiet gliedert sich in drei Teilräume: Das Wohngebiet Roter Rain I wurde in den 1960er- bis 1980er-Jahren entwickelt, das Gebiet Roter Rain II in den 1980er- bis 1990er-Jahren und Roter Rain III ab dem Jahr 2002. Hier finden aktuell noch Bautätigkeiten statt. Im gesamten Siedlungsbereich Roter Rain wurden vorrangig Einfamilienhäuser gebaut, im Teilgebiet Roter Rain II wurde in den 1990er-Jahren auch Mietwohnungsbau realisiert.

Das Untersuchungsinteresse liegt in den unterschiedlichen Zyklitäten der Teilgebiete, dem Aufzeigen möglicher Wechselwirkungen und ggf. sich wiederholender Trends. Der Fokus der quantitativen Untersuchung liegt auf der soziodemografischen Struktur der Bevölkerung sowie den strukturellen und baulichen Besonderheiten der drei Teilgebiete. Diese Erkenntnisse wurden mit Experten vor Ort vertieft. Es standen seitens der Verwaltung Ansprechpartner des Bau- und Planungsamtes, des Amtes für Statistik sowie des Stadtmarketings zur Verfügung.

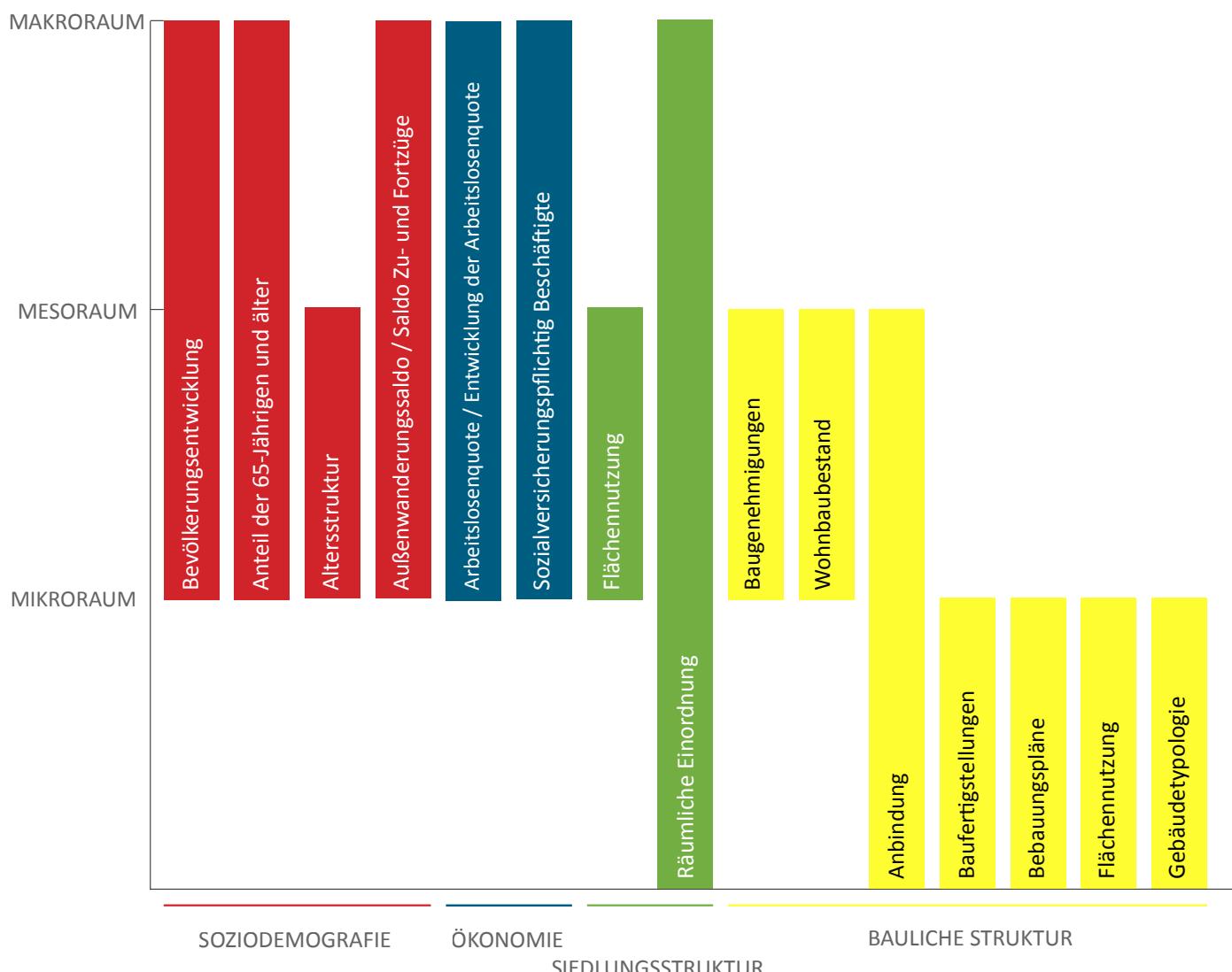


Abb. 53: Indikatoren der Fallstudie Fritzlar, Roter Rain

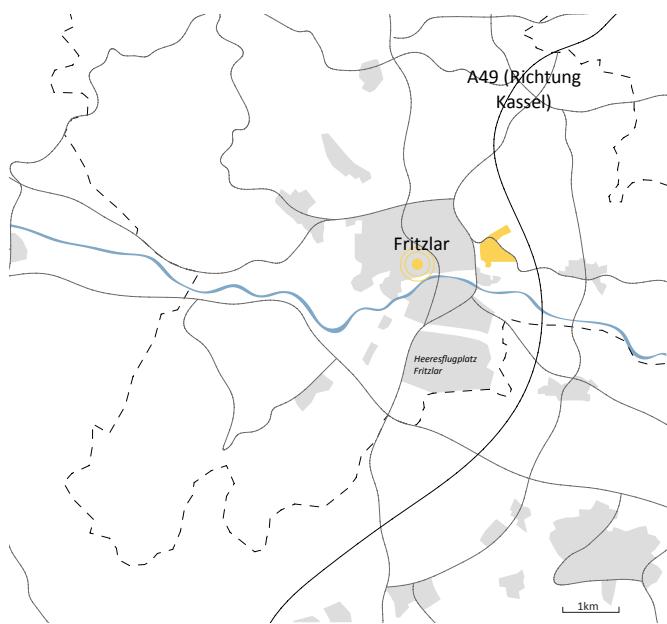


Abb. 54: Einordnung in den stadträumlichen Kontext



Abb. 55: Lageplan Fritzlar, Roter Rain



Abb. 56: Fallstudienraum Fritzlar, Roter Rain



## Ergebnisse der quantitativen Phase/Kernfragen für die qualitative Untersuchung

### Soziodemografie

- Wachstumsphasen der Stadt in der Vergangenheit, insbesondere Begründung des Bevölkerungszuwachses und des Entschlusses zur Ausweisung der Siedlungsbereiche Roter Rain
- Frage: Herkunft der Bewohner des Roten Rain?
- Frage: Welche Strategien verfolgt die Stadt zur Begegnung demografischer Entwicklungen, insbesondere des Bevölkerungsrückgangs?

### Ökonomie

- Frage: Rolle der Bundeswehr für die Stadt: Perspektiven des Bundeswehrstandortes, Wohnstandorte der Bediensteten, ökonomische Bedeutung?
- Frage: In welche Kommunen bestehen Pendlerbeziehungen?
- Frage: Durch welche Branchen ist die regionale Ökonomie geprägt?
- Frage: Welche Rolle spielt der Tourismus?

### Siedlungsstruktur

- Attraktive Lage des Siedlungsbereichs zur offenen Landschaft im Süden, Lage an der Autobahn im Osten
- Frage: Vermarktungsprobleme bzw. Vorteile aufgrund der Lage?
- Frage: Warum Ausweisung des Neubaugebiets an der Autobahn?

- Der Siedlungsbereich Roter Rain unterscheidet sich aufgrund der drei Bauzeiten seiner Teilbereiche typologisch
- Frage: Welche Unterschiede und ggf. Gemeinsamkeiten weisen die drei Teilbereiche auf, hinsichtlich Bewohnerstruktur, Modernisierungen, Bewohnerwechsel und Umbrüchen, Image?
- Der Siedlungsbereich Roter Rain ist ausschließlich geprägt durch die Funktion des Wohnens
- Frage: Existieren Probleme aufgrund dieser Monofunktion, z.B. Versorgungsdefizite, fehlende soziale Einrichtungen?

#### **Baulich**

- Frage: Sind bereits bauliche/strukturelle Auswirkungen der demografischen Entwicklungen innerhalb der baulichen Bestände zu verzeichnen, z.B. in Form von Leerständen?
- Frage: Sind Bewohnerumbrüche zu verzeichnen, insbesondere im Teilgebiet Roter Rain I?

## **Erkenntnisse der qualitativen Phase**

#### **Soziodemografie**

- Demografische Schrumpfungstendenzen sind zu erkennen, Nachfrage nach Neubau ist in den letzten Jahren um die Hälfte zurückgegangen
- Aktuell wird versucht, der in Zukunft steigenden Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum nachzukommen, insbesondere im Innenstadtbereich
- Bewohnerschaft der Teilgebiete II und III ist überwiegend von außerhalb zugezogen (und pendelt auch täglich zur Arbeitsstelle) oder ist bei der Bundeswehr beschäftigt

#### **Ökonomie**

- Tagestourismus spielt eine große Rolle für die Stadt
- Hauptpendlerbeziehung nach Baunatal, Kassel und Melsungen/Bad Wildungen
- Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets soll neue Arbeitsplätze sichern

#### **Siedlungsstrukturell**

- Die Zusammensetzung der Bevölkerung innerhalb der drei Teilgebiete Roter Rain I-III spiegelt die Entstehungszeit der Teilgebiete wider
- Bewohnerumbrüche sind im Teilgebiet Roter Rain I vereinzelt zu erkennen, verbunden mit Modernisierungstätigkeiten

#### **Bauliche Struktur**

- Nachfrage nach Reihenhäusern existiert nicht, daher evtl. Änderung des bestehenden B-Plans Roter Rain III
- Bau einer Kindertagesstätte im Teilgebiet Roter Rain III
- Perspektive: ggf. Ausweisung Baugebiet Roter Rain IV (östlich Roter Rain III); Fördermittel Dorferneuerungsprogramm Hessen (keine weitere Ausweisung von Baugebieten in den Ortsteilen, sondern nur im Hauptsiedlungsgebiet, wozu Roter Rain gehört)

## Situative Kartierung

Das Siedlungsgebiet Roter Rain liegt als Wohnarchipel am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Fritzlar. Topografie und Landschaft grenzen es von der Innenstadt ab. Das Siedlungsgebiet besteht aus drei Baugebieten unterschiedlicher Entstehungszeit, weshalb innerhalb der drei Gebiete unterschiedliche Zyklen bzw. Umbrüche zu erkennen sind. Im Bereich Roter Rain I, entstanden in den 1970er-Jahren, sind bereits Bewohnerwechsel vollzogen worden, die Erstgeneration ist geprägt durch ältere und zum Teil alleinstehende Hausbewohner. Auf den großzügig geschnittenen Grundstücken wurde bereits in der Vergangenheit vereinzelt nachverdichtet. Einhergehend mit Bewohnerumbrüchen finden auch Modernisierungen an den Häusern statt.

Das Gebiet Roter Rain II ist in verdichteter Einfamilienhausbauweise gestaltet. Das Gebiet besitzt einen sehr grünen Charakter, auf die Gestaltung des öffentlichen Raums als Begegnungs- und Kommunikationsraum wurde viel Wert gelegt. Häuser gruppieren sich im südöstlichen Abschnitt des Quartiers um kleine Plätze. Individuelle Einfamilienhäuser konnten realisiert werden. Durch den sehr grünen Charakter und die Gestalt des öffentlichen Raums wirkt das Baugebiet homogen und sehr dicht. Die Bewohnerschaft des Gebiets Roter Rain II besteht zu großen Teilen aus Pendlern ins Umland bzw. Bediensteten der Bundeswehr. Ein erster, kleiner Umbruch der Bewohnerschaft hat mit der Entwicklung des Gebiets Roter Rain III stattgefunden, da im Neubaugebiet größere Grundstücke ausgewiesen wurden. Die Häuser im Roter Rain II konnten ohne Leerstandsphasen weiter veräußert werden.

Das Baugebiet Roter Rain III befindet sich derzeit noch in der Entwicklung, ca. 80 % der Baugrundstücke sind individuell bebaut. Das Baugebiet weist deutlich breitere Straßenquerschnitte auf und wirkt sehr amerikanisch suburban. Die im Nordosten festgesetzte Reihenhausbebauung konnte aufgrund fehlender Nachfrage bis auf einen Riegel nicht realisiert werden. Seitens der Stadt wird über eine Änderung des Bebauungsplans nachgedacht. Aufgrund der Nähe zur Autobahn müssen in diesem Teilabschnitt besondere Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Die als Pufferzone zur Autobahn festgesetzte öffentliche Grünfläche wird im Süden zurückgenommen, hier soll mittelfristig eine Kindertagesstätte errichtet werden. Auch hier stammen die Bewohner aus der Region und pendeln ins Umland bzw. nach Kassel oder sind Bedienstete der Bundeswehr. Aufgrund der guten Nachfragesituation nach Eigenheimen und topografisch bedingt fehlender Alternativen im Stadtgebiet wird langfristig über die Ausweisung eines vierten Baugebiets südlich des Bereichs Roter Rain III nachgedacht.

Insgesamt kann der gesamte Wohnbereich Roter Rain als beliebter, gut situierter, aber auch isolierter Wohnstadtteil Fritzlars charakterisiert werden. Die sich wandelnden Ansprüche suburbaner Wohngebiete lassen sich ablesen: von dem Wunsch nach großzügigen Grundstücken während des Wirtschaftswachstums, über verdichtete Strukturen Ende der 1980er-Jahre bis hin zur Suburbia nach amerikanischem Vorbild und der Realisierung von Eigenheimen für die breite Masse.



Abb. 57: Situative Kartierung Fritzlar, Roter Rain

## Schlussfolgerungen und Ableitung von Zyklen

### Position im Raum – Makro, Meso, Mikro

- Funktionierende, wachsende Wohnstandorte unterschiedlichen Baualters in attraktiver Nähe zum Freiraum und mit guter Anbindung an das regionale Verkehrsnetz (Pendler)

### Ausstattung des Quartiers, gesellschaftliche Bindungen, Image

- Monofunktionales Wohnquartier mit gehobenem Image
- Anonymität; Leben hinter dem eigenen Gartenzaun

### Individuelle Übergänge

- Umbrüche innerhalb der drei Teilgebiete unterschiedlich, überwiegend hat Bevölkerungswechsel noch nicht stattgefunden

### Gebäudezyklen – Gebäudewirtschaftliche Aspekte

- Nachfrage nach großen Grundstücken und Einfamilienhäusern wird befriedigt; keine Nachfrage nach ausgewiesener Reihenhausbebauung

### Ableitung Lebenszyklus

- Roter Rain I: Übergangsphase
- Roter Rain II: Reifephase
- Roter Rain III: Aufbauphase

## 6.7 Fallstudie Vellmar, Musikerviertel

Die Fallstudie Vellmar, Musikerviertel untersucht ein heterogenes Wohnquartier, das ab den 1960er-Jahren entwickelt wurde. Der Betrachtungsraum Musikerviertel umfasst auch die daran angrenzenden Bereiche des Gebietes Nordring und das Zentrum Vellmars mit Versorgungseinrichtungen, sozialer Infrastruktur und dem Rathaus der Stadt Vellmar.

Der Stadtteil wurde ab den späten 1960er-Jahren, bedingt durch das Wachstum der Großstadtrregion Kassel, unabhängig von den gewachsenen Ortsteilen Frommershausen und Obervellmar „auf der grünen Wiese“ realisiert.

Das Quartier besitzt Wohnungen im vier- bis fünfgeschossigen Mietwohnungs- sowie im Reihen- und Einfamilienhausbau.

Im Fokus der Untersuchung steht das junge Stadtzentrum Vellmars mit seinen Versorgungs- und Wohnfunktionen. Daher werden insbesondere die demografische Entwicklung der Stadt sowie die raumstrukturellen und baulichen Gegebenheiten der Meso- und Mikroebene betrachtet sowie die ökonomischen und strukturellen Abhängigkeiten von der Stadt Kassel, die direkt im Süden an das Stadtgebiet von Vellmar anschließt.

Ergänzt werden die quantitativen Daten durch Erhebungen und Interviews mit der Planungsverwaltung, der Kirchengemeinde und dem ehemaligen Bürgermeister der Stadt Vellmar, der auch selbst im Musikerviertel lebt.

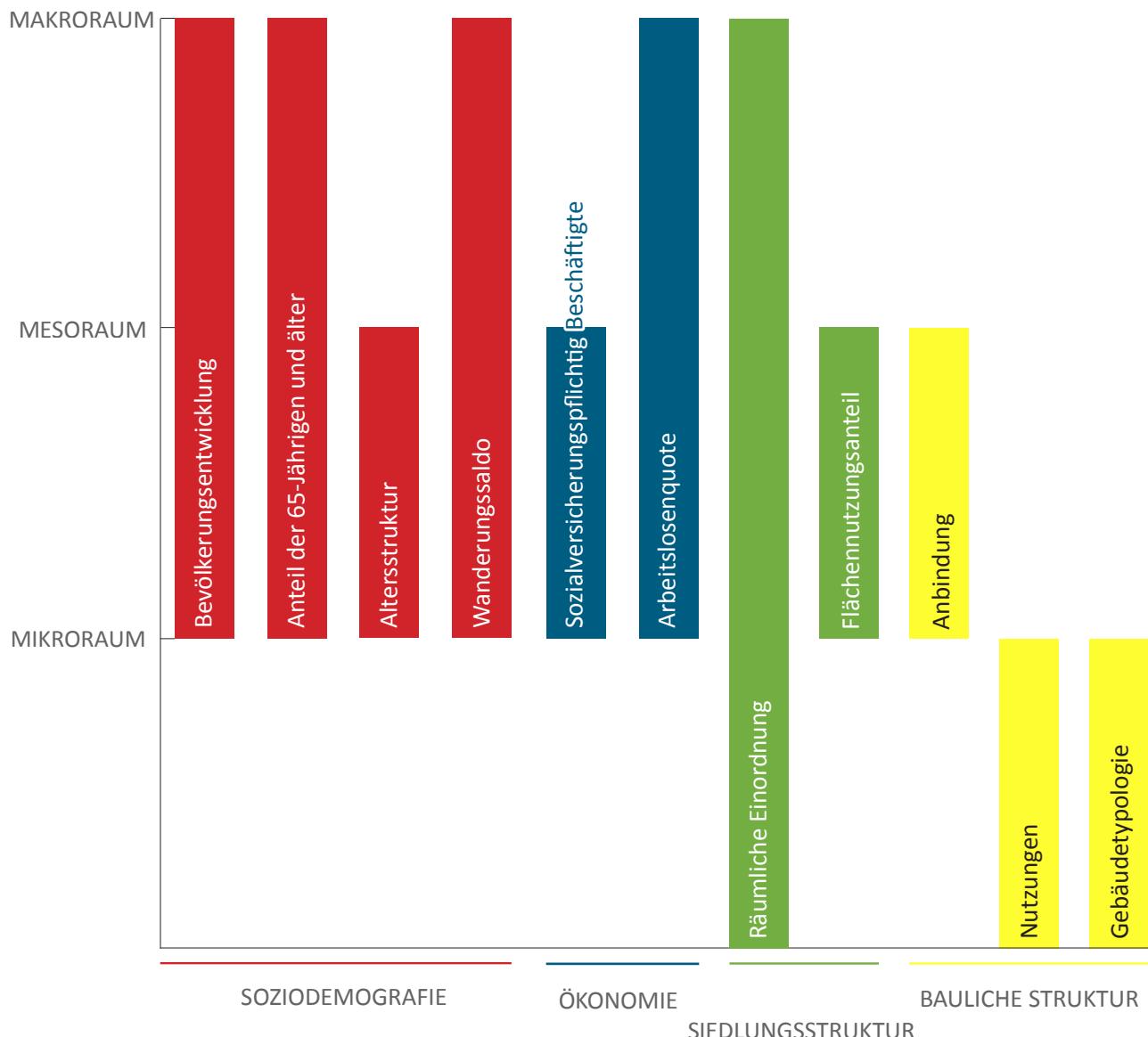


Abb. 58: Indikatoren der Fallstudie Vellmar, Musikerviertel

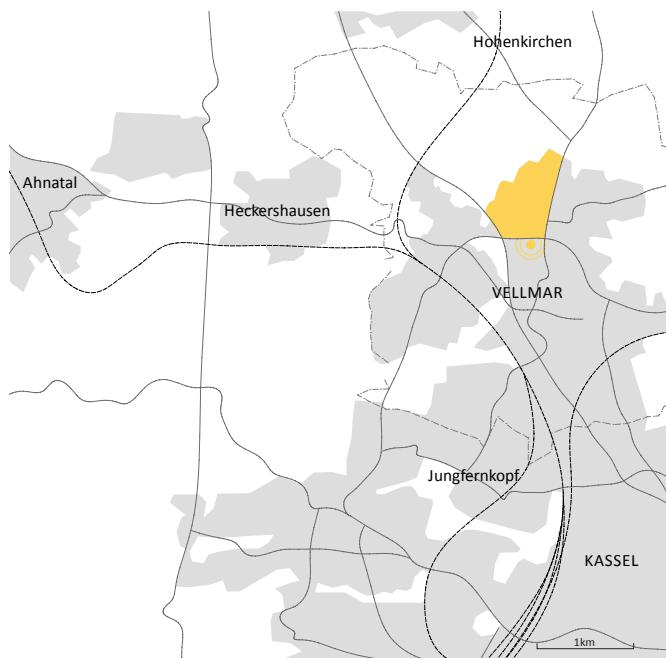


Abb. 59: Einordnung in den stadträumlichen Kontext



Abb. 60: Lageplan Vellmar, Musikerviertel



Abb. 61: Fallstudienraum Vellmar, Musikerviertel



## Ergebnisse der quantitativen Phase/Kernfragen für die qualitative Untersuchung

### Soziodemografie

- Wachstumsphasen der Stadt in der Vergangenheit
- Frage: Begründung des Bevölkerungszuwachses und des Entschlusses zur Ausweisung des Siedlungsbereichs?
- Frage: Herkunft der Bewohner zur Entstehungszeit des Zentrums/Musikerviertels?
- Frage: Bevölkerungszusammensetzung im Musikerviertel?
- Frage: Gründe für geringe Schrumpfungstendenzen im Vergleich zu Entwicklungen auf der Makroebene?
- Frage: Generative Umbrüche in der Bewohnerschaft?

### Ökonomie

- Starke ökonomische Verflechtungen nach Kassel
- Frage: Gibt es lokale Arbeitgeber bzw. lokale Ökonomie?

### Siedlungsstruktur

- Frage: Image des Musikerviertels?
- Frage: Einzugsbereich des Zentrums?

### Bauliche Struktur

- Frage: Leerstände im Zentrum bzw. Probleme im öffentlichen Raum?
- Frage: Sind Umbau und Modernisierung zu verzeichnen, insbesondere bei Gebäudetypen aus den 1960er-Jahren?

## Erkenntnisse der qualitativen Phase

### Soziodemografie

- Hohe Identifikation der Bewohner mit dem Zentrum und dem Musikerviertel
- Viele Erstbewohner, dadurch hohe Bindung an das Quartier
- Insgesamt ältere Bewohnerschaft, jedoch Nachzug und Nachfrage durch junge Familien; Vorteil: Kauf von Bestand in funktionierender Nachbarschaft, Modernisierung/Umbau nach eigenen Wünschen
- Überwiegend homogene Bewohnerschaft, bezogen auf die Teilläume
- Vellmar ist eine der wenigen Städte in der Großstadtregion Kassel, deren Bevölkerungszahl stagniert und nicht schrumpft

### Ökonomie

- Vellmar ist „Wohnvorstadt“ von Kassel, daher bestehen die Hauptpendlerbeziehungen nach Kassel
- Die eigene Ökonomie besitzt eine untergeordnete Rolle, Nachfrage nach Gewerbeflächen in Vellmar ist gering
- Bezug und Abhängigkeit von Kassel und Baunatal

### Siedlungsstruktur

- Entwicklung des Musikerviertels wurde durch den Bau des Stadtzentrums initiiert; auch heute noch bestehen die Hauptbeziehungen zur Nahversorgung in das Zentrum
- Direkte Anbindung an das Zentrum von Vellmar
- ÖPNV- Anbindung an das Stadtzentrum von Kassel

### Bauliche Struktur

- Insgesamt sehr gepflegtes Wohngebiet mit funktionierendem Zentrum; sowohl im Wohnungsbau als auch im Zentrum kein Leerstand
- Umbrüche sind anzunehmen aufgrund der Altersstruktur der Bewohnerschaft (Erstbewohner). Teilweise Modernisierungen der Bestände, vermutlich einhergehend mit Bewohnerwechseln; Im zentralen Bereich ist mittelfristig verstärkt mit Umbrüchen zu rechnen, noch nicht am Ortsrand (3. Baustufe); Heute noch keine erhöhte Fluktuation spürbar.
- Entwicklung in 3 Abschnitten: Zentrum 1960er-, Musikerviertel 1970er/1980er-, nördliche Arrondierung 1990er-Jahre
- Unterschiedliche Typologien bei überwiegend homogener Bevölkerung

## Situative Kartierung

Das neue Zentrum aus den Jahren um 1960 entstand im Mittelpunkt der historisch gewachsenen Ortsteile Frommershausen, Ober- und Untervellmar und Vellmar-West. Daran anschließend wurde der heutige Bereich „Nordring“ als typische Stadterweiterung der 1960er/1970er-Jahre gebaut. In der in diesem Bereich vorherrschenden dichten Bebauung von Reihenhäusern, vereinzelt Einfamilienhäusern und überwiegend Geschosswohnungsbau ist ein Wechsel der Erstbewohner bereits in den 1980er-Jahren vollzogen worden. Aufgrund des Alters der aktuellen Bewohnerschaft ist ein weiterer Wechsel zu erkennen bzw. zu erwarten. Ähnlich ist die Situation im Musikerviertel, das in den 1970er/1980er-Jahren entstanden ist. Hier dominieren Einfamilienhäuser mit großen Grundstücken das Bild der Siedlung. Im Osten wurden auch Geschossbauten und Reihenhäuser realisiert. Hier besteht die Gefahr der „Vergreisung“. Überlegungen zum Umzug in kleinere, altengerechte Wohnungen bestehen, kommen aber für die meisten der Bewohner konkret noch nicht in Frage. Hier ist in den kommenden Jahren ein Umbruch in der Bewohnerschaft zu erwarten. Die Siedlungsrandweiterung aus den späten 1980er/ 1990er-Jahren ist von Familien mit Kindern bewohnt oder von Familien, deren Kinder durch die Bildungswanderung schon außer Haus wohnen. Dieses Gebiet befindet sich in einer Reifephase. Die Typologie der Bebauung passt sich der übrigen an: Einfamilienhäuser mit ein bis zwei Geschossen auf großzügig geschnittenen Grundstücken am Siedlungsrand mit Blick in die freie Landschaft. Hier haben zum Teil die Nachkommen der Erstbewohner des Musikerviertels gebaut, zum Teil kamen die Erstbewohner aus dem Kasseler Umland, überwiegend aber aus ganz Deutschland. In den letzten Jahren ist eine Nachfrage nach Wohnraum im Musikerviertel bzw. im Nordring von Familien von Außerhalb zu erkennen. Zuzugsmotivation ist der attraktive Wohnraum mit großzügigen Grundstücken in einem gewachsenen Quartier mit funktionierender, sozialer Struktur. Auch die Nähe von Nahversorgungsmöglichkeiten und sozialer und Freizeitinfrastruktur ist ein Standortvorteil des Fallstudienraums. Ein weiteres Plus ist die Linie 1 der Stadtbahn Vellmar – Kassel. Innerhalb von zehn Minuten ist man vom Zentrum Vellmars im Zentrum Kassels. Trotz der Gestaltung der 1960er-Jahre funktioniert das Vellmarer Zentrum als Nahversorgungszentrum und Treffpunkt. Der Fallstudienraum besitzt einen soliden, auch gehobenen Charakter. Die soziale Struktur der Bewohnerschaft wie auch das differenzierte Wohnangebot werden als positiv betrachtet. Es besteht die Gefahr einer Überalterung, trotz erster erkennbarer Umbrüche in den Siedlungsteilen Nordring und Musikerquartier.



Abb. 62: Situative Kartierung Vellmar, Musikerviertel

## Schlussfolgerungen und Ableitung von Zyklen

### Position im Raum

- Stadterweiterungsgebiet mit funktionierendem Zentrum, unterschiedlichen Wohnraumangeboten und guter Anbindung nach Kassel („Wohnvorstadt von Kassel“)

### Ausstattung des Quartiers, gesellschaftliche Bindungen, Image

- Hohe Bindung der Bewohner an ein gewachsenes Quartier mit gutem Image und Nähe zu Nahversorgungs- und Freizeiteinrichtungen
- Bevölkerungsumbruch hat bereits begonnen; Chance für hohe Quartiersbindung auch der neuen Bewohnergeneration (Privatverkäufe von Hand zu Hand)

### Individuelle Übergänge

- Demographischer und baulicher Umbruch zeichnet sich langsam ab: Erstbewohner sind alt und geben das EFH auf, Nachzug von neuen, jungen Familien; damit einhergehende Modernisierung/Umbau des Bestands

### Gebäudezyklen – Gebäudewirtschaftliche Aspekte

- Gebäudebestand aus den 1960er- bis 1980er-Jahren und Ortsranderweiterungen aus den 1990er-Jahren in gemischten Typologien: EFH, RH, privatisierter und Miet-Geschosswohnungsbau.

### Ableitung Lebenszyklus

- Ende der Reifephase, Beginn Übergangsphase

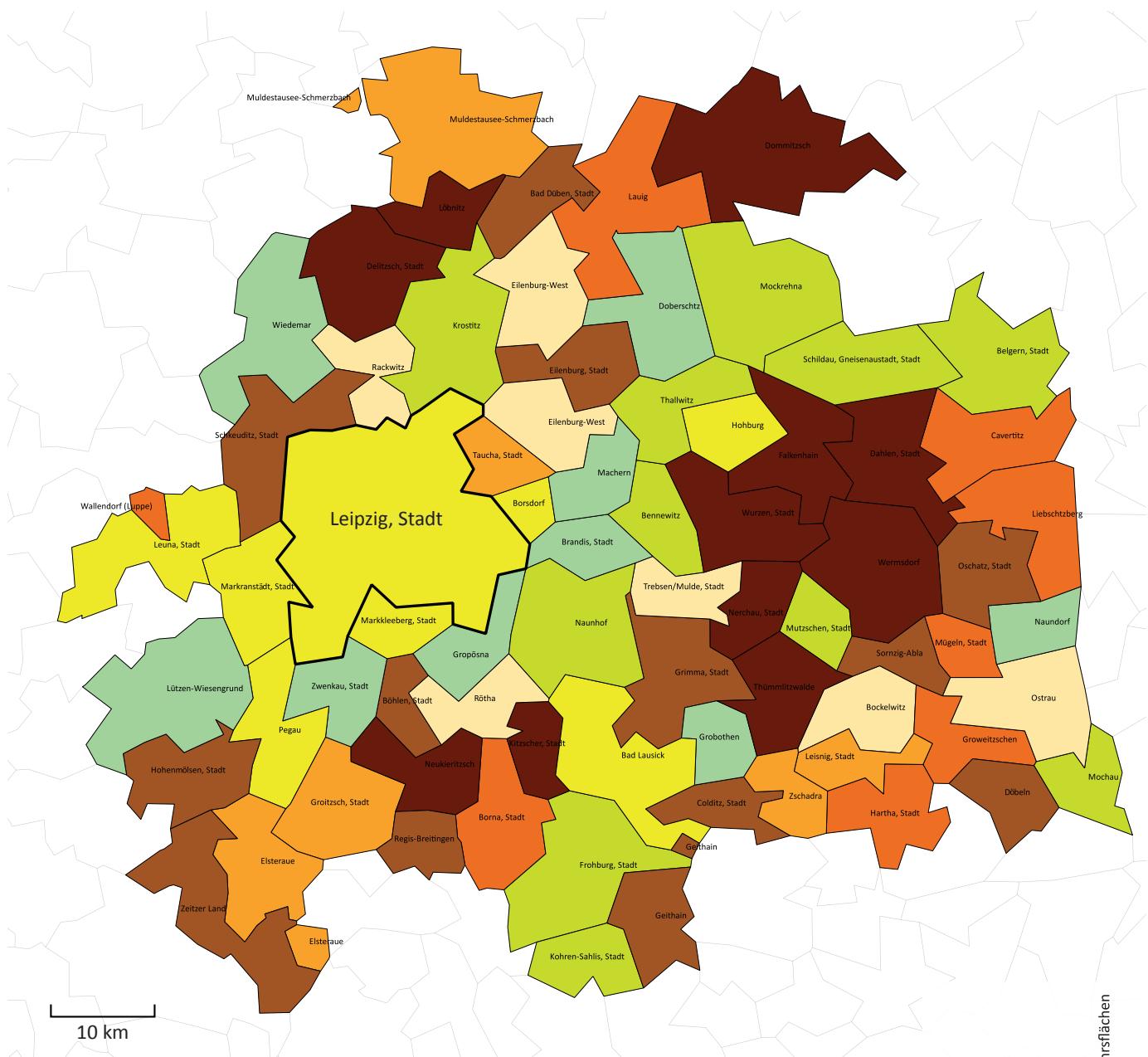


Abb. 63: Typisierung der Gemeindeverbände der Großstadtrregion Leipzig

## Fallstudienregion Leipzig

**Bevölkerung Kernstadt Leipzig:**  
Bevölkerung suburbaner Raum:

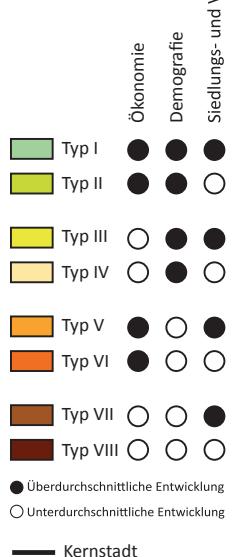
ca. 518.900  
ca. 583.900

**Stadtregionaler Typ:**

VII

**Ökonomische Entwicklung:**  
Demografische Entwicklung:  
Siedlungs- und Verkehrsfläche:

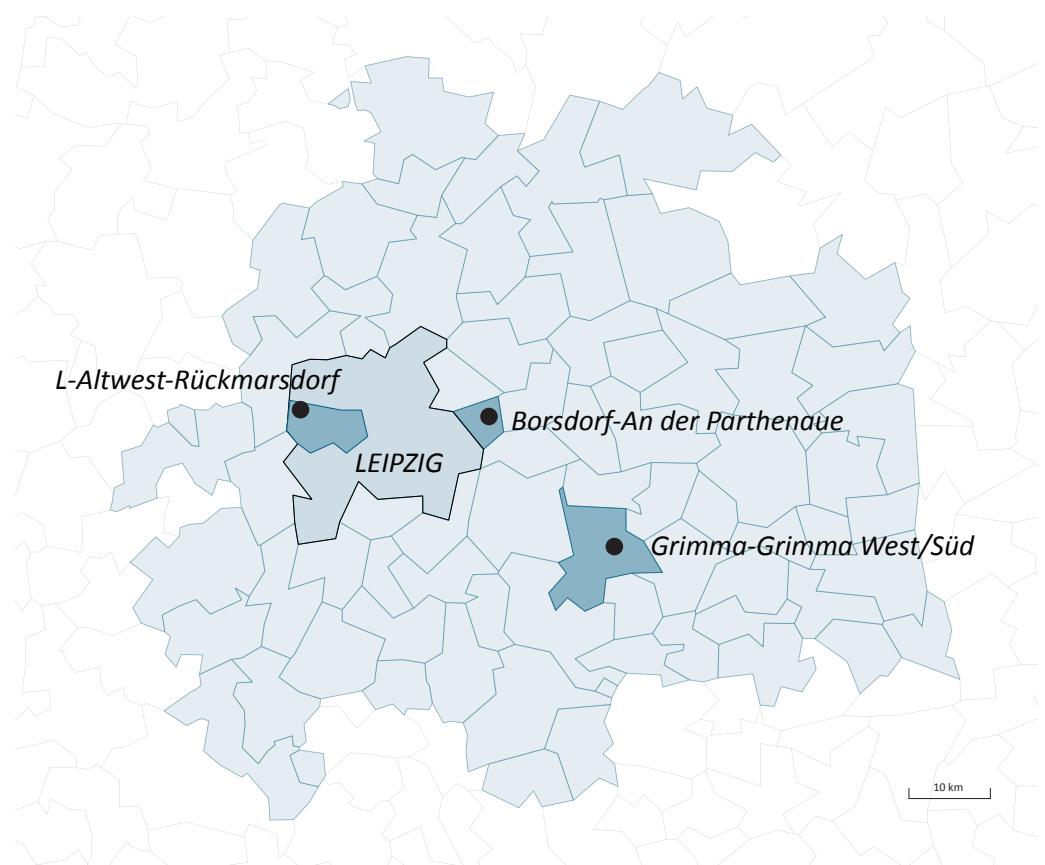
unterdurchschnittlich  
unterdurchschnittlich  
überdurchschnittlich



Mesoebene Kommune/Bezirk	Borsdorf	Grimma	L-Altwest
<b>Bevölkerung</b>	ca. 8.300	ca. 30.000	ca. 48.700
<b>Stadtregionale Zone</b>	Engerer Pendler-verflechtungsbereich	Weiterer Pendler-verflechtungsbereich	Kernstadt
<b>Typ</b>	III	VII	III
<b>Ökonomische Entwicklung</b>	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich
<b>Demografische Entwicklung</b>	überdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	überdurchschnittlich
<b>Siedlungs- und Verkehrsfläche</b>	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich

Mikroebene Quartier	An der Parthenaue	Grimma West/Süd	Rückmarsdorf
<b>Größe</b>	ca. 3.400 EW	ca. 7.000 EW	ca. 20 ha
<b>Nutzung</b>	Wohnen	Wohnen	Handel

Abb. 64: Lage der Fallstudienräume sowie der Kernstadt in der Großstadtregion Leipzig



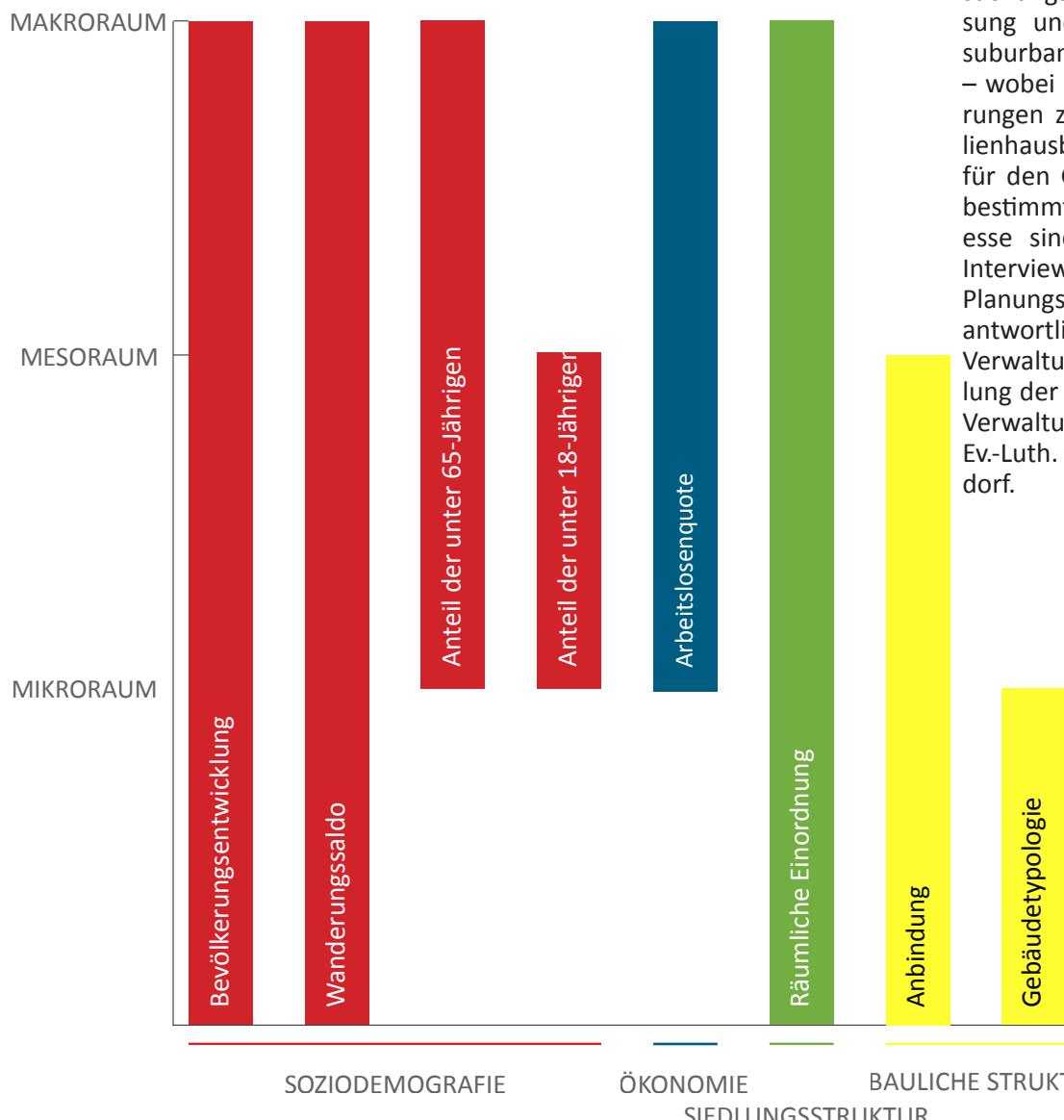
## 6.8 Fallstudie Borsdorf, An der Parthenaue

In der Fallstudie Borsdorf wird im Mesoraum eines suburbanen, historisch gewachsenen Vororts in direkter Nachbarschaft zur Stadtgrenze der Metropole Leipzig der Mikroraum der Siedlung „An der Parthenaue“ untersucht.

Die Gemeinde besteht aus mehreren, voneinander getrennten Siedlungsbereichen: Neben dem Ort Borsdorf sind es die zum Teil durch die Suburbanisierung des letzten Jahrhunderts überformten Dörfer Panitsch (eingemeindet 1999) und Zweenfurth (eingemeindet 1972) sowie Cunnersdorf. Borsdorf profilierte sich vor wie nach der Wende aufgrund der Großstadtrandlage und des regionalen Bahnanschlusses konsequent als Wohnstandort im Einzugsbereich von Leipzig, dessen Zentrum etwa zwölf Kilometer westlich liegt.

Ein stetiges, moderates Wachstum suburbaner Siedlungen fand bis in die 1990er-Jahre statt, seitdem kamen bedeutende Erweiterungen hinzu. In Borsdorf wurde neben der Anlage arrondierender Flächen für Wohnen etwa von 1992 bis 1997 das Quartier „An der Parthenaue“ als Geschosswohnungsbau in privater Trägerschaft entwickelt. Dieser Untersuchungsraum stellt mit einer Fläche von 16 ha eine der größten „Nachwende“-Flächenentwicklungen Borsdorfs dar und ist mit ca. 800 der ursprünglich geplanten 1.200 Wohneinheiten, überwiegend im Geschosswohnungsbau errichtet, inzwischen ein bedeutender Siedlungsraum geworden.

Im Fokus der Untersuchung stehen die Stabilisierungsphase und der strukturelle sowie soziale und demografische Reifeprozess nach dem Ende der ersten Aufbauphase, der mit dem Ende des Baubooms 1997 zusammenhängt.



Das Gebiet ist auch ein Untersuchungsraum für die Anpassung und Diversifizierung von suburbanen Siedlungsformen – wobei mehrere Konzeptänderungen zugunsten des Einfamilienhausbaus auf ursprünglich für den Geschosswohnungsbau bestimmten Flächen von Interesse sind. Als Ansprech- und Interviewpartner dienten das Planungsamt, die ehemals verantwortlichen Mitarbeiter der Verwaltung, die Statistikabteilung der Stadt Leipzig sowie die Verwaltungsgesellschaft und die Ev.-Luth. Kirchengemeinde Borsdorf.

Abb. 65: Indikatoren der Fallstudie Borsdorf, An der Parthenaue



Abb. 66: Einordnung in den stadträumlichen Kontext

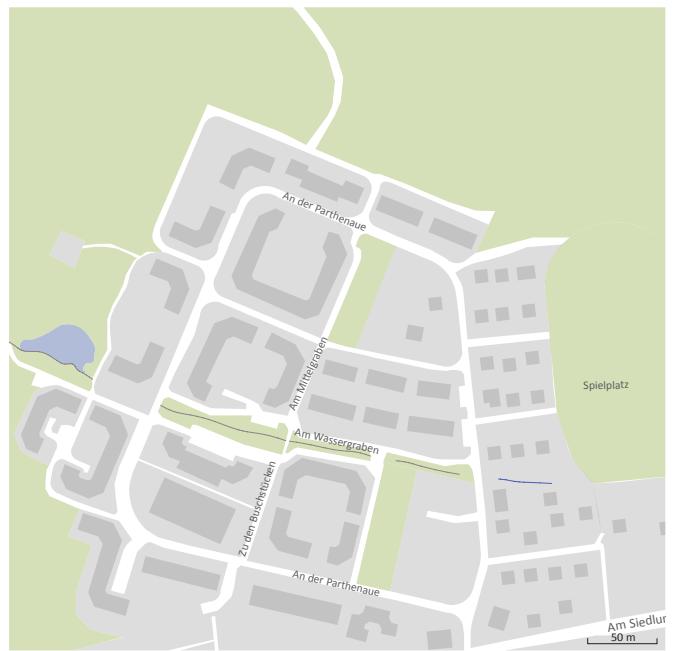


Abb. 67: Lageplan Borsdorf, An der Parthenaue



Abb. 68: Fallstudienraum Borsdorf, An der Parthenaue



## Ergebnisse der quantitativen Phase/Kernfragen für die qualitative Untersuchung

### Soziodemografie

- Im Makroraum insgesamt Stabilisierung und Wachstum, vor allem in innerstädtischen Lagen; in einzelnen Randlagen jedoch Schrumpfung
- Auf der Mesoebene dementsprechend leichter Rückgang der Bevölkerungszahlen, aufgrund guter Standortfaktoren aber kaum Überalterung, hohe Geburtenraten; stabiler suburbaner Standort
- Auf Mikroebene aufgrund der für suburbane Räume ungewöhnlich dichten Geschossbauart einerseits und guter Standortfaktoren andererseits gute Standortbedingungen für junge Familien mit dem Wunsch nach suburbaner Wohnlage
- Frage: Problematik der Zyklizität von suburbanen Wohngebiets an sich?
- Frage: Soziale Spannungen oder gemeinsame Interessensvertretung innerhalb der Siedlung durch die starke Differenzierung von Lebenskarrieren in den unterschiedlichen Bauarten und deren Auswirkung auf die lebenszyklischen Phasen?

### Ökonomie

- Abhängigkeit von Leipzig
- Relativ geringe Arbeitslosigkeit im Mesoraum, leicht sinkend entsprechend dem Trend im Makroraum; für den Mikroraum liegen keine Zahlen vor; aufgrund des Start-up-Charakters, der Fluktuation und der Zwangsver-

- steigerungen lässt sich ein etwas höheres sozioökonomisches Potential als in umliegenden rein suburbanen Siedlungstypologien vermuten
- Im Gewerbe Stagnation aufgrund falscher Vermarktingsstrategien und hoher Konkurrenz von Leipzig und den Nachbarkommunen
  - Leerstand im Kleineinzelhandelssegment in integrierten Lagen
  - Frage: Sind die wirtschaftlichen Interessen der Stadt, welche die zur Fertigstellung des Baugebiets befürworten, im Konflikt mit anderen Akteuren?
  - Frage: Welcher Einfluss des Baugebiets auf die Stadt lässt sich feststellen?

### **Siedlungsstruktur**

- Äußerer Rand der Kernstadt der Großstadtregion
- Teil eines suburbanen Vororts der Großstadt mit einem teilweise landwirtschaftlich geprägten Außenraum
- Gute ÖPNV-Anbindung
- Sehr gute Autobahnanbindung
- Stadtteil im Süden und Osten angrenzend, durch separate Erschließung jedoch nicht vernetzt
- Auf der Makroebene suburban, integrierter Standort an der Stadtgrenze Leipzigs mit übergeordneten Handelsfunktionen unter gesamtstädtischem Konkurrenzdruck
- Auf der Mesoebene kompakte Außenform ohne innere räumliche und funktionale Perforationen durch Nutzungskonflikte zwischen System- und Lokalräumen
- Teilweise fehlende lokale Bezüge zwischen der Mikro- und Mesoebene aufgrund der starken Verdichtung in der Geschossbauform und der funktionalen Beziehung zu Leipzig („Satelliten-Wohnstandort“)
- Räumlich nur teilweise integriertes Gebiet (vernetzungsarm, Randstandort)
- Welche siedlungsstrukturellen Maßnahmen zur Konsolidierung des Standorts werden vorgenommen?

### **Bauliche Struktur**

- Verdichteter Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbau
- Höherer Standard (Maisonetten, Tiefgarage, Balkone, begrünte Innenhöfe, teilweise mit Austritten in (halb-) private Gärten
- Vorhandener, aber nicht ausgeprägter Grünanteil
- Einheitliche Erstellung der Geschossbauten innerhalb kurzer Zeit
- Langsame Fertigstellung von unterschiedlichen EFH, mit sinkender Dichte
- Baulicher Zustand gut erhalten und gepflegt
- Wohnungsbestand spricht die Nachfrage der jungen Familien mit dem Wunsch nach suburbaner Wohnlage an
- Allgemeines Wohngebiet, teilweise mit bzw. ohne Änderungen im B-Plan durch EFH ergänzt
- Baualter ermittelbar – kurze Aufbauphase („1990er-Boom“) für die erste Phase 1993 – 1995, nach 1997 Reihenhausbebauung, seit 2000 freistehende EFH. Letzte Große Bauphase um 2008, derzeit individuelle Auffüllung, ein Baublock noch frei, Baurecht vorhanden
- Teilweise Probleme mit Leerstand aufgrund des im Makroraum entspannten Wohnungsmarktes
- Frage: Perspektive des Geschosswohnungsbau im Eigentum aus den 1990er-Jahren im Vergleich zum Großsiedlungswohnungsbau der Vorwendezeit?
- Frage: Anpassungs- und Modernisierungsbedarf in Haus, Immobilie und Quartier?

## **Erkenntnisse der qualitativen Phase**

### **Soziodemografie**

- Standort gut angenommen bei jungen Familien mit dem Wunsch nach suburbaner Wohnlage
- Für ältere Menschen eventuell zu isoliert
- Hohe Fluktuation durch Insolvenzen, eine leicht steigende Zahl an Zwangsversteigerungen und aufgrund der Nutzung als „Transit Wohnstandort“ (Suburbanisierung junger Haushalte mit dem Wunsch nach suburbanem EFH Wohnstandort)
- Neubaustatus mit „Zugezogenen“ aus der Kernstadt bleibt erhalten
- Initiativen der Verwalter und Eigentümer: Pflege und Vermarktungsmanagement (Motto wie bei Stadt: „wohnsympathisch, verkehrszentral, großstadtnah“)
- Kaum Vereinsleben
- Bisher kaum Einzug älterer Borsdorfer – finanziell anspruchsvoll, teilweise fehlen Aufzüge, Lage zu weit von Versorgungseinrichtungen

### **Ökonomie**

- Der Mesoraum versteht sich als eine attraktive Wohnlage
- Wegen schlechter Vermarktung des Eigentümers kaum Nutzungen im örtlichen Gewerbepark

- Der Mesoraum und somit auch der Mikroraum sind von Arbeitsstellen im Makroraum der Großstadt Leipzig abhängig
- Im Mikroraum seit Herstellung stagnierende, aber stabile Immobilienpreise; im Geschossbau Investitionsverluste und Insolvenzen aufgrund zu hoher Anschaffungspreise
- Höherer Standard der Bauausführung; Pflege, Begrünung und gute Bauqualität tragen zu Wert- und Imageerhaltung des Standorts bei
- Mietpreisniveau im Mikroraum ist durchschnittlich bis überdurchschnittlich im Vergleich zu ähnlicher Typologie und Lage im Makroraum
- Werterhalt der Immobilien aufgrund insgesamt entspannter Wohnungsmarktsituation im Makroraum problematisch
- Leerstandpolitik durch Standortpolitik: Bildung, Pflege, Marketing auf Meso- und Mikroraumbene
- Frage: Langfristige Qualität, Image und wirtschaftliche Tragfähigkeit des Geschossbaus?

### **Siedlungsstruktur**

- Monostrukturell geprägt, teilweise nicht integriert, städtebaulich minderwertig, ohne räumliche und funktionale Bezüge zur Meso- und Makroebene
- Strukturell schwer anpassbar
- Autogerecht, fußgängerunfreundlich

### **Bauliche Struktur**

- Attraktive und solide Wohnungen, noch kein Sanierungsbedarf
- Guter Standard, leider ohne Aufzug
- Nicht auf dem neuesten energetischen Stand
- Hoher Grünflächenanteil
- Innenhöfe und freie Umgebung als Aufenthaltsräume

### **Situative Kartierung**

Der westliche, größte Teil der Siedlung wird von Geschosswohnungsbau geprägt. Die Bewohner sind meist Zuzügler aus Leipzig, die in Borsdorf zwischen 1993 und 1997 Eigentumswohnungen erworben haben oder diese mieten. In einer ersten Anpassungsphase ab 1997 wurden aufgrund geänderter Nachfragebedingungen die Planungen geändert und statt der Geschossbauten Reihenhäuser errichtet. Die neuen Bewohner kamen nun hauptsächlich aus Borsdorf selbst. Das ursprünglich geplante Nahversorgungszentrum wurde zugunsten zusätzlicher Parkplätze aufgegeben. Seit dem Jahr 2000 wurde die Planung erneut angepasst: An Stelle der Reihenhäuser wurden im östlichen Bereich freistehende Einfamilienhäuser errichtet. Als Abgrenzung zum Geschosswohnungsbau wurden grüne Pufferzonen mit Erdwällen zwischen dem Geschosswohnungsbaubereich und den freistehenden Einfamilienhäusern errichtet. Die Versorgung erfolgt im bestehenden Ortszentrum von Borsdorf, südlich der Siedlung „An der Parthenaue“. Insgesamt wird die abnehmende, sich wandelnde Nachfrage der Suburbanisierung unter den zu Beginn der 1990er-Jahre vorherrschenden planerischen Rahmenbedingungen in den neuen Bundesländern deutlich.

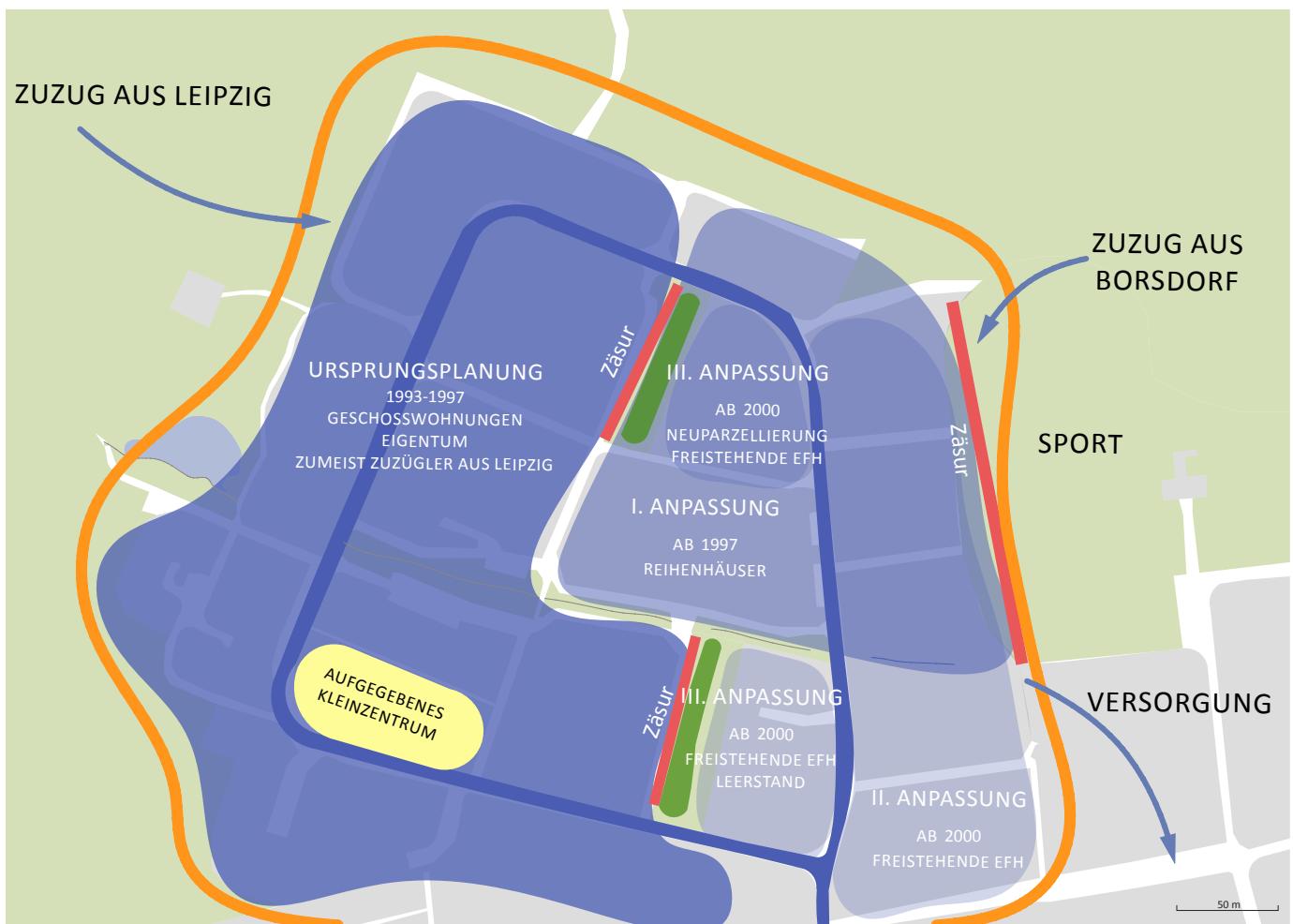


Abb. 69: Situative Kartierung Borsdorf, An der Parthenaue

## Schlussfolgerungen und Ableitung von Zyklen

### Position im Raum

- Teilweise verdichteter neuer Wohnstandort am Ortsrand in der Nähe einer prosperierenden Großstadt

### Ausstattung des Quartiers, gesellschaftliche Bindungen, Image

- Standort gut angenommen
- Noch vergleichsweise geringe Bindung der Bewohner, „Neubausiedlung“
- Hohe Fluktuation im Geschossbau

### Individuelle Übergänge

- Räumliches Ziel der Suburbanisierung der 1990er-Jahre aus Leipzig
- Teilweise Wechsel aufgrund von Insolvenzen

### Gebäudezyklen – Gebäudewirtschaftliche Aspekte

- Attraktive und solide Wohnungen

### Ableitung Lebenszyklus

- Geschosswohnungsbau: Ende Aufbauphase/Beginn Reifephase
- Einfamilienhaus: Aufbauphase

## 6.9 Fallstudie Grimma, Grimma West/Süd

In der Fallstudie Grimma werden in einer historisch gewachsenen Kleinstadt im Pendlerverflechtungsraum der Metropole Leipzig (ca. 24 km) die Mikroräume Grimma West (West 1 und 2, Nordwest) sowie Grimma Süd (Süd 1, Süd 2, Süd 3) untersucht. Grimma besteht aus zwei übergeordneten Siedlungsbereichen: der historischen Innenstadt im Flusstal der Mulde mit ihren suburban geprägten, überwiegend aus dem 20. Jahrhundert stammenden Stadt erweiterungen sowie dem mittlerweile mit ihr zusammengewachsenen, durch suburbanen Wohnen geprägten Ort Hohnstädt im nördlichen Bereich.

Die Strukturen der Stadterweiterungen sind bautypologisch vielfältig und reichen als Erweiterungsringe von gründerzeitlicher Innenstadtbebauung, städtischen Villenvierteln, Großwohnsiedlungen bis hin zu Einfamilienhausgebieten und Kleingartenanlagen. Die konzentrische Anordnung gleicher Bautypen ermöglicht eine leichtere Bestimmung von lebenszyklischen Phasen suburban geprägter Räume. Die Stadt erfuhr eine starke Suburbanisierungswelle nach 1990. Etwa zwei Drittel der Eigentümer aus dieser Zeit stammen aus Grimma, die meisten von ihnen haben sich zur Lösung ihrer angespannten Wohnungssituation vor der Wende für die neuen Möglichkeiten des Eigenheimbaus nach 1990 entschieden. Außerdem erfuhr Grimma in den 1990er-Jahren eine starke Abwanderung vor allem junger Menschen nach Westdeutschland, verbunden mit der Abwicklung der größten Industriebetriebe.

Die attraktive Lage und Landschaft im Muldetal sowie die historisch gewachsene und weitgehend erhaltene Stadtstruktur gelten als wichtiger Standortfaktor. Allerdings wird auch nach neuen Stabilisierungsfaktoren gesucht. In der Zukunft könnte im regionalen Kontext vermutlich auch das Thema der kommunalen Energieversorgung durch Kostenvorteile als Wettbewerbsfaktor des Standorts wahrgenommen werden und als Pull-Faktor dienen. Eine mög

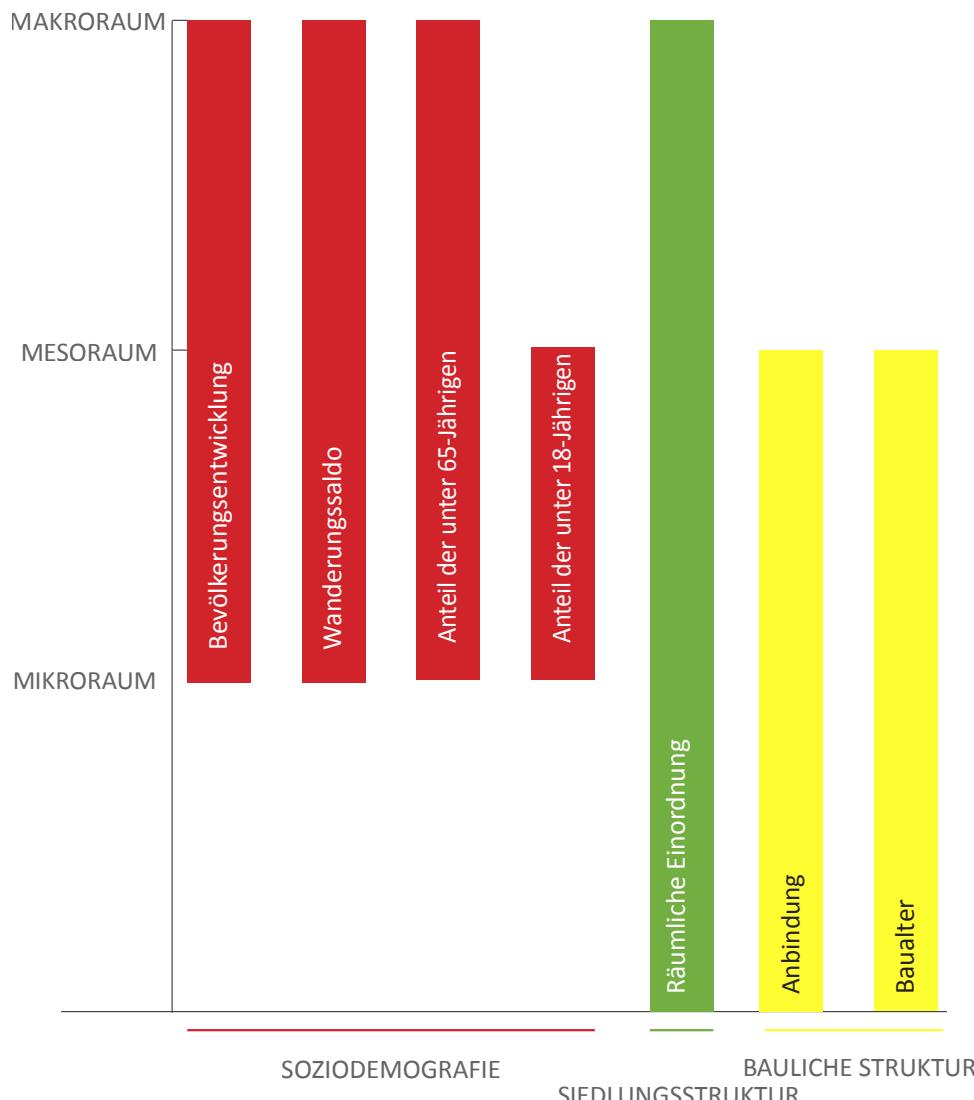


Abb. 70: Indikatoren der Fallstudie Grimma, Grimma West/Süd

licherweise stärkere Herausforderung könnte mittelfristig die Überalterung in den zum Stadtzentrum peripher liegenden Geschossbauvierteln sowie in den ländlich geprägten Ortsteilen (Dörfern) darstellen, die sich unter der Verwaltung der großen Kreisstadt Grimma befinden (insg. ca. 30.000 EW). Hier besteht ein Missverhältnis zwischen dem tatsächlichen Wohnungsangebot und den Haushaltsgrößen: Auch wenn die meisten Haushalte Ein- und Zweipersonenhaushalte sind, stellen Einraum- bzw. Zweiraumwohnungen nur einen Bruchteil des Wohnungsbestands dar.

Im Fokus der Untersuchung steht die Zyklicität im Zusammenhang mit Erstellungsjahr und Bauform der Bautypologien. Im Mikroraum West zeichnen sich unterschiedliche Phasen aufgrund des Baubietsalters ab.

Als Ansprech- und Interviewpartner dienten das Stadtplanungsamt sowie die leitenden Verwalter der lokalen Wohnungseigentümer bzw. ihrer Genossenschaft.

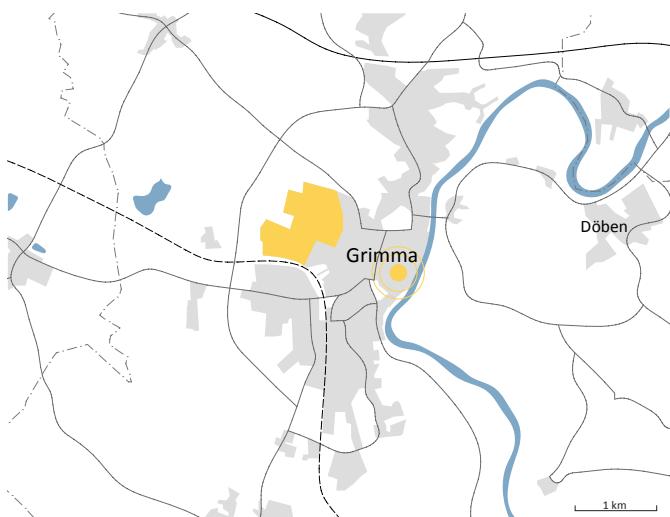


Abb. 71: Einordnung in den stadträumlichen Kontext



Abb. 72: Fallstudienraum Grimma, Grimma West/Süd

## Ergebnisse der quantitativen Phase/Kernfragen für die qualitative Untersuchung

- Problematik der Zyklizität von suburbanen Wohngebietsbieten
- Geschosswohnungsbau im Lebenszyklus
- Frage: Welchen Einfluss zeigt die Wendezeit als Zäsur auf demographische und soziale Bewegungen im Quartier?
- Frage: Welche Anpassungsstrategien werden hinsichtlich sozialer Situation und des demographischen Wandels verfolgt?

### Siedlungsstruktur

- Selbstständige, große Kleinstadt im Großraum Leipzig
- Lage außerhalb des Speckgürtels von Leipzig
- Gute ÖPNV-Anbindung
- Sehr gute Autobahnansbindung
- Stadtteile am Stadtrand als Untersuchungsräume, jeweils mindestens an einer Seite zur offenen Landschaft situiert
- Frage: Welche Typologie zeigt die Zyklizität von suburbanen Wohngebietsbieten im Geschossbau und unterschiedlichen Eigentumsstrukturen?

### Bauliche Struktur

- Verdichteter Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbau
- Niedriger Standard (falls unsaniert: wenige Stellplätze und einfache Außenanlagen, kaum Balkone)
- Vorhandener, aber nicht ausgeprägter Grünanteil
- Einheitliche Erstellung der Geschossbauten in zwei Phasen sowie langsame Fertigstellung von unterschiedlichen EFH, mit sinkender Dichte
- Baulicher Zustand gut erhalten und gepflegt
- Unangepasst entspricht der Wohnungsbestand nicht der Nachfrage der Bevölkerung
- Rücknahme von Aufstellungsbeschlüssen bei Bebauungsplänen mit Wohnbebauung (keine Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne)
- Baualter ermittelbar – Aufbauphase 1930er-Jahre (EFH Beiersdorfer Straße), Reife (Am Kalkberg, Süd 1), Wechselphase (West 1, West 2, Süd 2 und 3): Teilweise Probleme mit Leerstand aufgrund des nicht angepassten Bestands, vor allem aber aufgrund des schlechten Eigentumsmanagements von Fremdeigentümern in Teilen von Grimma West 1 und Süd 3
- Frage: In welcher Form und mittels welcher Strategien, insbesondere bezüglich des Wohnstandards und der sich ändernden/nachlassenden Nachfrage nach Wohnraum, wird die Anpassung des Bestands angegangen?

## Erkenntnisse der qualitativen Phase

### Soziodemografie

- Standort gut angenommen von Familien mit Standortpräferenzen in gewachsenen Gebieten am Stadtrand, von Mitgliedern von Wohnungsgenossenschaften aller Altersklassen sowie von Älteren und Geringverdienern
- Neubaustatus saniert Plattenbauwohnungen

- Zuzug der Mieter und Käufer überwiegend aus dem eigenen Stadtbereich, Zuzug Älterer auch aus Nachbargemeinden
- „Soziales Management“ (Service, Freizeitangebote) durch die Wohnungsgesellschaften; die Genossenschaft weist wenig Innovationen auf
- Anpassung, Diversifizierung des Wohnungsangebots durch Umbau

### Ökonomie

- Die Stadt versteht sich als attraktive Wohnlage
- Die Stadt und somit auch die Untersuchungsräume sind vom Arbeitsplatzangebot im Makroraum der Großstadt Leipzig nicht abhängig
- Im Mikroraum stagnierende, aber stabile Immobilienpreise
- Höherer Standard bei Sanierung führt zu teilweise höheren Mietkosten
- Mietpreisniveau im Mikroraum ist durchschnittlich im Vergleich zu ähnlicher Typologie und Lage im Makro- raum
- Leerstandproblematik aufgrund unangepassten Angebots und nur im Geschossbau
- Leerstandspolitik durch Standortpolitik: Marketing und Service
- Langfristige Qualität, Image und wirtschaftliche Tragfähigkeit des Geschossbaus fraglich

### Siedlungsstruktur

- Einzelräume monostrukturrell geprägt, Untersuchungsraum polystrukturrell, teilweise nicht integriert, städtebaulich minderwertig
- Räumliche und funktionale Bezüge zur Stadt
- Strukturell anpassbar
- Autogerecht, fußgängerunfreundlich
- Diversifizierung durch Umbau

### Bauliche Struktur

- Minderwertige Wohnungen durch Überalterung und schlechte Standards in Geschossbau und EFH
- Große Grundstücke im EFH-Bestand
- Allgemeine Anpassungsfähigkeit der Bausubstanz
- Hoher Grünraumanteil

### Situative Kartierung

Die Untersuchungsräume Grimma West und Süd zeigen beide deutlich die Zusammenhänge zwischen Alter, Lage und Form für einen Lebenszyklus. Im Westen sind es insbesondere neuere Randlagen, in denen noch klare Zyklen ablesbar sind. Zudem zeigt sich die Unterschiedlichkeit der Zyklen in verschiedenen Bautypen: Auch wenn das Thema der Alterung in allen Teirläufen gleich bedeutend ist, so gehen Einfamilienhausgebiete bisher zumeist kontinuierlich in eine Übergangsphase über. Dabei sind neben der Lage die Flexibilität aufgrund der Grundstücksgrößen sowie die flexiblen Bebauungsregeln maßgeblich für den Wechselerfolg verantwortlich. In den Geschossbaustrukturen verlaufen die einzelnen Zyklus-Phasen für die meisten Einheiten homogen. Grimma West 1 und 2 zeigen eine gesteuerte, durch die Bausubstanzaufwertung begleitete Wechselphase nach dem Abgang der Erstbewohner, wobei durch den hohen Anteil an Wohnungen in genossenschaftlichem Eigentum kaum soziale Missstände auftreten, und das obwohl in West 1 zum Teil massiver Sanierungsbedarf u.a. hinsichtlich der Kohleheizungen vorherrschte. In Grimma Süd ist der Vergleich zwischen 1992 und 2012 von Interesse: Um 1992 befand sich Süd 1 in einer späten Reifephase, der Übergang wurde durch Fortzüge der Gastarbeiter beschleunigt und verlangte Improvisation bei der Reaktivierung der ersten Leerstände. Dies führte zum Experiment des betreuten Altenwohnens. Mittlerweile ist die Profilierung als Standort für Ältere eines der Merkmale für Süd 1. Süd 2 befand sich zu Anfang der 1990er-Jahre in einer frühen Reifephase und wurde durch kontinuierliche Abwanderungsraten während der letzten 20 Jahre geprägt, u.a. von Familien in suburbanen Wohnen, insbesondere aber durch die Abwanderung in den Westen. Heute befindet sich der Siedlungsbereich in einer Übergangsphase und wird mittels des Stadtumbauprogramms entsprechend den Bedürfnissen diversifiziert. In Süd 3 erfolgte nach 1990 eine Unterbrechung der Aussiedlung und somit der Aufbauphase wegen des massenhaften Verlassens des Bestands durch jüngere, gerade zugezogene Bevölkerung und deren Abwanderung nach Westdeutschland aufgrund schließender Betriebe in Grimma und neuer Berufs- und Lebensperspektiven. Heute befindet sich die Siedlung in gesplitteter Phasenlage – der Reifungsprozess ist durch hohe Fluktuation gezeichnet und dadurch instabil. Aufgrund niedriger Attraktivität der Bestände und komplexer Eigentumssituation wird eine Übergangsphase vermutlich nur bedingt erfolgen, sodass derzeit die Verlängerung der späten Reifephase bis hin zu prekären Situationen zu vermuten ist.



Abb. 73: Situative Kartierung Grimma, Grimma West/Süd

### Schlussfolgerungen und Ableitung von Zyklen – Standort Grimma WEST:

#### Position im Raum

- Teilweise verdichteter Wohnstandort am Ortsrand einer prosperierenden Kleinstadt
- Abgrenzung des Untersuchungsraums anhand randtypischer Bebauungsformen (B-Plan-Erweiterung, Großsiedlung)

#### Ausstattung des Quartiers, gesellschaftliche Bindungen, Image

- Standort gut angenommen
- Hohe Bindung der Bewohner mit hohem Anteil von Erstbeziehern im Geschossbau; in älteren EFH begehrter Standort aufgrund großer Grundstücke
- Bindung zur Stadt (eigene Identität)

**Individuelle Übergänge**

- Ziel für Einwohner vorwiegend aus der Stadt selbst
- Wechselphase im Geschossbau: Wechsel von Erstbewohnern (Überalterung), begleitet durch Leerstanderscheinungen und streckenweise Sanierung (Anpassung des Bestands)

**Gebäudezyklen – Gebäudewirtschaftliche Aspekte**

- Geschossbau: größtenteils saniert, teilweise sanierungsbedürftig, teilweise Umbruch in den Leerstand (bei Fremdeigentum), teilweise Grundsanierung
- EFH, älterer Bestand: große Grundstücke, qualitativ niederwertige, aber anpassungsfähige Bebauung
- EFH, Neubaugebiet: zu kleine Grundstücke, schwer veränderbar (fortgeschrittene Aufbauphase, Topografie), Nordhang in attraktiver Stadtlage

**Ableitung Lebenszyklus**

- Geschossbau: Übergangsphase
- Älterer EFH-Bestand: phasenloser, kontinuierlicher Wechsel – stabil
- EFH-Neubaugebiet: verlangsamte Aufbauphase

**Schlussfolgerungen und Ableitung von Zyklen – Standort Grimma SÜD:****Position im Raum**

- Verdichteter Wohnstandort am Ortsrand einer sich stabilisierenden Kleinstadt
- Abgrenzung des Untersuchungsraums anhand unterschiedlicher Bebauungsformen

**Ausstattung des Quartiers, gesellschaftliche Bindungen, Image**

- Standort nach Aufbauphasen sozial fragmentiert
- Bindung der Bewohner mit niedrigem Anteil von Erstbeziehern im Geschossbau, insbesondere im älteren, nördlichen Bereich (Süd 1)
- Südenklave: Eigentumswohnen im guten Standard am Stadtrand

**Individuelle Übergänge**

- Im Nordteil Alteingesessene und Ältere aus Grimmaer Innenstadt (Sanierungsdruck); Ziel für Bewohner vorwiegend aus der Stadt selbst sowie aus umliegenden Dörfern
- Im nördlichen Südteil eingeleiteter Wechsel nach Leerstand: Sanierung und Orientierung auf Senioren durch radikale Anpassung des Bestands
- Im Südtteil noch Übergangsphase, stagnierende Reifephase mit teilweise prekärem sozialen Hintergrund
- Südrand Neubau: Einzug in Eigentumsgeschosswohnungen am attraktiven Stadtrand, stabil

**Gebäudezyklen – Gebäudewirtschaftliche Aspekte**

- Attraktive Lage am Wald und Hang in der Nähe der Innenstadt
- Plattenbaugeprägter Städtebau (zum Teil saniert)

**Ableitung Lebenszyklus**

- Geschossbau Grimma West: Übergangsphase in unterschiedlicher Ausprägung je nach Teilraum
- Einfamilienhaussiedlungen Grimma West: Reifephase mit hohem Anteil an Erstbewohnern aus den späten 1970er- und 1980er-Jahren
- Grimma Süd: Übergangsphase, teilweise Vollsanierung eingeleitet wegen hoher Leerstände, teilweise stagnierende Reifephase mit verschleppter Übergangsphase

## 6.10 Fallstudie Leipzig-Altwest, Rückmarsdorf

Das von Handelsnutzungen geprägte Gewerbegebiet Leipzig-Rückmarsdorf befindet sich in zentraler Lage in der ehemals eigenständigen Kommune Rückmarsdorf, die durch Eingemeindungen seit dem Jahr 2002 zum Stadtteil Burghausen Rückmarsdorf im Bezirk Leipzig-Altwest gehört. Das ehemalige Dorf Rückmarsdorf und sein Gewerbegebiet liegen an der Ausfallstraße B 181 in Richtung Halle. Diese stellt eine wichtige Verbindung der Leipziger Innenstadt mit der Autobahn A 9 sowie zum Großeinzelhandelszentrum Nova Eventis (ehemals Saalepark) und zu IKEA dar. Rückmarsdorf ist etwa 9 km vom Leipziger Stadtzentrum entfernt und hauptsächlich über die B181 angebunden. An den ehemaligen Dorfkern und die umliegende kleinteilige Wohnbebauung schlossen sich nach 1990, durch Ausweisung von weitläufigen Wohn- und Gewerbegebieten in Richtung Innenstadt, neue Entwicklungsgebiete an, wodurch sich die bebaute Fläche des Ortes vervielfachte. Die Hauptverkehrsstraße B 181 teilt das Gewerbegebiet mit einer Größe von ca. 40 ha in einen südlichen und einen nördlichen Teil. Der Handel entwickelte sich seit 1991 zunächst nördlich der B 181 mit dem Bau der Großeinzelhandelseinrichtung Löwencenter, dreier großer Autohäuser und einer Fastfood-Filiale, später folgte dann der Ausbau von weiteren Einzelhandelseinrichtungen auf Gewerbeplächen südlich der Hauptstraße.

Heute ist der Standort durch einen hohen Anteil an großflächigem Einzelhandel und den eindeutigen Fokus auf den motorisierten Individualverkehr geprägt. Das geschätzte Einzugsgebiet hat einen ca. 5 km großen Radius. Südlich schließt unmittelbar ein ab 1992 angelegtes Wohngebiet mit hohem Anteil an Geschossbauten an. Für die Analyse werden ökonomische und demografische sowie siedlungsstrukturelle Daten herangezogen. Als räumliche Bezugsbasis dient wegen der gesamtstädtischen Bedeutung von Rückmarsdorf als einer der acht großen Stadtrand-Einzelhandelsstandorte Leipzigs die Gesamtstadt Leipzig. Wichtiger Ansprechpartner sind die Stadtplanungsabteilung der Stadt Leipzig sowie die lokale Einzelhandelsinteressengemeinschaft.

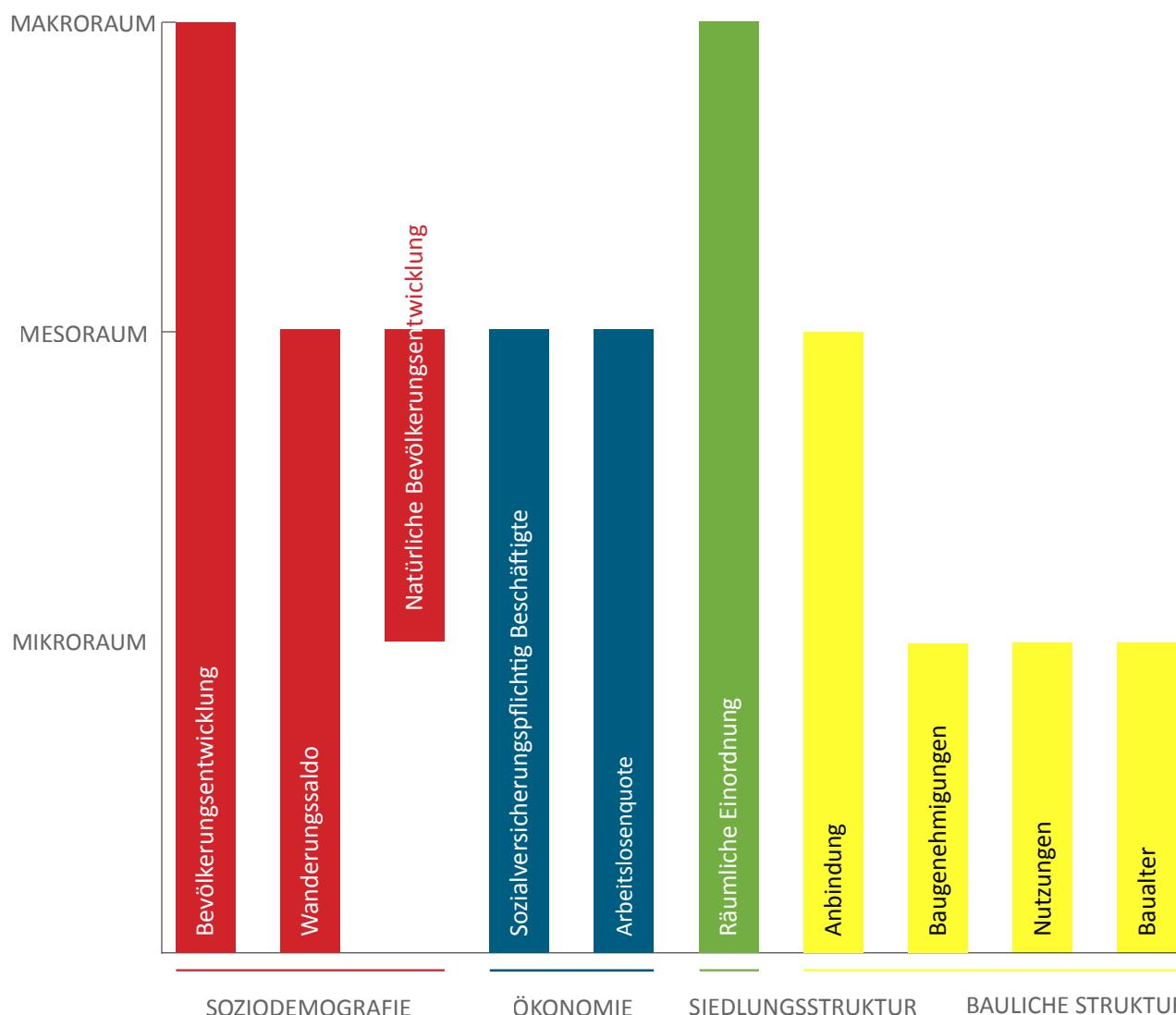


Abb. 74: Indikatoren der Fallstudie Leipzig, Rückmarsdorf



Abb. 75: Einordnung in den stadträumlichen Kontext



Abb. 76: Lageplan Leipzig-Altwest, Rückmarsdorf



Abb. 77: Fallstudienraum Leipzig-Altwest, Rückmarsdorf



## Ergebnisse der quantitativen Phase/Kernfragen für die qualitative Untersuchung

### Soziodemografie

- Im Makroraum insgesamt Stabilisierung und Wachstum, vor allem in innerstädtischen Lagen; in einzelnen Randlagen jedoch Schrumpfung
- Auf der Mesoebene dementsprechend leichter Rückgang der Bevölkerungszahlen und Überalterung, niedrige Geburtenraten
- Frage: Welche Maßnahmen werden auf der lokalen und auf der städtischen Ebene unternommen, um die demografische Entwicklung zu stabilisieren?

### Ökonomie

- Quantitativ stabil, qualitatives Downgrading auf Mikroebene
- Im Gewerbe Stagnation, fehlende Investitionsimpulse auf Makro-, Meso- und Mikroebene
- Arbeitslosenquote im Makro- und Mesoraum leicht sinkend, im Mikroraum vermutlich stabil
- Bisher keine Leerstände, da eventuell sinkende Wirtschaftlichkeit durch Restrukturierungen (kombiniert mit Downgrading und Dumpingmieten) aufgefangen wird; bisher kein Wegbruch von Ankermietern
- Frage: Wie handeln die Akteure auf unterschiedlichen Ebenen hinsichtlich der unbefriedigenden wirtschaftlichen Perspektive des Standorts?

### Siedlungsstruktur

- Auf Makroebene isolierter Standort am Stadtrand mit übergeordneten Handelsfunktionen, unter gesamtstädtischem Konkurrenzdruck stehend
- Auf Mesoebene kompakte Außenform mit inneren, räumlichen und funktionalen Perforationen durch Nutzungskonflikte zwischen System- und Lokalräumen und rechtswidrige Nutzungen im ausgewiesenen Mischgebiet
- Auf Mikroebene starke funktionale Trennung, Autoorientierung, Zäsuren durch Verkehrsinfrastruktur und motorisierten Individualverkehr
- Kaum lokale Bezüge zum Ortskern
- Frage: Welche siedlungsstrukturellen Maßnahmen zur Konsolidierung des Standorts werden vorgenommen?

### Bauliche Struktur

- Baulicher Zustand zweckmäßig, dennoch nicht konkurrenzfähig
- Anpassungsstau aufgrund niedriger Renditen
- Sukzessives Downgrading und Abnutzung
- SO- und GE-Gebiet, beides für Einzelhandel genutzt; Leerstand auf integrierten Teilflächen des GE in B-Lagen
- Baualter teilweise ermittelbar – kurze Aufbauphase („1990er-Boom“)
- Kaum Leerstand, sukzessives „Leben aus der Substanz“, schlechendes „Herunterfahren“ und Stagnation
- Frage: Welche Gründe liegen hinter dem Investitionsstau?

## Erkenntnisse der qualitativen Phase

### Soziodemografie

- Vorhandene Bindung auf Mesoebene
- Schlechtes Standortimage auf Makroebene
- Schwache lokale Strategien und Initiativen
- Makroebene tritt teilweise als starke Opposition auf

### Ökonomie

- Aus Sicht der Kernstadt Leipzig bedeutet das Gewerbegebiet Rückmarsdorf: Kaufkraftverlust, aber auch geringerer Druck auf die Innenstadt
- Die Nutzung befindet sich in einer Art Umbruchphase
- Druck durch Nachbarstandorte und wachsende Innenstadt

### Siedlungsstruktur

- Monostrukturell geprägt
- Schwer anpassbar
- Autogerecht, fußgängerunfreundlich

## Situative Kartierung

Das Gewerbegebiet wird von räumlichen Zäsuren geprägt. Großflächige Einzelhandelsstrukturen überformen den Ort Leipzig-Rückmarsdorf seit den 1990er-Jahren. Sie sind entlang großer Verkehrsinfrastrukturbänder prägend für den Untersuchungsraum; SO- und GE-Gebiete liegen teilweise unmittelbar angrenzend an Wohnbereiche oder landwirtschaftlich genutzte Flächen. Neben dem großflächigen Einzelhandel gibt es überdies zwei Autohäuser und mehrere kleine Gewerbe- und Einzelhandelsstrukturen. Die Autohäuser sowie die großen Ankermieter des Einzelhandels, vor allem der REAL Markt, sind Konstanten in der räumlichen Entwicklung.

Neue Bebauungspläne belegen die Einzelhandelsstrukturen mit bestandsgleichen Festsetzungen der Gebäudehülle und -nutzung, wodurch eine weitere Entwicklung verhindert und der Status quo durchgesetzt wird. Durch häufige Verkäufe und Spekulationen entstehen südlich der Merseburger Straße „Schrottimmobilien“, die durch minderwertige Nutzungen geprägt sind. Ein weiterer Mangel besteht in den Zäsuren der zentralen öffentlichen Räume und im Fokus auf den motorisierten Individualverkehr. Auch durch das Nebeneinander von großflächigem Einzelhandel und Wohnen verschärft sich in Teilbereichen ein bestehendes Konfliktpotenzial. Teile der ausgewiesenen Bauflächen für Mischgebiete entlang der für Einzelhandel genutzten Gewerbegebiete im Süden sind noch unbebaut. Sie dienen als Pufferflächen zwischen den Nutzungen.



Abb. 78: Situative Kartierung Leipzig-Altwest, Rückmarsdorf

## Schlussfolgerungen und Ableitung von Zyklen

### Position im Raum

- Handelsstandort in nicht-integrierter Großstadtrandlage

### Ausstattung des Quartiers, gesellschaftliche Bindungen, Image

- Standort nach Nutzungsräumen baulich wie funktional fragmentiert
- Standort abgekoppelt von ursprünglicher Siedlungsstruktur – Fremdkörper
- Lokale Bindung aufgrund der späten Eingemeindung
- Von Außenstehenden teilweise negativ wahrgenommener Standort – nachlassende Akzeptanz
- Geringe Akzeptanz der Stadt Leipzig

### Individuelle Übergänge

- Stagnation
- Im Südtteil wiederholter Eigentumswechsel im Rahmen von Immobilien spekulationen

### Gebäudezyklen – Gebäudewirtschaftliche Aspekte

- Stagnation und Downtrading
- Planungsrechtliche Widersprüche
- In Grenzbereichen Konflikte mit Nachbarnutzungen (Wohnen), Flächenleerstand

### Ableitung Lebenszyklus

- Übergangsphase (überreifer Großeinzelhandelsstandort, Übergangsphase wird verschleppt/aufgehalten)

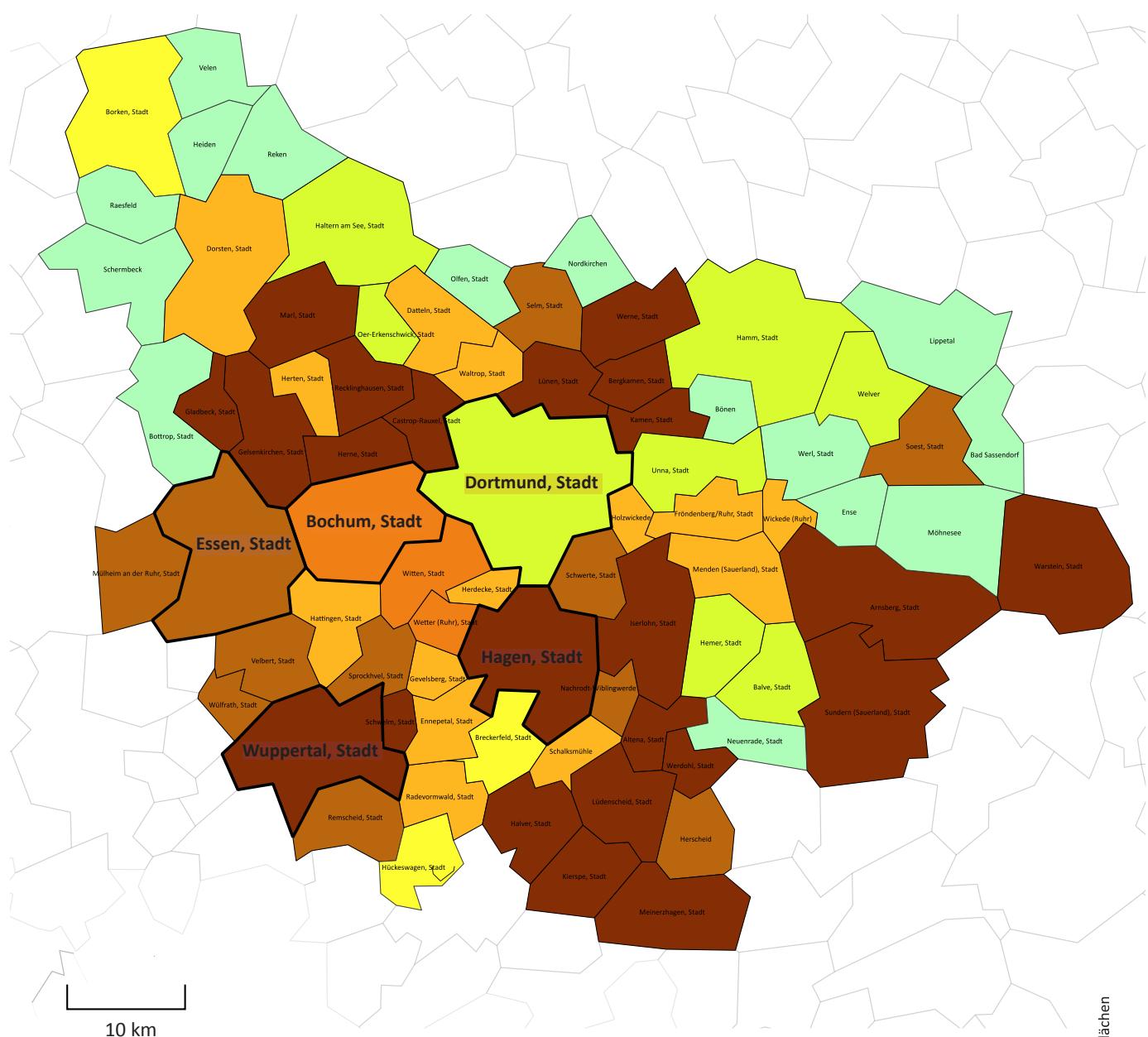


Abb. 79: Typisierung der Gemeindeverbände der Großstadtrregion Ruhrgebiet

## Fallstudienregion Ruhrgebiet

Bevölkerung Kernstädte: ca. 2.075.100  
(Essen, Bochum, Dortmund, Hagen, Wuppertal)  
Bevölkerung suburbaner Raum: ca. 3.343.700

## Stadtregionaler Typ:

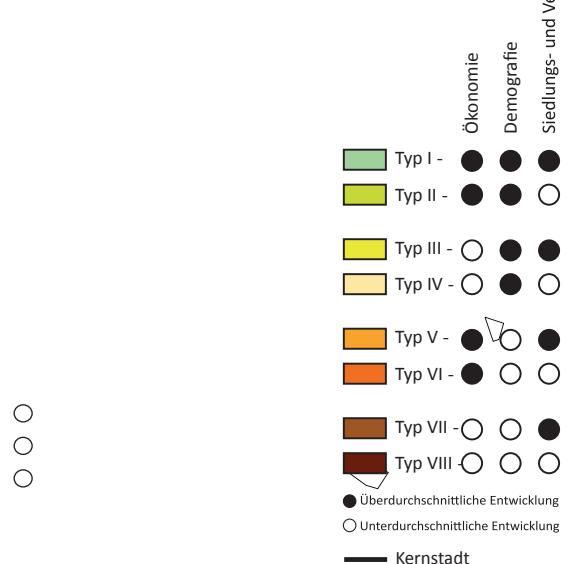
## Ökonomische Entwicklung:

## Demografische Entwicklung:

## **Siedlungs- und Verkehrsfläche:**

VIII

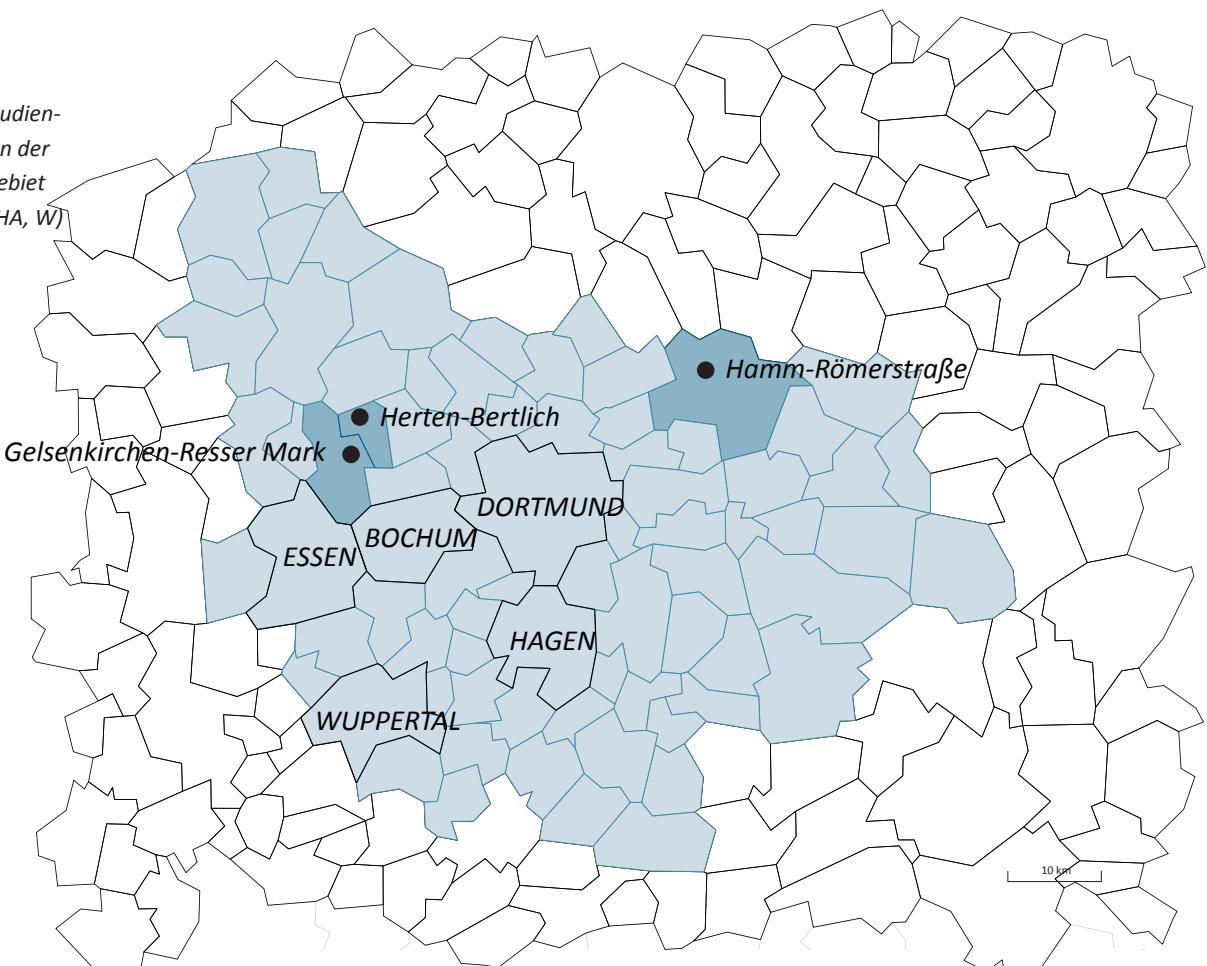
unterdurchschnittlich  
unterdurchschnittlich  
unterdurchschnittlich



Mesoebene Kommune/Bezirk	Gelsenkirchen	Hamm	Herten
<b>Bevölkerung</b>	ca. 256.700	ca. 182.100	ca. 61.600
<b>Stadtregionale Zone</b>	Ergänzungsgebiet	Ergänzungsgebiet	Ergänzungsgebiet
<b>Typ</b>	VIII	II	VII
<b>Ökonomische Entwicklung</b>	unterdurchschnittlich	überdurchschnittlich	unterdurchschnittlich
<b>Demografische Entwicklung</b>	unterdurchschnittlich	überdurchschnittlich	unterdurchschnittlich
<b>Siedlungs- und Verkehrsfläche</b>	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	überdurchschnittlich

Mikroebene Quartier	Resser Mark	Römerstraße	Bertlich
<b>Größe</b>	ca. 3.500 EW	ca. 120 ha	ca. 2.000 EW
<b>Nutzung</b>	Wohnen	Gewerbe	Wohnen

Abb. 80: Lage der Fallstudienräume und Kernstädte in der Großstadtregion Ruhrgebiet (Kernstädte E, BO, DO, HA, W)



## 6.11 Fallstudie Gelsenkirchen, Resser Mark

Die Fallstudie Gelsenkirchen Resser Mark untersucht eine suburbane Siedlung der 1940er- bis 1970er-Jahre in Gelsenkirchen. Die Siedlung befindet sich im Ergänzungsgebiet zur Kernstadt Essen der Großstadtregion Ruhrgebiet (Essen, Bochum, Dortmund, Hagen, Wuppertal), in ca. 6 km Entfernung vom Stadtzentrum Gelsenkirchen.

Das Gebiet entstand in mehreren Phasen in den 1940er-, 1950er- und 1970er-Jahren und hat ca. 3.500 EW. Im Untersuchungsgebiet gibt es ausschließlich Wohngebäude sowie ergänzende Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen. Die Wohngebiete weisen eine Mischung unterschiedlicher, abgrenzbarer Typologien auf. Aufgrund der isolierten Lage und der Tatsache, dass es sich bei dem Untersuchungsgebiet um einen eigenen Stadtteil handelt, konnte bei dieser Fallstudie der Untersuchungsraum in den Statistiken komplett abgegrenzt werden.

Von besonderem Interesse bei diesem Untersuchungsgebiet sind die Zyklizität der Wohnbereiche und die Entwicklung und Zukunftsfähigkeit des Gebietes in einer schrumpfenden polyzentrischen Region.

Bei der Untersuchung konnte auf die statistischen Daten der Stadt zur Darstellung der soziodemografischen und sozioökonomischen Entwicklungen zurückgegriffen werden. Neben eigenen Erhebungen von baulichen Gegebenheiten konnten die Stadt Gelsenkirchen und die ansässige Kirchengemeinde als lokale Experten der Bevölkerungsentwicklung Informationen liefern.

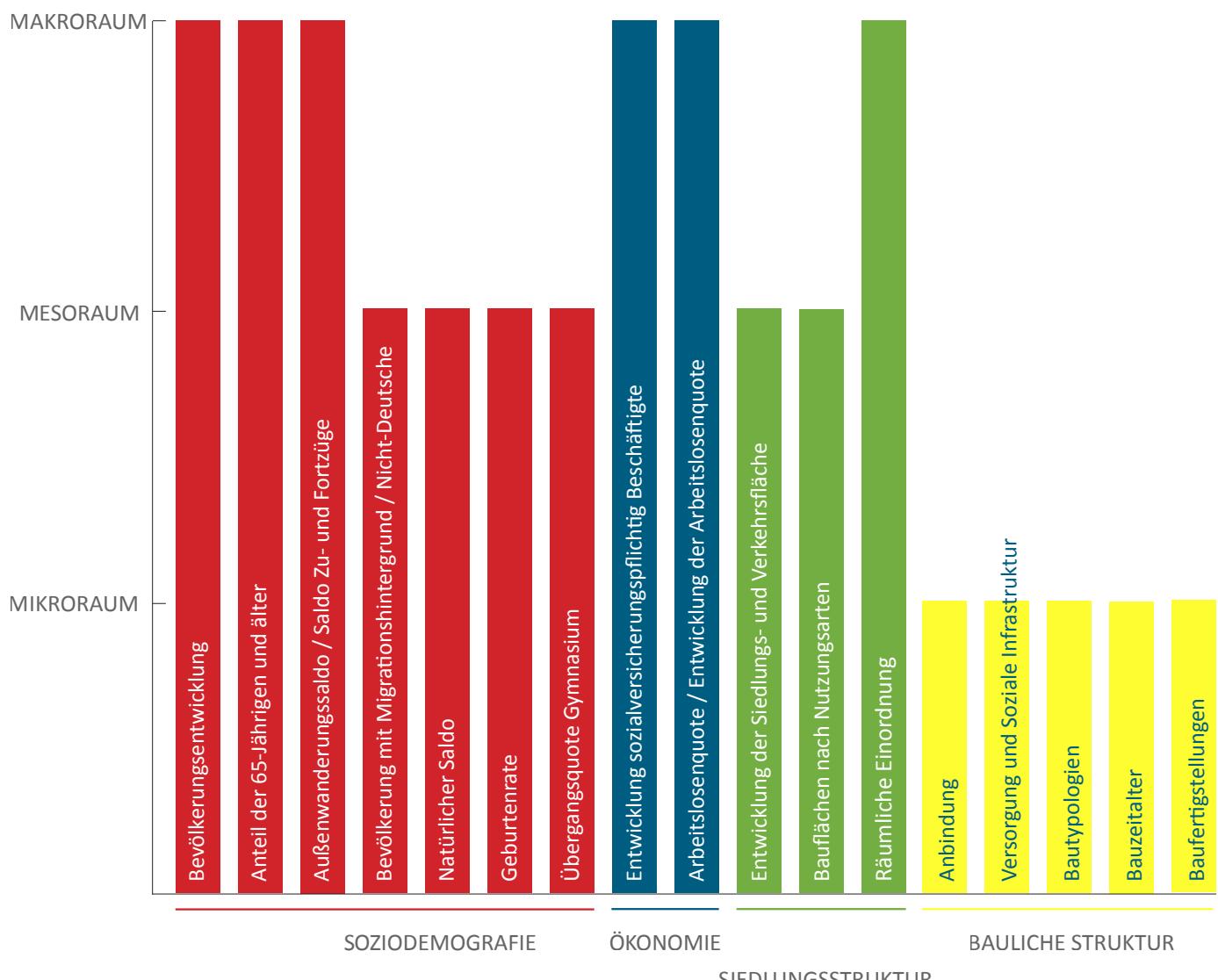


Abb. 81: Indikatoren der Fallstudie Gelsenkirchen, Resser Mark

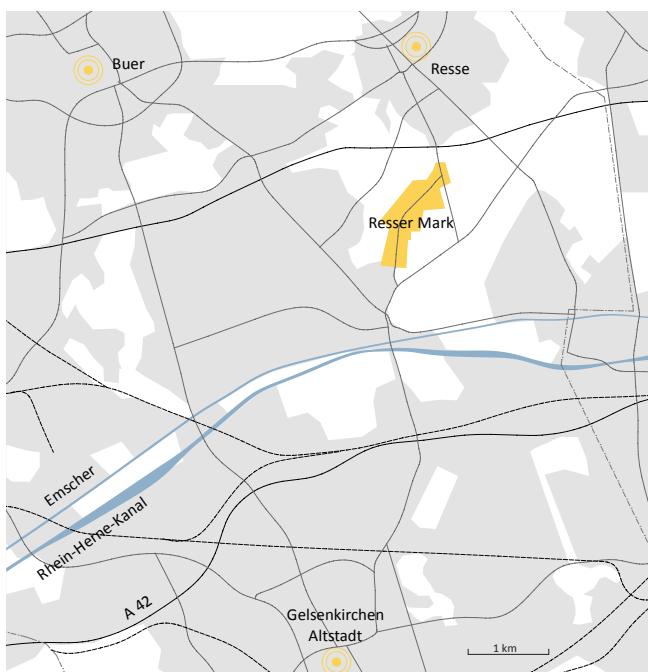


Abb. 82: Einordnung in den stadträumlichen Kontext



Abb. 83: Lageplan Gelsenkirchen, Resser Mark



Abb. 84: Fallstudienraum Gelsenkirchen, Resser Mark



## Ergebnisse der quantitativen Phase/Kernfragen für die qualitative Untersuchung

### Soziodemografie

- Etwa seit dem Jahr 2000 Stabilisierung des Stadtteils mit Auswirkungen auf der baulich-räumlichen Ebene: mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, weniger Arbeitslose, weniger Nicht-Deutsche
- Frage: Gründe sozialer Stabilisierungs-/Entmischungsprozesse?
- Umbruch in den Nachkriegsbeständen bereits vollzogen, verbunden mit einem Generationenwechsel innerhalb der unterschiedlichen Siedlungsbereiche
- Generationswechsel ist nach Baubestandsart differenziert
- Hoher Anteil der über 65-jährigen Bevölkerung, deshalb in den nächsten Jahren ein weiterer Generationenwechsel im Stadtteil
- Frage: Gegensteuerungsmaßnahmen, Verkaufsangebote?

### Bauliche Struktur

- In den unterschiedlichen Siedlungsbereichen (Bautypologien/Baualter) finden sich unterschiedliche Bevölkerungsgruppen. Hieraus resultiert ein je nach Siedlungsbereich eigener Generationenwechsel mit spezifischen Phänomenen und Problemlagen

- Frage: Einfluss der Ausdünnung und räumlicher Konzentration sozialer Infrastruktur auf die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des Stadtteils?
- Frage: Situation der Einrichtungen?

## Erkenntnisse der qualitativen Phase

### Soziodemografie

- Alterung mit langsamem Generationswechsel
- Starke soziale Bindungen im Stadtteil, soziale Kontrolle, Vereinstätigkeit, Kirchengemeinde, Bildungseinrichtungen, Jugendarbeit, Kita, Grundschule
- Hohe Nachfrage nach Immobilien von innerhalb und außerhalb des Stadtteils begünstigen Privatverkäufe oder Vermietungen von Hand zu Hand: Standortvorteile und soziale Stabilität
- Sozialer Problembereich Geschossbaubestand; Wegzug von ethnischen Gruppen in ethnisch ausgeprägte Stadtteile innerhalb der Stadt, Zuzug sozialschwacher Personen (z.B Alleinerziehende, Hartz-IV-Empfänger) ohne Identitätsbildung an den Stadtteil; hohe Fluktuation

### Siedlungsstruktur

- Im gesamtstädtischen Vergleich ein Stadtteil mit geringem Handlungsbedarf; gute Standortvorteile durch hohen Grünanteil und günstige Infrastrukturanbindung
- Klassischer Wohn-Schlaf-Standort; im Stadtteil nur Basisversorgung und geringer Anteil sozialer Infrastruktur

### Bauliche Struktur

- Neuausweisungen von Wohnungsbau im Stadtteil sind nicht geplant
- Sanierungsstau und Anpassungsbedarf in Geschossbaubeständen der LEG – hohe Fluktuation
- Problem externer Siedlungsstandort Eichkamp: Erheblicher Sanierungsstau, hoher Leerstand, unattraktive Anbindung an Versorgungszentren, überwiegend sozialer Wohnungsbau; Sanierung dementsprechend schwierig und wirtschaftlich nicht attraktiv

## Situative Kartierung

Das Untersuchungsgebiet Resser Mark besteht aus verschiedenen, in Beziehung zueinander stehenden Wohnbereichen mit unterschiedlicher Bau- und Sozialstruktur und einem Zentrumsbereich mit verschiedenen Einrichtungen. Der älteste, südliche Teil wird von ehemaligen Siedlern und deren Nachkommen bewohnt. Die Eigentümer und Bewohner der Mittelschicht gehören inzwischen der dritten oder vierten Bewohnergeneration an. Im nordwestlich angrenzenden Bereich wurden in den 1950er-Jahren Zeilen im Geschosswohnungsbau errichtet, in denen eine ältere Bewohnerschaft dominiert. Im Übergang zum Golfplatz wurden in den 1970er- und 1980er-Jahren Einfamilienhäuser gebaut, die von wohlhabenden Bürgern bewohnt werden.

Nördlich des Zentrums gibt es vier unterschiedliche Bereiche: Die Zeilenbauten der 1930er-Jahre werden an Hartz-IV-Empfänger und Geringverdiener vermietet. Der Sozialstatus und das Image dieses Bereiches sind schlecht. Die nördlich angrenzenden Reihenhäuser werden von einer stabilen Bevölkerungsgruppe, ehemaligen Bergleuten, im Eigentum bewohnt. Westlich von diesem Bereich befinden sich weitere Zeilenbauten, die überwiegend von einer stabilen türkischen Mittelschicht bewohnt wurden. Inzwischen sind viele Türken in den südlich angrenzenden Stadtteil Bismarck umgezogen, sodass es hier vermehrt zu Bewohnerwechseln kam. Der jüngste Bereich ist die ab 2006 errichtete Reihenhausbebauung am Johanneshof. Die sozialgeförderten Mietreihenhäuser werden nur an Familien vergeben und sollen eine demografische Verjüngung des Stadtteils bewirken.

Das Zentrum wird durch den wichtigen Treffpunkt und öffentlichen Raum des Marktplatzes geprägt. Hier befinden sich verschiedene soziale Einrichtungen, die Identifikations- und Integrationspunkte für die Bevölkerung sind.



Abb. 85: Situative Kartierung Gelsenkirchen, Resser Mark

### Schlussfolgerungen und Ableitung von Zyklen

#### Position im Raum – Makro, Meso, Mikro

- Integrierte Randlage
- Gute Freiraumnutzbarkeit
- Gute Infrastrukturversorgung und Verkehrsanbindung

#### Ausstattung des Quartiers, gesellschaftliche Bindungen, Image

- Gutes Image, attraktiver Wohnstandort, insbesondere im gesamtstädtischen Kontext
- Fragmentierte, indifferente innerquartierliche Beziehungen und Bindungen

#### Individuelle Übergänge

- Alterungsbedingte Immobilienverkäufe
- Teilweise hohe Fluktuation in Geschosswohnungsbauten – Belegungspraxis: Geringverdiener/Hartz-IV-Empfänger

#### Gebäudezyklen – Gebäudewirtschaftliche Aspekte

- Einfamilienhäuser werden privat verkauft und saniert
- Geschosswohnungsbau, saniert zu Beginn der 1990er-Jahre saniert worden

#### Ableitung Lebenszyklus

- Ende Reifephase/Übergangsphase

## 6.12 Fallstudie Hamm, Römerstraße

Die Fallstudie Hamm, Römerstraße, stellt neben der Fallstudie Tornesch einen der beiden gewerblichen suburbanen Standorte dieser Studie dar. Das Gewerbegebiet Römerstraße befindet sich am östlichen Rand des ehemals eigenständigen Stadtteils Bockum-Hövel, nördlich der Kernstadt Hamm.

Das Gebiet mit einer Größe von ca. 120 ha entstand seit den 1950er-Jahren als Industrie- und Gewerbegebiet, an- grenzend an den Wohnbereich von Bockum-Hövel. Heute wird das Gebiet durch einen Mix aus Handwerk, produzierendem Gewerbe und Handel bestimmt.

Anhand dieser Fallstudie sollen die Zyklizität suburbaner Gewerbestandorte und die Verflechtungsdynamiken im Bereich von Gewerbe und Industrie untersucht werden. Hierbei stehen die Alterung von Gewerbestandorten sowie die Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe im suburbanen Raum, vor allem aufgrund der hohen Mischungsgrade bzw. der Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe, im Mittelpunkt der Untersuchung.

Für die Analyse werden neben eigenen Kartierungen ökonomische und soziodemografische Daten der Stadt herangezogen. Als räumliche Bezugsbasis dient die Gesamtstadt Hamm, da das Gewerbegebiet gesamtstädtische Bedeutung hat und vor dem Hintergrund der Entwicklung der Stadt betrachtet werden muss. Spezifische Daten zu Beschäftigten des Gewerbegebietes ließen sich leider nicht ermitteln. Daher muss eine Betrachtung der Gesamtstadt vor dem Hintergrund der suburbanen Verflechtungen des Gewerbestandortes erfolgen.

Die wichtigsten Gesprächspartner sind in dieser Fallstudie die Stadtentwicklung und Bauordnung sowie die Wirtschaftsförderung der Stadt Hamm, die Bezirksvertretung Bockum-Hövel und die ortsansässige bürgerschaftliche Initiative, die auch als Werbegemeinschaft der Gewerbetreibenden fungiert.

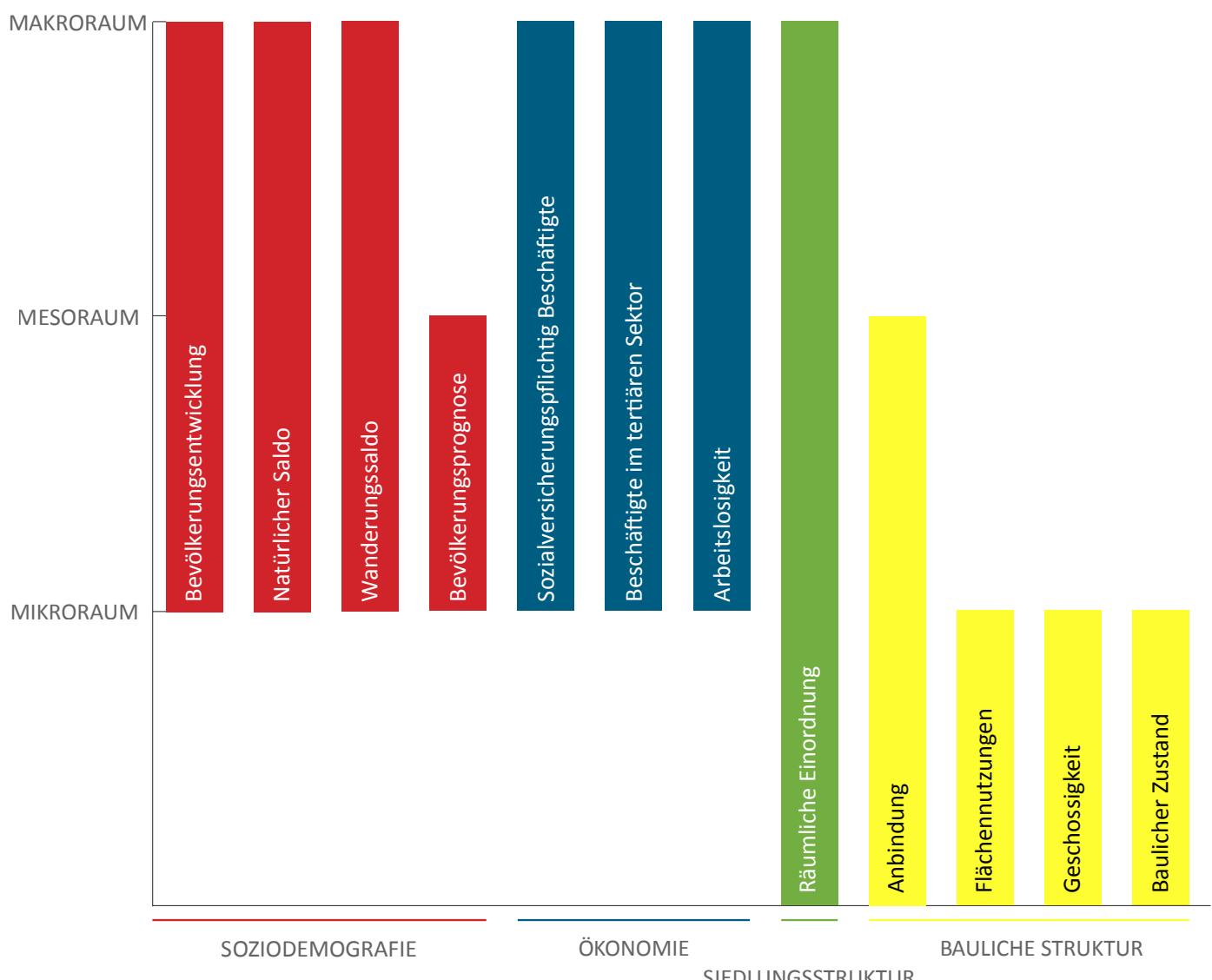


Abb. 86: Indikatoren der Fallstudie Hamm, Römerstraße

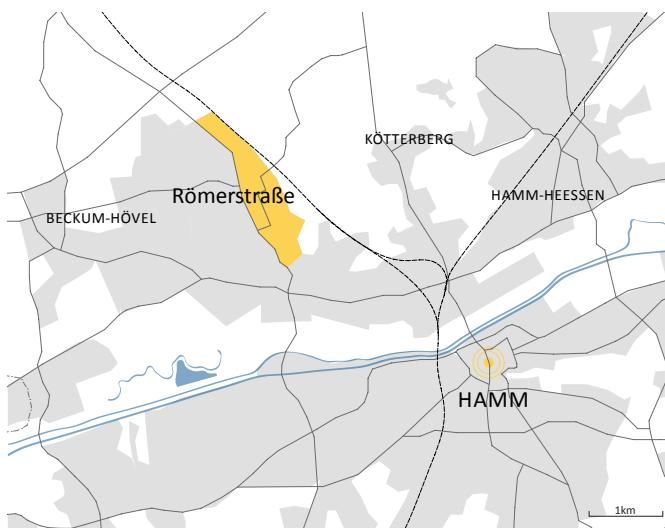


Abb. 87: Einordnung in den stadträumlichen Kontext

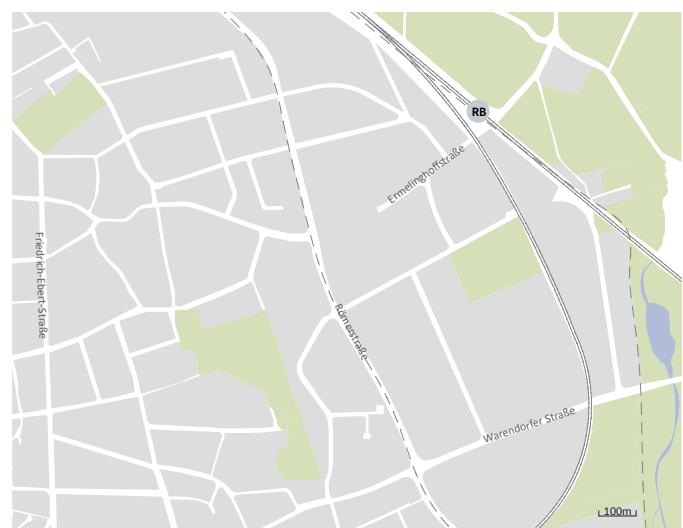


Abb. 88: Lageplan Hamm, Römerstraße



Abb. 89: Fallstudienraum Hamm, Römerstraße



## Ergebnisse der quantitativen Phase/Kernfragen für die qualitative Untersuchung

### Soziodemografie (nur Makro und Meso)

- Bevölkerungsrückgang, aber weniger starke Schrumpfung der Bevölkerung als im Makroraum
- Wanderungsverluste, aber weniger stark als im Makroraum
- Frage: Verhältnis Bewohner – Gewerbe?
- Frage: Beschäftigte im Gewerbegebiet?

### Ökonomie (nur Makro und Meso)

- Bis 2003 Abnahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, dann Stagnation und seit 2006 Wachstum, positivere Entwicklung als Makroraum
- Steigende Tertiärisierung, auf deutlich höherem Niveau als im Makroraum
- Arbeitslosenquote seit 2004 sinkend, seit 2009 steigend, auf höherem Niveau als im Makroraum
- Frage: Entwicklung Beschäftigtenzahl, Umsätze, Steueraufkommen, Ein- und Auspendler, Boden- und Mietpreise?

### Siedlungsstruktur (nur Mikro und Meso)

- Im Ergänzungsgebiet der polyzentralen Großstadtregion (des Makroraums)
- Appendix eines solitären Stadtteils (34.000 EW) der Gesamtstadt (des Mesoraums)
- Sehr gute ÖPNV-Anbindung
- Gute Autobahnbindung
- An Stadtteil im Westen angrenzend, aber durch Hauptverkehrsstraße getrennt
- Im Osten an Freiraum angrenzend, aber durch Bahn begrenzt
- Mix aus Handwerk, Produktion, Wohnen und Dienstleistungen, vergleichsweise hoher Anteil Handel

### Bauliche Struktur (nur Mikro)

- Hallen, Verkaufsräume
- Baulicher Zustand zweckmäßig, größtenteils nicht sehr hochwertig
- Kaum Leerstand

- Sukzessive Entwicklung
- GE und GI-Gebiet
- Frage: Baualter?
- Frage: Bedeutung der Qualität des baulichen Umfeldes?

## Erkenntnisse der qualitativen Phase

### Soziodemografie

- Starke Bindung und Identifikation durch Anwohner (wenig Beschwerden)
- Initiative von Gewerbetreibenden zur Standortentwicklung (Initiative Bockum-Hövel Plus)
- Starke Initiativen der Wirtschaftsförderung (Vermarktung, Betriebsvergrößerung, „Brücke in die Stadtverwaltung“)

### Ökonomie

- Positive Entwicklung der Beschäftigungszahlen und der allgemeinen Lage der Unternehmen in den letzten Jahren
- Einpendler aus dem weiteren Umfeld, insbesondere entlang Bahnstrecke Münster-Hamm
- Weitere positive Entwicklung einiger Betriebe wird erwartet – positiv für das Gebiet, solange die wachsenden Betriebe nicht ausgelagert werden
- Boom des produzierenden Gewerbes
- Druck auf Flächen durch Einzelhandel

### Siedlungsstruktur

- Ehemals rein produzierend/industriell geprägt
- Wandel zu mehr Einzelhandel
- Große Bedeutung des Bahnhaltepunktes
- Erweiterungspotenzial erschöpft
- Weitere Entwicklung durch Transformationen des Bestands

### Bauliche Struktur

- Anbindung wird als gut eingeschätzt
- Internetanbindung wird als wichtiger Faktor eingeschätzt
- Alter nicht feststellbar
- Qualität des gebauten Umfeldes ist von geringer Bedeutung

## Situative Kartierung

Das Gewerbegebiet Römerstraße ist bereits stark ausdifferenziert. Der überwiegende Teil besteht aus kleinteiligen (Handwerks-)Betrieben. Einige große Betriebe, wie ein Automobilzulieferer (Hella) und eine Farb- und Lackfabrik (Hesse), prägen das Bild des Gebietes und dienen als Ankerbetriebe, die durch ihre Größe und Stabilität Halt geben. Negativ wurden zwei Recyclingbetriebe im Gebiet wahrgenommen. Darüber hinaus gab es keine Beschwerden von Anwohnern über das Gebiet. Die Römerstraße ist die Barriere zwischen Wohnen und Gewerbe, sie wird durch die Lärmemissionen negativ wahrgenommen. Das gegenüber der Straße befindliche Gewerbegebiet wird dadurch weniger wahrgenommen. Die größte Verbindung und Wahrnehmung seitens der Bewohner erfährt das Gewerbegebiet über die Handelsbetriebe. Das Gebiet dient als wichtiger Versorgungsbereich, der in Konkurrenz zum historischen Zentrum des Stadtteils Bockum-Hövel steht. Weiterhin erfolgt eine Identifikation der Bewohner mit dem Gebiet durch die vielen bereitgestellten Arbeitsplätze. Ein großer Teil der Beschäftigten stammt aus Bockum-Hövel oder Hamm. Weitere Beschäftigte pendeln über den Bahnanschluss ein.

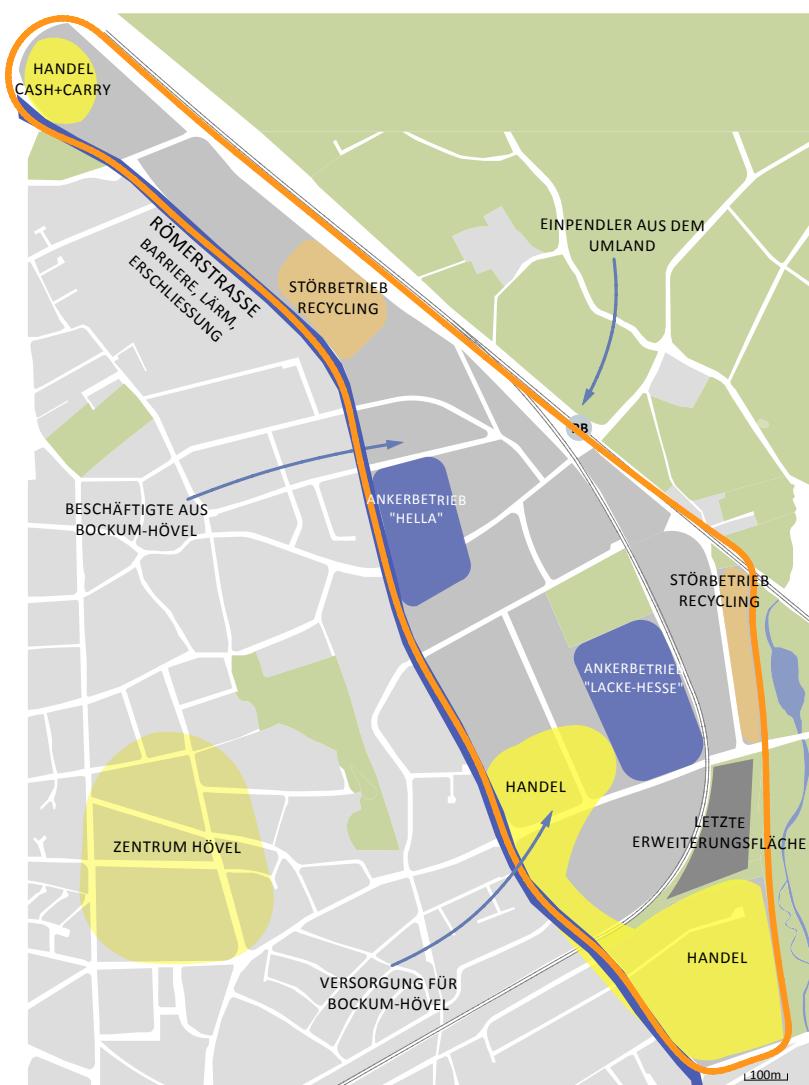


Abb. 90: Situative Kartierung Hamm, Römerstraße

## Schlussfolgerungen und Ableitung von Zyklen

### Position im Raum

- Gute Anbindung
- Integriert
- Lage in starker Abhängigkeit zum Stadtteil

### Ausstattung des Quartiers, gesellschaftliche Bindungen, Image

- Ergänzende Handelseinrichtungen
- Gastronomie
- Gute Infrastruktur
- Weitere Anreicherung von Funktionen nicht erkennbar

### Individuelle Übergänge

- Entwicklung der Beschäftigtenzahlen positiv
- Abhängigkeit von allgemeiner wirtschaftlicher Lage und von der Entwicklung des Mesostandorts
- Entwicklung von Stakeholdern getragen: Wirtschaftsförderung, Unternehmerinitiative

### Gebäudezyklen

- Kein besonders hoher Standard, entspricht den Anforderungen
- Sich selbst erneuernd – Reifephase
- Entwicklung eingeschränkt (fehlende Flächen/Konflikte mit Wohnbebauung)

### Ableitung Lebenszyklus

- Ende Reifephase, Diversifizierung

## 6.13 Fallstudie Herten, Bertlich

Die Fallstudie Herten, Bertlich untersucht einen suburbanen Wohnstandort am nördlichen Rand der Stadt Herten und im Übergang zum angrenzenden Münsterland. Innerhalb der Großstadtrregion Ruhrgebiet (E/BO/DO/HA/W) befindet sich der Standort im Ergänzungsgebiet, ca. 18 km von den Zentren von Essen und Bochum entfernt.

Der Stadtteil Bertlich wurde 1975 eingemeindet und ist der nordöstlichste Stadtteil der Stadt Herten. Diese liegt im nördlichen Ruhrgebiet und gehört zum Kreis Recklinghausen. Auf einer Fläche von ca. 37 km<sup>2</sup> leben ca. 62.000 EW. Die Siedlung Bertlich entwickelte sich in den 1930er- bis 1950er-Jahren als Wohnstandort der angrenzenden Zeche. Die letzte Erweiterung erfolgte in den 1980er-Jahren („Bertlicher Blatt“).

Anhand dieser Fallstudie soll die Zyklizität suburbaner Wohnstandorte in polyzentralen Stadtregionen mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung untersucht werden.

Für die Analyse werden neben eigenen Kartierungen ökonomische und soziodemografische Daten der Stadt herangezogen. Als räumliche Bezugsbasis dient der statistische Bereich Bertlich, der über die Abgrenzung des Untersuchungsraums hinausgeht. Weitere Informationen wurden durch die Stadtentwicklung, den Bereich Sport der Stadt Herten und eine Anwohnerin/Lokalpolitikerin geliefert.

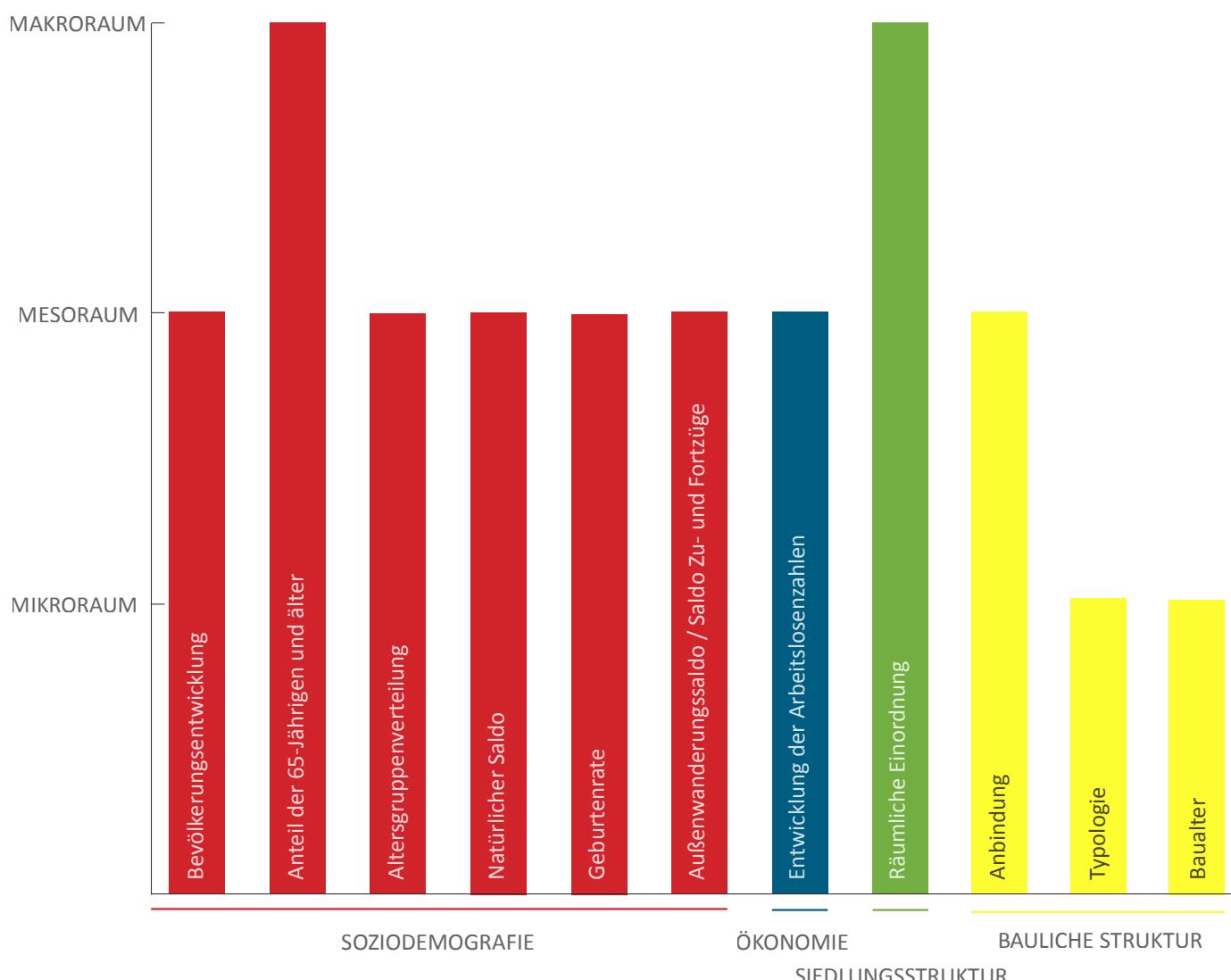


Abb. 91: Indikatoren der Fallstudie Herten, Bertlich



Abb. 92: Einordnung in den stadträumlichen Kontext



Abb. 93: Lageplan Herten, Bertlich



Abb. 94: Fallstudienraum Herten, Bertlich



## Ergebnisse der quantitativen Phase/Kernfragen für die qualitative Untersuchung

### Soziodemografie (Makro und Meso)

- Positivere Bevölkerungsentwicklung als auf gesamtstädtischer Ebene (Mesoraum)
- Anteil der über 65-Jährigen deutlich höher, verglichen mit der Meso- und Makroebene
- Verglichen mit der Mesoebene überdurchschnittlich hoher Anteil der Bevölkerung, die länger als 20 Jahre in Bertlich lebt
- Frage: Charakterisierung der Bewohner Bertlichs?

### Ökonomie

- Kontinuierliche Abnahme der Arbeitslosenzahlen, sowohl auf der Mikro- als auch auf der Mesoebene
- Frage: Auswirkungen von übergeordneten Rahmenbedingungen (z.B. des Strukturwandels) auf das Quartier?
- Frage: Ökonomische Beziehungen innerhalb des Stadtteils und zu anderen Stadtteilen?

### Bauliche Struktur

- Einfamilienhausgebiet
- Überwiegender Bestand aus den 1950er- bis 1970er-Jahren
- Im Bertlicher Blatt Bestand aus den 1980er-Jahren, auch Geschosswohnungsbau
- Kein Leerstand von Wohnungen/Häusern
- Unterschiedliche Modernisierungsstände und Ausstattungen der Einzelhäuser
- Handel/Gewerbe: REAL-Markt aus den 1970er-Jahren, teilweise Leerstand im Gewerbe, kleinteilige Handwerksbetriebe
- Energieversorgung durch Erdgas, teilweise auch Fernwärme und Erdgas
- Frage: Entstehungsgeschichte des Stadtteils?
- Frage: Modernisierungsschübe im Stadtteil?
- Frage: Entwicklung des Bertlicher Blatts und Herkunft der Bewohner?

## Siedlungsstruktur

- Nähe zum nördlich angrenzenden Freiraum
- Sportverein mit Sportplatz sowie Hallenbad im Quartier
- Grundschule in unmittelbarer Nähe
- Wohnheim des Christlichen Jugenddorfs Herten und soziale Einrichtungen im Quartier
- Frage: Bedeutung des Freiraums für Bertlich?
- Frage: Beziehungen zu anderen Stadtteilen (Einkaufen, Arbeitsplätze)?
- Frage: Beziehungen innerhalb des Stadtteils (soziale Einrichtungen, Austausch der Bewohner, Sportinfrastruktur)?

## Erkenntnisse der qualitativen Phase

### Soziodemografie

- Starke Bindung und Identifikation der Bewohner, „Steiger-Mentalität“
- Historische Gliederung des Stadtteils in „oben“ und „unten“ ist auch heute noch in der Innenwahrnehmung Bertlichs zu spüren, jedoch auch hier erkennbare Tendenz zur Anonymisierung
- Zwei Phasen des Bewohnerwechsels: in den 1970er-Jahren und nach Schließen der Zeche Westerholt im Jahr 2008
- Insgesamt ältere Bewohnerschaft, jedoch Nachzug und Nachfrage durch junge Familien

### Ökonomie

- Starker Bezug zur ehemaligen Zeche Westerholt
- Heute Arbeitsplätze u.a. im Chemiepark Marl

### Bauliche Struktur

- Insgesamt lassen sich zwei Modernisierungsschübe ermitteln: beim Übergang der ersten zur zweiten Generation in den 1970er- und frühen 1980er-Jahren; sowie beim Übergang in Eigentum (bis heute)
- Überwiegender Anteil der Gebäude im Privatbesitz

### Siedlungsstrukturell

- Zwei Schwerpunkte der Versorgung: in der Bahnhofstraße, Herten Westerholt, sowie im Eppmannsweg, Gelsenkirchen-Hassel
- Keine Versorgungsmöglichkeiten innerhalb des Quartiers (außer REAL-Markt)
- Lage am Freiraum ist ein großer Standortvorteil
- Geringer Bestand an sozialen Einrichtungen; keine Treffpunkte (außer Sportverein)

## Situative Kartierung

Der Stadtteil Herten-Bertlich besteht aus zwei Teilaräumen: Der südliche Teil „Unteres Bertlich“ ist eine Arbeitersiedlung aus den 1920er-Jahren, die aufgrund der prägenden historischen Bausubstanz unter Denkmalbereichsschutz steht. In diesem Quartier leben heute viele Familien mit Kindern, teilweise Nachfahren der ursprünglichen Bewohner. Der Fallstudienraum wird durch das „Obere Bertlich“ gebildet. In diesem Quartier, dessen Bausubstanz im zentralen Bereich überwiegend aus den 1950er Jahren stammt, wohnen überwiegend noch die Erstbewohner. Auch heute noch ist die Identität der Bewohner stark nach innen orientiert, und so ist auch das Image des Stadtteils eher das einer „geschlossenen Gesellschaft“. Ein Austausch zwischen den Teilaräumen findet nicht statt. Der Betrachtungsraum wird in seinen Randbereichen ergänzt um Wohntypologien unterschiedlicher Bauzeiten: die „braunen Häuser“ aus den 1930er-Jahren, Ergänzungen der 1970er-Jahre für Umsiedler sowie das „Bertlicher Blatt“, ein Quartier aus den 1980er-Jahren mit dichten Reihenhausstrukturen sowie Geschosswohnen für ältere Menschen. Im Osten wurde die Wohnanlage für junge Bergleute als Qualifizierungseinrichtung für sozial schwache Jugendliche umgenutzt. Diese Einrichtung ist in das Umfeld integriert. Aufgrund der Heterogenität der Bausubstanz befinden sich die einzelnen Teilgebiete in unterschiedlichen Phasen. Allerdings lassen sich zwei Übergangsphasen erkennen: Eine erste Phase des Wegzugs fand in den 1970er-Jahren statt, da viele Bewohner außerhalb von Bertlich Bauland erwarben; eine zweite Phase trat mit der Schließung der Zeche Westerholt im Jahr 2008 ein. Mit diesen Bewohnerwechseln war immer auch ein Generationenwechsel verbunden. Der REAL-Markt im Norden deckt die Nahversorgung. Ergänzt um Handwerk und Fachmärkte wurde hier in den 1970er-Jahren ein Handels- und Gewerbestandort ausgewiesen, der allerdings heute durch Leerstände geprägt ist. Potenzial Bertlichs ist der Freiraum, der den Untersuchungsraum umgibt und zugleich eine trennende Schneise zwischen den Quartieren „Obere Bertlich“ und „Unteres Bertlich“ bildet. Unmittelbar angrenzend finden sich Sport-, soziale Einrichtungen sowie Schule und Kindergarten. Der Untersuchungsraum gilt trotz seines Charakters als „geschlossene Gesellschaft“ als beliebter Wohnstandort. Der Bevölkerungsumbruch hat bereits begonnen. Der privat erfolgte Wohnungsverkauf von Hand zu Hand bietet die Chance, dass die neue Bewohnergeneration eine ähnlich starke Bindung ans Quartier hat oder entwickelt, wie die bisherige sie besitzt.



Abb. 95: Situative Kartierung Herten, Bertlich

## Schlussfolgerungen und Ableitung von Zyklen

### Position im Raum

- Funktionierender Wohnstandort an der nördlichen Hertener Stadtgrenze mit unmittelbarer Lage am Freiraum
- Auf Meso- und Makroebene wird der Raum nur untergeordnet wahrgenommen, er „funktioniert“, ist nicht auffällig und eher etwas separiert und unterscheidet sich vom übrigen Stadtteil

### Ausstattung des Quartiers, gesellschaftliche Bindungen, Image

- Hohe Bindung der Bewohner an das Quartier; enge Verbundenheit mit der Zeche Westerholt
- Höchste Bindung der Bewohner an ihr Quartier im gesamtstädtischen Vergleich
- Bevölkerungsumbruch hat bereits begonnen
- Chance zum Fortbestand dieser Bindung auch bei jüngeren Familien vorhanden ist (aufgrund von Wohnungserwerb im Privatverkauf von Hand zu Hand)

### Individuelle Übergänge

Bevölkerungswanderungen sind in zwei Schüben zu erkennen:

- 1. Phase des Wegzugs in den 1970er-Jahren: stärkere Nachfrage nach Neubauten außerhalb von Herten-Bertlich
- 2. Phase des Bevölkerungsrückgangs und -wechsels: nach Schließen der Zeche Westerholt im Jahr 2008 bis heute; steht in Verbindung mit dem Generationenwechsel im Quartier

### Gebäudezyklen

- Bei den EFH in Privatbesitz lassen sich zwei Modernisierungsschübe ermitteln: beim Übergang von der 1. zur 2. Generation (1970er- und frühe 1980er-Jahre) sowie beim Übergang/Eigentumswechsel (bis in die Gegenwart)
- Neue Eigentümer
- Umstellung der Wohnungsbestände auf eine Versorgung mit Gas- und Fernwärme
- Gewerbegebäuden aus den 1960er- und 1970er-Jahren (z.B. REAL) sind typologisch, funktional und energetisch nicht mehr zeitgemäß.

## Ableitung Lebenszyklus

Übergangsphase

## Kurzfassung

## 7. Auswertung der Fallstudien – Lebenszyklen und Strategien

Aus den Fallstudien wird deutlich, dass es den einen suburbanen Raum nicht gibt. Abhängig von demografischen und sozialen sowie ökonomischen und baulichen Gegebenheiten existieren differenzierte Räume mit individuellen Rahmenbedingungen, Problemlagen und Herausforderungen. Innerhalb dieser **Vielfalt an Räumen** lassen sich jedoch auch Entwicklungen und Gegebenheiten ähnlicher Ausprägung ablesen. Aus der Analyse der Fallstudienräume – der quantitative Auswertung, ergänzt um Erkenntnisse der qualitativen Erhebung – und ihrem Vergleich untereinander lassen sich **drei lebenszyklische Phasen** ermitteln.

Die Quartiere in der **Aufbauphase** sind insbesondere durch Aktivitäten im Neubau und damit verbundenen Zuwachs von Bevölkerung charakterisiert. Im Mehrebenenvergleich fällt ein unterdurchschnittliches Alter der Bewohner auf, verglichen mit dem durchschnittlichen Bewohneralter des Mesoraums.

Die **Reifephase** ist im Wesentlichen dadurch charakterisiert, dass die Merkmale der Aufbauphase abgeschlossen sind (kaum Neubauaktivitäten, verfestigte Bewohnerstruktur). Aufgrund ihrer komplexeren Ausprägungen lässt sich die Reifephase in **vier Unterphasen**, entsprechend der Bevölkerungszunahme bestimmter Gruppen sowie Indikatoren, wie etwa Bestandsanpassungen, unterteilen – diese bauen idealtypisch aufeinander auf. In der frühen Reifephase nehmen die Kohorten der unter 18-Jährigen weiter zu, dies verändert sich weiter über die mittlere, bis hin zur späten Reifephase.

In der dauerhaften Reifephase gibt es keine Bevölkerungszunahme mehr und der Bestand wird häufiger angepasst. Diese Phase, nach dem Ausklingen der Übergänge mehrerer Zyklen, ist aus der Sicht der Zyklen ein idealtypischer Dauerzustand – prägend ist der automatische, individuelle Lebenszykluswechsel.

In der **Übergangsphase** sind diejenigen Quartiere, in denen die stabilen Merkmale der Reifephase nicht mehr zu erkennen sind. Innerhalb der Fallstudienanalyse konnten drei Arten von Umbrüchen ermittelt werden: Wenn ein demografischer Umbruch (**natürlicher Übergang**) vorhanden ist, kann dieser meist erfolgreich in Form eines Bewohnerwechsels vollzogen werden (zusätzlich einhergehende bauliche Anpassungen und/oder Nutzungsänderungen). Ein **marktbedingter Übergang** bedeutet, dass eine spezielle Immobilienform aufgrund äußerer Rahmenbedingungen nicht oder nur gering nachgefragt wird. In einem **komplexen Übergang** überlagern sich demografische und funktionale Umbrüche. Es zeigt sich, dass sich der **idealtypische Phasenverlauf** maximal nur in den ersten zwei Hauptnutzergenerationen nachverfolgen lässt – danach kommt es in der Regel zur stabilen Reifephase. Die lebenszyklische Entwicklung bringt einen baulichen wie funktionalen Diversifizierungsprozess durch die Anreicherung von weiteren Funktionen und die Differenzierung der Bewohnerschaft bzw. der Nutzerklientel mit sich. Diese Ausprägung und Ablesbarkeit der Phasen ist überdies auch abhängig von der Nutzung. Bei reinen Wohngebieten ist der Verlauf der Phasen deutlicher nachzuvollziehen als in gemischten Quartieren oder Handels- und Gewerbestandorten – ferner sind monofunktionale oder monotypische Siedlungsformen besser zu deuten.

Die Fallstudienuntersuchung zeigt einen differenzierten **Umgang von Politik und Planung mit Strategien** innerhalb der Teilräume. Der Einsatz von Strategien und Maßnahmen ist dabei auf den betrachteten Ebenen unterschiedlich und immer abhängig davon, welche soziodemografischen und ökonomischen Rahmenbedingungen auf der jeweiligen Ebene vorzufinden sind und innerhalb welcher idealtypischen Phase sich der Raum befindet. Im Maßstab der einzelnen Ebenen, von der Stadtregion (Makro), über die Kommune (Meso), bis hin zum Quartier (Mikro) betrachtet, gibt es grundsätzlich drei Arten von Strategien des Planens, die auf den Rahmenbedingungen fußen und im Zusammenwirken die konkreten Maßnahmen bedingen und beeinflussen: **Wachstums-, Konsolidierungs- und Anpassungsstrategie**.

## 7. Auswertung der Fallstudien – Lebenszyklen und Strategien

### 7.1 Lebenszyklische Phasen

Die Übersicht über die Fallstudien zeigt, dass es den suburbanen Raum nicht gibt. Abhängig von demografischen und sozialen sowie ökonomischen und baulichen Gegebenheiten existieren differenzierte Räume mit individuellen Rahmenbedingungen, Problemlagen und Herausforderungen. Innerhalb dieser Vielfalt an Räumen lassen sich jedoch auch Entwicklungen und Gegebenheiten ähnlicher Ausprägung ablesen.

Die quantitative Auswertung der Fallstudien, ergänzt um Erkenntnisse der qualitativen Erhebung, ermöglicht die Ableitung unterschiedlicher lebenszyklischer Phasen, die die Fallstudienräume durchlaufen.

Die Erkenntnisse aus der qualitativen Analyse wurden durch Einblicke der Experten und Ansprechpartner vor Ort ergänzt: In Gesprächen mit Planungsverwaltung, Wohnungswirtschaft, Bewohnern, sozialen Trägern und Gewerbetreibenden konnten Erkenntnisse über Maßnahmen für die Fallstudienräume ermittelt und die damit verbundenen, unterschiedlichen Sichtweisen auf die Räume offengelegt werden.

Im Folgenden werden die ermittelten lebenszyklischen Phasen erläutert und die zwölf Fallstudien in diese Phasen eingeordnet. Aus der Analyse der Fallstudienräume und ihrem Vergleich untereinander lassen sich drei lebenszyklische Phasen ermitteln. Zunächst werden diese in ihrem idealtypischen Verlauf erläutert.

#### Aufbauphase

Die Quartiere in der Aufbauphase sind insbesondere durch Aktivitäten im Neubau und damit verbundenen Zuwachs von Bevölkerung charakterisiert. Im Mehrebenenvergleich fällt ein unterdurchschnittliches Alter der Bewohner auf, verglichen mit dem durchschnittlichen Bewohneralter des Mesoraums.

#### Reifephase

Die Reifephase ist im Wesentlichen dadurch charakterisiert, dass die Merkmale der Aufbauphase abgeschlossen sind. Es finden kaum Neubauaktivitäten statt und die Bewohnerstruktur hat sich verfestigt. Aufgrund ihrer komplexen Ausprägungen lässt sich die Reifephase in vier Unterphasen unterteilen, die idealtypisch aufeinander aufbauen:

- Frühe Reifephase: kaum Neubauaktivität, Bevölkerungszunahme in Kohorten unter 18 Jahren (Familiengründung, kaum Single-Haushalte), homogenes und unterdurchschnittliches Bewohneralter
- Mittlere Reifephase: kaum Neubauaktivität, seltene Bestandsanpassung, kaum Bevölkerungszunahme in Kohorten unter 18 Jahren, homogenes und durchschnittliches Bewohneralter
- Späte Reifephase: kaum Neubauaktivität und häufigere Bestandsanpassung sowie Erhaltungsreparaturen, Zwischen- und Alternativnutzungen, vereinzelte Nachverdichtungen, Bevölkerungsabnahme und Alterung sowie Zunahme von Single-Haushalten
- Dauerhafte Reifephase: Phase nach dem Ausklingen der Übergänge mehrerer Zyklen. Aus der Sicht der Zyklen betrachtet ist dies der idealtypische Dauerzustand. Ein Großteil der kommunalen Strategien und Maßnahmen zielt auf seine Herstellung hin. Keine Phasen mehr zu erkennen; automatischer, individueller Lebenszykluswechsel ohne instabile Veränderungen im sozialen Gefüge und ohne physisches wie funktionales Downgrading.

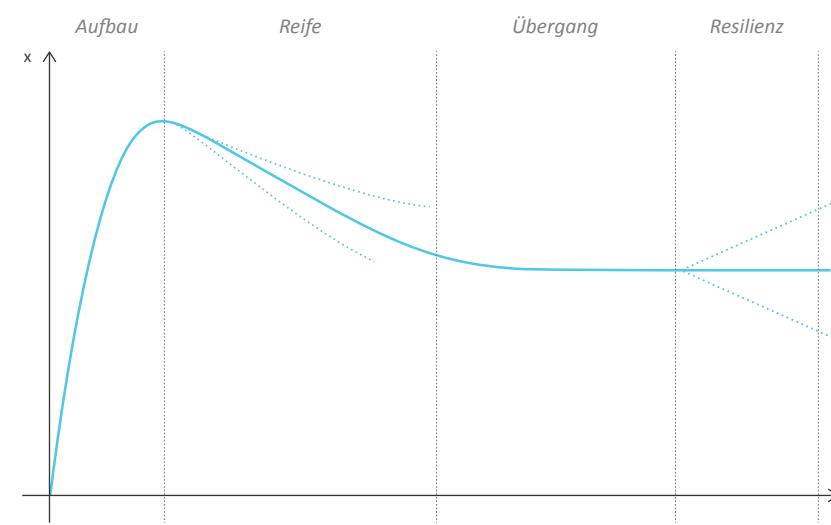


Abb. 96: Schema des Lebenszyklusmodells

## Übergangsphase

In der Übergangsphase sind diejenigen Quartiere, in denen die stabilen Merkmale der Reifephase nicht mehr zu erkennen sind. Innerhalb der Fallstudienanalyse konnten drei Arten von Umbrüchen ermittelt werden:

- Natürlicher Übergang: Wenn ein demografischer Umbruch vorhanden ist, kann dieser meist erfolgreich in Form eines Bewohnerwechsels vollzogen werden. Damit einher gehen bauliche Anpassungen des Bestands im Sinne von Umbau und/oder Nachverdichtung oder Nutzungsänderungen. Bezogen auf die Bewohnerstruktur ist eine Abnahme des Durchschnittsalters zu erkennen sowie eine Differenzierung der Alterskohorten im Mikroraum.
- Marktbedingter Übergang: Die Eigenschaften der Immobilienform werden aufgrund äußerer Rahmenbedingungen nicht oder nur gering nachgefragt.
- Komplexer Übergang: Demografische und funktionale Umbrüche überlagern sich.

## Ausprägung der Phasen abhängig von der Nutzung

Der oben beschriebene idealtypische Phasenverlauf lässt sich maximal nur in den ersten zwei Hauptnutzergenerationen verfolgen, danach kommt es in der Regel zur stabilen Reifephase (ständige individuelle Erneuerung). Bei reinen Wohngebieten ist der Verlauf der Phasen deutlicher nachzuvollziehen als in gemischten Quartieren oder Handels- und Gewerbestandorten. Bei Einzelhandelsstandorten lassen sich die Lebenszyklen noch relativ deutlich ablesen, da sich die Gebäudetypologien häufig nach übergeordneten Trends richten (z.B. Discounter, Entertainment). Bei Gewerbestandorten lassen sich zwar Alterungsprozesse der Substanz und in der Betriebsform erkennen, Gewerbebetriebe unterziehen sich jedoch marktbedingter Anpassung und sind daher in Form und Funktion flexibel. Auch weil im Gewerbegebiet kaum Typengleichheit vorliegt, sind die Lebenszyklen betriebsabhängig und von individueller Länge. Grundsätzlich ist die Entwicklung einzelner Betriebe sowie gesamter Gewerbestandorte von der Konjunktur auf der Makroebene und von den Möglichkeiten der flexiblen Raum-, Form- und Nutzungsänderung abhängig. Auf der Ebene des Makroraums lassen sich allgemeine Trends der Produktion entsprechend dem Alter des Gewerbegebiets und so auch der meisten Gewerbebetriebe feststellen: Gewerbegebiete der Nachkriegszeit beinhalten mehr produzierendes bzw. Baugewerbe als etwa Gewerbegebiete der 1970er-Jahre. Dementsprechend vollzieht sich ein Wandel hin zu serviceorientierten Nachnutzungen bzw. Zwischennutzungen.

Monotypische Siedlungsformen weisen in der Aufbau- und in der Reifephase klare Strukturen und Ausprägungen auf. Die Übergangsphase verläuft weniger ausgeglichen, z.B. wird der Instabilität einer Nutzung durch parallele Stabilität anderer Nutzungen nur bedingt entgegengewirkt. Dadurch ist der Bestand gegenüber eventuellen Entwicklungsprozessen anfälliger. Das betrifft sowohl die zumeist sozial bzw. baulich monostruktuell bzw. monotypisch geprägten Neubaugebiete als auch monofunktionale Räume.

Die lebenszyklische Entwicklung bringt i.d.R. einen baulichen wie funktionalen Diversifizierungsprozess durch die Anreicherung von weiteren Funktionen und die Differenzierung der Bewohnerschaft bzw. der Nutzerklientel mit sich. Hier wurden innerhalb der Fallstudien unterschiedliche Arten der Ausdifferenzierung festgestellt:

- Funktionale Ausdifferenzierung: funktionale Ergänzung und Verdichtung gegenüber Entmischung und Funktionsverlust
- Physische Ausdifferenzierung: Nachverdichtung unterschiedlicher Typologien, Umbau
- Soziale Ausdifferenzierung: Zuzug unterschiedlicher sozialer Schichten und Alterskohorten
- Räumliche Differenzierung, Expansion, Schrumpfung: Unterschiedliche Entwicklung zwischen Wachstum, Stabilität und Schrumpfung in Teilläumen

Aufbauphase	Reifephase	Übergangsphase
Zuwachsphase	Frühe Reifephase	Natürlicher Übergang
	Mittlere Reifephase	Marktbedingter Übergang
	Späte Reifephase	Komplexer Übergang
	Dauerhafte Reifephase	

Abb. 97: Ausprägungen der lebenszyklischen Phasen in suburbanen Räumen

### Unregelmäßigkeiten von Lebenszyklen durch äußere Einflüsse

Aufgrund unterschiedlicher Einflüsse und Rahmenbedingungen verlaufen die Phasen innerhalb eines Betrachtungsraums selten idealtypisch. Abweichungen entstehen als Folge der Einwirkung lokaler Rahmenbedingungen und ihrer Dynamik und dem Zusammenspiel auf allen drei räumlichen Ebenen (Makro, Meso, Mikro). Gleichzeitig sind die Abweichungen ein Auslöser von Steuerungsstrategien und Maßnahmen, welche als ausgleichende Reaktion mit dem Ziel von Annäherung an den Idealzustand einer stabilen Reifephase gesehen werden können.

Bezogen auf die oben beschriebenen drei Phasen wurden in den zwölf Fallstudien typische Abweichungen vom idealtypischen Zyklus festgestellt.

#### Abweichungen während der Aufbauphase:

- Schleppende Aufbauphase: Aufgrund geringer Nachfrage nach Flächen für den Neubau im angebotenen Segment vollzieht sich die Aufbauphase sehr langsam. Dies hat insbesondere den Grund, dass sich in den wachstumsschwachen oder schrumpfenden Makroräumen die Nachfrage zunehmend diversifiziert darstellt und die angebotenen Flächen dieser Nachfrage nicht immer gerecht werden. Beim Überhang im Standardangebot (z.B. EFH-Bereich) werden bei stagnierenden bzw. schrumpfenden Räumen zunehmend größere Grundstücke nachgefragt und kompakte Bauformen gemieden (Grimma, Borsdorf, Fritzlar), teilweise ist ein Umzug aus kompakten suburbanen in großzügigere Wohnformen zu beobachten (Fritzlar), funktionale Defizite und Imageprobleme führen zu wirtschaftlichen Beeinträchtigungen (Zentrum Eimsbüttel).
- Rasche Aufbauphase: Genau entgegengesetzt verhält es sich bei Angeboten dichter und standardisierter Bauweise „am Stück“. Ein großes Angebot kann die hohe Nachfrage zu einem bestimmten Zeitpunkt innerhalb eines entsprechenden Segments bedienen und führt damit zu einem raschen Vollzug der Aufbauphase.

#### Abweichungen während der Reifephase:

- Frühzeitiger Wechsel zur Übergangsphase: Es werden nicht alle drei Schritte der Reifephase erreicht, bevor es zur Übergangsphase kommt (Grimma Süd).
- Abweichung von angestrebter Nutzung: Die geplante/bestehende Nutzung bzw. -intensität wird nicht erreicht oder sie vergeht, ohne in eine Übergangsphase zu gelangen (Eimsbüttel Zentrum).
- Verzögerung der Übergangsphase: Es ergibt sich eine „Überreifung“ durch Konservierung der späten Reife- phase (Resser Mark - Eichkamp, Rückmarsdorf)

#### Abweichungen während der Übergangsphase:

- Soziale Konflikte: Verlust der sozialen Stabilität der Reifephase durch Diversifizierung und Zunahme der Konflikte mit Abnahme des sozialen Status der Siedlung; häufig einhergehend mit einem Imageverlust
- Angebot entspricht nicht der Nachfrage: Verlust von Attraktivität durch Überangebot bestimmter, am Markt nicht nachgefragter Segmente sowie die fehlende Möglichkeit zur Anpassung der Bestände an die Nachfragesituation am Markt (Grimma, Fritzlar)

Abweichende Aufbauphase	Abweichende Reifephase	Abweichende Übergangsphase
Schleppende Aufbauphase	Frühzeitiger Wechsel zur Übergangsphase	Soziale Konflikte
Rasche Aufbauphase	Abweichung von angestrebter Nutzung	Angebot entspricht nicht der Nachfrage
	Verzögerung der Übergangsphase	

Abb. 98: Unregelmäßigkeiten von Lebenszyklen durch äußere Abweichungen



Abb. 99: Reihenhaussiedlung, Eimsbüttel

## 7.2 Strategien von Politik und Planung

Die Fallstudienuntersuchung zeigt einen differenzierten Umgang mit Strategien innerhalb der Teilräume. Der Einsatz von Strategien und Maßnahmen ist dabei auf den betrachteten Ebenen unterschiedlich und immer abhängig davon, welche soziodemografischen und ökonomischen Rahmenbedingungen auf der jeweiligen Ebene vorzufinden sind und innerhalb welcher idealtypischen Phase sich der Raum befindet. Im Folgenden wird ein Überblick über die ermittelten Strategien und Maßnahmen gegeben, differenziert aufgeführt nach der jeweiligen räumlichen Betrachtungsebene.

### Strategien auf der Makroebene – Stadtregion

Innerhalb schrumpfender bzw. stagnierender Makroräume ist die Tendenz zu erkennen, dass aufgrund der Gesamt-situation auf der Makroebene ein höheres Maß an Koordination für die Mesoräume erfolgt und dementsprechend die Weichenstellung für die Planung/Steuerung mit von der Makroebene ausgeht, beispielsweise durch die regionale Steuerung der Neuausweisung von Bauland durch übergeordnete Planungsbehörden (Leipzig). Im wachsenden Raum (Hamburg) ist erkennbar, dass keine abgestimmte stadtregionale Strategie zur Bewältigung des Wachstums angewendet wird. Hier handeln die einzelnen Mesoräume mehr oder weniger unabhängig voneinander.

### Strategien auf der Mesoebene – Kommune

Die Strategien und Maßnahmen auf der Mesoebene werden beeinflusst von der Makroebene und sind abhängig von der Lage der Fallstudiengemeinde zur Kernstadt und damit vom Grad der Suburbanität. So agieren beispielsweise die Gemeinden Ahnatal und Vellmar immer mit Blick auf die Kernstadt Kassel, durch deren Entwicklung sie unmittelbar betroffen sind, Fritzlar dagegen macht die eigenen Entwicklungen und Entscheidungen weniger von der Kernstadt Kassel abhängig. Im Falle Leipzigs ist zu erkennen, dass auf Mesoebene die funktionale Stärkung der Innenstadt im Vordergrund der strategischen Planung und Entwicklung steht und öffentliche und private Investitionen zugunsten der Kernstadt gesteuert werden. Bereits auf der Mesoebene existieren Maßnahmen zur Steuerung übergeordneter Entwicklungen. Alterungs- und Schrumpfungstendenzen wird entgegengewirkt, indem die Bestandsentwicklung im Vordergrund steht und auf Neuausweisung größerer Baugebiete verzichtet wird (Ahnatal, Vellmar, Hamburg). In anderen Fällen wird mit Neubau reagiert, um jüngere Familien anzulocken (Fritzlar). Es konnten zwei Arten von Anpassungen ermittelt werden: Die physische Anpassung des Bestands an aktuelle Marktbedingungen wird durch Grundrissanpassungen, Sanierung, Teil- oder Rückbau sowie Wohnumfeldverbesserungen (Grimma) vorgenommen. Die funktionale Anpassung richtet sich auf Ergänzungen spezifischer Angebote für unterschiedliche Nutzergruppen, wie Alten- oder Servicewohnen (Grimma, Ahnatal, Vellmar, Fritzlar, Quickborn). In allen Fallstudien wird auf der Mesoebene das Thema der Alterung aktiv in die Entwicklung der Kommune integriert. Hier reichen die Maßnahmen von der Ausweisung von Altenwohnen bis hin zu kommunalem Umzugsmanagement (Quickborn). Funktionale Anpassungen in den betrachteten Gewerbegebieten berücksichtigen ökonomische Nachfrageänderungen (Hamm, Tornesch).



Abb. 100: Großwohn- und Einfamilienhaussiedlungen, Herten

### Strategien auf der Mikroebene – Quartier

Die Steuerung von Strategien und Maßnahmen für die Mikroebene erfolgt überwiegend auf der Mesoebene (kommunale Verwaltung), ergänzt durch lokale Akteure innerhalb des Mikrorasms (Soziale Einrichtungen, Gewerbetreibende, Bewohner). Innerhalb der Fallstudien ist zu erkennen, dass die Maßnahmen auf der Mikroebene daher immer einhergehen mit den Strategien, die auf der Mesoebene verfolgt werden (anders als zwischen Makro- und Mesoebene). Die Maßnahmen auf der Mikroebene wirken unmittelbar im Fallstudienraum und zielen darauf ab, die jeweilige Phase, in der sich der Raum befindet, zu beeinflussen. Dieses Handeln kann somit entweder mit den Entwicklungen auf der Makroebene vereinbar sein (Wachstum und Anpassung auf der Mikroebene, Wachstum auf der Makroebene/Eimsbüttel) oder aber kontraproduktiv wirken (Wachstum auf Mikroebene, Schrumpfung auf Makroebene/Fritzlar).

Die Strategien umfassen ein breites Spektrum an Maßnahmen, die von der Planungsverwaltung vorgenommen werden, wie z.B. die Anpassung von Bebauungsplänen (Fritzlar, Leipzig-Rückmarsdorf, Tornesch), die Ausweisung von sozialer und Versorgungsinfrastruktur (Fritzlar, Borsdorf) sowie der Einsatz strategischer Instrumentarien, wie die Führung eines Leerstandskatasters (Ahnatal) oder der Service einer Umzugsberatung (Quickborn). Übergeordnet lässt sich auch die Verbesserung der ÖPNV-Anbindung nennen (Ahnatal, Vellmar). Insgesamt zeigen die Fallstudien Bedarf nach stärkerem Engagement der Mesoebene für die Mikroebene.

Maßnahmen, die von Seiten der Wohnungsunternehmen bei größeren Beständen vorgenommen werden, sind die Anpassung des Bestands an geänderte Wohnbedürfnisse (Grimma) und die Einrichtung von Serviceangeboten. Bürgerschaftliches Engagement in Form von Initiativen oder Imagekampagnen zielt ebenfalls auf kleinräumige Maßnahmen (Hamburg-Eimsbüttel). Maßnahmen zur Bewohnerbindung, wie die Einrichtung von Service- und Freizeiteinrichtungen sowie die Initiative von Aktivierungsprogrammen (Eimsbüttel), werden vor Ort angestoßen und wirken direkt in dem jeweiligen Mikrorasum.

Im Maßstab der einzelnen Ebenen betrachtet, gibt es grundsätzlich drei Arten von Strategien des Planens, die auf den Rahmenbedingungen fußen und im Zusammenwirken die konkreten Maßnahmen bedingen und beeinflussen:

**Wachstumsstrategie** – in wachsenden Räumen. Sie weist nur untergeordnet eine inhaltliche und räumliche Koordination zwischen der Makro-, Meso- und Mikroebene auf, vermutlich aufgrund des nicht bestehenden Leidensdrucks und der Bemühung, die Wachstumsgewinne zu internalisieren (Stadt Hamburg und Region Hamburg).

**Konsolidierungsstrategie** – insbesondere in stagnierenden Räumen. Sie weist ein relativ hohes Maß an Koordination aufgrund des Boot-Prinzips auf („Alle sitzen in einem Boot“). Es sind unterschiedliche Koordinierungsstrategien in den jeweiligen Regionen zu erwarten.

**Anpassungsstrategie** – in stagnierenden und schrumpfenden Räumen. Sie weist ein geringes Maß an Koordination auf und ist in Räumen vorzufinden, in denen vermehrt prekäre Situationen vorherrschen. Sie ist durch Maßnahmen geprägt, die möglichst schnell die negativen Entwicklungen eines Raums auffangen sollen. Häufig ist ein Nebeneinander von Handelnden zu erkennen.

In einigen Fällen können in Teilläufen unterschiedliche Strategien verfolgt werden. So ist z.B. die Leipziger Konsolidierungsstrategie mit einer Wachstumsstrategie im Kern und einer Schrumpfungsstrategie in konkurrierenden Einzelhandelsstandorten am Stadtrand verbunden.

Der Einsatz der jeweiligen Strategie hängt von der Handlungsebene ab und wird durch soziodemografische und ökonomische Rahmenbedingungen beeinflusst. Die abschließende Zusammenführung von Lebenszyklen und Strategien zeigt auf, wie innerhalb der Ebenen der Fallstudien Rahmenbedingungen, Strategien und Maßnahmen eingesetzt werden und damit der Lebenszyklus innerhalb der Fallstudien beeinflusst wird.

### 7.3 Zusammenfassende Typisierung von Strategien und Lebenszyklen

Auf der Grundlage der Auswertung der Fallstudien lassen sich drei verschiedene Strategien (Wachsen, Konsolidieren und Anpassen) erkennen, die auf unterschiedliche Weise mit den drei Hauptphasen im Lebenszyklus suburbaner Räume (Aufbau, Reife und Übergang) korrespondieren. Als Zusammenfassung der vorhergehenden Auswertung der Fallstudien werden die Strategien an dieser Stelle mit den Lebenszyklusphasen auf der Ebene der Mikroräume in Beziehung gesetzt (vgl. Abb. 101).

Hieraus ergibt sich eine Typisierung suburbaner Räume im Lebenszyklus entsprechend ihrer unterschiedlichen Entwicklungsstrategien, die jeweils spezifische Ausprägungen und Entwicklungstendenzen aufzeigen und als Ausgangsbasis für spätere Ansätze, wie das Placemaking, dienen. Ausgehend von der Betrachtung der drei Strategien erfolgen je nach Aufbau-, Reife- oder Übergangsphase unterschiedliche Ausformungen der Strategien und Entwicklungen der Räume. Die folgende Tabelle (s. Abb. 102) sortiert die untersuchten Fallstudien nach den vorgefundenen Strategien und ihrem Status im Lebenszyklus. Die untersuchten Fallstudien umfassen vor allem Räume mit Konsolidierungsstrategien in Reife- und Übergangsphasen. Dies lässt sich insbesondere durch die Hinweise der kommunalen Kontaktpersonen zur Auswahl der Fallstudienräume erklären, die ein gesteigertes Interesse an der Anpassung von Quartieren (insbesondere in Übergangsphasen) an sich ändernde Rahmenbedingungen haben.

#### Strategie: Wachsen

Wachstumsstrategien auf Basis einer Zunahme von Wohneinheiten, Bevölkerung oder Gewerbebetrieben lassen sich vornehmlich in der Aufbauphase suburbaner Räume finden. Diese Strategie konstituiert den klassischen Entwicklungspfad Suburbias, baut auf vorhandenen Wachstumsimpulsen auf (z.B. natürliches Bevölkerungswachstum, Zuwanderung) und wird nicht durch funktionale oder strukturelle Probleme des Raums bestimmt. Daher ist diese Strategie nur in einer der Fallstudien (Teilgebiet Roter Rain III der Fallstudie Fritzlar) zu beobachten. Die übrigen Fallstudien setzen sich insbesondere mit soziodemografischen und ökonomischen Veränderungsdynamiken in der Reife- und Übergangsphase auseinander. Unter diesen Fällen finden sich daher vor allem Konsolidierungs- und Anpassungsstrategien.

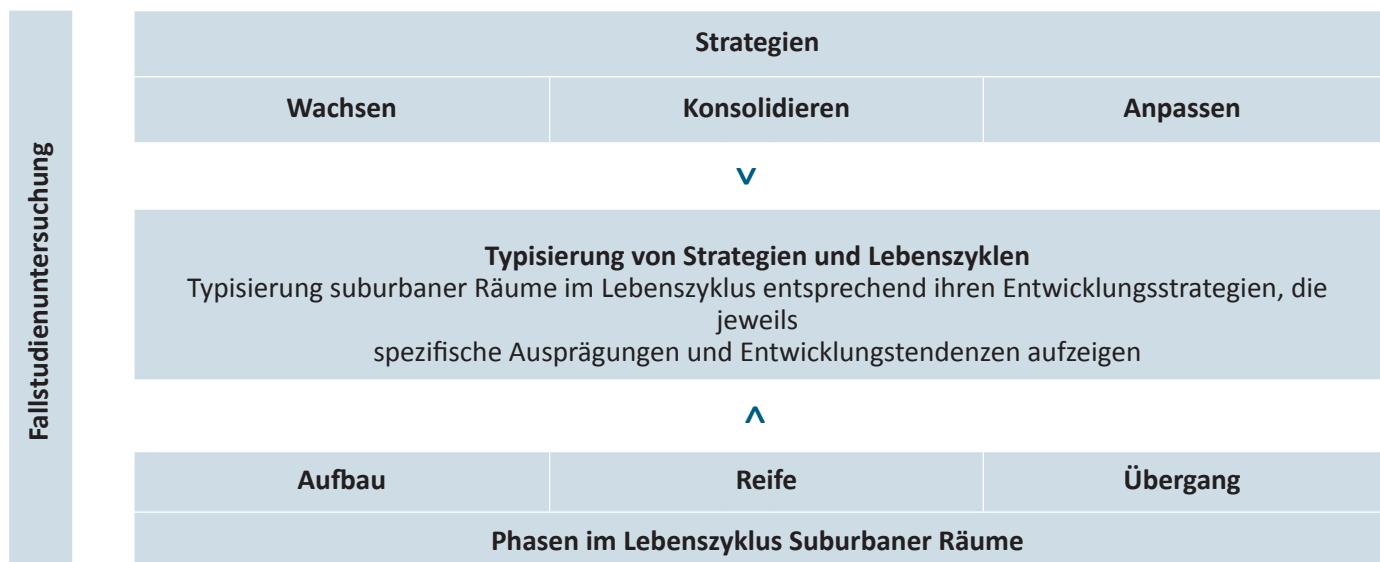


Abb. 101: Typisierung von Strategien und Lebenszyklen suburbaner Räume

### Strategie: Konsolidieren

Die Konsolidierung umfasst verschiedene Ansätze, die darauf hinwirken sollen, dass sich die Entwicklung des Raums in Hinblick auf die soziodemografischen, ökonomischen oder baulichen Parameter stabilisiert. Diese Tendenzen sind innerhalb der Fallstudien sowohl in der Wachstumsphase als auch in der Reife- und Übergangsphase zu beobachten. In der Aufbauphase von Eimsbüttel erfolgen Maßnahmen zur Aufwertung des Zentrums (Aufwertung des öffentlichen Raums, Imagebildung), um eine Stabilisierung der gesamten Siedlung in der Phase anhaltenden Bevölkerungswachstums zu ermöglichen.

Innerhalb der Reifephase liegt der Fokus der Konsolidierung auf Strategien, um den Bestand zu stabilisieren und den Status quo des Gebiets zu halten. Dies umfasst Ansätze, welche die soziale Stabilität oder die funktionale Versorgung eines Quartiers betreffen.

Insbesondere in der Übergangsphase erfolgen Konsolidierungsstrategien, die aufgrund von Veränderungen von Rahmenbedingungen (z. B. Generationenwechsel) eine Stabilisierung, d.h. in diesem Fall zum Beispiel eine Beibehaltung der bisherigen Bevölkerungsstruktur, ermöglichen sollen. Dies kann auch zu einer Beschleunigung der Übergangsphase wie in Quickborn oder Grimma führen, um schneller wieder in einen Zustand der stabilen Reifephase zu gelangen. Strategien, die eine Konsolidierung des suburbanen Raums anstreben, machen den Großteil der untersuchten Fallstudien aus. Hier scheint es auch aus Sicht der kommunalen Vertreter aktuell den größten Handlungsbedarf zu geben.

### Strategie: Anpassen

Im Falle einer Änderung von Rahmenbedingungen (z.B. Änderung der Wohnungsnachfrage, räumliche Umschichtung der Kundenströme im Einzelhandel), welche die Funktionsfähigkeit des Raums in Frage stellt, sind Anpassungsstrategien erforderlich. Diese können bereits in der Aufbauphase zum Tragen kommen, wie zum Beispiel in Borsdorf durch eine Änderung der Wohnbautypologien. Dies soll zu einem Wertgewinn und zu einer Reaktivierung der Aufbauphase führen.

In der Reifephase finden sich Anpassungsstrategien, die den Bestand transformieren, um auf ungünstige Rahmenbedingungen zu reagieren.

In der Übergangsphase ermöglichen verschiedene Formen von Anpassungsstrategien eine Neuausrichtung des Raums entsprechend den sich ändernden Rahmenbedingungen. Das Ziel in dieser Phase ist die Transformation hin zu einer neuen Reifephase, die sich vom Ausgangszustand stark unterscheiden kann. Diese Strategien können auch Maßnahmen zum Rückbau oder zur Einschränkung von Nutzungsmöglichkeiten umfassen. Hierbei können Kernstadt und suburbaner Raum auch in unmittelbare Konkurrenz zueinander geraten (Rückmarsdorf).

### Phasen im Lebenszyklus

Strategien	Phasen im Lebenszyklus		
	Aufbau	Reife	Übergang
Wachsen	Fritzlar/Roter Rain III		
Konsolidieren	Eimsbüttel	Fritzlar/Roter Rain II Tornesch Hamm Vellmar	Fritzlar/Roter Rain I Quickborn Ahnatal Grimma Süd Herten
Anpassen	Borsdorf	Gelsenkirchen	Rückmarsdorf

Abb. 102: Übersicht zur Typisierung suburbaner Räume im Lebenszyklus

## Kurzfassung

## 8. Placemaking als Handlungsstrategie für Suburbia

Aufbauend auf den Befunden der Fallstudienuntersuchung und Typisierung ist der Ausgangspunkt der **Suche nach entsprechenden Strategien zur Transformation suburbaner Räume zunächst ein zeitgemäßes Verständnis von Placemaking**, an das sich zunehmend konkretisierte Überlegungen in Richtung der Gestaltung von Suburbia anschließen. In diesem abschließenden Abschnitt der Studie werden das Konzept Placemaking auf der einen und daraus resultierende Governance-Ansätze von Suburbia auf der anderen Seite, weiter dargestellt und erläutert. Damit soll eine kollektive Perspektive verfolgt werden, die den **suburbanen Raum als stadtregionalen Wohn-, Arbeits- und Freizeitort** betrachtet. Es geht dabei auch um die **Ermittlung der Einstellungen, Problemsichten und Interessenlagen der Haushalte bzw. Nutzer**, die in konkrete Strategien zur Verbesserung des Standorts eingebracht werden sollen – unter Berücksichtigung der Spezifika dieses Standorttyps und der jeweiligen Anforderungen bestimmter Phasen seines Lebenszyklus.

**Placemaking ist hier erstens der Versuch**, für die suburbanen Wohnstandorte (stellvertretend für subbane Räume an sich) **eine „Adresse“ zu schaffen**. Der Generationenwechsel könnte hier zum Anlass genommen werden, aktiv nicht nur zur Imageverbesserung, sondern überhaupt zur Produktion einer Identität des Standorts beizutragen – zentral ist die Frage danach, was den Standort in Zukunft auszeichnen soll, welche Vorteile er hat, was er bietet. Für eine Art von **Qualitätsstrategie durch Imagebildung müssen zweitens kollektive Aktivitäten** ergriffen werden, die einen Wohnstandort als funktionierenden Sozialraum etablieren oder sicherstellen. Placemaking ist per Definition eine Netzwerkstrategie, die auf die Aktivierung und Ertüchtigung der unmittelbar Beteiligten setzt – trotz des Charakters dieses Raumtyps als „Privatopia“. Nachbarschaftsnetze, Bürgeraktivierung oder partizipative Initiativen sind Schlüssel dieser Strategie. Beide **Qualitätsstrategien sind drittens einzureihen in systematische Aktivitäten zum Monitoring** des lokalen und auch regionalen Wohnungsmarkts. Kleinteilige, umfangreiche Gebietsdaten können frühzeitige Informationen zu bestehenden oder erwarteten Problemen geben und erlauben der Planung mittelfristige Strategien zu entwickeln. Kommunikation und Etablierung von Akteursnetzwerken sind hier eine wichtige Erfolgsvoraussetzung.

Die Raumkategorie **Suburbia braucht**, in ihrer hybriden Positionierung zwischen der Perspektive der Kernstadt, den Eigeninteressen der Umlandgemeinden und der Makroperspektive des Gesamtraums **eine stärkere Perspektive**, die sich weder von den Partikularinteressen der einzelnen Kommunen noch von der Gesamtperspektive der metropolitanen Region leiten lässt. Hierzu gehören sowohl substanzelle Inhalte zur Gestaltung der suburbanen Räume als auch – in stärkerem Maße als bisher – informelle, auf Kommunikation und Kooperation gestützte Ansätze.

## 8. Placemaking als Handlungsstrategie für Suburbia

### 8.1 Das Konzept des Placemaking

Der abschließende Schritt widmet sich der Frage nach den möglichen Strategien, die sich aus den Befunden dieser Forschungsarbeit, insbesondere der Fallstudien, und im Kontext der Literatur zur Transformation der suburbanen Räume ergeben (vgl. hierzu Abb. 104). Dabei werden, in Ergänzung zu den eigenen Ergebnissen und zur deutschsprachigen Literatur, verstärkt Erfahrungen und Einschätzungen aus anderen europäischen Ländern herangezogen, die sich seit längerem mit dieser Herausforderung auseinandersetzen; namentlich wird hier auf Arbeiten aus Großbritannien, den Niederlanden und der Schweiz eingegangen (vgl. Kap. 1).

Ausgangspunkt der Suche nach entsprechenden Strategien zur Transformation suburbaner Räume ist ein zeitgemäßes Verständnis von Placemaking, an das sich zunehmend konkretisierte Überlegungen in Richtung der Gestaltung von Suburbia anschließen. Eine Definition von Fürst (2005) zugrunde legend, richtet sich unser Verständnis von Placemaking sowohl auf die baulich-räumliche Gestaltung als auch in hohem Maße auf die Fähigkeit der Akteure zu Vernetzung und Selbstorganisation, mit dem Ziel einer Verbesserung der lokalen Standortqualitäten an sich. Politik- und Planungsstile, die als diesem Ziel angemessen betrachtet werden, hat Fürst (2005) im Rahmen von Governance-basierten Ansätzen konzipiert, also als Mehrebenen- bzw. kooperative, administrative bzw. Zuständigkeitsgrenzen überschreitende Politiken. Damit soll eine kollektive Perspektive verfolgt werden, die den suburbanen Raum als stadtregionalen Wohn-, Arbeits- und Freizeitort betrachtet. Es geht dabei auch um die Ermittlung der Einstellungen, Problemsichten und Interessenlagen der Haushalte bzw. Nutzer, die in konkrete Strategien zur Verbesserung des Standorts eingebracht werden sollen – unter Berücksichtigung der Spezifika dieses Standorttyps und der jeweiligen Anforderungen bestimmter Phasen seines Lebenszyklus.

Auf der Basis eines solchen Herangehens an „Raum“ bzw. „Ort“ unterscheidet sich Placemaking von klassischen planerischen Ansätzen insofern, dass es insbesondere auch nicht baulich-räumliche Dimensionen suburbaner Lebenswelten thematisiert. Schließlich war das Wohnen im Ein- oder Zweifamilienhaus am Stadtrand bzw. im Grünen nie reduziert auf die rein materielle Lebensweise im physischen Raum (vor dem Hintergrund von räumlichen Ausstattungsstandards, individuellen Budgets etc.), sondern es spiegelt zugleich die Vorstellungen der Bewohner vom „guten Leben“ wider (vgl. Menzl 2007). In dieser Wohnform manifestiert sich eine komplexe soziale Praxis, die Raum auch als Projektionsfläche für individuelle Deutungen, für soziale Konstruktionen, für Identifikationsprozesse, für das Entstehen von Nachbarschaft oder Community versteht. Eine solche, auf die Lebenswelt gestützte Perspektive dürfte auch bei der Revitalisierung von Suburbia eine wichtige Rolle spielen.

Empirische Untersuchungen hierzu sind insbesondere im europäischen Raum ausgesprochen rar – nicht zuletzt aufgrund der in Planungskreisen latent verfolgten Annahme, dass es Nachbarschaft, Community oder soziale Kohäsion im suburbanen Raum per se nicht gäbe. In Lupi/Musterds (2006) Analyse von Community-Aspekten in zwei suburbanen Siedlungen der Niederlande, in Almere (nahe Amsterdam) und Zoetermeer (nahe Den Haag), wird die diesbezügliche Reputation dieser Raumkategorie mithilfe von drei Argumenten aufgearbeitet (ebd., 804ff.): „Lost“ geht von einem Verlust von Community aus; „Saved“ vertritt die ausdrückliche Gegenposition, nach der es auch in Suburbia soziale Kohäsion und lokalen Gemeinsinn gäbe; „Transformed“ unterstellt, dass sich suburbane Räume auch in Europa stark verändert haben, dass sie nicht zuletzt aufgrund ihrer größeren Nähe und Verflechtung zu den Kernstädten jedoch eine Art Urbanisierungsvorteil oder -potenzial besitzen, was es für Erneuerungsstrategien zu nutzen gelte. Ferner wird betont, dass sich die Bewohner der neu angelegten suburbanen Siedlungen Almere und Zoetermeer trotz diverser regionaler Anknüpfungspunkte und Versorgungsangebote eine stärkere lokale Infrastruktur zur Versorgung sowie zur sozialen Teilhabe wünschen.

In der Zusammenfassung ihrer empirischen Befunde gehen die Autoren von einer differenzierten Einschätzung der suburbanen Räume aus. Suburbanisierung hat demnach nicht zu einer sozialen Krise geführt, aber sie hat auch nicht notwendigerweise eine neue Art von „Gemeinschaft“ oder „Community“ entstehen lassen. Suburbia wird vielmehr als emblematisch für eine moderne, stark gewandelte Form sozialer Kohäsion wahrgenommen. Die neuen suburbanen Wohngebiete sind zwar Ausdruck des Wunsches nach Individualität, Privatheit und einer sicheren Umgebung. Im Zeitablauf verändern sich diese Siedlungen jedoch stark, werden urbanisiert und bilden einen wachsenden Kontrast zur ursprünglichen suburbanen Programmatik aus. Reife- und Übergangsphasen werden dominant. Der Zusammenprall der verschiedenen Elemente des zunehmend urbanen Charakters von Suburbia (dichteres Wohnen, mehr Verkehr, soziale Diversifikation), wie er im Zuge stetigen Wachstums mit den Verheißen des suburbanen Traums zu beobachten ist, gibt dann verstärkt Anlass zu Kritik und Konflikten. Dies bringt aber auch neue Formen des Engagements auf lokaler Ebene hervor (vgl. Lupi/Musterd 2006, 814).



Abb. 103: Siedlungsrand, Ahnatal

Vor diesem Hintergrund wird hier nach differenzierten Strategien und Handlungskorridoren gesucht, mit denen den in Suburbia vorgefundenen Problemen begegnet werden kann. Dabei ist Placemaking als Versuch zu verstehen, die im analytischen Teil vorgenommene Unterscheidung zwischen den raumbezogenen bzw. raumabhängigen Eigenschaften und Problemen Suburbias einerseits und den davon unabhängigen sozialen bzw. ökonomischen Eigenschaften und Problemen andererseits auch im konzeptionellen Teil durchzuhalten. Angeknüpft sei hier an das Plädoyer von Küng (2009), der mit Blick auf die urbane und städtebauliche Entwicklung zwischen Kern und Rand, Zentrum und Peripherie eine differenzierte Sichtweise gefordert hat, statt die oft pauschal geführten Kontroversen der Vergangenheit weiterzuführen. Dies heißt konkret, dass die Antwort auf die aktuellen Herausforderungen Suburbias nicht zuerst und nicht überwiegend in gängigen Problemlösungen der Kernstadt zu suchen sind (etwa in Strategien zu Rekonzentration), sondern in den spezifischen Voraussetzungen suburbaner Räume.

Placemaking wäre hier *erstens* der Versuch, für die suburbanen Wohnstandorte (stellvertretend für suburbane Räume an sich) eine „Adresse“ zu schaffen – einen unübersehbaren Hinweis auf die Qualitäten dieses Raums, die ihn für Bleibende, Nachnutzer, Neuankömmlinge und andere attraktiv machen. Der Zyklusabschnitt mit Generationenwechsel könnte hier zum Anlass genommen werden, aktiv nicht nur zur Imageverbesserung, sondern überhaupt zur Produktion einer Identität des Standorts beizutragen. Es bedarf zunächst einer Vorstellung davon, was den Standort in Zukunft auszeichnen soll, welche Vorteile er hat, was er bietet. Diese Identität kann sich in Leitbildskizzen, in informellen Gebietsentwicklungsstrategien der kommunalen Planung niederschlagen, in teilräumlichen Entwicklungskonzepten oder gar in Einzelprojekten, die für suburbane Räume von besonderer Bedeutung sind, etwa Zentrenprojekte, die die Nahversorgung verbessern.

Für diese Art von Qualitätsstrategie durch Imagebildung müssen *zweitens* kollektive Aktivitäten ergriffen werden, die einen Wohnstandort als funktionierenden Sozialraum etablieren oder sicherstellen. Placemaking ist per definitionem eine Netzwerkstrategie, die auf die Aktivierung und Ertüchtigung der unmittelbar Beteiligten setzt. Solche Netzwerke setzen an den gemeinsamen Interessen und der gemeinsam geteilten Problemwahrnehmung der Bewohner an. Diese Erwartung einer kollektiven Selbstorganisation in Teilen von Suburbia mag angesichts der Genese bzw. des Charakters dieses Raumtyps als „Privatopia“ ungewöhnlich oder unrealistisch erscheinen. Und doch kann man davon ausgehen, dass Suburbia für solche Aufgaben ein Potenzial besitzt. Nachbarschaftsnetze, Bürgeraktivierung oder partizipative Initiativen können verschiedenen Zielen dienen: der Werterhaltung der eigenen Immobilie, der Umfeldverbesserung bzw. besseren Anbindung an benachbarte Räume oder an die Kernstadt, schließlich der konkreten Konfliktlösung (vgl. Fallstudie Hamburg-Eimsbüttel). Speziell solche Standorte, die nicht als Selbstläufer einzuschätzen sind, bedürfen ohnehin einer besonderen Anstrengung, um sie auf den Wohnungsmärkten der Stadtregion zu positionieren. Im gewerblichen Bereich würde das Placemaking einer Umprofilierung eines sich wandelnden suburbanen Gewerbestandorts entsprechen. Hier könnten neue Ankernutzer als Ausgangspunkt für die Entwicklung eines veränderten Leitbilds für den Standort genutzt werden (vgl. Fallstudie Hamm).

Solche entweder flächendeckenden oder aber punktuell raumbezogenen Aktivitäten sind *drittens* einzureihen in systematische Aktivitäten zum Monitoring des lokalen und auch regionalen Wohnungsmarkts. Kleinteilige Gebietsdaten mit Informationen zum Bestandsalter, zu Lebenszyklen und Entwicklungsdynamiken der Quartiere können frühzeitige Informationen zu bestehenden oder erwarteten Problemen geben und erlauben der Planung, ggf. nicht nur kurzfristige Krisenintervention zu praktizieren, sondern auch mittelfristige Strategien zu entwickeln. Kommunikative Methoden insbesondere in der Ansprache der Bürgerschaft und interessierten Öffentlichkeit sowie zur Etablierung von Akteursnetzwerken sind hier eine wichtige Erfolgsvoraussetzung. Damit würde keineswegs ungewohntes Terrain der Stadtentwicklungspolitik betreten; Zielkonflikte sind jedoch überall dort zu erwarten, wo Ressourcen begrenzt sind und aus kommunaler Sicht bereits andere Prioritäten gesetzt werden, die sich auf Problemgebiete im Bestand richten. Dass sich die Stadtplanung diesbezüglich nun auch noch im suburbanen Raum betätigen soll – diese Forderung dürfte keineswegs überall Konsens sein.

Placemaking kann auch als Gegenstand von modellhaften Projekten oder Wettbewerben erprobt werden, indem gestalterische Ambitionen auf die bisher diesbezüglich eher vergessenen Stadtquartiere bzw. Wohnformen angewendet werden. Hier scheint es noch eine Leerstelle zu geben, die im Sinne einer Revitalisierung von Suburbia genutzt werden kann. „Macht man sich [...] auf die Suche nach Modellprojekten in Deutschland – was detektivisches Gespür erfordert – stellt man fest, dass Strategien, die verdichtete Formen individuellen Wohnens im Sinne einer nachhaltigen Stadtplanung propagieren, bisher kaum durchgreifende Wirkung erzielen konnten. Modellprojekte haben den sonst üblichen Einfamilienhausbau im additiven Städtebau zwar punktuell beeinflusst, waren aber kaum richtungsweisend, geschweige denn flächendeckend wirksam. Es stellt sich die Frage, warum das so ist. Noch immer werden die weitaus meisten Einfamilienhäuser gebaut, ohne in eine städtebaulich und stadträumlich ambitionierte Planung eingebunden zu sein.“ (Simon 2002, 26) Es stellt sich die Frage, inwieweit eine räumlich und zeitlich differenzierte Strategie für die suburbanen Räume nicht auch auf dem Wege experimenteller Ansätze verfolgt werden sollte.

Formell

Informell

Fallstudienraum		Änderung / Anpassung des Planungsrechts	Regionale Kooperation u. Steuerung	Bestandsanpassungen
Hamburg	<b>Eimsbüttel, Burgwedel</b>	Verhinderung von Nachverdichtung im Märchenviertel über B-Plan vom OVG gekippt		Nachverdichtung im Märchenviertel
	<b>Quickborn, Dichterviertel</b>	Bestehender B-Plan nur mit Mindestvorgaben – vor Änderung wird zurückgeschreckt	Konkurrenzsituation – kritische Betrachtung von Wohnbaulandneuausweisungen in Nachbargemeinden	Nachverdichtungen, Umbauten, Aufstockungen, zusätzliche Stellplätze durch Eigentümer
	<b>Tornesch, Borstelweg</b>	Keine Erweiterungen des bestehenden Gebiets – Neuausweisung alternativer Standorte an der Autobahn		Auflösung von Gemengelagen – Ausübung des kommunalen Vorkaufrechts
Kassel	<b>Ahnatal, Kammerberg</b>		Zweckverband Kassel	Nachverdichtung im Bestand, perspektivisch keine Ausweisung größerer Neubaugebiete
	<b>Fritzlar, Roter Rain</b>	Anpassung des B-Plans an Nachfrage (Roter Rain III): Rücknahme von RH zu Gunsten von EFH; Errichtung eines Kindergartens durch Rücknahme einer öffentlichen Grünfläche		Nachverdichtung im Bestand (Roter Rain I)
	<b>Vellmar, Musikerviertel</b>		Zweckverband Kassel, Steuerung der Einzelhandelsansiedlung	Nachverdichtung im Bestand
Leipzig	<b>Borsdorf, Parthenaue</b>	Wiederholte Anpassung des B-Plans an veränderte Nachfrage zur Beschleunigung der schleppenden Aufbauphase Keine Neuausweisungen von Wohnbauland		
	<b>Grimma West/Süd</b>		Steuerung der Siedlungsentwicklung durch Beschränkung der Neuausweisung von Wohnbauland	Differenzierung von Angebot in monostruktuell geprägtem Geschosswohnungsbau (Platte) durch bauliche Maßnahmen
	<b>Altwest, Rückmarsdorf</b>	B-Plan-Aufstellung zur Steuerung des Wachstums bzw. Umbaus in der Randlage hinsichtlich übergeordneter Ziele im Messoraum (Konzentration von Wachstum in der Innenstadt)	Steuerung der Siedlungsentwicklung durch Beschränkung der Neuausweisung von Bauland	
Ruhrgebiet	<b>Gelsenkirchen, Resser Mark</b>			
	<b>Hamm, Römerstraße</b>	Entwidmung von Straßen, Planerische Einschränkung von Handel und Vergnügungsstätten (Änderung BPlan), Erweiterungsplanung für kleinteiliges Gewerbe		Planung einer für alle offenen KITA durch einen Betrieb
	<b>Herten, Bertlich</b>			

Abb. 104: Placemaking: Übersicht der Strategien und Maßnahmen in den Fallstudien

Formell

Informell

Kommunale Steuerung/Organisation	Mobilität	Monitoring	Information / Kommunikation / Beteiligung	Gestaltung
Steuerung Leerstandsmanagement im Einzelhandel durch Eigentümerinitiative der Gewerbetreibenden, Bemühung des Bezirks um Förderprogramm	Verbesserung der Taktung der AKN-Bahn (durch zweigleisigen Ausbau)		Geschichtswerkstätten, Quartiersfeste	Gestaltung des öffentlichen Raums Platzfläche, Initiativve
Lenkung durch informelle Information (informelles Wohnraummanagement)	Verbesserung der Taktung der AKN-Bahn	Beobachtung Wohnungsmarkt (informell)	Unterstützung des Baus von altengerechtem zentrumsnahen Wohnraum, Information älterer Bewohner über alternatives altengerechtes Wohnangebot	
Auflösung von Gemengelagen – Ausübung des kommunalen Vorkaufrechts, vorbeugende Konfliktvermeidung – Lärmschutzmaßnahmen für heranrückende Wohnbebauung				
Bewerbung von Baulücken und leerstehenden Immobilien	Einrichtung eines kostenfreien Busses zur Anbindung des Siedlungsbereichs an RegioTram (Kassel) und Einzelhandel		Schätzung von Immobilienwerten und Information von Eigentümern	
	Verbesserung der Taktung in Richtung Kassel		Beteiligung der Bewohner an der Gestaltung des Zentrums	
Bestandsentwicklung anstatt von Neuausweisungen von Wohnbau land		Integriertes Stadtentwicklungskonzept	Marketingkonzept auf lokaler Ebene	Aufwertung des Gebäude- und Freiraumbestands im Zusammenhang mit Stadtumbau
Zentrenatlas, Städtische Strategie zur Verortung von Einzelhandelsflächen		Monitoring Stadtteil- und Einzelhandelsentwicklung		
			Kirche als Akteur bei der Steuerung von Generationswechsel	
Runder Tisch (Unternehmertreff) Gewerbetreibende durch Wirtschaftsförderung, Umdenken der Politik: weniger Handel im Gewerbe – Stärkung des gewachsenen Zentrums			Initiativkreis des Stadtteils (inklusive Vereinigung der Gewerbetreibenden) – „Tag des offenen Gewerbegebietes“	Gewerbeumfeldverbesserung – Initiative der 1990er-Jahre ohne konkrete Maßnahmen
Beteiligung und Integration der Bewohner durch Feste und Initiativen			Bewerbung von Vereinsangeboten zur Integration der Bewohner	Aufwertung des trennenden Grünbereichs zu einem verbindenden Freiraum

### Beispiele und konkrete Herausforderungen in Richtung Placemaking aus den Fallstudien

**Quickborn-West** stellt eine inkrementelle Erweiterung bzw. Nachverdichtung des westlichen Bebauungsrandes der Gemeinde dar. Hier wurde in den vergangenen 10-15 Jahren der eher fragmentierte Ortsrand durch Schließung von Baulücken, Arrondierung und Nachverdichtung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie zwei- bis dreigeschossigen Reihenhäusern aufgefüllt. Dieses Plangebiet gibt ein gutes Beispiel für die moderate Verdichtung solcher Gebiete mit der parallelen Sicherung von städtebaulichen und ökologisch-landschaftlichen Qualitäten. Dieser Prozess wurde zudem im Konsens zwischen bereits Ansässigen und neu Hinzuziehenden durch die Stadtplanung gesteuert.

**Quickborn Dichterviertel** – hiermit ist der südliche Randbereich des bebauten Raums von Quickborn westlich des Bahnhaltepunkts Quickborn bis zum südlichen Ortsrand gemeint. Es handelt sich um ein von Alter und Bautypologien her stark gemischtes Suburbanisierungsgebiet, mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Kettenbungalows, Doppel- und Reihenhäusern aus der Vor- und Nachkriegszeit bis zu Neubauten der 1980er- und 1990er-Jahre (s. die Dokumentation der Fallstudie). Aufgrund der auch hier großen Grundstücksflächen ist es bereits zu Nachverdichtungen gekommen, die aber städtebaulich eher punktuell ansetzen und bei weitem keinen geschlossenen Eindruck hinterlassen. Interessant ist hier, dass die Frage des Generationswechsels schon in der Praxis der Stadtentwicklungsplanung und Immobilienwirtschaft angekommen ist. Dort wird ein signifikanter Wechsel von Alteigentümern in zentrumsnahen Etagenwohnungen im Stadtgebiet organisiert, u. a. durch das aktive Steuern bzw. kommunikative Organisieren der Stadtplanung. Der örtliche Ein- und Zweifamilienhausmarkt ist offenbar so vital, dass es infolge des Generationswechsels in diesem Teilraum nahezu keinen suburbanen Leerstand gibt. Erst das aktive Handeln der Beteiligten ermöglicht jedoch eine Stabilisierung des Gebiets und die Sicherung des Wohnens am Standort Quickborn für die aus dem Ein- und Zweifamilienhaus ins Apartment wechselnden Senioren.

**Ahnatal** begegnet den übergeordneten Trends der Region Kassel – Schrumpfung und Alterung – mit einem sehr bestandsorientierten stadtplanerischen Denken und Handeln. So werden aktuell, trotz der anhaltenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern, keine größeren Flächen für Neubebauung ausgewiesen, sondern entweder Lücken im Bestand bebaut oder aktiv Häuser beworben, die leer stehen bzw. bei denen ein Bewohnerwechsel ansteht. Zu dieser Strategie gehört die Erhebung von leer stehenden Wohn- und Gewerbeimmobilien im gesamten Gemeindegebiet. Bei der Bewerbung von Häusern im Bestand wird der Verweis auf funktionierende Nachbarschaften und soziale Infrastruktur in den gewachsenen Quartieren genutzt. Ein Großteil der Interessenten schätzt die vorhandenen Nachbarschaften und zieht das gewachsene Quartier neu ausgewiesenen Bebauungsgebieten in anderen umliegenden Kommunen vor.

Aufgrund der hohen Anzahl älterer Bewohner wurde die ÖPNV-Anbindung im Untersuchungsgebiet Kammerberg verbessert und steht den Bewohnern kostenfrei zur Verfügung. Dieses Angebot wird insbesondere von älteren Bewohnern genutzt und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im außerhalb gelegenen Einzelhandelsmarkt aufrecht erhalten.

**Herten-Bertlich** besteht aus zwei Quartieren, die aufgrund ihrer unterschiedlichen Bauzeit und ihrer historisch bedingten differenzierten Bewohnerschaft auch heute noch nicht nur räumlich, sondern auch in den Köpfen der Bewohner durch Barrieren getrennt sind. Die Vertreter der Kommune bemühen sich, durch strategische und räumliche Maßnahmen (Aufwertung des Freizeitbereichs, Grünachse als Verbindung und nicht als Zäsur, Bewerbung von Vereinsangeboten) die beiden Siedlungsteile stärker aneinander zu rücken. Hier ist es jedoch die Bewohnerschaft, die die Trennung von „Unterem Bertlich“ und „Oberem Bertlich“ noch immer lebt. Das Beispiel zeigt, dass nicht nur gestalterische Maßnahmen bei einem Placemaking entscheidend sind, sondern insbesondere die Bewohner dazu beitragen.

Das Zentrum der Siedlung **Burgwedel in Hamburg-Eimsbüttel** weist ökonomische und strukturelle Schwächen auf, die in Verbindung mit der Nutzung des Raums durch wohnungs- und erwerbslose Bevölkerungsgruppen zu einem Imageproblem geführt haben. Dieses Imageproblem geht einher mit einer schwachen Bindung der Bewohner an das relativ junge Quartier der 1990er-Jahre. Als Akteure der Revitalisierung des Zentrums fungieren die Initiative der Gewerbetreibenden und ansässige Wohnungsunternehmen, die über Quartiersfeste und Geschichtswerkstätten eine Steigerung der Bewohnerbindung erreichen möchten. Darauf hinaus soll über eine Attraktivierung des öffentlichen Raums am Roman-Zeller-Platz die Aufenthaltsqualität gesteigert werden.

Im **nördlichen Teil der Metropolregion Hamburg (Kreis Pinneberg)** werden die Fragen der Identitätsbildung im Rahmen des durch die Interreg-Initiative geförderten Forschungsprojekts SURF (Sustainable Urban Fringes) verfolgt. Hier wird die Thematisierung des suburbanen Raums für die Suche nach einem Leitbild genutzt, als Strategie zur Verständigung über Pfade der zukünftigen Entwicklung der Region in unmittelbarer Nachbarschaft zur Metropole Hamburg. Ausgangspunkt dazu ist die starke Repräsentanz von Baumschulen in der Region (etwa im Kreis Pinneberg) – ein Standortmerkmal, das zur Profilierung und damit zum Placemaking der suburbanen Kulturlandschaft genutzt werden soll.

In **Grimma Süd** wird durch eine gezielte Aufwertungsstrategie von Plattenbauten durch die Stadt und Wohnungsunternehmen attraktiver Wohnraum, insbesondere für Senioren, geschaffen. Das aktive Handeln und die Steuerung der Kommune ermöglicht die Bereitstellung von Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen in Phasen von Bevölkerungsübergängen in Generationswechseln und bei lebenszyklischen Erfordernissen der Sanierung von Altbaubeständen in der Altstadt und der im Plattenbaugebiet.

Im Gewerbegebiet **Hamm Römerstraße** erfolgen durch die kommunale Wirtschaftsförderungsgesellschaft und die Stadtteilinitiative Bockum-Hövel Plus Aktionen zur Imageförderung und Vermarktung sowie zur Stärkung der Vernetzung der verschiedenen Unternehmen. Die Unternehmen sollen durch gebietsübergreifende Tage der offenen Tür und einen Gewerbestammtisch bei der Realisierung der gemeinsamen Ziele unterstützt werden.

## 8.2 Governance von Suburbia in der Stadtregion

Auch Institutionen der raumbezogenen Politik und Planung werden sich künftig verstärkt mit den suburbanen Räumen befassen müssen – unabhängig davon, ob diese Kategorie Teil ihrer programmatischen Strategien ist oder nicht. Diese Forderung würde sich allein durch die heutige Bedeutung Suburbias rechtfertigen. Allerdings trifft sie nicht nur auf ein komplexes Steuerungsgefüge zu, das bisher durch weitgehende Vernachlässigung der hybriden suburbanen Raumkategorie geprägt war. Dieses Gefüge ist auch durch manifeste Interessengegensätze gekennzeichnet. Die Entwicklung nicht nur der größeren Stadtregionen und ihrer Randbereiche ist seit der Nachkriegszeit durch eine konfliktreiche Beziehung geprägt, die sich mit der zeitweise wachsenden Tendenz zur Suburbanisierung verschärft hat. Aufgrund der Abwanderung von Bevölkerung und Unternehmen in die Umlandgemeinden und der damit einhergehenden fiskalischen Konsequenzen für die Kernstädte sind ausgeprägte Konfliktlinien zwischen Zentrum und Peripherie entstanden, die sich mit dem weiteren Wachstum der suburbanen Räume nicht abgeschwächt haben.

Zweifellos gibt es Ansätze zur institutionellen bzw. planerischen Regulierung dieser Konflikte, die seit der Nachkriegszeit in verschiedenen Wellen eingerichtet wurden, so beispielsweise in den 1960er/1970er-Jahren und zuletzt in den 1990er-Jahren. Hierzu gehören neben der Regionalplanung die Einrichtung von Stadt-Umland-Verbänden oder Zweckverbänden sowie außerdem zahlreiche Ansätze zur regionalen Kooperation. Bisher waren diese Institutionen mit der Lösung der ausgeprägten Konflikte aber tendenziell überfordert, und erst recht wurde keine Strategie für den Umgang mit den suburbanen Räumen entwickelt. In vielen Regionen ist formelle und informelle Kooperation zur Routine geworden. Dies gilt auch für die Metropolregionen in den elf großen Agglomerationen Deutschlands, die – theoretisch – für eine stärkere Kooperation zwischen Kernstadt und „Umland“ prädestiniert sind.

Untersuchungen zur Governance in den großen Agglomerationsräumen, wie diejenige von Blatter (2006), skizzieren die neuen Dynamiken, die in den letzten zwei Dekaden vorfindbar sind. Kooperative und informelle Steuerungsformen ergänzen neue institutionelle Arrangements auf stadtregionaler Ebene. Darunter sind, allerdings als klare Ausnahmen von der Regel, die Einrichtung der politisch verfassten Region Hannover sowie des Verbands Region Stuttgart die weitestgehenden Modelle. Die politisch-planerische Entwicklung in den genannten Regionen wird von Blatter (ebd.) sehr widersprüchlich bewertet. In Stuttgart wurde durch das gewählte Regionalparlament ein neuer Akzent in der Stadt-Umland-Politik gesetzt; außerdem wurde ein neuer Regionalplan entworfen, um die anhaltenden Nutzungskonflikte in diesem dicht besiedelten, unter großem Druck stehenden metropolitanen Raum zu regeln (vgl. Region Stuttgart 2009).

In der Metropolregion Hamburg gibt es formal ein Bekenntnis zu mehr regionaler Kooperation mit den Umlandkreisen, etwa dem Kreis Pinneberg im Norden oder dem Landkreis Harburg im Süden. Diese Absicht wird jedoch nur begrenzt in konkrete Praktiken umgesetzt. Die aktuelle Debatte um eine „neue“ Wohnungsnot in der wirtschaftlich



Abb. 105: Neubau in Fritzlar, Kassel

prosperierenden Kernstadt und die sehr ambitionierten Bemühungen zum verstärkten Wohnungsbau könnten es als sinnvoll erscheinen lassen, hierbei auch den äußeren Teil der Metropolregion mit seinen Flächenreserven einzubeziehen. Daran ist jedoch bisher nicht gedacht; dieses erhebliche Potenzial für eine planerisch gesteuerte, verträgliche Siedlungsentwicklung bleibt nahezu ungenutzt.

Andere Metropolregionen sehen sich zwar, wie im Fall des Planungsverbands Frankfurt, als Bestandteil des Netzes einer Stadtlandschaft, die mit dem Instrument des Regionalen Flächennutzungsplans eine stärkere interkommunale Abstimmung anstrebt, zur Formulierung einer konsistenten regionalen Politikstrategie ist es bisher aber nicht gekommen, ebenso wenig zu einer strategischen Idee zum Umgang mit der Raumkategorie Suburbia. Dies kann auch an den Fallstudienregionen illustriert werden. So hat sich die „Metropole Ruhr“ vorwiegend als Wirtschaftsförderungseinrichtung konstituiert, während noch völlig unklar ist, ob die Übertragung der Regionalplanung auf den Regionalverband Ruhr (RVR) auch Impulse für die Entwicklung der suburbanen Räume mit sich bringen wird.

Die „Hauptstadtregion Berlin und Brandenburg“ verdeutlicht den Zwiespalt bzw. die Grenzen zwischen förmlicher Planung und Aktivierung informeller Kooperation sehr präzise. 1996 hatten beide Länder eine gemeinsame Landesplanung etabliert, die u. a. eine anspruchsvolle Regelung der Raumentwicklung im kernstadtnahen Teil der Stadtrektion zum Ziel hatte. Auf diese Weise sollte die Suburbanisierungsdynamik im Umland der Metropole auf Schwerpunktorte sowie die Achsen des öffentlichen Nahverkehrs gelenkt werden. Im Licht der ungünstigen Entwicklung der gleichzeitig beplanten, weiter entfernt gelegenen ländlichen Peripherie haben beide Länder ihr raumordnerisches Leitbild seit 2005 neu ausgerichtet. Sie setzen nunmehr auf Wachstumskerne sowie die Ausstrahlungseffekte des metropolitanen Zentrums auf den Rest des Landes. In diesem Zusammenhang wurde auch der Geltungsbereich der Metropolregion Berlin-Brandenburg erweitert. Er erfasst seither das gesamte Gebiet der beiden Bundesländer, nicht nur die Kernstadt Berlin sowie den angrenzenden Verflechtungsraum, und setzt auf die positiven Ausstrahlungseffekte städtischer Zentren auf die Gesamtentwicklung.

Auf diese Weise ist die sehr ambitionierte, strukturierte Auseinandersetzung mit dem berlinnahen Teil der Metropolregion de facto aufgegeben worden. Eine große Chance zur Weiterentwicklung des diesbezüglich suburbanen Raums wurde vertan. Parallel zu den förmlichen Instrumenten der Raumordnungspolitik bzw. Regionalplanung wurde allerdings eine außerordentlich dichte informelle, übergemeindliche Kooperation zwischen Berliner Bezirken und brandenburgischen Gemeinden praktiziert: im so genannten „Kommunalen Nachbarschaftsforum“ diesseits und jenseits der Berliner Stadtgrenze. Hier ist auf dem Weg einer engen Zusammenarbeit in vier Kooperationsräumen ein beispielhaftes Muster der regionalen Zusammenarbeit entstanden, das sich zumindest informell sehr dezidiert mit den Problemen und Perspektiven des suburbanen Raums auseinandersetzt.

Die Raumkategorie Suburbia braucht, gerade in ihrer hybriden Positionierung zwischen der Perspektive der Kernstadt, den Eigeninteressen der Umlandgemeinden und der Makroperspektive des Gesamttraums, eine stärkere Perspektive, die sich weder von den Partikularinteressen der einzelnen Kommunen noch von der Gesamtperspektive der metropolitanen Region leiten lässt. Hierzu gehören sowohl substanzelle Inhalte zur Gestaltung der suburbanen Räume als auch – in stärkerem Maße als bisher – informelle, auf Kommunikation und Kooperation gestützte Ansätze.

## 9. Fazit und weiterer Forschungsbedarf

### 9.1 Hypothesen in der Rückschau

Die erkenntnisleitenden Hypothesen (siehe Kapitel 3) werden im Folgenden auf ihre Validität in Hinblick auf die Befunde der Studie geprüft und kommentiert. Dabei wird kurz auf den Inhalt der jeweiligen These eingegangen und beschrieben, wie ihr Inhalt, reflektiert mit den vorgefundenen Strukturen der Fallstudien, zu bewerten ist. Hypothesen, deren Inhalte mit gleichen Erkenntnissen belegt bzw. beantwortet werden können, werden zusammengefasst.

- **H1. Krise gibt es nicht nur im Kern, sondern auch am Rande**

Negative Entwicklungsdynamiken gibt es nicht mehr nur in kernstädtischen Bereichen, sondern auch in suburbanen Räumen.

Die Fallstudien zeigen, dass sich der suburbane Raum nicht nur bezogen auf die vorzufindenden Typologien und Nutzungen differenziert darstellt, sondern auch unterschiedliche Probleme aufweist. Diese beziehen sich nicht nur auf die Bausubstanz und damit einhergehende Rückstände in energetischer Sanierung oder einen allgemeinen Modernisierungsstau. Sie sind vielfältig und umfassen strukturelle, demografische Herausforderungen – Bewohnerwechsel, Überalterung –, soziale Probleme, Anpassungsbedarf im öffentlichen Raum, Mangel an sozialer Ausstattung. Die Probleme sind komplex und nicht nur von den Rahmenbedingungen im jeweiligen Mikroraum abhängig, sondern werden bedingt durch Entscheidungen und Gegebenheiten sowohl auf der Meso- als auch der Makroebene.

- **H2. Suburbane Transformation erfasst auch Gewerbegebiete und Handelszentren.**

Suburbaner Wandel gilt nicht nur für homogene Wohnstrukturen, sondern entsprechende Krisen zeigen sich, in unterschiedlichem Ausmaß, auch in Gewerbegebieten und Sondergebieten (wie denjenigen des großflächigen Einzelhandels) bzw. in suburbanen Zentren.

Bei reinen Wohngebieten ist der Verlauf der Transformation deutlicher nachzuvollziehen als in gemischten Quartieren oder an Handels- und Gewerbestandorten. Dennoch lassen sich bei Einzelhandelsstandorten die Nutzungszyklen noch relativ deutlich ablesen, da sich die Gebäudetypologien häufig nach übergeordneten Trends richten. Gewerbestandorte offenbaren zwar Alterungsprozesse in der Substanz und der Betriebsform, unterziehen sich jedoch marktbedingter und branchenspezifischer Anpassung und entwickeln sich daher in Form und Funktion individueller. Auch weil im Gewerbegebiet kaum Typengleichheit vorwiegend, sind die Lebenszyklen betriebsabhängig und von individueller Länge. Grundsätzlich ist die Entwicklung einzelner Betriebe sowie gesamter Gewerbestandorte abhängig von konjunkturellen Zyklen, den ökonomischen Auswirkungen auf der Makroebene und von den Möglichkeiten der flexiblen Raum-, Form- und Nutzungsänderung.

- **H3, H4, H7. Suburbane Räume brauchen eine angepasste, konstruktive Gestaltungsperspektive, da sie in Lage, Struktur und Status im Lebenszyklus variieren und sich die Strategien dementsprechend differenzieren.**

Die Notwendigkeit einer konstruktiven und individuellen Perspektive für den Umbau suburbaner Räume ergibt sich aus ihrer großen Bedeutung bzw. weiten Verbreitung, ihrer individuellen Ausprägung und ihrer differenzierten Einordnung in die Phasen des Lebenszyklusmodells. Je nach demografischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen sowie vor dem Hintergrund einer spezifischen Pfaddynamik gibt es jeweils eigene Positionierungen im Lebenszyklus.

Die differenzierte Physis suburbaner Räume geht einher mit der Komplexität der sie beeinflussenden Rahmenbedingungen auf Mikro-, Meso- und Makroebene und erfordert auch einen jeweils angepassten Umgang mit ihnen. Dabei ist die Intensität der Maßnahmen immer auch abhängig von der Phase des Lebenszyklus, in dem sich die Räume befinden.

- **H5. Durch Lebenszyklusszenarien lassen sich Raum-Zeit-Typologien abgrenzen und Entwicklungstendenzen ableiten.**

Aufbauend auf den durch Verschneidung von räumlichen und dynamischen Eigenschaften ermittelten Typologien suburbaner Räume werden Szenarien zur Entwicklung der jeweiligen Typologien entworfen. Tendenzszenarien ordnen die Entwicklung der suburbanen Räume anhand von Schlüsselindikatoren in die verschiedenen Phasen des Lebenszyklusmodells ein und schreiben deren Entwicklung fort. Anpassungsszenarien projizieren dagegen veränderte Einflussfaktoren in die Zukunft: Welche Änderungen/Entwicklungen treten ein, wenn bestimmte Indikatoren und deren Ausprägung geändert werden? Mit

Hilfe der Szenarientechnik lassen sich die Entwicklungsperspektiven der Typologien suburbaner Räume nach ihrem Lebenszyklus definieren und einordnen.

Im Verlauf des Fallstudienvorhabens hat sich aufgrund der differenzierten Struktur der in den Fallstudien vorgefundenen empirischen Entwicklungspfade ergeben, die Typologie auf heuristischer Basis statt mit Szenarien zu entwerfen.

- **H6. Die Transformation der suburbanen Räume erfordert eine Auseinandersetzung mit den Beständen.**

Die Anpassungsprobleme suburbaner Siedlungen fordern die Stadtentwicklungsplanung und -planung in ihrer bisher auf kernstädtische Räume konzentrierten Bestandsorientierung heraus. Vergleichbare Erfahrungen im Umgang mit dem Stadtrand gibt es kaum. Dies hat nicht nur mit der Entwicklungslogik Suburbias zu tun, die primär auf Wachstum der Agglomeration gründet und kaum Stagnations- bzw. Krisenerfahrung hat. Auch stehen die sozioökonomisch tendenziell begünstigten, in programmatisch-ideologischer Hinsicht (Europäische Stadt) aber oft kritisierten suburbanen Räume auch heute noch vielfach unter dem Generalverdacht der Normabweichung. Konstruktive Umbauperspektiven waren hier bislang kaum mehrheitsfähig.

Der suburbane Raum ist zu großen Teilen bereits bebaut. Daher geht es primär um die Anpassung und Weiterentwicklung von bereits bestehenden Strukturen. Die Chance dieser Bestände liegt darin, dass sie häufig intakte soziale Strukturen und Netzwerke aufweisen, die attraktiv sind und auch künftig Nachfrage stimulieren.

- **H8. Placemaking verknüpft angebots- und nachfrageseitige Strategien im Umgang mit suburbanen Räumen.**

Für die mittelfristige Handlungsorientierung ergeben sich, je nach Typus des suburbanen Raums, unterschiedliche Handlungsansätze. Dabei sollten die statisch-räumlichen und dynamisch-sozialen „Schichten“ der analysierten Teilräume miteinander verknüpft werden. Dies eröffnet innerhalb der jeweiligen Lebenszyklusphase Ansätze für ein spezifisches Placemaking, also die Aufwertung und Anreicherung suburbaner Räume. Zum Einsatz kommt dabei eine Kombination von kommunikativen, kooperativen Maßnahmen einerseits und investiven bzw. physischen Komponenten andererseits.

Das Placemaking als der konzeptionelle Rahmen für Strategien im Umgang mit den suburbanen Räumen wird in den kommenden Abschnitten ausführlich und beispielhaft mit Blick auf das Wohnen erläutert.

## 9.2 Reflexion des Forschungsansatzes

Die Transformation suburbaner Räume im Reife- und Übergangsstadium ihres Lebenszyklus trifft in Stadtforschung und -planung auf ein großes Interesse, denn die damit einhergehenden Herausforderungen für Forschung und Praxis sind offensichtlich. Neben der hier vorliegenden Studie „Suburbaner Raum im Lebenszyklus“ sind in den vergangenen Jahren eine Reihe von weiteren Arbeiten zu diesem Themenkomplex durchgeführt worden, insbesondere zu den Perspektiven der Ein- und Zweifamilienhäuser der 1950er- bis 1970er-Jahre, die gemeinsam mit dem randstädtischen Geschossbau einen großen Anteil am Haus- bzw. Wohnungsbestand der alten Bundesrepublik haben. In ihrer Bedeutung nicht geringer einzuschätzen, wenn auch offensichtlich komplexer in ihrer Struktur und Entwicklungsdynamik, sind suburbane Einzelhandelsstandorte sowie Industrie- und Gewerbegebiete. Während im Eigentumsbestand der Ein- und Zweifamilienhäuser immer noch recht klare generationelle Entwicklungstrajekte und -brüche identifizierbar sind (wiewohl regional stark differenziert), verlaufen die Transformationsprozesse im Gewerbebestand sehr viel dis- kontinuierlicher.

Grundsätzlich ist Differenzierung durch Typologien und Lebenszyklus als gut geeignet anzusehen, die komplexen Verlaufsformen der suburbanen Raumentwicklung besser als bisher zu durchdringen. Die außerordentliche Vielfalt von Entwicklungsmustern und Problemen auch innerhalb des suburbanen Raums, inklusive der Frage seiner angemessenen Definition und Abgrenzung, lässt eine solche Vorgehensweise sinnvoll erscheinen – im Gegensatz zu polarisierten Bewertungen von Stadt und Umland, die lange Zeit die Diskussion geprägt haben. Die Arbeit konnte insofern ein wichtiges aktuelles Schlaglicht auf die Transformation Suburbias werfen. Zugleich wurden im Zuge der Bearbeitung dieser Studie Fragestellungen und Themen aufgeworfen, die durch Stadt- und Raumforschung weiter verfolgt werden sollten, in enger Kooperation mit denjenigen, die mit diesem Gegenstand in Politik und Planungspraxis zu tun haben. Auch in dieser Hinsicht hat die Verzahnung der Studie mit Wissenschaft und Praxis (Workshop im BMVBS im November 2011, Fallstudiengenerierung gemeinsam mit der kommunalen/ regionalen Ebene, Workshop im DAZ im November 2012) wichtige Anregungen und methodische Abstimmungen ermöglicht.

### 9.3 Weiterführende Forschungsfragen

Über die konkreten Fragestellungen hinaus, die im Rahmen der vorliegenden Studie behandelt wurden, war es insofern auch das Ziel, Grundlagen zur weiteren Etablierung der Forschung zum suburbanen Raum zu legen, gemeinsam mit Wissenschaft und Praxis. Nachfolgend sind dazu einige Themen genannt, die in naher Zukunft weiter verfolgt werden sollten:

Analytische Vertiefungen der einzelnen Typen, Nutzungen und regionalen Spezifika Suburbias sind über das Spektrum der hier durchgeführten zwölf Fallstudien hinaus wünschenswert. Die bewusste Problemorientierung bei der Fallstudienauswahl, insbesondere aus kommunaler Sicht, war zwar nachvollziehbar und prinzipiell richtig. Und doch lenkt sie den Blick auf ganz bestimmte Dimensionen im Entwicklungstrajekt des suburbanen Raums, die andere Aspekte womöglich außen vor lassen. Vor allem die eher „unauffälligen“ Typen suburbaner Räume, situiert exakt zwischen den Problemgebieten und den marktgängigen Selbstläufern, können vermutlich Hinweise auf Stabilitätskriterien und insofern auf Erfolgsfaktoren der suburbanen Raumentwicklung geben – vor allem würden hier solche Faktoren interessieren, die nicht allein lagebedingt oder im sozioökonomischen Setting zu vermuten sind, sondern die etwas mit der Profilierung der Gebiete zu tun haben.

In dieser Hinsicht stellt die Ausdifferenzierung Suburbias – sowohl in sich als auch insbesondere im Verhältnis zur Kernstadt und zu Nachbargebieten – eine relevante Forschungsfrage dar. Können die suburbanen Räume als Einheit behandelt werden, analytisch und konzeptionell, oder gehen sie praktisch im Konstrukt der Stadtregion auf, in den komplexen Mehrebenensystemen zwischen übergeordneten Verflechtungen und den lokalen Strukturen? Sind die Entwicklungsdynamiken der prosperierenden suburbanen Räume auf tendenzielle „Integration“ in den Zusammenhang der Stadtregion gerichtet, oder ist die Tendenz zur Herausbildung von Archipelen bzw. abgeschotteten Mittelstandsinseln stärker (vgl. die Arbeiten von Susanne Frank zu den Schichtenspezifika in Suburbia; Frank 2005, 2008)? Muss eine eher schwache Entwicklung am Stadtrand grundsätzlich zugunsten des Zentrums weiter „gestreckt“ werden, oder ergeben sich unter bestimmten Bedingungen auch planerische Argumente für eine Konzentration am Rand?

Zielkorridore, Maßstäbe und Kriterien für Nachhaltigkeit auch im suburbanen Raum stellen eine weitere Herausforderung für die Forschung dar. Hier zeigen sich nicht nur Widersprüche zwischen den einzelnen Dimensionen von nachhaltiger Entwicklung (ganz klassisch bezogen auf den Konflikt zwischen den Zielen der Wohnraumversorgung und Eigentumsbildung einerseits und dem Anspruch auf flächensparende Entwicklung andererseits). Es stellt sich bei solchen übergreifenden Zielen auch die sehr grundsätzliche Frage, ob und wie der sehr stark auf der Basis von individuellen Dispositionen entstandene Raumtyp Suburbia auf die Lösung kollektiver Konflikte vorbereitet ist. Erste Ansatzpunkte hierzu sind im Kontext von „Community“ und Placemaking diskutiert worden; eine Vertiefung würde sich in demografisch wachsenden suburbanen Räumen beispielsweise dahingehend lohnen, wie die Konflikte zwischen den Interessen der bereits dort Wohnenden und der Hinzuziehenden gelöst werden können. Im Regelfall sind die größten Gegner weiteren Wachstums des suburbanen Raums eben diejenigen, die gerade erst dort hingezogen sind.

Schließlich bleibt es eine große Herausforderung, tragfähige Konzepte für Politik, Planung und Governance in Stadtregrionen und im suburbanen Raum zu entwickeln. Jenseits aller Verflechtungsdynamiken in der Raumentwicklung weisen kommunale bzw. administrative Grenzen auf dem Gebiet der politisch-planerischen Steuerung offensichtlich das größte Beharrungsvermögen auf. Nicht anders ist der sehr bescheidene Grad der interkommunalen Kooperation im suburbanen Raum bzw. an den Rändern der Metropolregionen zu erklären, wie er sich im vorliegenden Forschungsvorhaben offenbart hat. Der kommunale Eigensinn, so gerechtfertigt und nachvollziehbar er auch prinzipiell ist, verhindert vielfach die Realisierung von Strategien, die sowohl für den suburbanen Raum als auch für die Stadtregrionen insgesamt hilfreich wären.

Abschließend ergeben sich aus den vorliegenden Arbeiten nicht nur dieser Studie auch einige wichtige Hinweise auf methodische Fragen und Konsequenzen, die bei weiteren Vorhaben zu berücksichtigen wären. Die Mehrzahl der aktuell durchgeführten Forschungen zur Transformation der suburbanen Räume besteht methodisch aus der Kombination von Sekundärdatenauswertungen mit gebietsbezogenen Fallstudien ausgewählter Beispielräume; deren Schwerpunkt liegt auf städtebaulichen Betrachtungen. Im Sinne einer besseren Durchdringung des Forschungsgegenstandes ist eine Erweiterung dieser Ansätze und Verfahren denkbar, die folgende Aspekte einbezieht:

- Methoden der qualitativen Forschung insbesondere zur Analyse der Veränderung der Lebens- und Arbeitswelten im suburbanen Raum, aber auch zum politisch-planerischen Setting;

- außerdem wären die Möglichkeiten und Grenzen der komparativen Forschung genauer zu prüfen, last but not least auch im internationalen Zusammenhang; vergleichende Forschung bringt eine Reihe von methodologischen Voraussetzungen mit sich, die dabei zu beachten sind (Datensätze, Planungskulturen usw.);
- weiterhin erscheint es sinnvoll, die Rolle experimenteller Ansätze in der Stadtforschung, im Städtebau bzw. auf stadtregionaler Ebene für eine Anwendung in Bezug auf die suburbanen Räume zu prüfen; hierbei ist beispielsweise an Testplanverfahren, community-basierte Ansätze oder partizipative Verfahren zu denken.

Im Sinne einer umfassenden Auseinandersetzung mit den Entwicklungsperspektiven, Problemen und Herausforderungen der suburbanen Räume muss in politischer Hinsicht auch die Rolle des Bundes diskutiert werden. Schließlich ist es nicht von der Hand zu weisen, dass suburbanes Wohneigentum und die Infrastrukturen der urbanen Peripherie insgesamt auch in Deutschland ganz maßgeblich von staatlicher Hand mitgeschaffen wurden. Auf diese Weise wurde der suburbane Raum in seiner heutigen Bedeutung erst möglich gemacht. Daraus kann man prinzipiell die Überlegung ableiten, dass staatliche Ebenen auch bei der Lösung der Zukunftsfragen Suburbias einbezogen werden sollten.

## Verwendete Literatur

- Aring, J. (2012): Einfamilienhäuser der 1950er bis 1970er Jahre in Westdeutschland: Eine neue Herausforderung der Stadtentwicklung. In: Eichenlaub, E.G., Pristl, T. (Hg.): Umbau mit Bestand. Nachhaltige Anpassungsstrategien für Bauten, Räume und Strukturen. Berlin.
- BBSR (2005): Arbeitspapier Raumstrukturtypen. Konzept – Ergebnisse – Anwendungsmöglichkeiten – Perspektiven. Bonn.
- BBSR (Hg.) Adam, B., Sturm, G. (Bearb.) (2012): Die Attraktivität großer Städte – ökonomisch, demografisch, kulturell. Ergebnisse eines Ressortforschungsprojekts des Bundes. Bonn.
- BBSR (2012): Raumordnungsbericht 2011. Bonn.
- Beauregard, R. (2007): More Than Sector Theory: Homer Hoyt's Contributions to Planning Knowledge. *Journal of Planning History* 6 (3), 248-271.
- Berube, A. (2009): Wie werden Amerikas Vorstädte in 40 Jahren aussehen? Eine Umfrage des New York Times Magazine (Stephen J. Dubner). In: *Stadtbauwelt – Themenheft der Bauwelt* 181, 17.
- Bizer, K., Dappen, C., Deffner, J., Heilmann, S., Knieling, J., Stieß, I. (2008): Nutzungszyklus von Wohnquartieren in Stadtregionen. *Modellentwicklung*. Hamburg.
- Blakeley, E. (2008): Guest Editor's Introduction: Suburban Planning – The Future Becomes the Past. In: *Housing Policy Debate* 19 (3), 419-422.
- Blatter, J. (2006): Metropolitan Governance in Deutschland: Normative, utilitaristische, kommunikative und dramaturgische Steuerungsansätze. In: *Swiss Political Science Review* 11 (1), 119-155.
- BMVBS (2009): *Stadtentwicklungsbericht 2008 – Neue urbane Lebens- und Handlungsräume. Stadtentwicklungs politik in Deutschland*, Band 1. Bonn.
- BMVBS (2011): *Wohnen im Alter – Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf*. In: *Forschungen* 147. Berlin.
- BMVBS/BBR (2008): Einschätzung der Marktchancen von Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern aus den 1950er und 1960er Jahren. BBR-Online-Publikation 13/2008. Bonn.
- BMVBS/BBSR (2009): Strategien für Wohnstandorte an der Peripherie der Städte und in Umlandgemeinden. BBSR-Online-Publikation 38/2009. Bonn.
- Bölling, L., Sieverts, T. (2004): Mitten am Rand. Auf dem Weg von der Vorstadt über die Zwischenstadt zur regionalen Stadtlandschaft. Wuppertal.
- Boustedt, O. (1953): Die Stadtregion. Ein Beitrag zur Abgrenzung städtischer Agglomerationen. In: *Allg. Statistisches Archiv* 37, 13-26.
- Boustedt, O. (1975): Grundriß der empirischen Regionalforschung. Teil III: Siedlungsstrukturen. Taschenbücher zur Raumplanung. Hannover.
- Brake, K., Dangschat, J., Herfert, G. (Hg.) (2001): *Suburbanisierung in Deutschland. Aktuelle Tendenzen*. Opladen.
- Brandl, A., Barman-Krämer, P., Unruh, P. (2007): Wissenschaftliche Annäherung an seine stadträumlichen Qualitäten und Potenziale. In: Lampugnani, V., Noell, M.: *Handbuch zum Stadtrand – Gestaltungsstrategien für den suburbanen Raum*, 44-55. Basel.
- Burdack, J., Hesse, M. (2006): Reife, Stagnation oder Wende? Deutsche und internationale Perspektiven zu Suburbanisierung, (Post-)Suburbia und Zwischenstadt. In: *Berichte zur deutschen Landeskunde* 80 (4), 381-399.

- Choldin, H., Hanson, C., Bohrer, R. (1980): Suburban status instability. In: *American Sociological Review* 45, 972-983.
- Clapson, M. (2003): *Suburban Century. Social change and urban growth in England and the USA*. Oxford/New York.
- Clark, T., Lloyd, R., Wong, K., Jain, P. (2002): Amenities drive urban growth. In: *Journal of Urban Affairs* 24, 493–515.
- Dittrich-Wesbuer, A., Föbker, S., Osterhage, F. (2009): Demographic Change and Migration in City Regions: Results from Two German Case Studies. In: *Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaft* 33 (3-4), 315-350.
- Dransfeld, E. (2010): Spezifische Probleme und Zukunftsperspektiven von Einfamilienhausgebieten der 50er bis 70er Jahre. *Flächenmanagement und Bodenordnung* 3\_2010, 110-116.
- Forsyth, A. (2012): Defining Suburbs. In: *Journal of Planning Literature* 27 (3), 270-281.
- Frank, S. (2005): Gender Trouble in Paradise. Das nordamerikanische Suburbia im Wandel. In: *Berliner Journal für Soziologie* 15 (1), 103-120.
- Frank, S. (2008): Gender Trouble in Paradise. Suburbia Reconsidered. In: DeSena, J. (Hg.): *Gender in an Urban World – Special Issue of Research in Urban Sociology*, 127-148. London.
- Friedrich, S. (2003): Umbau des Wohnens am Stadtrand. In: *disP* 155, 38-48.
- Fürst, D. (2005): Place-Making als Ansatz, die regionale Selbststeuerung zu unterstützen? In: Fach, W., Lutz, W. (Hg.): *Region und Vision: Regionalpolitische Leitbilder im Vergleich*. Leipzig (Kulturwiss. Regionenforschung, Bd. 3), 69-80.
- Gladwell, M. (2000): *The Tipping Point: How Little Things Can Make a Big Difference*. New York.
- Goldsworthy, V. (2009): Suburban Identity. In: Hackett, P. (Hg.): *Housing and Growth in Suburbia*, 7-13. London.
- Gotham, K. F. (2006): The Secondary Circuit of Capital Reconsidered: Globalization and the U.S. Real Estate Sector. In: *American Journal of Sociology* 112 (1), 231-75.
- Hackett, P. (Hg.) (2009): *Housing and Growth in Suburbia*. The Smith Institute; London.
- Häußermann, H., Läpple, D., Siebel, W. (2008): *Stadtpolitik*. Frankfurt/Main.
- Hanlon, B., Vicino, T. (2007): The Fate of Inner Suburbs. Evidence from Metropolitan Baltimore. In: *Urban Geography* 28 (3), 249-275.
- Hanlon, B., Short, J. R., Vicino, T. (2010): Cities and Suburbs. New Metropolitan Realities in the U.S. London / New York.
- Hanlon, B., Vicino, T., Short, J. R. (2006): The New Metropolitan Reality in the US: Rethinking the Traditional Model. In: *Urban Studies* 43 (12), 2129-2143.
- Harris, R. (2006): *Creeping Conformity. How Canada Became Suburban 1900-1960*. Toronto.
- Harris, R. Larkham, P. (Hg.) (1999): *Changing Suburbs: Foundation, Form and Function*. London.
- Hesse, M. (2008a): Resilient suburbs. Ungleiche Entwicklungs dynamik und Regenerierungspotenzial suburbaner Räume in Nordamerika. In: *Geographische Zeitschrift* 96 (4), 228-249.
- Hesse, M. (2008b): Suburbanisierung in Nordamerika – neue Facetten eines alten Phänomens. In: *disP* 173, 2/2008, 74-77.

- Hesse, M. (2010): Suburbs: the next slum? Explorations into the contested terrain of social construction and political discourse. In: Articulo – Journal of Urban Research 3/2010
- Hesse, M. (2012): Suburbaner Raum. Annäherungen an Gegenstand, Inhalte und Bedeutungszuweisungen. In: Schenk, W., et al. (Hg.): Suburbane Räume als Kulturlandschaften. Forschungs- und Sitzungsbericht der ARL 236, 13-25. Hannover.
- Hesse, M., Kaltenbrunner, R. (2005): Zerrbild Zersiedlung. Anmerkungen zum Gebrauch und zur Dekonstruktion eines Begriffs. In: disP 160, 16-22.
- Hesse, M., Schmitz, S. (1998): Stadtentwicklung im Zeichen von „Auflösung“ und Nachhaltigkeit. In: Informationen zur Raumentwicklung 7/8, 435-453.
- Hoover, E. M., Vernon, R. (1959): Anatomy of a Metropolis. Cambridge.
- IMU-Institut für Medienforschung (2002): Raus aus der Stadt? Untersuchung der Motive für Fortzüge aus München in das Umland 1998-2002. München.
- Jessen, J. (1998): Stadtmodelle im europäischen Städtebau – Kompakte Stadt und Netzstadt. In: Becker, H., Jessen, J., Sander, R. (1998): Ohne Leitbild? Städtebau in Deutschland und Europa, 490-504. Stuttgart/Zürich.
- Jessen, J., Simon, C. (2001): Städtebau – vom eigenen Haus mit Garten zum suburbanen Wohnquartier. In: T. Harlander (Hg.): Villa und Eigenheim – Suburbaner Städtebau in Deutschland. München, 350-381.
- Kirby, A., Modarres, A. (2010): The Suburban Question: An introduction. In: Cities 27 (2), 65-67.
- Klepper, S. (1997): Industry life cycles. In: Industrial and Corporate Change 6 (1), 145-181.
- Kloosterman, R., Musterd, S. (2001): The Polycentric Urban Region: Towards a Research Agenda. In: Urban Studies 38 (4), 623-33.
- Kneebone, E., Garr, E. (2010): The Suburbanization of Poverty. Trends in Metropolitan America, 2000-2008. Washington D.C
- Knox, P. (2008): Metrourbia USA. New Brunswick.
- Kochan, B. (2007): Achieving a Suburban Renaissance: The Policy Challenge. London.
- Kruse, K., Sugrue, T. (Hg.) (2006): The New Suburban History. Chicago.
- Küng, L. (2009): Machen wir es uns nicht zu einfach! In: Archithese 3, 12-17.
- Kuhn, G. (2002): Suburbanisierung: Das Ende des suburbanen Zeitalters? In: Informationen zur modernen Stadtgeschichte 2/2002, 5-12.
- Lange, B., Matthiesen, U. (2005): Raumpioniere. In: Oswalt, P. (Hg.): Schrumpfende Städte. Band 2: Handlungskonzepte, 374-383. Ostfildern.
- Leibenath, M. (2012): „Suburbane Räume als Kulturlandschaften“ im Kontext von Raumordnung und Raumentwicklungs politik – Eine diskursanalytische Betrachtung. In: Schenk, W., et al. (Hg.): Suburbane Räume als Kulturlandschaften. Forschungs- und Sitzungsbericht der ARL 236, 80-110. Hannover. S.80-110
- London Councils (2009): Successful suburbs. The case for investment in London's suburban communities. London.
- Lupi, T., Musterd, S. (2006): The Suburban 'Community Question'. Urban Studies 43 (4), 801-817
- Menzel, M.-P., Fornahl, D. (2010): Cluster life cycles –dimensions and rationales of cluster evolution. In: Industrial and Corporate Change 19 (1), 205-238.

- Menzl, M. (2007): Leben in Suburbia. Raumstrukturen und Alltagspraktiken am Rand von Hamburg. Frankfurt/New York.
- Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) (2007): Stadtumbau in Nordrhein-Westfalen. Projekte, Ansätze, Erfahrung. Düsseldorf
- Netzwerk Stadt und Landschaft (NSL), ETH-Zürich (Hg.) (2010): Reurbanisierung. In: disP 180, 1/2010
- Nicolaides, B. (2006): How Hell Moved from the City to the Suburbs. In: Kruse, K., Sugrue, T. (Hg.): The New Suburban History, 80-98. Chicago/London.
- Nierhoff, S. (2008): Entwicklungsperspektiven von alternden Einfamilienhausquartieren. In: Schnur, O. (Hg.): Quartiersforschung. Zwischen Theorie und Praxis, 338-350. Wiesbaden.
- Park, R. (1952): Human Communities. Glencoe.
- Parr J. B. (2004): The polycentric urban region: a closer inspection. In: Regional Studies 38 (3), 231-240.
- Polívka, J., Roost, F. (2011): Kerne, Adern und Ränder: Siedlungs- und Bebauungsstruktur des Ruhrgebiets. In: Reicher, C., et al. (Hg.): Schichten einer Region: Kartenstücke zur Räumlichen Struktur des Ruhrgebiets, 38-76. Berlin.
- Pratt, G. (1994): Suburbs. In: Johnston, R., Gregory, D., Smith, D. (Hg.), Dictionary of Human Geography, 3. Aufl., 606-607. Cambridge.
- Region Stuttgart (2009): Regionalplan. Satzungsbeschluss vom 22. Juli 2009. Stuttgart.
- Rowe, P. (1991): Making a Middle Landscape. Cambridge.
- Schenk, W., et al. (Hg.) (2011): Suburbane Räume als Kulturlandschaften. Forschungs- und Sitzungsberichte der ARL, 236. Hannover.
- Short, J. R. (1978): Residential mobility. In: Progress in Human Geography 2 (1), 419-447.
- Short, J. R., Hanlon, B., Vicino, T. (2007): The decline of inner suburbs: the new suburban gothic in the United States. Geography Compass 1 (3), 641-656.
- Siebel, W. (2005): Suburbanisierung. In: ARL (Hg.): Handwörterbuch der Raumforschung, 1135-1140. Hannover.
- Siedentop, S. (2008): Die Rückkehr der Städte? Zur Plausibilität der Reurbanisierungshypothese. In: Informationen zur Raumentwicklung 2008 3/4, 193-210.
- Sieverts, T. (1997): Zwischenstadt. Braunschweig/Wiesbaden.
- Simon, C. (2002): Haben Modellprojekte im Einfamilienhausbau eine Chance? In: Deutsche Bauzeitung 5/02, 26-27.
- Temple, N. de (2005): Einfamilienhaussiedlungen im Wandel. Eine Untersuchung zum Generationenwechsel vor dem Hintergrund des sozio-demografischen Wandels am Beispiel der Stadt Dortmund. Arbeitshefte des Instituts für Stadt- und Regionalplanung der Technischen Universität Berlin, Band 66. Berlin.
- URBED/Urban Development Group (o. J.): NEIGHBOURHOOD REVIVAL: Towards More Sustainable Suburbs in the South East. London.
- Van den Berg, L., et al. (1982): Urban Europe: A study of growth and decline. Oxford.
- Vaughan, L., Griffiths, S., Haklay, M., Jones, C. (2009): Do the suburbs exist? Discovering complexity and specificity in suburban built form. In: Transactions of the Institute of British Geographers 34, 475-488.

- Vernon, R. (1966): International Investment and International Trade in the Product Cycle. In: Oxford Journals. Quarterly Journal of Economics, 80 (2), 190-207. Oxford
- Walker, R., Lewis, R. (2001): Beyond the crabgrass frontier: industry and the spread of North American cities, 1850-1950. In: Journal of Historical Geography 27 (1), 3-19.
- Weiβ, J., Dunkelberg, E. (2010): Erschließbare Energieeinsparpotenziale im Ein- und Zweifamilienhausbestand. Berlin: Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW).
- Wüstenrot-Stiftung (Hg.) (2012): Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren. Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung. Ludwigsburg.
- Young, D., Wood, P., Keil, R. (2011): In-Between Infrastructure: Urban Connectivity in an Age of Vulnerability. Praxis (e)Press.

## Website

Website BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

[http://www.bbsr.bund.de/cln\\_032/nn\\_1067638/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/Gro\\_C3\\_9Fstadtregionen/Gro\\_C3\\_9Fstadtregionen2010.html](http://www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_1067638/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/Gro_C3_9Fstadtregionen/Gro_C3_9Fstadtregionen2010.html)

zuletzt zugegriffen am 22.02.2013; in aktueller Version:

<http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/Großstadtregionen/Großstadtregionen2011.html?nn=443270>

## Abbildungsverzeichnis

### Kapitel 1

Abb. 1: Großwohnsiedlung, Grimma	9
Abb. 2: Einfamilienhaussiedlung, Grimma	10
Abb. 3: Reihenhaussiedlungen, Ahnatal (links) und Gelsenkirchen (rechts)	11
Abb. 4: Einfamilienhaussiedlungen, Quickborn (links) und Eimsbüttel (rechts)	12
Abb. 5: Großwohnsiedlungen, Grimma (links) und Eimsbüttel (rechts)	13
Abb. 6: Gestaltungselemente des suburbanen Raums; Quelle: Brandl et al. 2007, 45	14
Abb. 7: Übersicht baulicher, soziodemografischer, ökonomischer und siedlungsstruktureller Indikatoren	18

### Kapitel 2

Abb. 8: Einfamilienhaussiedlung, Herten	20
Abb. 9: Gewerbegebiet, Tornesch	20
Abb. 10: Schema des Lebenszyklusmodells	21
Abb. 11: Großwohnsiedlung, Grimma	22
Abb. 12: Geschosswohnungsbau, Eimsbüttel	23

### Kapitel 4

Abb. 13: Ablaufdiagramm der Studie	29
Abb. 14: Suburbane Räume der Deutschen Großstadtregionen 2009; Datenbasis: BBSR, Zuordnung der Gemeindeverbände zu den Großstadtregionen zum Stand 31.12.2009; Geometrische Grundlage: BKG, Verwaltungsgrenzen 2009	30
Abb. 15: Streudiagramm der demografischen und ökonomischen Entwicklung der suburbanen Räume	33
Abb. 16: Streudiagramm der demografischen und ökonomischen Entwicklung der suburbanen Räume mit Kennzeichnung der Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche	35
Abb. 17: Streudiagramm der demografischen, ökonomischen und siedlungsstrukturellen Entwicklung der suburbanen Räume mit Abgrenzung von Entwicklungsbereichen	37
Abb. 18: Ausgewählte Fallstudienregionen in Deutschland nach Typen der Entwicklungsdynamik suburbaner Räume; Datenbasis: BBSR, Zuordnung der Gemeindeverbände zu den Großstadtregionen zum Stand 31.12.2009; Geometrische Grundlage: BKG, Verwaltungsgebiete VG 250	38
Abb. 19: Leerstand im Fallstudienraum Gelsenkirchen, Resser Mark	40
Abb. 20: Forschungskonzept der Fallstudienuntersuchung	42

### Kapitel 5

Abb. 21: INDIKATOR 1: Bevölkerungsentwicklung zwischen 1997 und 2009 in suburbanen Räumen und Kernstädten; Datenbasis: Laufende Raumbeobachtung des BBSR, Statistik Bevölkerung absolut	47
Abb. 22: INDIKATOR 2: Anteil der 65-Jährigen und älter im Jahr 2009 (absolut); Datenbasis: Laufende Raumbeobachtung des BBSR, Statistik Bevölkerungsanteil über 65-jährig und älter in %	48
Abb. 23: INDIKATOR 3: Wanderungssaldo zwischen 1997 und 2009; Datenbasis: Laufende Raumbeobachtung des BBSR, Statistik Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte absolut	49
Abb. 24: INDIKATOR 5: Prozentuale Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 1997 und 2009; Datenbasis: Laufende Raumbeobachtung des BBSR, Statistik Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte absolut	50
Abb. 25: INDIKATOR 8: Prozentuale Entwicklung des Anteils der Siedlungs- und Verkehrsfläche zwischen 1996 und 2008, Datenbasis: Laufende Raumbeobachtung des BBSR, Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Fläche in %	51
Abb. 26: Tabelle mit Zuordnung der suburbanen Räume der Großstadtregionen zu den acht Typen der Entwicklungsdynamik	55
Abb. 27: Karte mit Zuordnung der Typen der Entwicklungsdynamik suburbaner Räume (s. auch Abb. 26) und Kernstädte in Deutschland von 1997 bis 2009; Datenbasis: BBSR, Zuordnung der Gemeindeverbände zu den Großstadtregionen zum Stand 31.12.2009, Geometrische Grundlage: BKG, Verwaltungsgebiete VG 250	56

## Kapitel 6

Abb. 28: Übersicht über die Fallstudien in vier Stadtregionen	58
Abb. 29: Typisierung der Gemeindeverbände der Großstadtregion Hamburg	63
Abb. 30: Lage der Fallstudienräume sowie der Kernstadt in der Großstadtregion Hamburg	64
Abb. 31: Indikatoren der Fallstudie Hamburg-Eimsbüttel, Burgwedel	65
Abb. 32: Einordnung in den stadträumlichen Kontext	66
Abb. 33: Lageplan Eimsbüttel, Burgwedel	66
Abb. 34: Fallstudienraum Eimsbüttel, Burgwedel	66
Abb. 35: Situative Kartierung Eimsbüttel, Burgwedel	69
Abb. 36: Indikatoren der Fallstudie Quickborn, Dichterviertel	70
Abb. 37: Einordnung in den stadträumlichen Kontext	71
Abb. 38: Lageplan Quickborn, Dichterviertel	71
Abb. 39: Fallstudienraum Quickborn, Dichterviertel	71
Abb. 40: Situative Kartierung Quickborn, Dichterviertel	73
Abb. 41: Indikatoren der Fallstudie Tornesch, Borstelweg	74
Abb. 42: Einordnung in den stadträumlichen Kontext	75
Abb. 43: Lageplan Tornesch, Borstelweg	75
Abb. 44: Fallstudienraum Tornesch, Borstelweg	75
Abb. 45: Situative Kartierung Tornesch, Borstelweg	77
Abb. 46: Typisierung der Gemeindeverbände der Großstadtregion Kassel	78
Abb. 47: Lage der Fallstudienräume sowie der Kernstadt in der Großstadtregion Kassel	79
Abb. 48: Indikatoren der Fallstudie Ahnatal, Kammerberg	80
Abb. 49: Einordnung in den stadträumlichen Kontext	81
Abb. 50: Lageplan Ahnatal, Kammerberg	81
Abb. 51: Fallstudienraum Ahnatal, Kammerberg	81
Abb. 52: Situative Kartierung Ahnatal, Kammerberg	84
Abb. 53: Indikatoren der Fallstudie Fritzlar, Roter Rain	85
Abb. 54: Einordnung in den stadträumlichen Kontext	86
Abb. 55: Lageplan Fritzlar, Roter Rain	86
Abb. 56: Fallstudienraum Fritzlar, Roter Rain	86
Abb. 57: Situative Kartierung Fritzlar, Roter Rain	89
Abb. 58: Indikatoren der Fallstudie Vellmar, Musikerviertel	90
Abb. 59: Einordnung in den stadträumlichen Kontext	91
Abb. 60: Lageplan Vellmar, Musikerviertel	91
Abb. 61: Fallstudienraum Vellmar, Musikerviertel	91
Abb. 62: Situative Kartierung Vellmar, Musikerviertel	93
Abb. 63: Typisierung der Gemeindeverbände der Großstadtregion Leipzig	94
Abb. 64: Lage der Fallstudienräume sowie der Kernstadt in der Großstadtregion Leipzig	95
Abb. 65: Indikatoren der Fallstudie Borsdorf, An der Parthenaue	96
Abb. 66: Einordnung in den stadträumlichen Kontext	97
Abb. 67: Lageplan Borsdorf, An der Parthenaue	97
Abb. 68: Fallstudienraum Borsdorf, An der Parthenaue	97
Abb. 69: Situative Kartierung Borsdorf, An der Parthenaue	100
Abb. 70: Indikatoren der Fallstudie Grimma, Grimma West/süd	101
Abb. 71: Einordnung in den stadträumlichen Kontext	102
Abb. 72: Fallstudienraum Grimma, Grimma West/Süd	102
Abb. 73: Situative Kartierung Grimma, Grimma West/Süd	104
Abb. 74: Indikatoren der Fallstudie Leipzig, Rückmarsdorf	106
Abb. 75: Einordnung in den stadträumlichen Kontext	107
Abb. 76: Lageplan Leipzig-Altwest, Rückmarsdorf	107
Abb. 77: Fallstudienraum Leipzig-Altwest, Rückmarsdorf	107
Abb. 78: Situative Kartierung Leipzig-Altwest, Rückmarsdorf	109
Abb. 79: Typisierung der Gemeindeverbände der Großstadtregion Ruhrgebiet	110
Abb. 80: Lage der Fallstudienräume und Kernstädte in der Großstadtregion Ruhrgebiet (Kernstädte E, BO, DO, HA, W)	111
Abb. 81: Indikatoren der Fallstudie Gelsenkirchen, Resser Mark	112
Abb. 82: Einordnung in den stadträumlichen Kontext	113
Abb. 83: Lageplan Gelsenkirchen, Resser Mark	113

---

Abb. 84: Fallstudienraum Gelsenkirchen, Resser Mark	113
Abb. 85: Situative Kartierung Gelsenkirchen, Resser Mark	115
Abb. 86: Indikatoren der Fallstudie Hamm, Römerstraße	116
Abb. 87: Einordnung in den stadträumlichen Kontext	117
Abb. 88: Lageplan Hamm, Römerstraße	117
Abb. 89: Fallstudienraum Hamm, Römerstraße	117
Abb. 90: Situative Kartierung Hamm, Römerstraße	119
Abb. 91: Indikatoren der Fallstudie Herten, Bertlich	120
Abb. 92: Einordnung in den stadträumlichen Kontext	121
Abb. 93: Lageplan Herten, Bertlich	121
Abb. 94: Fallstudienraum Herten, Bertlich	121
Abb. 95: Situative Kartierung Herten, Bertlich	123

## Kapitel 7

Abb. 96: Schema des Lebenszyklusmodells	125
Abb. 97: Ausprägungen der lebenszyklischen Phasen in suburbanen Räumen	126
Abb. 98: Unregelmäßigkeiten von Lebenszyklen durch äußere Abweichungen	127
Abb. 99: Reihenhaussiedlung, Eimsbüttel	128
Abb. 100: Großwohn- und Einfamilienhaussiedlungen, Herten	129
Abb. 101: Typisierung von Strategien und Lebenszyklen suburbaner Räume	130
Abb. 102: Übersicht zur Typisierung suburbaner Räume im Lebenszyklus	131

## Kapitel 8

Abb. 103: Siedlungsrand, Ahnatal	134
Abb. 104: Placemaking: Übersicht der Strategien und Maßnahmen in den Fallstudien	136
Abb. 105: Neubau in Fritzlar, Kassel	140

## Anhang

I. Teilnehmerliste Workshop

II. Interviewverzeichnis

## I. Teilnehmerliste Workshop

### „Suburbaner Raum im Lebenszyklus“, 30. November 2011 in Berlin

#### **BMVBS Berlin**

Dr. Oliver Weigel  
Almuth Draeger

#### **BBSR Bonn**

Dr. Brigitte Adam

#### **reicher haase assizierte GmbH Dortmund**

Prof. Christa Reicher (TU Dortmund)  
Holger Hoffschröer  
Ilka Mecklenbrauck  
Jan Polívka

#### **Universität Luxemburg**

Prof. Dr. Markus Hesse

#### **Wissenschaft**

**Universität Kassel**  
Prof. Dr. Jürgen Aring

#### **TU Dortmund/ARL**

Prof. em. Dr. Hans Heinrich Blotevogel

#### **Westfälische Wilhelms-Universität Münster**

Prof. Dr. Marion Klemme

#### **ILS Dortmund**

Frank Osterhage

#### **TU Darmstadt**

Prof. em. Thomas Sieverts

#### **Universität Bonn**

Prof. Dr. Claus Wiegand

#### **Experten**

**Pro Projekt Frankfurt**  
Kathrin Beckers

**Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration, Hannover**  
Christian Kuthe

#### **Wirtschaftsförderung Stadt Bonn**

Dr. Matthias Schöner

#### **Kommunen**

**Stadt Kassel**  
Carl Flore

#### **Stadt Herten**

Volker Lindner

#### **Freie und Hansestadt Hamburg**

Guido Sempell

#### **Kreis Pinneberg**

Hartmut Teichmann

#### **Stadt Leipzig**

Martin zur Nedden

## II. Interviewverzeichnis

### Fallstudienregion Hamburg

16. Juni 2012

#### **Hamburg - Eimsbüttel**

Urban Conradi, Bezirksvertretung Eimsbüttel, Sozialraummanagement

Rolf Schuster, Bezirksvertretung Eimsbüttel

16. Juni 2012

#### **Hamburg - Eimsbüttel**

Jürgen Weltz, Immobiliengemeinschaft Roman-Zeller-Platz, Kaufmann Immobilienwirt

Peter Hahn, Pastor Gemeinde Schnelsen

16. Juni 2012

#### **Hamburg - Quickborn**

Friederike Walter, Stadt Quickborn, Fachbereich Stadtentwicklung

Renate Hegemann, Stadt Quickborn, Fachbereich Planung

16. Juni 2012

#### **Hamburg - Eimsbüttel**

Peter Finke, Bauverein der Elbgemeinschaft, Abteilung Wohnungswirtschaft

Inke Löpchens, Bauverein der Elbgemeinschaft, Abteilung Wohnungswirtschaft

17. Juni 2012

#### **Hamburg - Tornesch**

Henning Tams, Stadt Tornesch, Fachbereich Bau- und Planungsamt; Fachdienst Bauverwaltung und Stadtplanung

17. Juni 2012

#### **Hamburg - Tornesch**

Hansjürgen Siefkes, Ehem. Unternehmer und Bewohner Tornesch (Gewerbegebiet)

### Fallstudienregion Kassel

19. Juni 2012

#### **Kassel - Ahnatal**

Michael Aufenanger, Bürgermeister Gemeinde Ahnatal

Günter Schmidt, Gemeinde Ahnatal, Bauamt

18. September 2012

#### **Kassel - Ahnatal**

Herr Baller, Ingenieurbüro für Bauwesen; Bürger des Siedlungsbereichs Kammerberg,

Mitglied im Kirchenvorstand Ahnatal-Kammerberg, Mitglied im Gemeindevorstand,

Vorsitzender des Denkmalbeirates Kassel

19. Juli 2012

#### **Kassel - Fritzlar**

Bertholt Menges, Leiter des Fachbereichs Bauwesen

19. Juli 2012

#### **Kassel - Vellmar**

Volker Damm, Leiter des Fachbereichs Stadtentwicklung und Umwelt

18. September 2012

#### **Kassel - Vellmar**

Pfarrer Wolfgang Bennefeld, Ev. Kirchengemeinde Vellmar Mitte

18. September 2012

#### **Kassel - Vellmar**

Kurt Stückrath, ehem. Bürgermeister der Stadt Vellmar und

Bewohner des Musikerviertels

## Fallstudienregion Leipzig

05. Juli 2012

### **Leipzig - Borsdorf**

Marcus Planert, Planungsamt Borsdorf

5. Juli 2012

### **Leipzig - Grimma**

Jochen Lischke, Planungsamt Grimma

6. November 2012

### **Leipzig - Grimma**

René Nauck, Wohnungsgenossenschaft Grimma eG und  
Jutta Vetterlein, Grimmaer Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

6. November 2012

### **Leipzig - Rückmarsdorf**

Peter Freydark, Vorsitzender des Ortschaftsrats Rückmarsdorf

06. Juli 2012

### **Leipzig - Stadt**

Kai Braun, Stadtplanungsamt Leipzig  
Steffi Komm, Stadtplanungsamt Leipzig

## Fallstudienregion Ruhrgebiet

08. November 2011

### **Gelsenkirchen - Resser Mark**

Alfred Richau, Stadt Gelsenkirchen, Referat Stadtplanung, Abteilung Wohnungswesen/Stadtregionale Kooperation

18. November 2011

### **Gelsenkirchen - Resser Mark**

Olaf Bohe, LEG Wohnen NRW GmbH

21. Februar 2012

### **Herten - Bertlich**

Dr. Babette Nieder, Stadt Herten, Beauftragte des Bürgermeisters für Energie und Innovation

23. Februar 2012

### **Gelsenkirchen - Resser Mark**

Pfarrer, Ökumenisches Zentrum St. Ida

07. März 2012

### **Herten - Bertlich**

Heike Dignaß, Fraktionsvorsitzende SPD Herten, Anwohnerin

Dr. Babette Nieder, Stadt Herten, Beauftragte des Bürgermeisters für Energie und Innovation

27. März 2012

### **Hamm - Römerstraße**

Bertold Rinsche, Wirtschaftsförderungsgesellschaft Hamm mbH

28. März 2012

### **Herten - Bertlich**

Brigitte Rode, Stadt Herten, Fachbereich Bildung, Kultur und Sport

24. April 2012

### **Hamm - Römerstraße**

Olaf Dersen, Stadt Hamm, Stadtplanungsamt, Verbindliche Bauleitplanung  
Marc Conrad, Stadt Hamm, Stadtplanungsamt, Verbindliche Bauleitplanung

23. Mai 2012

### **Hamm - Römerstraße**

Udo Helm, Ortsvorsteher, Bezirksvertretung Bockum-Hövel  
Hartmut Weber, Vorsitzender Initiative Bockum-Hövel Plus