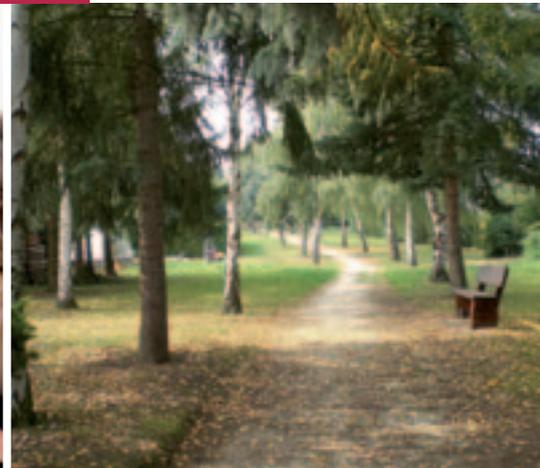


WOHNEIGENTUM FÜR GENERATIONEN

Siedlungen zukunftsfähig gestalten und entwickeln



WOHNEIGENTUM FÜR GENERATIONEN

Siedlungen zukunftsfähig gestalten und entwickeln

1 | Grußworte

Eveline Lemke, Staatsministerin für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung	
Dr. Carsten Kühl, Staatsminister der Finanzen	4
Roland Walther, Landesvorsitzender des Verbandes Wohneigentum Rheinland-Pfalz e. V.	5
Max Aigner, Vorsitzender des Vorstandes der LBS Landesbausparkasse Rheinland-Pfalz	7

2 | Grundlagen und Ausgangssituation

Hintergrund – thematische Einordnung	8
Aufgabenstellung	9
Projektgegenstand	10
Forschungsziel – Forschungszweck	11
Vorgehensweise – Aufbau	12

3 | Vorstellung der Siedlungen

Einbindung und Lage	13
Kenndaten und Historie der Untersuchungsgebiete	16

4 | Ergebnisse

Leben und Generationenwechsel in Siedlergemeinschaften (Säule Soziales)	20
Siedlungsbild und Baustruktur als Kapital – Modernisierung und Anpassung als Zukunftsaufgabe (Säule Städtebau)	30
Einsparpotenziale von Bestandsgebäuden – Analyse und Bewusstseinsbildung (Säule Energie)	42
Zukunftswerkstätten: Wie soll unsere Siedlung in 20 Jahren aussehen?	47
Expertengespräche: Der Blick von außen	49

5 | Handlungsempfehlungen

Handlungsempfehlungen Soziales	50
Handlungsempfehlungen Städtebau	52
Handlungsempfehlungen Energie	62

6 | Schlussbetrachtung und Ausblick

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	65
Literaturverzeichnis	66
Impressum	67



EVELINE LEMKE

Staatsministerin für
Wirtschaft, Klimaschutz,
Energie und Landesplanung



DR. CARSTEN KÜHL

Staatsminister der Finanzen

Der ökologische, wirtschaftliche, soziale und demographische Wandel stellt Städte und Gemeinden vor große Herausforderungen. Anforderungen wie die Anpassung des Baubestands an zeitgemäße Standards, Energieeffizienz, alten- und seniorengerechtes Wohnen sowie bürgerschaftliches Engagement sind für viele Kommunen und Eigenheimbesitzer nicht leicht zu bewältigen. Wohneigentum in Siedlergemeinschaften bietet aufgrund lang gepflegter Nachbarschaften und gefestigter Organisationsstrukturen günstige Voraussetzungen für die Bewältigung der aktuellen Zukunftsaufgaben. Dazu zählen als zentrale Bausteine die zukunftsgerechte Energieversorgung und die Energieeinsparung. Große Potenziale stecken hier vor allem in der Wärmeversorgung von Gebäuden und der Nutzung erneuerbarer Energien.

Ziel des ExWoSt-Forschungsprojekts „Wohneigentum für Generationen - Siedlungen zukunftsfähig gestalten und entwickeln“ war es, fünf ausgewählte Siedlungen des Verbands Wohneigentum Rheinland-Pfalz e.V. detailliert zu untersuchen und bei der Lösung von Aufgaben wissenschaftlich zu begleiten und fachlich zu beraten. Die drei Projektsäulen Soziales, Städtebau und Energie haben gemeinsam mit den Eigentümern, umsetzungsfähige Konzepte und Strategien zur zukünftigen Entwicklung der Siedlungen erarbeitet.

Die Bedeutung des Themas zeigt sich auch an der gemeinsamen Projektförderung durch das Ministerium der Finanzen im Rahmen des Landesprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) zusammen mit dem für Energie und Klimaschutz zuständigen Ministerium.

Die Landesregierung dankt den beteiligten Siedlergemeinschaften in Boppard, Lahnstein, Waldböckelheim, Wittlich und Worms, dem Landesverband Wohneigentum Rheinland-Pfalz e.V., der Technischen Universität Kaiserslautern und der rheinland-pfälzischen Energieagentur EOR für die intensive Zusammenarbeit in dem Projekt „Wohneigentum für Generationen – Siedlungen zukunftsfähig gestalten und entwickeln“.

Wir wünschen Ihnen viele neue Erkenntnisse bei der Lektüre dieser Abschlussdokumentation.

Eveline Lemke
Staatsministerin für
Wirtschaft, Klimaschutz,
Energie und Landesplanung

Dr. Carsten Kühl
Staatsminister der
Finanzen



ROLAND WALTHER

Landesvorsitzender des Verbandes Wohneigentum Rheinland-Pfalz e. V.

Mit Herausgabe dieser Dokumentation präsentiert das Projektteam die Ergebnisse des ExWoSt-Forschungsprojekts „Wohneigentum für Generationen – Siedlungen zukunftsfähig gestalten und entwickeln“.

Unser Verband ist als vormaliger Deutscher Siedlerbund mit über 370.000 Mitgliedsfamilien bundesweit die größte Interessenvertretung des selbstgenutzten Wohneigentums und führt u. a. alle vier Jahre einen Bundeswettbewerb durch, bei dem die besten Eigenheimsiedlungen ausgezeichnet werden. Beim vorgeschalteten Landeswettbewerb wird jeweils der Landessieger ermittelt, der dann z. B. Rheinland-Pfalz auf Bundesebene vertritt. Die 2008 am Wettbewerb teilnehmenden Siedlungen aus Lahnstein, Worms-Horchheim und Wittlich sowie zwei weitere geeignete Siedlungen aus Boppard und Waldböckelheim bildeten einen repräsentativen Querschnitt unserer organisierten Siedlungen und quasi die Grundlage für das im gleichen Jahr gestartete Projekt.

Auf Anregung von Herrn Sommer aus dem Ministerium der Finanzen bildete sich ein Team aus Wissenschaftlern und Fachleuten der TU Kaiserslautern und der EffizienzOffensive Energie Rheinland-Pfalz, das mit viel Elan und Herzblut die Sache anging.

Mein Part als Landesvorsitzender bestand darin, als Bindeglied zwischen den Siedlern, den Experten und den Kommunen zu wirken und zu vermitteln.

Über zwei Jahre wurde im Sinne unserer Siedlerfamilien mit Überzeugungskraft und Zukunftsüberlegungen das zuwege gebracht, was nun präsentiert wird. Unser Bundesvorstand war zunächst eher zurückhaltend. Nach Fortführung und Weiterentwicklung des Programms wuchs die Aufmerksamkeit an unseren Absichten!

Inzwischen ist das Projekt bundesweit ein Thema, wie die Anwesenheit des kompletten Bundesvorstands bei der Abschlussveranstaltung am 20. Mai 2011 in Koblenz zeigte.

Ich hoffe, dass die nachfolgenden Ergebnisse dazu beitragen, weiteres Interesse zu wecken und dass die fünf teilnehmenden Siedlungen die Funktion als Leuchtturm und als Multiplikatoren übernehmen.

Ohne die Mitnahme der Vorstände, der Projektleiter und letztlich der Bewohner der Siedlungen, wäre diese Aktion allerdings nicht möglich gewesen.

Ich spreche allen dazu ausdrücklich meinen Respekt und meine Anerkennung aus!

Großer Dank gilt allen Beteiligten, insbesondere Herrn Minister Dr. Carsten Kühl, den Damen und Herren aus dem Ministerium der Finanzen, den Professoren und wissenschaftlichen Mitarbeitern der TU Kaiserslautern, der EOR Rheinland-Pfalz, der LBS für die freundliche Unterstützung, meinem Landesvorstand, den Mitarbeiterinnen unserer Geschäftsstelle und letztlich unseren beteiligten Siedlungen.

Ich gehe davon aus, dass die vorgelegten Ergebnisse ein erster Schritt sein können, Bewegung in Köpfe und Herzen unserer Siedler zu bringen.

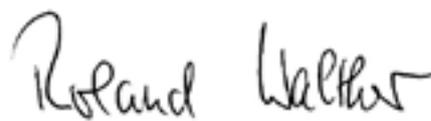
Unterstützung und Hilfen werden uns dankenswerterweise weiterhin angeboten.

Wenn wir als Verband Wohneigentum in den nächsten Jahren unsere Mitgliedsfamilien glaubwürdig vertreten wollen, sollten wir die gebotene Chance aus Politik und Wissenschaft nutzen!

Wir werden die gewonnenen Erfahrungen und Lösungsansätze aus zwei Jahren gemeinsamer Arbeit für unsere Siedler in Rheinland-Pfalz aufnehmen und weiterentwickeln.

Wir arbeiten, natürlich ehrenamtlich, weiter für die gute Sache des Gemeinwohls in unseren uns anvertrauten Siedlungen und versichern allen Lesern dieser Broschüre:

Wir tun was in Rheinland-Pfalz!



Roland Walther
Landesvorsitzender des Verbandes
Wohneigentum Rheinland-Pfalz e. V.



MAX AIGNER

Vorsitzender des Vorstandes der LBS Landesbausparkasse Rheinland-Pfalz

Die Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestandes ist eine der zentralen Anforderungen unserer Zeit. 70 Prozent der Wohngebäude in Rheinland-Pfalz sind vor 1978, dem Jahr der ersten Wärmeschutzverordnung, entstanden. Weder energetisch noch bezogen auf heutige Erwartungen an den Wohnkomfort sind viele dieser Bestandsimmobilien auf der Höhe der Zeit.

Gleichzeitig stecken in dieser Altbausubstanz enorme Potenziale. So beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße in Rheinland-Pfalz über 100 Quadratmeter. Dieser Wert resultiert aus dem hohen Anteil an Bestandsimmobilien und der hohen Wohneigentumsquote. Damit liegt unser Bundesland deutschlandweit an der Spitze.

Hinzu kommt, dass bei diesen Gebrauchtimmobiliën der Energieverbrauch um bis zu 85 Prozent reduziert werden kann. Durch entsprechende Eingriffe in die Bausubstanz und die Grundrisse ergeben sich zudem Erweiterungsmöglichkeiten der Nutzung, die weit über die reine energetische Optimierung hinaus gehen.

So stehen etwa die Siedlungen der Dreißiger und Fünfziger Jahre exemplarisch für den Megatrend der Altbaumodernisierung. Zudem besteht die große Chance zu erproben, welche Synergieeffekte sich aus einer gemeinschaftlichen Herangehensweise ergeben können. Das gilt sowohl für Kostendegressionseffekte als auch für die soziale Zusammensetzung der Quartiere. Moderierte Planungsprozesse, die etwa auf dem Petrisberg in Trier zu hervorragenden Ergebnissen der Projektentwicklung im Neubaubereich geführt haben, könnten auch für den Siedlungsbereich wirksame Impulse setzen.

Die LBS Rheinland-Pfalz unterstützt dieses Projekt, weil es beispielhaft für die rheinland-pfälzische Wohnbausubstanz wegweisend sein kann. Insbesondere der Gedanke an die nachfolgende Generation sowie deren Einbeziehung in die Erneuerung könnte für viele ältere Bewohner ein Anreiz sein, Maßnahmen in Angriff zu nehmen. Wir wünschen den Initiatoren und Projektverantwortlichen viel Erfolg bei der weiteren Umsetzung der Projektergebnisse und möglichst viele Nachahmer.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Max Aigner', with a stylized flourish at the end.

Max Aigner
Vorsitzender des Vorstandes der
LBS Landesbausparkasse Rheinland-Pfalz

2 | GRUNDLAGEN UND AUSGANGSSITUATION

2.1 Hintergrund – thematische Einordnung

Die Entwicklung neuer Eigenheimgebiete hat in den letzten Jahrzehnten die Siedlungsentwicklung wesentlich geprägt. Dabei wuchs die Siedlungsfläche sowie der Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen gegenüber den Einwohnern überproportional an.

In der Zeit von 1987 bis 2009 stieg in Rheinland-Pfalz die Siedlungsfläche um 16,4 %, der Wohngebäudebestand um 25,3 % und der Wohnungsbestand sogar um 28,2 % an, während die Einwohnerzahl nur um 10,4 % zunahm (siehe Abbildung 1).¹

Das Wohnen in den eigenen vier Wänden ist für viele Rheinland-Pfälzer Realität. Im Jahr 2008 gab es in dem Bundesland rund 1,12 Mio. Wohngebäude. Davon waren 775 Tsd. (entspricht 69 %) Einfamilienhäuser, die zu 83 % von den Eigentümern selbst bewohnt wurden. Zusammen mit den Zweifamilienhäusern (20 %), die noch knapp zur Hälfte von den Eigentümern bewohnt waren, nehmen diese individuellen Wohngebäudeformen rund 90 % des gesamten Bestandes ein.² Wird über die Zukunft der großen Zahl vorhandener Wohngebäude diskutiert, dann hängt diese Zukunft einerseits wesentlich von den Entscheidungen und der Mitwir-

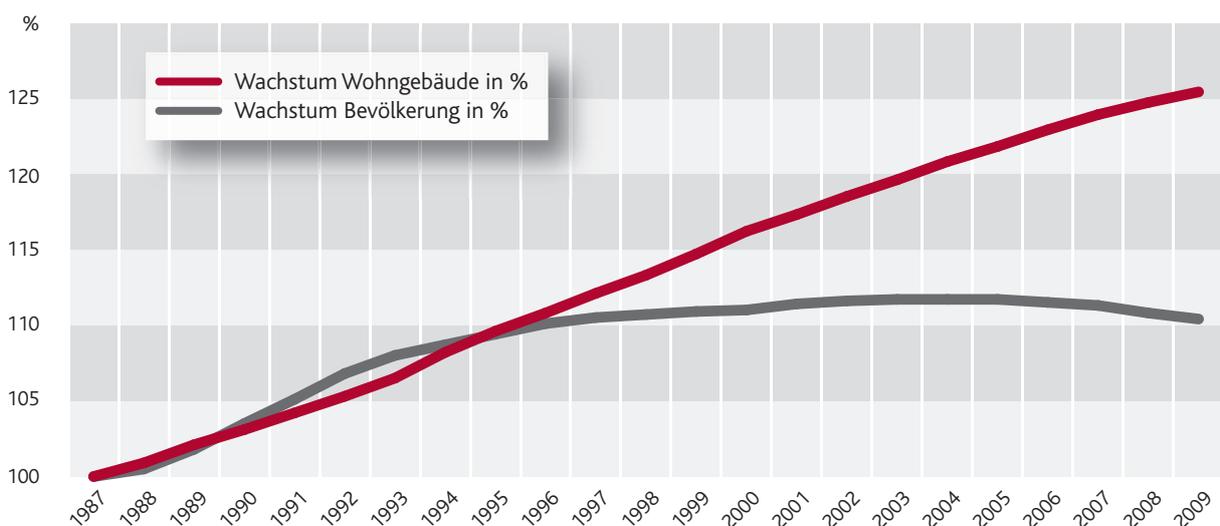


Abb. 1: Wachstum von Wohngebäudeanzahl und Bevölkerung in Rheinland-Pfalz (eigene Darstellung auf Basis von Daten des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz)

¹ Vgl. <http://www.infothek.statistik.rlp.de/lis/MeineRegion/index.asp>.

² Vgl. Statistisches Bundesamt: Statistisches Jahrbuch 2010, Wiesbaden 2010, S. 292.

kungsbereitschaft der Eigentümer ab. Andererseits sind veränderte Rahmenbedingungen zu Grunde zu legen. Denn die Gesellschaft befindet sich in einem Wandel, der vor allem durch Einwohnerverluste, Alterung der Bevölkerung und sich ändernde Lebensmuster geprägt ist bzw. sein wird. Diese sich verstärkenden Veränderungsprozesse führen zu einer Verschiebung der quantitativen und qualitativen Nachfrage nach Wohnraum, die aber räumlich unterschiedlich verlaufen wird. Die Folge war und wird sein, dass vor allem immer mehr Ein- und Zweifamilienhäuser von immer weniger und tendenziell älteren Personen bewohnt werden. In bestimmten Teilräumen wird sogar das Angebot die Nachfrage übersteigen. Es zeichnen sich daher vorrangig in den älteren Einfamilienhausgebieten drei zentrale Aufgaben ab:

1. Verbesserung der Komfortbedingungen für das Wohnen im Alter durch Ausbau sozialer Netze und Infrastruktur sowie bauliche Anpassungen der Gebäude.
2. Unterstützung des Generationswechsels, indem freiwerdende Wohngebäude wieder unmittelbar einer vollwertigen Nachnutzung zugeführt werden.
3. Werterhaltung von Gebäuden, Grundstücken und Siedlungsteilen mit günstigen Entwicklungsbedingungen durch Instandhaltung, zeitgemäße Anpassungen an bauliche und energetische Standards sowie Sicherung von Mindeststandards der Daseinsvorsorge.

Die äußerlichen Erfolge der Raum- und Siedlungsentwicklung, die in der Vergangenheit oft mit (Flächen)wachstum verbunden waren, werden in Zukunft mehr davon abhängen, wie vital der Baubestand gehalten und nachhaltig entwickelt wird. Wegen der enormen Dimension, können gerade die Besitzer von Eigenheimen dafür einen großen Beitrag leisten, so dass dieser Zielgruppe eine besondere Bedeutung zukommt.

2.2 Aufgabenstellung

Das Land Rheinland-Pfalz hat sich eine nachhaltige Stärkung und Entwicklung des Gebäudebestan-

des zum erklärten Ziel gemacht. Dabei nehmen die älteren Einfamilienhausgebiete aus den oben genannten Gründen eine herausragende Stellung ein. Unter dieser Zielsetzung wurden vom Projekt „Wohneigentum für Generationen“ modellhaft fünf Siedlergemeinschaften untersucht. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, warum für die Untersuchung und Bewältigung dieser Themenstellung gerade Siedlergemeinschaften besonders geeignet sind.

Eine Auseinandersetzung mit den Rahmenbedingungen von Eigenheimen und Eigenheimsiedlungen führt zu der Erkenntnis, dass sie eine große und komplexe Masse – bestehend aus einer Vielzahl von Einzelindividuen mit gestreuten Interessen – darstellen.

Wird mit der Aufgabenstellung das Ziel verfolgt, Ergebnisse für eine nachhaltige Bestandsentwicklung nicht nur auf theoretische Erkenntnisse und Empfehlungen zu beschränken, sondern auch die praktische Umsetzung voranzubringen, so wird schnell klar, dass dem Kontakt zu und dem Arbeiten mit den Bewohnerinnen und Bewohnern eine Schlüssel-funktion zukommt. Aber wie ist diese Zielgruppe am besten zu erreichen und können dafür günstige Ausgangsbedingungen genutzt werden?

Innerhalb der überwiegend individuellen Ein- und Zweifamilienhauslandschaft nimmt der Verband Wohneigentum, der bis zum Jahr 2006 die Bezeichnung Deutscher Siedlerbund führte, eine Sonderstellung ein. Der Verband ist auf Bundes- und den jeweiligen Landesebenen organisiert, Kernelemente sind die Siedlergemeinschaften (62 in Rheinland-Pfalz). In der Vergangenheit verband die Eigentümer in den Siedlungen vor allem das zeitgleiche Interesse, Eigenheime in Form einer gemeinsamen Siedlungseinheit in Eigenleistung zu bauen. Die Anfänge der Siedlerbewegung reichen bis ins Jahr 1918 zurück. Um die Wohnverhältnisse der ärmeren Bevölkerung und Teile der unteren Mittelschicht zu verbessern, schuf der Staat mit der Verabschiedung einer Reihe von Gesetzen die Voraussetzungen für den Bau von Kleinsiedlungen und Kleinwohnstätten. Das Preußische Wohnungsgesetz (1918), das Reichssiedlungsgesetz (1919) und das Reichsheimstättengesetz (1920) sind Beispiele

dafür, wie in der Weimarer Republik der Eigenheimbau durch sozialstaatliche Maßnahmen für breite Schichten der Bevölkerung ermöglicht wurde. Kriegsteilnehmer, Kriegsbeschädigte, Kriegervitwen sowie kinderreiche Familien waren in der Anfangszeit der Heimstätten- und Kleinsiedlungsbewegung die Zielgruppe für die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse. In der Zeit der Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg erlebte die Siedlerbewegung eine erneute Blüte. Neben dem Selbstbau war die Selbstversorgung der Bevölkerung durch Gartenbewirtschaftung und Kleintierhaltung eine wichtige Zielsetzung der Siedlerbewegung³. Die lokale Gemeinschaft führt gemeinsame Aktivitäten durch, wird vom Siedlervorstand repräsentiert und vom Verband unterstützt, der den Austausch und den Kontakt unter den Siedlungen fördert. Nahezu alle nach diesem Siedlergedanken entstandenen Siedlungen sind älter als 30 Jahre und unterliegen veränderten Rahmenbedingungen. Daher stehen auch die Siedlungen des Verbandes Wohneigentum vor großen Herausforderungen. Die Siedlerhäuser sind häufig nur unzureichend auf die Bedürfnisse einer älter werdenden Bewohnerschaft ausgerichtet. Auch Anpassungen der Häuser an moderne Energiestandards sind notwendig. Darüber hinaus steht in vielen Siedlergemeinschaften aufgrund der Altersstruktur der Bewohner ein Generationenwechsel bevor oder hat sich bereits teilweise vollzogen. Das stellt auch die örtlichen Siedlervereine vor neue Aufgaben. Der Anteil der Erstsiedler wird altersbedingt abnehmen und neue Eigentümer, ohne die Erfahrung der Gruppenselbsthilfe während der Bauzeit, müssen in die bestehende Gemeinschaft integriert werden.

Aktuelle Zukunftsaufgaben und Herausforderungen standen auch im Fokus eines Wettbewerbs, der vom Verband auf Landes- und danach auf Bundesebene alle vier Jahre ausgelobt wird. Wegweisend war ein Paradigmenwechsel bei den Bewertungskriterien des letzten Wettbewerbes 2008. Im Fokus stand nicht mehr das äußerliche Gestaltungs- und Erscheinungsbild, sondern der Leitsatz „Wohneigentum – heute für morgen“. Dieser setzt durch die Themenkomplexe „Klima und Energie“ und „Demographischer Wandel“ mit all seinen Auswirkungen auf die sozioökonomischen Bedin-

gungen und baulichen Entwicklungen in den Siedlungsstrukturen seither den inhaltlichen Rahmen. Die Erfahrungen beim letzten Wettbewerb haben gezeigt, dass im Umgang mit diesen neuen Themen bei den Adressaten größere Unsicherheiten bestehen. Die Kernaufgabe besteht daher in einer Sensibilisierung, Beratung und Unterstützung bei der Implementierung dieser Sachverhalte, insbesondere bei denjenigen, die entscheidend Umsetzungsfolge herbeiführen können.

Die guten Randbedingungen, die Siedlergemeinschaften – im Gegensatz zur breiten Masse der sonstigen Eigenheimgebiete – für Untersuchungen im Kontext einer nachhaltigen Entwicklung des Wohngebäudebestandes aufweisen, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Eine Vielzahl der Gebäude in den Siedlungen ist älter als 30 Jahre. Sie entsprechen den Nutzungsbedürfnissen einer anderen Generation und sind komplett oder in Teilen sanierungsbedürftig. Daraus ergeben sich Handlungsbedarfe für zeitgemäße Anpassungen.
- Durch die vorhandenen Organisations- und Kommunikationsstrukturen (Verband, Siedlervorstand etc.) besteht gegenüber klassischen, nicht organisierten Einfamilienhausgebieten der Vorteil einer besseren Zugänglichkeit und Erreichbarkeit von Eigentümern.
- Aus den Ergebnissen und Erfahrungen können in zweifacher Hinsicht Schlussfolgerungen auf die Übertragbarkeit auf andere Gebiete gezogen werden. Die erste Konsequenz betrifft das allgemeine Interesse und die generelle Bereitschaft von Eigentümern sich den Zukunftsaufgaben anzunehmen. Des Weiteren können Aussagen darüber gemacht werden, ob und in welcher Form sich eine vorhandene Gemeinschaft auf die Vermittlung und Unterstützung bei der Aufgabenbewältigung auswirkt.

³ Vgl. Hafner, Thomas: Heimstätten. In: Kähler, Gert (Hrsg.): Geschichte des Wohnens, 1918-1945. Reform, Reaktion, Zerstörung, Bd. 4, Stuttgart 1996, . 559f.; Kuhn, Gerd: Städtebau - Heimstätten, Kleinhäuser und Kleinsiedlungen. In: Harlander, Tilmann (Hrsg.): Villa und Eigenheim. Suburbaner Städtebau in Deutschland, Wüstenrot-Stiftung, Stuttgart 2001, S. 195; Rauch, Hans: Von der Kleinsiedlung zum Eigenheim. Verbandsgeschichte. In: Verband Wohneigentum (Hrsg.): Von der Selbsthilfe zum Verbraucherschutz. 75 Jahre für das Wohneigentum, Festschrift zum 75-jährigen Bestehen, Bonn 2010, S. 21.

2.3 Projektgegenstand

Auswahl der Siedlungen

In das Projekt wurden fünf Siedlungen des Landesverbandes Wohneigentum Rheinland-Pfalz einbezogen. Prädestiniert dafür waren die Siedlungen Allerheiligenberg in Lahnstein, die Weilersiedlung in Wittlich und die Nikolaus-Ehlen-Siedlung in Worms, da diese Siedlungen durch ihre freiwillige Teilnahme am letzten Landeswettbewerb „Wohneigentum – heute für morgen“ ein besonderes Interesse signalisiert hatten, sich diesen neuen Aufgabenstellungen anzunehmen. Um ein möglichst großes Spektrum an unterschiedlichen Ausgangs- und Problemstellungen, wie z.B. hinsichtlich der Lage der Siedlung innerhalb der Gemeinde, Umfang und Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen der Daseinsvorsorge, Bauzeit der Siedlung, Alter der Bewohnerschaft, Haustypen abzudecken sowie der Situation in verschiedenen ländlichen und städtischen Strukturräumen mit heterogenen Boden- und Immobilienwerten sowie Nachfragestrukturen gerecht zu werden, wurden zusätzlich die Siedlungen Leiswiese in Boppard und Auf Bühl in Waldböckelheim untersucht. Das entscheidende Kriterium für die Auswahl aller Siedlungen war dabei das Interesse an diesem Projekt und die damit verbundene Kooperations- und Handlungsbereitschaft.

Inhaltliche Schwerpunkte

Einen inhaltlichen Schwerpunkt bildete die Ermittlung und Vermittlung von Handlungsbedarfen, die vor dem Hintergrund der gesellschaftlichen Veränderungen wesentlich zur Qualität und Funktionsbeständigkeit der gewachsenen Siedlungen beitragen können. Im Blickpunkt standen Aufgaben, die allein in der Verantwortung der Eigentümer liegen. Dazu zählen Maßnahmen an Gebäuden und Grund-

stücken, die den Altbestand an aktuelle Standards für die eigene Lebensplanung oder perspektivisch für nachfolgende Generationen zeitgemäß anpassen. Im Zusammenhang mit Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen steht mittlerweile das Thema Energieeffizienz im Vordergrund.

Einen weiteren zentralen Inhalt stellten solche Bereiche dar, die innerhalb oder außerhalb einer Siedlung die Standortqualität formen. Dazu zählen die Gestaltung des öffentlichen Raums (Straßen, Plätze, Grünflächen), die kommunalen Instrumente zur städtebaulichen Entwicklung oder das Angebot und die Erreichbarkeit alltäglich oder periodisch benötigter Infrastruktureinrichtungen. Diese können von einzelnen Bewohnerinnen und Bewohnern selbst kaum verändert werden. Vielmehr sind hierfür besondere Formen des sozialen Zusammenlebens und der Organisation in der Siedlung gefordert.

Eine wesentliche Herausforderung ergibt sich durch den demographischen Wandel in Verbindung mit der Veränderung von Haushaltsstrukturen und Lebensstilen. Eine Folge ist, dass die enge nachbarschaftliche Bindung und die dadurch gegebenen Unterstützungsleistungen sowie freizeitkulturelle und gesellige Aktivitäten im unmittelbaren Wohnumfeld weniger bedeutsam sind, die das Leben in diesen Siedlungen bislang jedoch maßgeblich ausgezeichnet haben.

2.4 Forschungsziel – Forschungszweck

Bereits seit vielen Jahren ist es ein erklärtes Ziel von Planung und Politik, die Flächeninanspruchnahme für die Siedlungsentwicklung zu verringern und folglich die Innenentwicklung und auch den vorhandenen, größtenteils überalterten Baubestand zu stärken. Bei den bisherigen Bemühungen



Abb. 2: Projektaufbau (eigene Darstellung)

blieb die praktische Umsetzung allerdings hinter den theoretischen Möglichkeiten weit zurück.

Für eine auf Dauer beständige, zeitgemäße und generationenübergreifende Nutzung von Gebäuden und somit einer nachhaltigen Aufrechterhaltung intakter Siedlungsstrukturen ist es jedoch unerlässlich, sich mit der Praxis, d.h. den realen Bedingungen für die Umsetzung von Maßnahmen, intensiver auseinander zu setzen.

Als zentrales Forschungsprojektziel wurde für die drei Projektsäulen Soziales, Städtebau und Energie eine Verzahnung zwischen Theorie und Praxis verfolgt. Ziel war es, gemeinsam mit den Eigentümern umsetzungsfähige Konzepte und Strategien zur zukünftigen Entwicklung der Siedlungen zu erarbeiten.

Dazu wurden ein enger Kontakt und Austausch mit den einzelnen Eigentümern als Hauptakteure gesucht sowie weitere wichtige Akteure wie beispielsweise Siedlervorstände und kommunale Entscheidungsträger eingebunden. Gerade durch die Erfahrungen mit den Eigentümern und externen Aufgabenträgern konnte belegt werden, wo und welche Diskrepanzen zwischen den theoretischen Handlungsbedarfen und der Umsetzungswirklichkeit bestehen. Zudem konnten die Grenzen eines intensiven, systematischen und bestens vermittelten Unterstützungsangebotes aufgezeigt werden.

Die siedlungsspezifischen Ergebnisse mit Modell-

charakter sollen dazu dienen, einerseits das übergreifende Thema der Innenentwicklung bei allen Adressaten breiter ins Bewusstsein zu rücken und weiter zur Basis zu tragen und andererseits der öffentlichen Hand wichtige Empfehlungen für eine effiziente Ausgestaltung ihrer Förderkulissen vor dem Hintergrund von verallgemeinerungsfähigen Aussagen zu geben.

2.5 Vorgehensweise – Aufbau

In dem Projekt wurden auf Basis von Befragungen, Kartierungen und Bestandsaufnahmen vor Ort (z.B. Termografieaufnahmen) Informationen über die Wohnsituation, das soziale Zusammenleben, Nachbarschaft, die baulich-funktionale Entwicklung sowie Energieverbrauch und -verluste erhoben.

Darüber hinaus wurden in Beteiligungsprozessen (beispielsweise Zukunftswerkstätten) Defizite, Chancen und Risiken der Siedlungen diskutiert und gemeinsam Lösungsansätze maßnahmenorientiert erarbeitet.

Neben projektbegleitenden Beratungsangeboten wurden aufbauend auf die analytische Betrachtung der Siedlungen Handlungsleitfäden erstellt und konkrete Empfehlungen formuliert.

ARBEITSSCHRITTE



PROJEKTPHASEN



Abb. 3: Projektablauf (eigene Darstellung)

3 | VORSTELLUNG DER SIEDLUNGEN

Die Auswahl der Projektsiedlungen aus den Siedlergemeinschaften des Verbandes Wohneigentum Rheinland-Pfalz erfolgte vor allem unter der Prämisse der Übertragbarkeit von Erkenntnissen. Vor diesem Hintergrund wurden folgende fünf Siedlungen ausgewählt (siehe Abbildung 4), die sowohl von ihrer Historie, der räumlichen Lage und Einbindung als auch ihrer städtebaulichen und sozialen Struktur sowie ihrer Größe deutliche Unterschiede aufweisen und somit einen möglichst breiten Untersuchungsrahmen setzen:

- Siedlung Leiswiese in Boppard
- Siedlung Allerheiligenberg in Lahnstein
- Siedlung Auf Bühl in Waldböckelheim
- Weilersiedlung in Wittlich
- Nikolaus-Ehlen-Siedlung in Worms

Für diese Siedlungen werden anhand von regionalen und gesamtörtlichen Indikatoren spezifische Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung abgeleitet und anschließend mit Steckbriefen wichtige Kenndaten vermittelt.

3.1 Einbindung und Lage

Lage

Die Lage einer Immobilie ist in der Immobilienwirtschaft für die Wertestufung und nachhaltige Verwertbarkeit das zentrale Kriterium, das wichtiger ist als die Qualität des Hauses selbst. Bei der Aufsplittung dieses wichtigen Hauptkriteriums in handhabbare und nachvollziehbare Bewertungsfaktoren spielen unterschiedliche räumliche Betrachtungsebenen sowie die damit verbundenen harten, d.h. materiell belegbaren Standortfakto-

ren, eine entscheidende Rolle. Es ist absehbar, dass in Zukunft das Angebot an Bestandsimmobilien insbesondere im Bereich von Ein- und Zweifamilienhäusern drastisch steigen wird. Damit stellt sich die Frage, welche Standortbedingungen auf welchen räumlichen Bezugseinheiten für eine erfolgreiche Einspeisung von Immobilien in einen nachhaltigen Nutzungskreislauf entscheidend und in welchem Umfang diese Voraussetzungen beeinflussbar sind. Grenzen ergeben sich dadurch, dass einzelne Gebäude und Grundstücke in der Raumhierarchie weit unten angesiedelt und räumlich fest in die übergeordneten Ebenen eingebunden sind, die wesentlich durch das Quartier, die Stadt bzw. Gemeinde und die Region bzw. den Strukturraum gebildet werden.

Je höher die räumliche Bezugsebene ist, desto schwieriger ist es, mit einzelnen objektbezogenen Maßnahmen die äußeren Determinanten zu verändern. Gemäß des Bottom-up-Prinzips sind dennoch die Eigenheimbesitzer gefordert, um die künftige Positionierung auf lokaler Ebene zu optimieren. Diese räumlichen Wechselwirkungen werden nachfolgend für die fünf untersuchten Siedlungen mit Kerninhalten belegt. Ziel ist es, eine objektive, aussagekräftige Einschätzung der Entwicklungsperspektiven anhand überörtlicher und lokaler Rahmenbedingungen – auch im Vergleich – treffen zu können.



Abb. 4: Lage der Projektsiedlungen in Rheinland-Pfalz (eigene Darstellung)

Äußere Entwicklungsbedingungen – Strukturräumliche und örtliche Einordnung

Die Lage der Siedlungen innerhalb der fünf Strukturraumtypen in Rheinland-Pfalz – von hochverdichteten Räumen bis zu ländlichen Bereichen mit disperser Siedlungsstruktur – lässt in der weiteren räumlichen Differenzierung bis zur örtlichen Ebene anhand von Schlüsselindikatoren erste Rückschlüsse über die künftige Nachfrage und äußere Entwicklungsfähigkeit der fünf Siedlungen zu. Anzumerken ist, dass keine der Siedlungen in einem ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur liegt, einem Raumtyp, der über 40 % der Fläche von Rheinland-Pfalz einnimmt und von Strukturchwäche und demographischem Wandel besonders betroffen ist.

Fazit

In allen Siedlungen liegen gute bis mittlere äußere Rahmenbedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung vor. Diese sind allerdings unterschiedlich einzuschätzen. Die Stadt Wittlich wird grundsätzlich von Zuwanderungen aus dem Umland profitieren, in Lahnstein und Boppard wird es vorwiegend Verlagerungen und Selektionen innerhalb der Stadt und dem Verflechtungsraum bei insgesamt rückläufiger Nachfrage geben, während in Worms und Waldböckelheim eine stabile Entwicklung die Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum bestimmt. Die Nachfrage und die Investitionen in den Bestand werden sich daher auf diejenigen Siedlungsteile konzentrieren, in denen günstige, interne Voraussetzungen vorliegen, die mit den nachstehenden Kenndaten skizziert werden.

Struktur- und örtliche Entwicklungskriterien	SIEDLUNG				
	Boppard Leiswiese	Lahnstein Am Allerheiligen- berg	Waldböckelheim Auf Bühl	Wittlich Weilersiedlung	Worms Nikolaus-Ehlen- Siedlung
Raumkategorie nach Landesentwicklungsprogramm IV 2008 (I – V)	(II) Verdichteter Raum mit konzentrierter Siedlungsstruktur	(II) Verdichteter Raum mit konzentrierter Siedlungsstruktur	(III – IV) Verdichteter Raum mit disperser Siedlungsstruktur im Übergang zu ländlichem Raum mit konzentrierter Siedlungsstruktur	(IV) Ländlicher Raum mit konzentrierter Siedlungsstruktur	(II) Verdichteter Raum mit konzentrierter Siedlungsstruktur
Demographischer Entwicklungsrahmen (Einwohnersaldo bis 2020) ⁴	LK Rhein-Hunsrück: -2,40 % Stadt Boppard: -3,50 %	LK Rhein-Lahn: -4,70 % Stadt Lahnstein: -8,60 %	LK Bad Kreuznach: -1,70 % VG Rüdesheim: +1,80 %	LK Bernkastel-Wittlich: -2,80 % Stadt Wittlich: +4,30 %	Stadt Worms: -0,80 %
Verkehrs-anbindung a) Erreichbarkeit Autobahn	a) A 61: 7 – 11 km	a) A 48: 14 km A 61: 18 km	a) A 61: 20 km	a) A 1: 3 km A 60: 4 km	a) A 61: 6 km
b) Schienenanschluss	b) ja (Boppard)	b) ja	b) nein	b) ja (HBF außerhalb)	b) ja (HBF Worms)
Erreichbarkeit Anzahl Mittel-/Oberzentren in ≤ 30 Minuten	8 und mehr (u.a. Koblenz, St. Goarshausen, Neuwied, Bendorf)	8 und mehr (u.a. Koblenz, St. Goarshausen, Neuwied, Bendorf)	8 und mehr (u.a. Bad Kreuznach, Bad Sobernheim, Meisenheim)	max. 3 (u.a. Trier, Bitburg)	8 und mehr (u.a. Mannheim, Ludwigshafen, Frankenthal)
Örtliche Grundversorgung a) Besatz b) Erreichbarkeit von Siedlung	a) sehr gut b) sehr gut (100 m)	a) sehr gut b) schlecht (> 1 km)	a) eingeschränkt b) gut - mittel (400 m)	a) sehr gut b) gut - mittel (500 m)	a) gut b) sehr gut (200 m)
Bodenrichtwerte (Wohnbauland in Euro) a) Gemeinde/Stadt b) Siedlung	a) 70 – 185 Stadt Boppard ohne Ortsbezirke b) 80	a) 90 – 230 b) 150	a) 60 – 90 b) 80	a) 55 – 175 b) 95	a) 160 – 220 (Wo-Horchheim) b) 170
Ergebnis – Einschätzung äußere Entwicklungsfähigkeit	Raum: labile Entwicklungsperspektive Stadt: Einwohner-/Nachfragerückgang über Durchschnitt von LK, Selektion bei Immobilienangeboten Siedlung- Stadt: Randlage, geringe Boden-/Immobilienwerte, Grundversorgung fußläufig erreichbar	Raum: labile Entwicklungsperspektive Stadt: sehr starker Einwohner-/Nachfragerückgang, starke Selektion bei Immobilienangeboten Siedlung- Stadt: Randlage aber exponiert, mittlere Boden-/Immobilienwerte, keine Grundversorgung ohne Mobilität erreichbar	Raum: stabile Entwicklungsperspektive Gemeinde: Einwohner-/Nachfrageentwicklung positiv, entgegen LK-Trend, geringe Selektion bei Immobilienangeboten Siedlung- Gemeinde: geringe Boden-/Immobilienwerte, keine Grundversorgung ohne Mobilität erreichbar	Raum: labile Entwicklungsperspektive Stadt: Konzentrationsprozesse, Einwohner-/Nachfrageentwicklung stark positiv, wenig Selektion bei Immobilienangeboten Siedlung- Stadt: Randlage, geringe Boden-/Immobilienwerte, keine Grundversorgung ohne Mobilität erreichbar	Raum: stabile Entwicklungsperspektive Stadt: Einwohner-/Nachfragerückgang gering, wenig Selektion bei Immobilienangeboten Siedlung- Stadtteil: mittlere Boden-/Immobilienwerte, Grundversorgung fußläufig erreichbar

Tab. 1: Struktur- und örtliche Entwicklungskriterien der Projektsiedlungen (eigene Darstellung)

⁴ Mittlere Variante gemäß 2. kleinräumiger Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes RLP (Basisjahr 2006), die Werte reichen von + 3,2 % (LK Mainz-Bingen) bis -12,1 % (KS Pirmasens).

3.2 Kenndaten und Historie der Untersuchungsgebiete

Die fünf für die Studie ausgewählten Eigenheimsiedlungen des Verbands Wohneigentum Rheinland-Pfalz weisen über die äußeren Rahmenbedingungen hinaus spezifische Merkmale auf, die zum Teil auch eng mit der Entstehungsphase verbunden sind und die heutige Ausgangssituation prägen. Aus diesem Grund und zum besseren Verständnis der analytischen Ausführungen in dieser Projektdokumentation werden im Folgenden sowohl Entstehungshintergrund als auch wichtige Kenndaten der Siedlungen kurz dargestellt.

Siedlung Leiswiese in Boppard

LEISWIESE, BOPPARD



- Erste Bauphase: 1960 bis 1965
- Bauträger: Gemeinnützige Siedlungsbaugesellschaft „Das familiengerechte Heim“, hoher Eigenleistungsanteil
- Homogenes Erscheinungsbild, kompakte Siedlerhäuser, offene Vorgärten
- Gute Nahversorgung

Statistische Daten:

48 Eigenheime
Ø Grundstücksgröße: 735 m ²
Ø GRZ (Grundflächenzahl) ⁵ : 0,1
Ø Nettowohnfläche: 106 m ²
Mittleres Alter Einwohner: 66 Jahre*
Ø Wohndauer: 32 Jahre*
Ø Haushaltsgröße: 2,26 Personen

*Ergebnisse der Bewohnerbefragung

Abb. 5: Kenndaten Siedlung Leiswiese, Boppard

Die Siedlung Leiswiese in Boppard ist in den Jahren 1960 bis 1965 im neu gegründeten Ortsteil Buchenau (1952) entstanden. Der im Jahr 1959

aufgestellte Teilbebauungsplan Leiswiese sah die Errichtung einer Siedlung in Selbsthilfe durch die gemeinnützige Siedlungsbaugesellschaft „Das familiengerechte Heim“ aus Worms vor. Die Bauwilligen konnten bis zu 2.500 Arbeitsstunden leisten, um Baukosten zu sparen. Beim Aufbau der Siedlung waren auch freiwillige Helfer des Internationalen Bauordens (IBO), einer gemeinnützigen Organisation zur Behebung der Wohnungsnot, im Einsatz.

Die Siedlung Leiswiese entstand mit einheitlichen Bauformen im typischen Stil des Siedlungshauses. Die 48 Wohngebäude, die sich um eine Ringstraße gruppieren, besaßen ursprünglich etwa 100 m² Wohnfläche und ein kleines Nebengebäude für die Selbstbewirtschaftung der durchschnittlich 735 m² großen Grundstücke. Dieses ursprüngliche, homogene Siedlungsbild mit den zur Straße offenen Vorgartenzonen ist noch weitgehend erhalten und prägt im Besonderen die städtebauliche Qualität der Siedlung Leiswiese, in der noch ein relativ großer Anteil Erstsiedler lebt. Ein wichtiger Standortvorteil stellt das gute Nahversorgungsangebot dar, da sich in unmittelbarer Nähe zwei Supermärkte angesiedelt haben.

Siedlung Am Allerheiligenberg in Lahnstein

In den Jahren 1966 bis 1973 wurde die Siedlung Am Allerheiligenberg in Lahnstein in Eigenleistung errichtet. Bauträger war ebenfalls die Wormser Siedlungsbaugesellschaft „Das familiengerechte Heim“. Bereits im Jahr 1963 kam es zur Gründung der Siedlergemeinschaft. Zu Baubeginn verpflichtete sich jede Siedlerfamilie mindestens 1.000 Arbeitsstunden für den gemeinschaftlichen Aufbau der Siedlung zu leisten. In der Siedlung leben heute im Vergleich zu den anderen vier Siedlungen noch die meisten Erstbewohner, so dass der Altersdurchschnitt (69 Jahre) entsprechend hoch ist.

Die Siedlung Allerheiligenberg liegt, vom Zentrum Lahnsteins abgeschnitten, am süd-östlichen Stadtrand in exponierter Hanglage. Dem damaligen Baustil folgend wurde die Siedlung mit eingeschossigen Bungalowtypen und dem Hang angepassten Split-Level-Typen, die zwischen 100 und 120 m² Wohnfläche hatten, auf durchschnittlich 730 m² großen Grundstücken errichtet. Erschließendes und in der Form zugleich verbindendes Element ist eine Ringstraße, die an die offen ge-

⁵ Eine Grundflächenzahl von 1,0 entspricht einem überbauten Flächenanteil von 100 %.

AM ALLERHEILIGENBERG, LAHNSTEIN



- Erste Bauphase: 1966 bis 1973
- Bauträger: Gemeinnützige Siedlungsbaugesellschaft „Das familiengerechte Heim“, hoher Selbsthilfeanteil
- Exponierte Lage
- Homogenes Erscheinungsbild (Gebäude: Bungalow- und Split Level-Typ)
- Keine Nahversorgung im direkten Umfeld, kein öffentlicher Nahverkehr

Statistische Daten:

41 Eigenheime
Ø Grundstücksgröße: 730 m ²
Ø GRZ (Grundflächenzahl): 0,18
Mittleres Alter Einwohner: 69 Jahre* (hoher Anteil an Erstsiedlern)
Ø Wohndauer: 36 Jahre*
Ø Haushaltsgröße: 2,00 Personen
*Ergebnisse der Bewohnerbefragung

Abb. 6: Kenndaten Siedlung Allerheiligenberg, Lahnstein

stalteten Vorgärten angrenzt. Die heutige Baustruktur entspricht bis auf wenige Ausnahmen der Erstbebauung und verleiht der Siedlung ebenfalls ein homogenes Erscheinungsbild. Ein Standortnachteil ist, dass in der Siedlung selbst als auch in den angrenzenden Wohngebieten keine oder nur völlig unzureichende Einrichtungen für die tägliche Grundversorgung vorgehalten werden. Dies betrifft auch die mangelhafte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, so dass die Siedler auf individuelle Mobilität angewiesen sind.

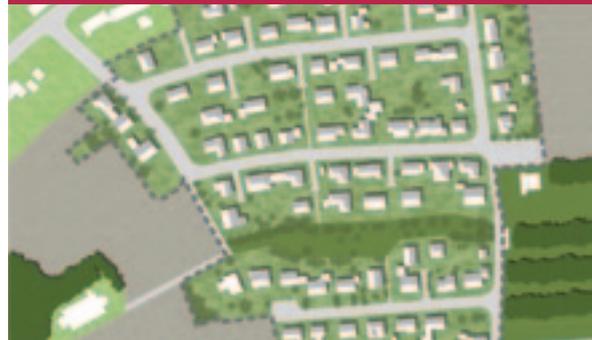
Siedlung Auf Bühl in Waldböckelheim

Die Siedlung Auf Bühl in Waldböckelheim (Landkreis Bad Kreuznach) ist die jüngste der untersuchten Siedlungen. Sie ist in den 1970er Jahren

auf Grundlage eines Bebauungsplans als klassisches Neubaugebiet entstanden. Die Siedlergemeinschaft wurde erst im Jahr 1975 gegründet, als bereits die Hälfte der Gebäude in der Siedlung fertiggestellt war, vor allem um Baumaterial oder Gartengeräte gemeinsam zu erwerben und zu verwalten.

Die Siedlung entstand am östlichen Ortsrand auf einem hängigen Gelände. Die Bau- und Grundstücksgestaltungen spiegeln die individuell getragenen Bauaktivitäten deutlich wider. Die gegenüber dem Straßenraum unterschiedlich eingefriedeten Grundstücke sind im Vergleich um ca. 20 % kleiner und besitzen durchschnittlich 625 m². Auf Bühl verfügt nicht über ein einheitliches Erscheinungsbild und stellt einen typischen Vertreter von Neubaugebieten dieser Zeit dar. Die bislang vorge-

AUF BÜHL, WALDBÖCKELHEIM



- Entstanden ab Anfang der 70er Jahre als klassisches Neubaugebiet
- Gründung der Siedlergemeinschaft als bereits die Hälfte der Gebäude der Siedlung fertiggestellt war
- Uneinheitliches Erscheinungsbild, verschiedene Bauformen und individuelle Baugestaltungen sind vorherrschend
- Nahversorgung nur teilweise örtlich gedeckt

Statistische Daten:

82 Eigenheime
Ø Grundstücksgröße: 625 m ²
Ø GRZ (Grundflächenzahl): 0,22
Mittleres Alter Einwohner: 57 Jahre*
Ø Wohndauer: 23 Jahre*
Ø Haushaltsgröße: 2,44 Personen
*Ergebnisse der Bewohnerbefragung

Abb. 7: Kenndaten Siedlung Auf Bühl, Waldböckelheim

nommenen baulichen und sonstigen Veränderungen haben zu einer weiteren Individualisierung des Bestandes geführt. Sehr klar gehalten ist hingegen das orthogonale Erschließungssystem, das am topographischen Hochpunkt durch einen öffentlichen Grünbereich unterbrochen ist. Standortvorteile ergeben sich durch die direkte Verkehrsanbindung an die Bundesstraße B 41 und den hohen Anteil an umgebendem Grün. Problematisch stellt sich hingegen die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr dar, zudem gibt es Defizite bei dem örtlichen Grundversorgungsangebot.

Weilersiedlung in Wittlich

Die Weilersiedlung in Wittlich liegt am westlichen Stadtrand. Sie ist die älteste der fünf untersuchten Siedlungen und entstand in der Zeit des Nationalsozialismus in den Jahren 1939 bis 1942 als „Dankopfersiedlung“. Bereits 1937 wurde die Wittlicher Siedlergemeinschaft als Ortsgruppe des Deutschen

Siedlerbundes gegründet. Die Siedlung wurde, wie viele andere Siedlungen der 1930er bis 1960er Jahre, von ihren späteren Bewohnern gemeinsam nach dem Leitbild des Kleinsiedlungsgebietes errichtet. Viele der solidarisch erbauten Häuser sind erst nach ihrer Fertigstellung den Siedlerfamilien zugeteilt worden. Darüber hinaus waren die Erstsiedler zur Kleintierhaltung verpflichtet.⁶

Charakteristisch sind neben freistehenden Eigenheimen und klassischen Doppelhäusern die zur Straße giebelständig stehenden Doppelhäuser, die über den (ehemaligen) Wirtschaftstrakt für die Kleintierhaltung miteinander verbunden sind. Die Hauptgebäude hatten zwischen knapp 100 m² und 120 m² Wohnfläche, die Grundstücke waren in der Regel über 700 m² groß. Obwohl sich wegen dem Alter der Siedlung ein teilweise sogar mehrstufiger Generationswechsel vollzogen hat, konnte die Siedlung ihre historische, bauliche Grundstruktur bewahren. Die bislang getätigten Bau- und Gestaltungsmaßnahmen (Anbauten, Aufstockungen, Sanierungen) haben nur partiell zu Überformungen bei Gebäuden und Grundstücken (2. Reihe) geführt. Ein herausragendes Element der Gemeinschaft mit hohem Nutz-, Identifikations- und Gestaltwert ist eine große, angerartige Grünfläche, die von einer der Siedlung namensgebenden Innenringstraße umschlossen wird. Das im Jahr 2003 mit Eigenleistung erbaute Siedlerheim zeugt von einer intakten Gemeinschaft. Ein gewisser Standortnachteil sind längere Wege zu den Grundversorgungseinrichtungen.

WEILERSIEDLUNG, WITTLICH



- Erste Bauphase: 1938 bis 1939
- Hoher Selbsthilfeanteil
- Hoher Grün- und Freiflächenanteil
- Prägung durch historische bauliche Grundstruktur
- Gemeinsames Siedlerheim

Statistische Daten:

72 Eigenheime
Ø Grundstücksgröße: 692 m ²
Ø GRZ (Grundflächenzahl): 0,16
Mittleres Alter Einwohner: 61 Jahre*
Ø Wohndauer: 32 Jahre*
Ø Haushaltsgröße: 2,27 Personen

*Ergebnisse der Bewohnerbefragung

Abb. 8: Kenndaten Weilersiedlung, Wittlich

Nikolaus-Ehlen-Siedlung in Worms-Horchheim

Die Nikolaus-Ehlen-Siedlung liegt am östlichen Rand des Stadtteils Worms-Horchheim und ist die mit Abstand größte der untersuchten Siedlungen. Der ursprüngliche Teil der Siedlung wurde zwischen 1950 und 1964 in organisierter Gruppenselbsthilfe errichtet. In den folgenden Jahren entstanden weitere Bauabschnitte. Damaliger Bauträger war die Wormser gemeinnützige Siedlungsbaugesellschaft „Das familiengerechte Heim“. Leitbild beim Aufbau waren die Ziele, die der Pionier des Selbsthilfe-Siedlungsbaus Nikolaus Ehlen und der Stifter und Gründer der Siedlungsbaugesellschaft „Das familiengerechte Heim“ Karl Kübel vorgegeben haben.

⁶ Vgl. Trierischer Volksfreund vom 21.04.2004.

NIKOLAUS-EHLEN-SIEDLUNG, WORMS



- Erste Bauphase: 1949 bis 1965
- Bauträger: Gemeinnützige Siedlungsbaugesellschaft „Das familiengerechte Heim“
- Hoher Anteil an Gruppenselbsthilfe
- Gemeinsames Siedlerheim
- Gute Nahversorgung (v.a. Güter des täglichen Bedarfs)

Statistische Daten:

267 Eigenheime

Ø Grundstücksgröße: 618 m²

Ø GRZ (Grundflächenzahl): 0,14

Mittleres Alter Einwohner: 59 Jahre*

Ø Wohndauer: 27 Jahre*

Ø Haushaltsgröße: 2,32 Personen

*Ergebnisse der Bewohnerbefragung

Abb. 9: Kenndaten Nikolaus-Ehlen-Siedlung, Worms

Beider Anliegen war es, in Gruppenselbsthilfe Eigenheime für Familien mit geringem Einkommen und Eigenkapital sowie für Heimatvertriebene und Flüchtlinge in einem familiengerechten Wohnumfeld zu errichten. Das Prinzip der Gruppenselbsthilfe verpflichtete beispielsweise die Siedler des ersten Bauabschnitts (1950 bis 1951) dazu, rund ein Viertel der Baukosten der Häuser in Selbsthilfe zu erarbeiten.⁷ Die Siedlergemeinschaft der Nikolaus-Ehlen-Siedlung wurde im Jahr 1951 gegründet. Im Jahr 1970 wurde das gemeinsame Siedlerheim eingeweiht, das seitdem mehrmals erweitert wurde.

Die unterschiedlichen Bauphasen und das sukzessive Wachstum haben in der Nikolaus-Ehlen-Siedlung zu verschiedenen Ausbildungen an Straßenräumen, Bauformen (Reihen-, Doppel- und

Einzelhausbebauung) mit jeweils zeitgenössischen Stilelementen geführt. Ein Prinzip, das der Siedlung eine besondere Qualität verleiht und bei allen Bauabschnitten und nahezu allen Bauformen – z.T. auch bei Reihenhäusern – beibehalten wurde, sind die großen Grundstücke mit durchschnittlich über 600 m². Trotz vorangeschrittenem Generationenwechsels und den damit einhergehenden baulichen Anpassungen sind diese unterschiedlichen Bauphasen in weiten Teilen gestalterisch ablesbar geblieben, wobei insbesondere in den älteren Bauabschnitten eine zunehmende Überformung zu beobachten ist. Die Nikolaus-Ehlen-Siedlung profitiert neben ihrem hohen Grün- und Freiflächenanteil von der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie der fußläufigen Erreichbarkeit verschiedener Einkaufsmöglichkeiten. Im Jahr 2008 errang die Nikolaus-Ehlen-Siedlung bei dem Landeswettbewerb „Wohneigentum – heute und morgen“, der dem Bundeswettbewerb 2009 vorgeschaltet war, den ersten Platz.

Fazit

Bereits die Kenndaten belegen, dass alle fünf Siedlungen über innere Stärken, Qualitäten und Grundvoraussetzungen verfügen, die dem Wertmaßstab an das Wohnen im Eigenheim eines weiten Nutzerkreises entsprechen. Große Grundstücke mit geringen Baudichten in ruhigen Lagen, ein weitgehend homogener und identitätsbildender Siedlungscharakter sowie eine entstehungsbedingt besondere Gemeinschaftsstruktur sind innere Prädikatswerte, die den Siedlungen eine hohe Zukunftsperspektive und Entwicklungsfähigkeit verleihen. Dieser Prozess kann kein Selbstläufer werden, denn überkommene Strukturen und demographische Veränderungen erfordern Anpassungen an künftige Bedürfnisse.

Die zentralen Ergebnisse der einzelnen Arbeitsschritte werden nachstehend unter Punkt 4 für jede Projektsäule dokumentiert. Damit werden aussagekräftige Konturen über die aktuelle Situation, festgestellte Handlungsbedarfe und richtungweisende Handlungsempfehlungen in den jeweiligen Siedlungen aus den unterschiedlichen Blickwinkeln extrahiert.

⁷ Vgl. Kübel-Sorger, Alfred: Heimat für über 300 Familien. In: Nikolaus Ehlen Siedlerverein e.V. (Hrsg.): 50 Jahre Nikolaus-Ehlen-Siedlung in Worms-Horchheim, 1951-2001, Worms 2001, S. 9 f. und Kübel-Sorger, Alfred: Siedlervater Nikolaus Ehlen. In: Nikolaus Ehlen Siedlerverein e.V. (Hrsg.): 50 Jahre Nikolaus-Ehlen-Siedlung in Worms-Horchheim, 1951-2001, Worms 2001, S. 14.

4 | ERGEBNISSE

4.1 Leben und Generationenwechsel in Siedlergemeinschaften (Säule Soziales)

Siedlergemeinschaften im Wandel

Wohneigentum in Siedler- und Eigentümergemeinschaften zeigt aufgrund lang gepflegter Nachbarschaften, gefestigten Kommunikationsstrukturen und der Organisation in Verein und Verband eine vorteilhafte Ausgangslage für die Bewältigung aktueller Zukunftsaufgaben. Es stellt sich die Frage, ob unter diesen Bedingungen in den Siedlergemeinschaften die nachbarschaftliche Unterstützung, die gemeinsame Freizeitgestaltung oder die Integration Zugezogener besser gelingen kann als in herkömmlichen suburbanen Wohngebieten der Nachkriegszeit. Sind Siedlergemeinschaften quasi ein Auslaufmodell oder können sie ein Vorbild sein, um auf aktuelle Herausforderungen in Vorort- oder Stadtrandsiedlungen adäquat zu reagieren? Folgende Forschungsfragen standen im Mittelpunkt des Interesses der Säule Soziales:

- Welche Besonderheiten im Unterschied zu sonstigen Vorortsiedlungen können identifiziert werden?
- Was bedeutet die Alterung der Bevölkerung für die Siedlungen?
- Was macht Nachbarschaft in den Siedlungen aus?
- Gestalten die Siedlerinnen und Siedler ihre Freizeit gemeinsam und was passiert bei Bewohnerwechsel?
- Haben Siedlergemeinschaften bei Generationenwechsel Bestand?

Um diese Fragen beantworten zu können, kamen verschiedene sozialwissenschaftliche Methoden zum Einsatz: Im Dezember 2009 wurde eine schriftliche Umfrage zu den Themenfeldern Wohnen, Wohnzufriedenheit, Nachbarschaft und gemeinschaftliche Aktivitäten durchgeführt. In Zukunftswerkstätten konnten die Bewohnerinnen und Bewohner Stärken und Schwächen der Siedlung benennen und konkrete Projekte erarbeiten (Frühsommer 2010). In einem dritten Schritt wurden Expertengespräche mit Bürgermeistern und Vertretern der Stadtplanungs- und Bauämter geführt, um die Wahrnehmung der Siedlung im Gemeindekontext zu erfahren und die Realisierbarkeit der von den Siedlerinnen und Siedlern erarbeiteten Projektideen einschätzen zu lassen (Herbst 2010).

Schriftliche Befragung: Leben und Wohnen in Siedlergemeinschaften

Sozialstruktureller Hintergrund der befragten Eigentümer

233 Eigentümerhaushalte aus fünf Siedlungen des Verbands Wohneigentum Rheinland-Pfalz haben sich an der schriftlichen Befragung beteiligt. Der standardisierte Fragebogen „Leben in Siedlungen“ wurde an alle Haushalte (Anzahl: n=528) in den fünf Siedlungen verteilt. Um die Bereitschaft zur Teilnahme an der schriftlichen Befragung zu erhöhen, sind die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlungen vorab informiert worden. Die Resonanz auf die Befragung war sehr positiv, es konnte eine Rücklaufquote von 44 % erzielt werden.



Abb. 10: Willkommensschild in Lahnstein (eigene Aufnahme)



Abb. 11: Siedlerhaus in Wittlich (eigene Aufnahme)

Die Befragten sind im Durchschnitt 61 Jahre alt, die Altersspanne reicht von 27 bis 90 Jahre. Damit liegt das Durchschnittsalter der Antwortenden deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 43 Jahren (Jahr 2009). Entsprechend dem höheren Alter leben mehr als die Hälfte der Befragten (57 %) in Zwei-Personen-Haushalten (Rheinland-Pfalz 36 % im Jahr 2009). Lediglich 14 % leben in Ein-Personen-Haushalten und 29 % in Familienhaushalten mit drei und mehr Personen, wobei in jedem fünften Haushalt minderjährige Kinder leben. Dieser Wert entspricht in etwa dem Bundesdurchschnitt. Die Fragebögen wurden mehrheitlich von Männern ausgefüllt, die sich möglicherweise als Haushaltsvorstand verstehen und zuständig fühlten. Die Bildungsabschlüsse sind demgegenüber gleichmäßiger verteilt. 39 % haben einen niedrigen Bildungsabschluss (höchstens Haupt- bzw. Volksschulabschluss), 36 % geben an, Fachabitur oder einen höheren Abschluss zu haben und ein Viertel hat die Schule mit der mittleren Reife abgeschlossen. Während bei den älteren Siedlern die Volksschule überwiegt, liegen bei den jüngeren Befragten höhere Schulabschlüsse vor. Dies ist ein erster Hinweis auf die Attraktivität der Siedlungen für die mittleren sozialen Schichten.

Wohnsituation und Wohnzufriedenheit

Den Haushalten in den Siedlungen stehen im Durchschnitt 123 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Damit ist die durchschnittliche Wohnfläche höher als im Bundes- und Landesdurchschnitt (106 m² in RLP und 92 m² Wohnungsgröße in der BRD 2009 insgesamt⁸). Nicht nur die verfügbare Wohnfläche, auch die Ausstattung der Häuser ist vorteilhaft. Es wurden im Laufe der Zeit Anpassungen und Modernisierungen vorgenommen, so dass die Wohnqualität in den fünf untersuchten Eigenheimsiedlungen insgesamt positiv eingeschätzt wird. Zugleich zeigt sich ein Bedarf an weiteren baulichen Maßnahmen und Sanierungsbedarf, denn 36 % der Befragten planen Schönheitsreparaturen und 20 % umfassende Modernisierungen.

Die hohe Wohnqualität führt zu einer hohen subjektiven Wohnzufriedenheit. Der Großteil der Befragten in allen fünf Siedlungen (84 %) ist mit der Größe ihres Hauses zufrieden, nur 9 % sind der Meinung, das Haus sei zu klein und 7 % finden, ihr Haus sei zu groß. Rund drei Viertel der Befragten (74 %) beurteilen auch den baulichen Zustand als sehr gut oder gut, also als weitgehend ohne bauliche Mängel und Schäden. Hohe Zufriedenheit unter den Eigentümer herrscht auch im Hinblick auf die Ausstattung, das Aussehen sowie den Grundriss des Hauses. Auf dem letzten Platz rangiert die Zufriedenheit mit dem Energieverbrauch (sechs von zehn; siehe Abbildung 12).

⁸ Vgl. Statistisches Bundesamt: Bauen und Wohnen. Bestand an Wohnungen, 31. Dezember 2009, Fachserie 5, Reihe 3, Wiesbaden 2010.

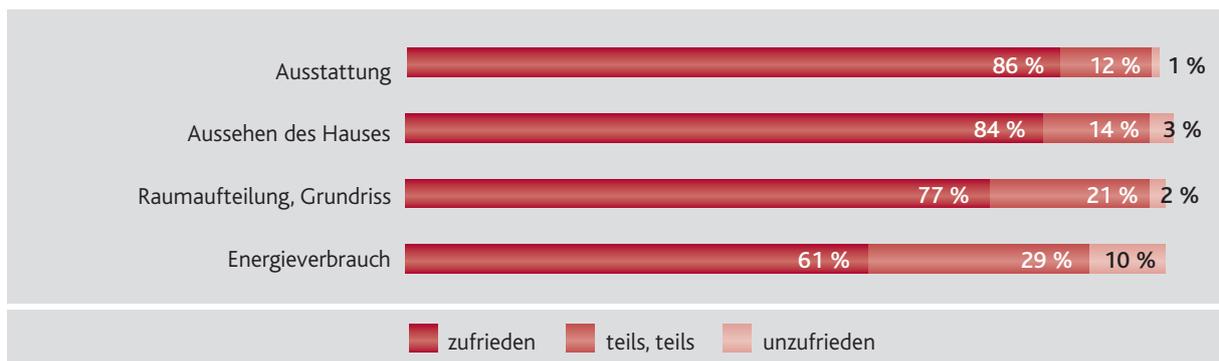


Abb. 12: Zufriedenheit mit Merkmalen des Hauses (eigene Darstellung)

Die befragten Eigentümer leben meist sehr lange in ihrer Siedlung, die mittlere Wohndauer liegt bei 29 Jahren, sie reicht von 23 Jahren in Waldböckelheim bis hin zu 36 Jahren in Lahnstein. 43 % der Befragten in den Siedlungen leben länger als die Hälfte ihres Lebens im Wohnquartier. Allein die lange Wohndauer der Befragten lässt auf eine hohe Ortsbindung und eine hohe Identifikation mit dem Wohnort schließen. 91 % stimmen den Aussagen zu: „Ich lebe gerne hier und möchte nirgendwo anders leben“ und „Ich lebe gerne hier“. Ein etwa gleich hoher Anteil (89 %) ist entsprechend zufrieden mit der Wohnumgebung. Die Bewertung spezifischer Merkmale der Wohnumgebung, wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Erreichbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs oder Ansehen und Ruf der Wohngegend, unterscheidet sich je nach Siedlung

und weist auf die jeweiligen Stärken und Schwächen hin. Mehrheitlich zufrieden sind die befragten Eigentümer in den fünf Siedlungen mit dem Ansehen und dem Ruf der Siedlung (86 %). Aufgrund der peripheren Lage der Siedlungen im Stadtraum bemängeln die befragten Eigentümer insbesondere die Erreichbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs (51 % nicht zufrieden). In der Siedlung Allerheiligenberg in Lahnstein, die exponiert am Hang liegt und von der Kernstadt abgeschnitten ist, ist keiner der Befragten mit der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zufrieden. Im Ergebnis beurteilen die Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Wohnverhältnisse ausgesprochen positiv. Mängel ergeben sich eher aus der unzureichenden nähräumlichen Versorgungssituation als aus baulichen oder gestalterischen Aspekten des Eigenheims.



Abb. 13: Siedlerhaus in Boppard (eigene Aufnahme)



Abb. 14: Siedlerhaus in Waldböckelheim (eigene Aufnahme)

Seniorenfreundliche Maßnahmen

Der Großteil der Häuser in den untersuchten Siedlungen ist in den 1950er bis 1970er Jahren errichtet worden und wurde für junge Menschen und junge Familien geplant. Heute wird vielfach davon ausgegangen, dass die Häuser in Eigenheimsiedlungen aus dieser Zeit nur unzureichend auf die Bedürfnisse der mittlerweile gealterten Bewohner zugeschnitten sind. Experten fordern daher häufig Umbauten, um beispielsweise bei körperlichen Einschränkungen möglichst lange im eigenen Haus bleiben zu können. In den fünf Siedlungen hat be-

reits jeder fünfte Befragte einen Umbau des Badezimmers (z.B. Einbau einer ebenerdigen Dusche) vorgenommen und weitere 16 % geben an, dies in naher Zukunft zu planen. Ein barrierefreier Zugang zum Haus wurde bisher von jeder bzw. jedem Achten realisiert. Notrufsystem und Treppenlift wurden kaum verwirklicht und werden auch nur von einer kleinen Minderheit gewünscht. Die Ergebnisse lassen den Schluss zu, dass aktuell die Bereitschaft zum seniorenfreundlichen Umbau der Bestandsgebäude gering ist bzw. als nicht notwendig angesehen wird.

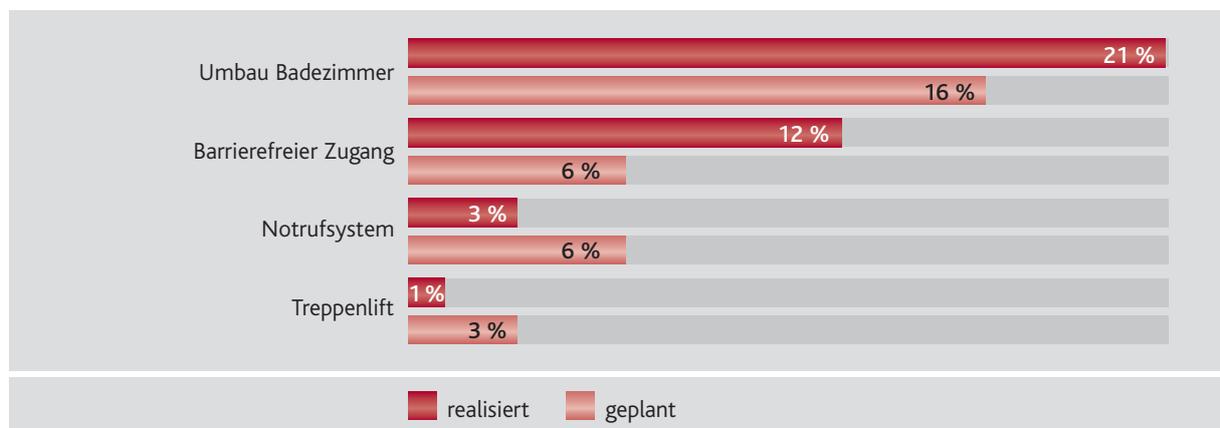


Abb. 15: Seniorenfreundliche Maßnahmen (eigene Darstellung)

Generationenwechsel

In vielen Siedlergemeinschaften vollzieht sich aufgrund der Altersstruktur der Bewohnerschaft und aufgrund des Alters der Siedlung gegenwärtig ein Bewohnerwechsel. Der Zuzug neuer Bewohnerinnen und Bewohner geht oftmals einher mit einer Pluralisierung von Lebensstilen und Lebensgewohnheiten in den Siedlungen sowie veränderten Ansprüchen an Wohnfläche oder Wohnungsausstattung. Ein Eigentümerwechsel in den Siedlungen beeinflusst auch die Nachbarschaftsbeziehungen, und kann sich auf gemeinschaftliche Aktivitäten und das bürgerschaftliche Engagement auswirken. Rund die Hälfte der Befragten in den fünf untersuchten Siedlungen gibt an, ihr Haus noch selbst

neu gebaut zu haben (siehe Abbildung 16). Allerdings hat bereits rund ein Drittel (36 %) das Haus gekauft und 13 % haben das Haus durch Erbschaft oder Schenkung erhalten.

In den einzelnen Siedlungen ist der Generationenwechsel unterschiedlich weit fortgeschritten. Während in der Siedlung Allerheiligenberg in Lahnstein fast alle Befragten ihr Haus noch selbst gebaut haben, sind es in der Weilersiedlung in Wittlich nur noch fünf der 23 Befragten. Damit ist in der Weilersiedlung, die Ende der 1930er Jahren entstanden ist und damit die älteste der untersuchten Siedlungen darstellt, der Generationenwechsel weitestgehend vollzogen.

Freiwerdende Häuser in den Siedlungen werden häufiger verkauft als vererbt. Dieses Ergebnis steht allerdings im Widerspruch zu dem Wunsch von zwei Dritteln der befragten Eigentümer (67 %), die ihr Haus am liebsten vererben möchten. Offensichtlich spielt die Verkaufsoption keine große Rolle, denn nur 5 % beabsichtigen das Haus zu verkaufen. Dieses Ergebnis spricht für eine hohe

emotionale Bindung der Eigentümer an das eigene, selbst gebaute Haus. Auffallend ist der hohe Anteil an Befragten (28 %), die sich noch keine Gedanken darüber gemacht haben, was in Zukunft aus ihrem Haus wird. Der Altersdurchschnitt dieser Gruppe liegt mit 54 Jahren zwar unter dem aller Befragten, die Altersspanne reicht jedoch bis zu 90 Jahren.

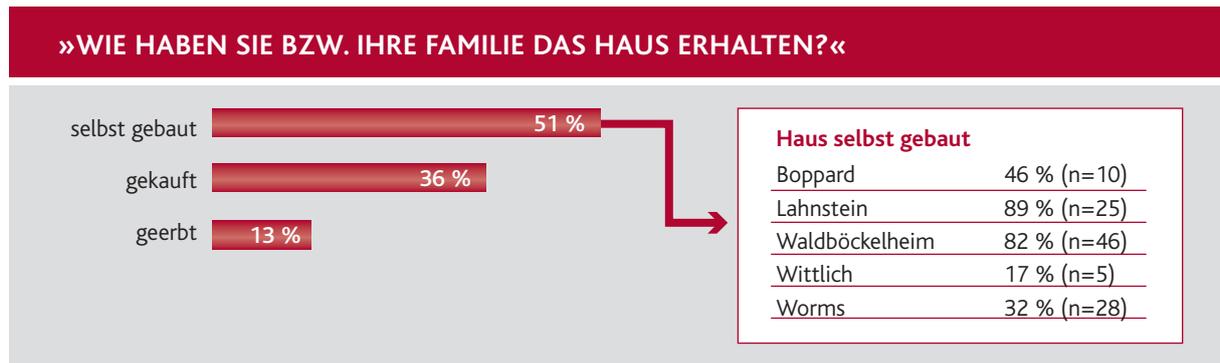


Abb. 16: Erhalt des Hauses (eigene Darstellung)

Wohneigentum und Garten

Wohneigentum wird in der gesellschaftlichen Diskussion meist mit einem hohen Maß an individueller Selbstbestimmung, Familienwohnen und Altersvorsorge in Verbindung gebracht. Auf die Frage, welche Bedeutungen das Wohneigentum für die Befragten hat, wurden vor allem die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten und die Privatsphäre hervor gehoben (95 % bzw. 94 % sehr wichtig bzw. wichtig). Wohneigentum bedeutet für fast alle Be-

fragten (93 %) auch günstiges Wohnen, d.h. keine Miete zahlen zu müssen. Auch die Unabhängigkeit wird von der großen Mehrheit der Befragten (91 %) als wichtiges Element von Wohneigentum herausgestellt. Darüber hinaus betonen acht von zehn die Aspekte Heimat und Familienwohnsitz. Gerade in der Kleinsiedlerbewegung kommt dem Begriff des familiengerechten Heims traditionellerweise eine wichtige Bedeutung zu.



Abb. 17: Zier- und Nutzgärten prägen die Siedlungen (eigene Aufnahmen)

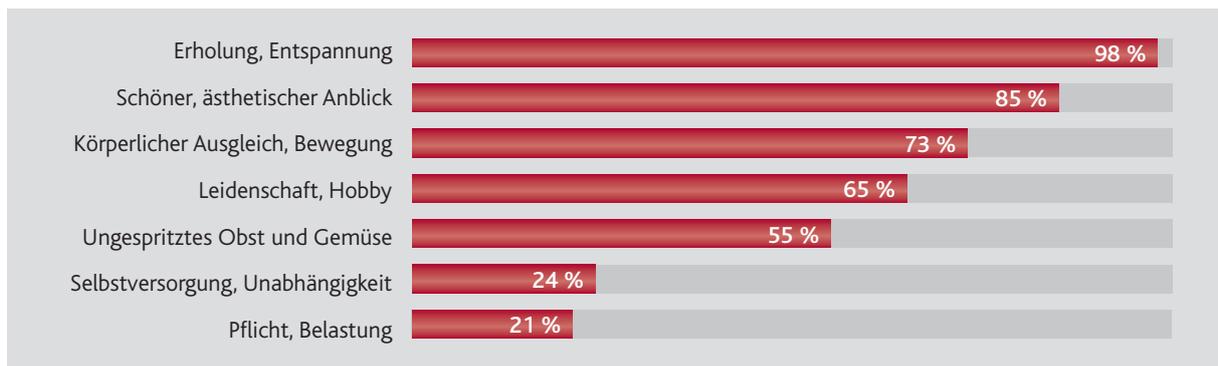


Abb. 18: Bedeutung des Gartens – Mehrfachnennungen (eigene Darstellung)

In den Anfangszeiten der Heimstätten- und Kleinsiedlerbewegung und in der unmittelbaren Nachkriegszeit spielten Kleintierhaltung und Gartenbewirtschaftung zur Selbstversorgung der Wohneigentümer eine wichtige Rolle. Die Studienergebnisse zeigen, dass heute der Garten hauptsächlich zur Erholung und Entspannung genutzt wird (siehe Abbildung 18). Von großer Wichtigkeit ist auch die Ästhetik, also der schöne Anblick

des Gartens, der maßgeblich die Wohnumgebung prägt. Zudem bietet ein Garten bzw. die Gartenarbeit körperlichen Ausgleich und Bewegungsmöglichkeiten. Dagegen ist der Aspekt der Selbstversorgung heute von nachrangiger Bedeutung. Da jede bzw. jeder Fünfte den eigenen Garten aber bereits auch als Belastung und Pflichtaufgabe betrachtet, deutet sich hier ein neuer Problembereich (z.B. Gefahr der Überlastung und Verwahrlosung) an.

Freizeitaktivitäten

Die Freizeitaktivitäten der Eigentümer sind moderner als der traditionelle Name „Siedlergemeinschaft“ nahe legt. Die häufigste Freizeitaktivität ist mittlerweile die Beschäftigung mit einem Computer oder dem Internet. Soziale Aktivitäten, Sport und Basteln belegen die nächsten Plätze in der Rangfolge. Dabei üben die Eigentümer selbstverständlich nicht alle Aktivitäten aus, sie haben bestimmte Vorlieben. Computertätigkeiten bilden zum Beispiel mit Restaurantbesuchen und dem Besuch von kulturellen Veranstaltungen einen Le-

bensstiltyp. Eine andere typische Kombination ist Computerbeschäftigung, Treffen von Freunden, Sport treiben und auswärts essen gehen. Eine weitere Gruppe besucht ebenfalls gerne Freunde und ist ehrenamtlich aktiv, verbringt aber kaum Zeit am Computer. Andere wiederum haben kaum ausgeprägte Hobbys, sondern schauen gern fern, z.B. volkstümliche Sendungen und Serien. Es zeigt sich an diesen Mustern, dass die Eigentümer vielfältige Lebensstile aufweisen, die nicht leicht zu organisieren und zu gemeinsamen Veranstaltungen zusammenzuführen sind.

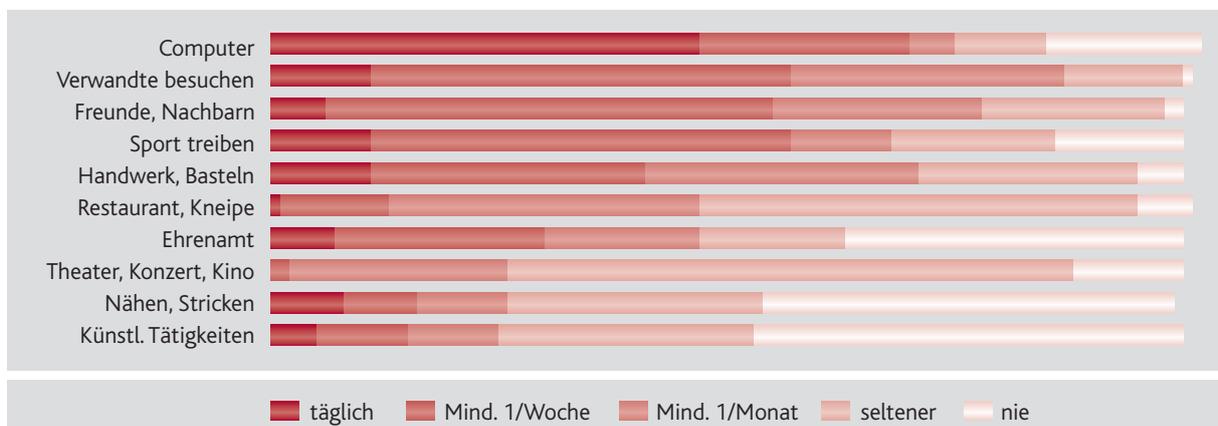


Abb. 19: Freizeitaktivitäten der Siedlerinnen und Siedler (eigene Darstellung)

Nachbarschaft und gemeinschaftliche Aktivitäten

Das wohnungspolitische und sozialpolitische Interesse an Nachbarschaften hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Gerade im Kontext des demographischen Wandels ist die Aktivierung von Nachbarschaften ein Ansatz, der von der Sozialplanung und der Politik unterstützt wird, um Versorgungsdefizite auszugleichen. Fehlende nach-

ten schwieriger zu erreichen ist, was wiederum zu einem neuen Bedürfnis nach Gemeinschaft führt.

Siedlergemeinschaften zeichnen sich in der Regel durch enge und gefestigte Nachbarschaftsbeziehungen aus, die seit der gemeinsamen Bauphase bestehen. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass der Kontakt zu den Nachbarn in den hier vertretenen Siedlungen häufig stattfindet



Abb. 20: In den Siedlungen herrschen aktive Gemeinschaften vor (eigene Aufnahmen)

barschaftliche Unterstützung wird als nachteilig für individuelle Integration und gesellschaftliche Kohäsion erachtet. Auf individueller Ebene ist die beliebteste Form von Nachbarschaft die pragmatische, auf Sympathie beruhende Nachbarschaft von Haus zu Haus oder auch von Wohnung zu Wohnung. Der Bedeutungsverlust von lokalen Vereinen und Institutionen und die Privatisierung des sozialen Lebens haben jedoch dazu geführt, dass der soziale Zusammenhalt innerhalb von Nachbarschaft-

(55 % geben täglichen oder häufigen Kontakt zu ihren unmittelbaren Nachbarn an). Die Qualität der Nachbarschaft wird von den Befragten als gleichbleibend positiv bewertet. Rund drei Viertel (76 %) sind der Meinung, die Nachbarschaftsbeziehungen seien in den letzten Jahren gleichgeblieben. 18 % glauben gar, die Qualität der Nachbarschaft habe sich verbessert. Lediglich 6 % geben an, die Nachbarschaft habe sich in letzter Zeit verschlechtert.

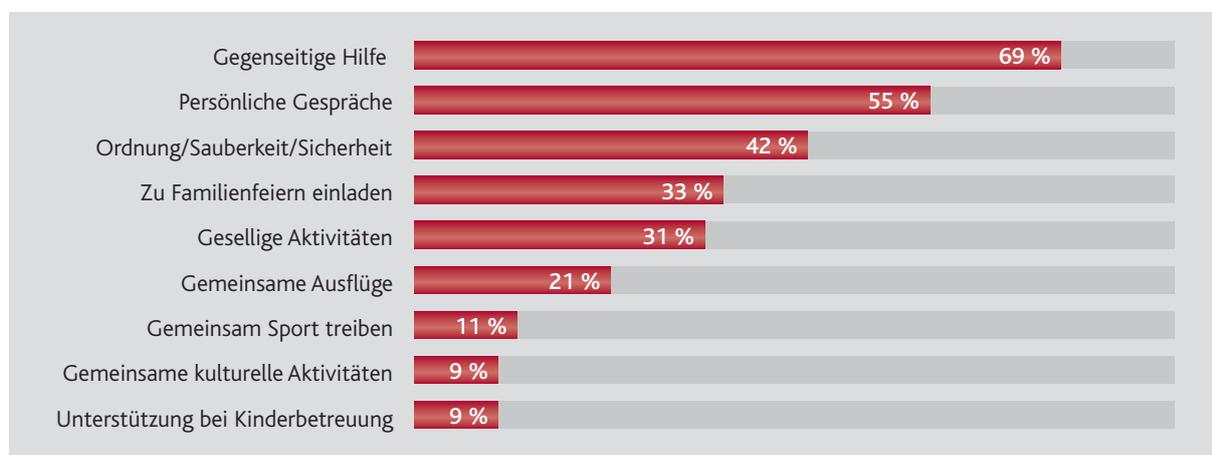


Abb. 21: Gemeinschaftliche Aktivitäten in der Nachbarschaft (eigene Darstellung)

Die gute Nachbarschaft wirkt sich auch positiv auf Unterstützungs- und Hilfeleistungen aus (siehe Abbildung 21). Sieben von zehn Befragten in den fünf Siedlungen geben an, in ihren Nachbarschaftsbeziehungen spielten gegenseitige Hilfeleistungen, wie z.B. der Austausch von kleinen Diensten oder die gegenseitige Hilfe bei Reparaturen, eine Rolle. Weitverbreitet sind auch persönliche Gespräche zwischen den Nachbarn: Die Mehrheit der Befragten (55 %) redet mit ihren Nachbarn über persönliche und familiäre Angelegenheiten.

Zudem lässt sich beobachten, dass in den Siedlungen eine große Bereitschaft besteht, bestimmte Hilfen für die Nachbarn zu erbringen. Insbesondere sporadische Hilfeleistungen werden erbracht, wie Post entgegennehmen, Kümmern und „nach dem Rechten sehen“ bei Abwesenheit (z.B. Blumen gießen). Die gemeinsame Freizeitgestaltung steht nicht im Mittelpunkt.

Leben in einer Siedlergemeinschaft

Vor dem Hintergrund des sich vollziehenden Bewohnerwechsels in den fünf untersuchten Siedlungen sind längst nicht mehr alle befragten Eigentümer aktives Mitglied der örtlichen Siedlergemeinschaft. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass jeweils rund ein Drittel der Befragten aktives (32 %), passives (29 %) oder kein Mitglied (35 %) einer Siedlergemeinschaft ist. Im Sied-

lungsvergleich reicht der Anteil aktiver Mitglieder von 20 % (n=18) in Worms, der größten und heterogensten Siedlung, bis hin zu 75 % (n=21) in Lahnstein, der Siedlung mit dem höchsten Anteil an Erstsiedlern. Vor allem die älteren Befragten engagieren sich aktiv in den Siedlervereinen. 40 % der über 60-Jährigen geben an, aktives Mitglied einer Siedlergemeinschaft zu sein. Bei den unter 60-Jährigen sind es dagegen nur 21 %.



Abb. 22: Treffpunkte in den Siedlungen: Siedler-Haus in Wittlich und Siedlerheim in Worms (eigene Aufnahmen)

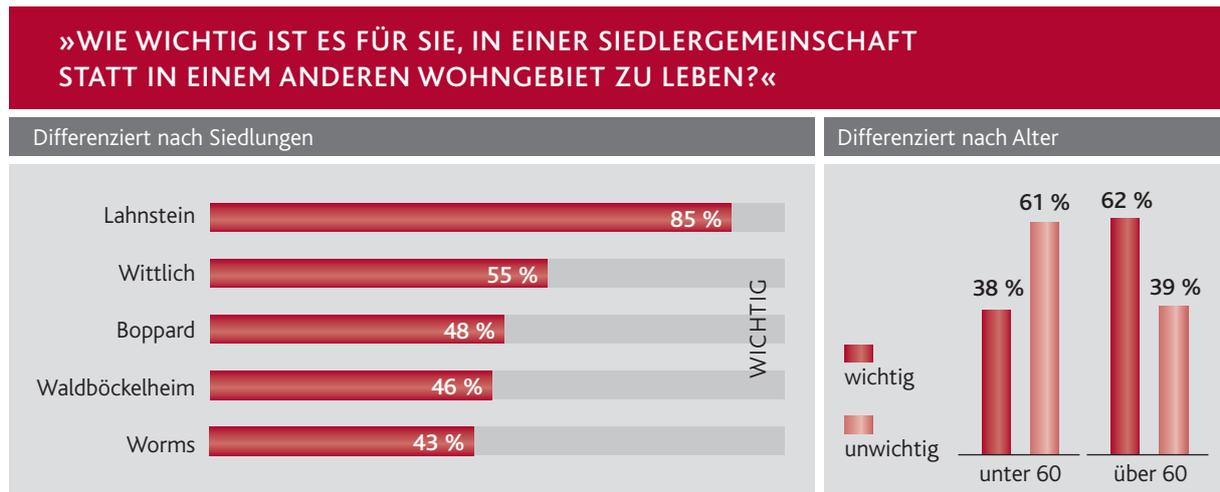


Abb. 23: Leben in einer Siedlergemeinschaft (eigene Darstellung)

Was bedeutet es für die Befragten in einer Siedlergemeinschaft zu leben? Zunächst zeigt sich kein eindeutiges Bild. Jeweils rund die Hälfte der Befragten gibt an, für sie persönlich sei es wichtig (51 %) bzw. nicht wichtig (49 %) in einer Siedlergemeinschaft statt in einem anderen Wohngebiet zu leben. Je nach dem Alter der Bewohnerinnen und Bewohner, dem Anteil an Erstsiedlern und dem Aktivitätsniveau des Siedlervereins unterscheidet sich die Identifikation mit der Gemeinschaft (von 85 % in Lahnstein bis hin zu 43 % in der großen Siedlung Worms).

Mit anderen etwas tun, das einem selbst Freude bereitet – das ist der wichtigste Grund für das Mitmachen in einer Siedlergemeinschaft. Für zwei Drittel der Befragten (66 %) spielt die Geselligkeit (Menschen treffen, Freunde gewinnen) eine zentrale Rolle für das Engagement in einer Siedlergemeinschaft (siehe Abbildung 24). Das bedeutet, dass beim Werben um neue Mitglieder oder aktives Mittun der persönliche Nutzen und das Wohlbefinden und weniger der Appell an Hilfsbereitschaft oder Problemsituationen im Vordergrund stehen sollten. Zeitliche Einschränkungen (45 %) und die Belastung durch andere Dinge (42 %) sind

die wichtigsten genannten Gründe, sich nicht aktiv in der Siedlergemeinschaft zu engagieren.

Eine der Schlüsselfragen ist, wie sich das Verhältnis zwischen den Generationen gestaltet. In vielen Siedlergemeinschaften vollzieht sich gegenwärtig ein Generationenwechsel, freierwerdende Häuser werden verkauft oder vererbt und neue Eigentümer ziehen in die Siedlung. Die örtlichen Siedlervereine stehen vor der Aufgabe, auch die neu Hinzugezogenen für ihr Angebot zu interessieren und gegebenenfalls in die bestehende Gemeinschaft zu integrieren. Das Verhältnis zwischen den Alteingesessenen und den Bewohnerinnen und Bewohnern, die noch nicht so lange in der Siedlung wohnen, ist nach Meinung der großen Mehrheit der Befragten (82 %) sehr gut oder gut. Allerdings ist nach Einschätzung von rund zwei Drittel der befragten Eigentümer (68 %) die Bereitschaft der Zugezogenen, sich in die bestehende Siedlergemeinschaft zu integrieren und an gemeinschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen, nicht sehr stark ausgeprägt. Die große Mehrheit (79 %) gibt dennoch an, sie sei optimistisch, wenn sie an die Zukunft der eigenen Siedlergemeinschaft denke.

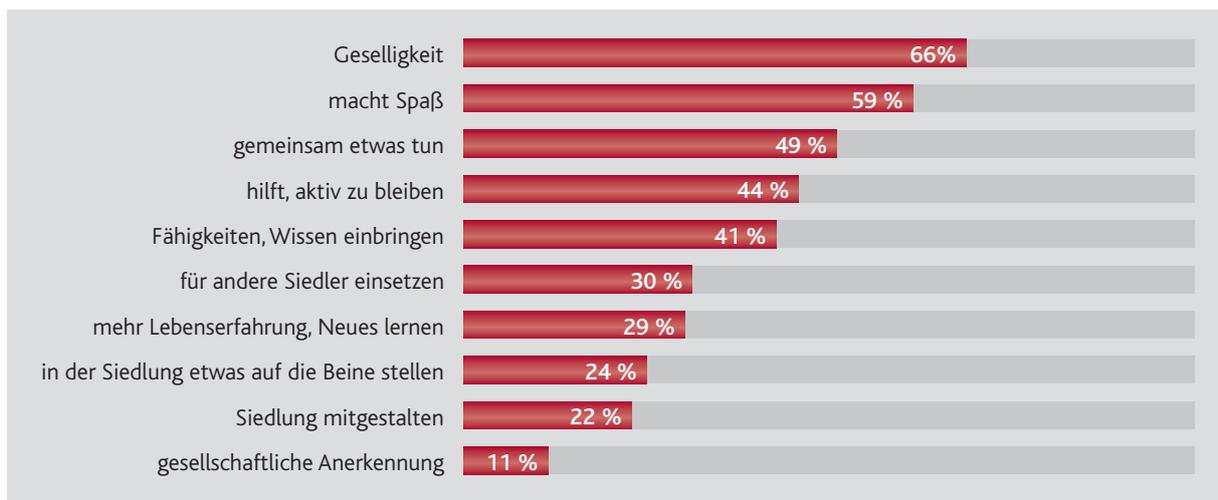


Abb. 24: Gründe für Engagement in Siedlergemeinschaft (eigene Darstellung)

Fazit

Siedlergemeinschaften sind aus der Not heraus entstanden, um auch ärmeren Bevölkerungsschichten familiengerechte Wohnungen bieten zu können. Sie waren mit erheblichen baulichen Eigenleistungen und der Verpflichtung zur Selbstversorgung durch Nutzgärten und Kleintierhaltung verbunden. Heute werden die Gärten als Hobby betrachtet, die ihre Bedeutung erhalten, indem sie Möglichkeiten zur Selbstverwirklichung, körperlicher Betätigung, Gestaltung und ästhetischem Ausdruck bieten. Die hohe Wohnqualität in den untersuchten Eigentümergemeinschaften führt zu hoher Wohnzufriedenheit. Frei werdende Häuser werden nicht zuletzt wegen der Gestalt der Siedlungen mit den Freiflächen und damit verbundenen Entfaltungsmöglichkeiten entsprechend schnell wieder bezogen, so dass trotz des vergleichsweise hohen Baualters der Gebäude keine längeren Leerstände zu verzeichnen sind. Eine alternde Bevölkerung und die Bewältigung des Generationenwechsels ist zugleich eine zentrale Zukunftsaufgabe in vielen Siedlergemeinschaften, die für Siedlergemeinschaften bisher nicht im Mittelpunkt steht.

Mit dem Bewohnerwechsel verändern sich die Nachbarschaftskontakte, die Qualität der Nachbarschaft leidet jedoch nicht zwangsläufig, wie

das Beispiel Wittlich zeigt. In großen Siedlungen wie in Worms ist es generell nicht einfach, den sozialen Zusammenhalt aufrecht zu erhalten. Und angesichts der Pluralisierung von Lebensstilen und Freizeitaktivitäten wird es schwieriger, passende Aktivitäten für alle zu entwickeln und anzubieten. Die fünf untersuchten Siedlungen zeichnen sich insgesamt durch aktive Nachbarschaften und stabile Gemeinschaften aus. Nachbarschaft und Gemeinschaft sind ein wichtiges Potenzial für gegenseitige Hilfe. Allerdings ist zu beobachten, dass Nachbarschaft im Zuge des Generationenwechsels auch in Siedlergemeinschaften häufiger neutraler und pragmatischer begriffen wird, ähnlich wie in anderen suburbanen Wohngebieten. Wenig überraschend ist auch, dass jüngere Menschen weniger an einer Siedlergemeinschaft interessiert sind als ältere. Gemeinschaft bezieht sich häufiger auf einzelne Bewohnerinnen und Bewohner mit ähnlichen Interessen (z.B. Theater spielen oder Sport treiben), so dass sich eher Einzelaktivitäten entfalten. Eine funktionierende Siedlergemeinschaft erfordert, dass die Kommunikation aufrecht erhalten wird. Informationen über Angebote der Siedlergemeinschaft können über neue Medien breiter gestreut und veränderte Interessen und Lebensstile in die Planung von gemeinschaftlichen Unternehmungen einbezogen werden.

4.2 Siedlungsbild und Baustruktur als Kapital - Modernisierung und Anpassung als Zukunftsaufgabe (Säule Städtebau)

Inhalte und Vorgehensweise

Die Zukunftsfähigkeit der untersuchten Siedlungen wird durch die zuvor (siehe Kapitel 3) dargestellten äußeren Einflussfaktoren mitbestimmt. Von der räumlichen Lagegunst im Hinblick auf den Besatz und die Erreichbarkeit zentraler Daseinsfunktionen hängt die generelle Nachfrage nach der auch künftig am stärksten begehrten Form des Wohneigentums, dem (freistehenden) Einfamilienhaus, innerhalb einer Gemeinde ab. Entscheidend für eine funktionale Beständigkeit und Vitalität einer Wohnsiedlung sind aber auch die „inneren Werte“, die sich aus dem Angebot und einem gestalterisch harmonischen Zusammenwirken von städtebaulichen Elementen ergeben.

Gebäude-, grundstücks- und wohnumfeldbezogene Faktoren formen in Eigenheimsiedlungen den zur Beurteilung der Wohnzufriedenheit maßgeblichen, erlebbaren und nutzbaren „Wohnraum“. Form, Größe und Zustand der Gebäude sowie Großzügigkeit, Zuschnitt und Nutzbarkeit der Grundstücke bedingen den Wert der eigenen Immobilie, deren Weiterentwicklung individuellen Entscheidungen unterliegt. Neben den privaten Bereichen tragen vor allem Form, Gestaltung und Funktion von Straßenräumen und öffentlichen Grünflächen maßgeblich zur Wohnumfeldqualität einer Siedlung bei.

Die Projektergebnisse der Säule Städtebau basieren auf einer intensiven Auseinandersetzung mit diesen inneren, städtebaulichen Qualitätsmerkmalen und werden nachstehend in konzentrierter und auf wesentliche Erkenntnisse reduzierter Form dokumentiert. Ziel dieser bestandsanalytischen Phase war es, die städtebaulichen Elemente aus zwei unterschiedlichen Blickwinkeln zu erfassen und zu bewerten. In methodischer Hinsicht wurden aus diesem Grund eine dezidierte Bestandsanalyse durch das Projektteam und parallel hierzu eine Eigentümerbefragung mit teilweise gleichen Erhebungsinhalten durchgeführt. Mit der Auswertung beider Erhebungsstränge konnte ein ausgewogenes Bild über die aktuelle Ausgangssituation in den Siedlungen skizziert sowie Unterschiede beim Wahrnehmungs- und Problembewusstsein offengelegt werden. Anhand dieser Erkenntnisse war es möglich, belastbare Aussagen über zukünftige Entwicklungsaufgaben und -empfehlungen abzuleiten.

Bestandsanalyse Projektteam

Als zentrale Grundlage wurden für alle Anwesen objektbezogene Daten erhoben, die zusammen mit Informationen aus der Befragung in einem Gebäude- und Grundstückssteckbrief zusammengefasst wurden. Darüber hinaus wurde für jede Siedlung eine Flächenbilanzierung nach Nutzungsarten durchgeführt. Eine besondere Aufmerksam-

keit nahm die Einstufung des Siedlungsbildes ein, denn die harmonische Komposition aller baulichen und sonstigen Anlagen prägt den Gestaltwert einer Siedlung und trägt damit in hohem Maß zur Identifikation der Bewohner mit ihrer Siedlung bei. Hat dagegen jedes Gebäude seinen eigenen Stil, geht der Charakter der Siedlung verloren. Dabei spielt die Umgebung und deren alltägliche Wahrnehmung für das Zusammenleben der Menschen eine entscheidende Rolle.

Das inhaltliche Spektrum der Bestandsaufnahme und -bewertung wird nachfolgend stichwortartig dargestellt und umfasste im Einzelnen:

Flächenbetrachtung

Unterteilung der Gesamtfläche in einzelne Nutzungsbereiche (Verkehrs-/Erschließungsfläche, öffentliche Grünfläche, privates Wohnbauland); Bewertung dieser Flächen unter Beachtung ihrer qualitativen Ausprägung.

Siedlungsbild

Baugestalterische Ausbildung der Siedlung: Anteil und Zusammenwirken einheitlicher Bauformen/-typen, Stellung/Anordnung der Gebäude, Grad der Überformung gegenüber ursprünglichen Bautypen der Siedlungen.

Gebäude- und Grundstücksdaten

Flächendaten mit Grundstücksgröße, Wohnfläche⁹, Baudichte/Anteil überbauter Grundstücksfläche; Bauzustand beurteilt nach dem äußeren Eindruck und differenziert nach Bauteilen (Dach, Fassade, Fenster/Türen); Gestaltung dieser Bauteile beurteilt nach Originalität oder stilgerechter Erneuerung; Gestaltung der Vorzonen/Vorgärten beurteilt nach dem Übergang bzw. der Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum und dem Grad der nachbarschaftlichen Abstimmung/Einheitlichkeit.

Mit der statistischen und planerischen Auswertung sowie Aufbereitung der Daten aus der Flächenbetrachtung, der Einstufung der Wertigkeit des Siedlungsbildes sowie den Gebäude- und Grundstückssteckbriefen war es möglich, für die jeweilige Siedlung spezifische Potenziale, Defizite, Handlungsbedarfe und maßnahmenorientierte Ziele abzuleiten. Die einheitliche Vorgehensweise gewährleistete eine vergleichende Betrachtung der Ergebnisse.

Unter Zugrundelegung der heutigen Ausgangssituation konnten für folgende Aspekte Schlussfolgerungen mit Bedeutung für eine nachhaltige Entwicklung der Siedlungen gezogen werden:

- Entwicklungsreserven des öffentlichen Raumes (Straßen, öffentliche Grünflächen) zur Ausübung/Pflege von Wohnnachbarschaften und Verbesserung der Wohnumfeldqualität
- Schutzbedürftigkeit des baugestalterischen und sonstigen Siedlungsbildes im Gesamtkontext
- Aus- bzw. Umbaureserven und Veränderungsoptionen an Gebäuden, Flexibilität von Grundstücken für die bauliche und sonstige Nutzung zur Erfüllung zukünftiger Wohnbedürfnisse
- Grad des Erneuerungsbedarfs¹⁰ an Gebäuden bezogen auf die substanzerhaltenden Bauelemente (Dach, Fassade, Fenster)
- Grad der baulichen Überformung an Gebäuden und der vom öffentlichen Raum wahrnehmbaren Vorzonen.

⁹ Die Wohnflächen wurden in den Siedlungen in Lahnstein und Boppard komplett durch Befragung und die fehlenden Daten durch Berechnung anhand weitgehend einheitlicher Gebäudekubaturen ermittelt, in Worms-Horchheim, Wittlich und Waldböckelheim wurden nur die Werte aus der Befragung eingestellt.

¹⁰ Ohne Berücksichtigung von Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz.

Eigentümergebefragung

Neben den Erhebungen des Projektteams wurde allen Eigentümerinnen und Eigentümern ein Fragebogen zugestellt. Folgende, nachstehend in Stichworten wiedergegebene Informationen wurden durch diese Eigentümerbefragung erfasst:

Durchgeführte Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen

Angaben zu bereits durchgeführten baulichen Maßnahmen (z. B. Anbau von Räumen, Aufstockungen) seit Erstbebauung des Gebäudes als Beleg für Anpassung(en) an veränderte Wohnbedürfnisse und zum Nachvollzug von dadurch bedingten (negativen) Auswirkungen auf den ursprünglichen Siedlungscharakter.

Geplante Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen

Erfassung von kurz-/mittelfristig geplanten Maßnahmen an den durch das Expertenteam im Bauzustand erfassten Gebäudeteilen; Differenzierte Angaben über Art und Zweck dieser geplanten Maßnahmen (Verbesserung Nutzwert, Gestaltung, Energiebilanz).

Hemmnisse für die Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen

Angaben über Gründe für die Zurückstellung von Maßnahmen, die in naher Zukunft als sinnvoll oder notwendig angesehen werden (z. B. Alter, wirtschaftliche Situation etc.).

Aus der Eigentümerbefragung konnten weitere Schlussfolgerungen zu folgenden Bereichen gezogen werden, die im Hinblick auf zukünftige Aufgaben und Ziele von Bedeutung sind:

- Grad und Art der baulichen Aktivität (Erneuerung und Umbau) der Eigentümerinnen und Eigentümer in der Vergangenheit und seine möglichen Auswirkungen auf das Siedlungsbild
- Gefahrenpotenzial eines Sanierungsrückstandes durch mangelnde Erneuerungsbereitschaft und hemmende Faktoren
- Abgleich subjektiver Einschätzungen der Bewohner mit objektiver Experteneinschätzung (Divergenzen bei der Wahrnehmung des Gebäudezustandes, Informations- und Beratungsbedarf)

- Genereller Sensibilisierungsbedarf der Siedlerinnen und Siedler für die Gebäudegestaltung und den Umgang mit baukulturellen Werten.

Nachstehend werden die zentralen Ergebnisse siedlungsspezifisch und vergleichend dargestellt und anschaulich illustriert.

Ergebnisse Bestandsanalyse Expertenteam

Flächenbetrachtung

Die Betrachtung der Nutzungsverteilung auf der Gesamtfläche zeigt, dass die privaten Wohngrundstücke in allen untersuchten Siedlungen den mit Abstand größten Anteil der Flächennutzungen ausmachen. Am geringsten ist dieser Anteil mit 71 % in der Siedlung in Waldböckelheim. Der prozentuale Anteil von Verkehrsflächen ist hingegen in allen Siedlungen relativ gering.

Eine besondere Qualität der untersuchten Siedlungen ist das Angebot an öffentlichen Freiräumen (Grünflächen und Straßenräume), die sich allerdings in ihrer Größe und Funktion stark unterscheiden. Insbesondere in der Weilersiedlung in Wittlich übernimmt die öffentliche Grünfläche eine zentrale Rolle und ist von hoher gestaltprägender bzw. identitätsstiftender Bedeutung für die Siedlung. Als räumlich zentral gelegener Anger erfüllt diese Fläche die Funktion eines Treffpunkts sowie eines Fest- und Spielplatzes. Auch die Siedlung Auf Bühl und die Nikolaus-Ehlen-Siedlung verfügen über größere öffentliche Grünräume. Diese sind allerdings aufgrund ihrer Lage, ihrem Zuschnitt und ihrer Ausgestaltung weder funktional noch räumlich optimal in das Siedlungsgefüge eingebunden. Eine eher kleinteilige Struktur der öffentlichen Freiflächen ist in den Siedlungen in Boppard und Lahnstein vorzufinden. Während in der Siedlung Allerheiligenberg in Lahnstein im Entreebereich nur eine kleinere öffentliche Freifläche gelegen ist, die mehrere Funktionen vereint, sind in der Siedlung Leiswiese drei öffentliche Freiflächen vorhanden, die aber aktuell nur schwach frequentiert bzw. genutzt werden.

Mit Ausnahme der Siedlung Allerheiligenberg in Lahnstein, deren geringes Angebot an öffentlicher Grünfläche innerhalb der Siedlung zumindest teil-

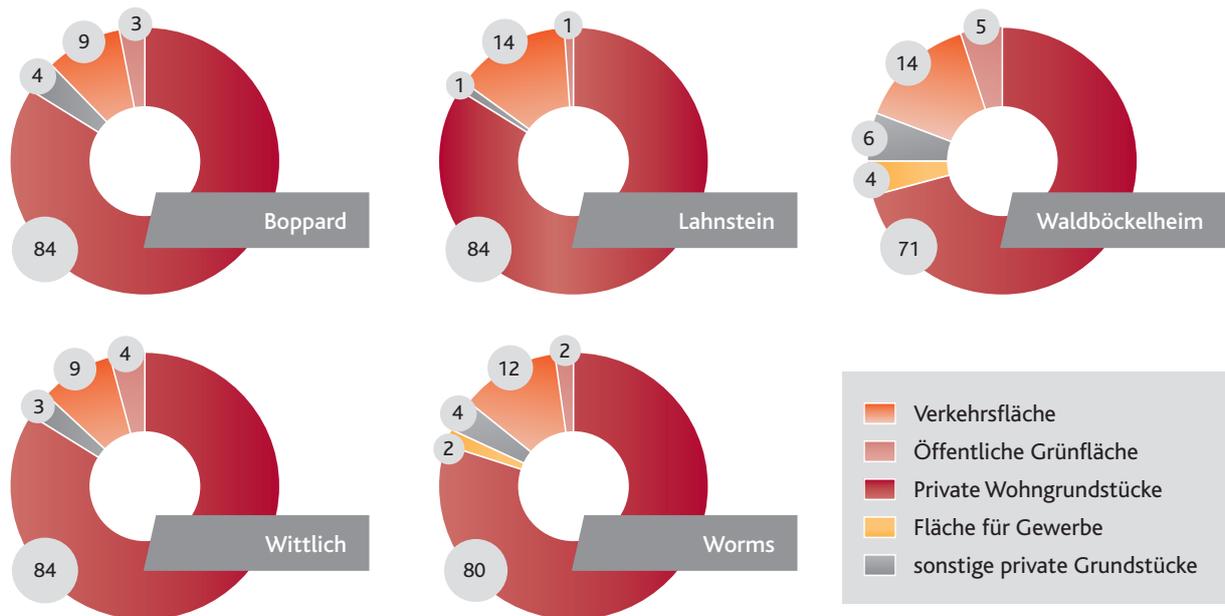


Abb. 25: Flächennutzung und -verteilung in % (eigene Darstellung)

weise durch umgebende Wald- und Freiflächen kompensiert wird, verfügen die Siedlungen über ausreichend große öffentliche Grün- und Freiräume, auch zur Ausübung gemeinschaftlicher Aktivitäten und Veranstaltungen. Die qualitative Gestaltung sowie die Einbindung der öffentlichen Freiräume (auch der Straßenräume, u.a. in Waldböckelheim und Worms-Horchheim) und die Nutzungsintensität weisen jedoch aus städtebaulicher

und freiraumplanerischer Sicht in einigen der Siedlungen Defizite auf. Ein positives Merkmal aller Siedlungen hinsichtlich des öffentlichen Grünflächenangebotes ist, dass der Zugang zu weitläufigen Grün- und Freiräumen in der Umgebung der einzelnen Gebiete überall gegeben ist. Auf die Situation des privaten Freiflächenangebotes wird im Abschnitt „Gebäude- und Grundstücksdaten“ näher eingegangen.

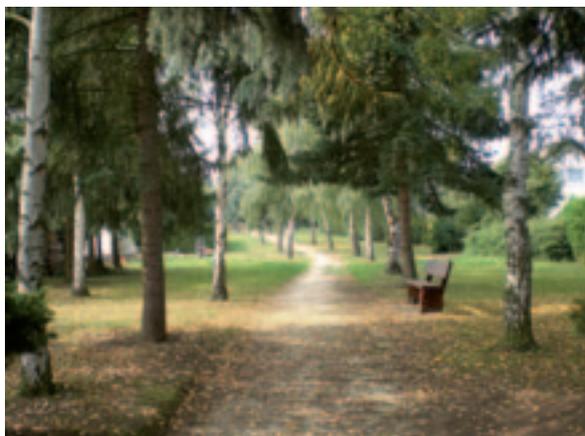


Abbildung 26: Öffentliche Grünflächen in Waldböckelheim und Wittlich (eigene Aufnahmen)

Siedlungsbild

Mit Ausnahme der Siedlung in Waldböckelheim, die in den 1970er und 1980er Jahren als klassisches Neubaugebiet ohne einheitliche Bau- und Gestaltungsrichtlinien dieser Zeit entstand, verfügten die Siedlungen nach ihrer Entstehung aufgrund einheitlicher Bauformen sowie der häufig gleichmäßigen Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken über ein weitgehend homogenes Siedlungsbild. Ein klares, städtebaulich geschlossenes Ensemble lässt sich heute in reiner Form nur noch in den Siedlungen in Boppard und Lahnstein erkennen. Häufig wurde und wird weiterhin das ursprüngliche Siedlungsbild und damit der städtebauliche Charakter durch bauliche Maßnahmen (bspw. Vergrößerung der Wohnfläche, Grundrissveränderungen etc.) zur räumlichen und gestalterischen Anpassung der Gebäude an heutige Ansprüche der Bewohnerinnen und Bewohner verändert. Diese Veränderungsprozesse verlaufen kontinuierlich über einen langen Zeitraum. In den älteren Siedlungen in Wittlich und Worms sind bereits Veränderungen im Siedlungsbild erkennbar. Insbesondere in Worms haben einzelne Straßenzüge ihr städtebauliches Gesicht im Laufe der letzten Jahre deutlich verändert (siehe Abbildung 28).



Abbildung 27: Unverändertes Siedlungsbild in Boppard (eigene Aufnahme)

Bauliche Anpassungen müssen allerdings nicht zwangsläufig einen Verlust des Siedlungscharakters zur Folge haben. In den Siedlungen finden sich positive Beispiele von modifizierten Gebäuden, deren Gebäudeform und -ausrichtung trotz Anbauten oder Komplett-sanierungen nicht nachteilig verändert wurden und die sich architektonisch und städtebaulich weiterhin gut in den bestehenden Siedlungsverbund integrieren (siehe Abbildungen 29 und 30).

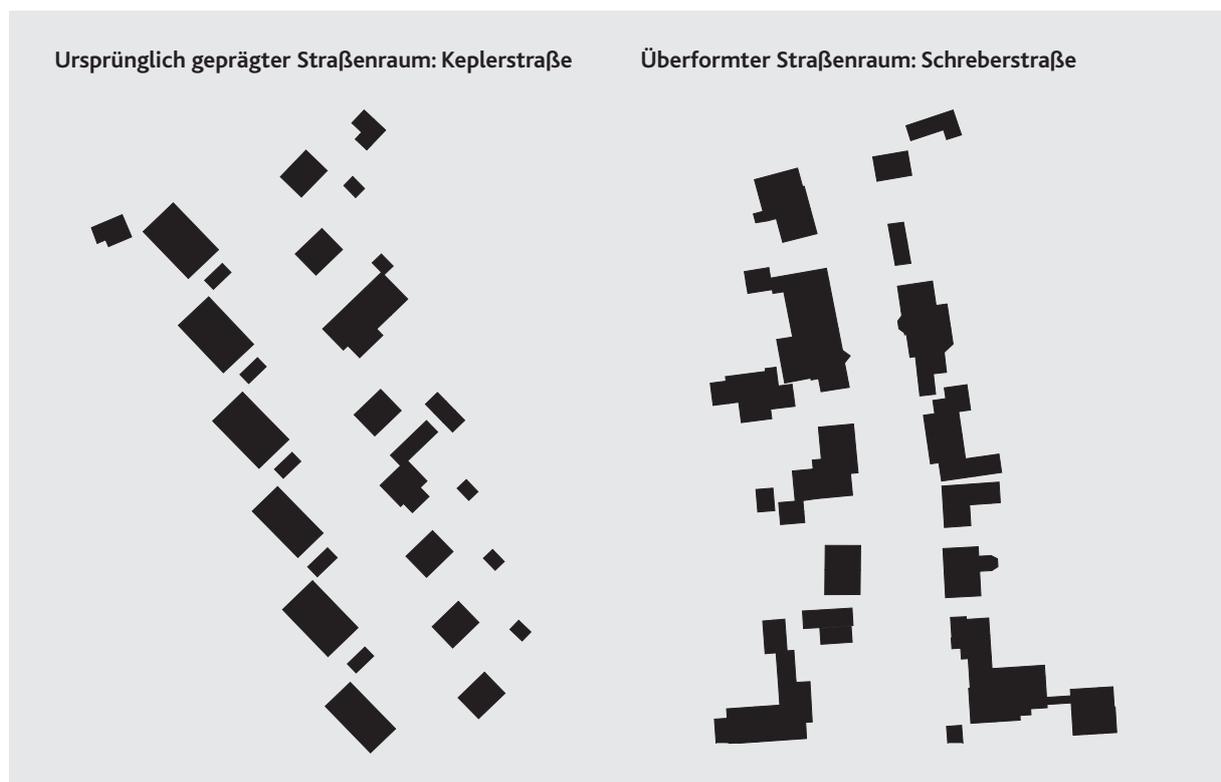


Abbildung 28: Unterschiedliche Straßenräume in Worms (eigene Darstellung)



Abbildung 29: Beispiel für Gebäudeaufstockung in Wittlich (eigene Aufnahme)



Abbildung 30: Beispiel für Gebäudeanbau in Worms (eigene Aufnahme)

Nicht selten wirken sich aber Veränderungen ohne fachkundige Beratung negativ auf das Erscheinungsbild des Einzelobjektes aus und führen in der Konsequenz und Addition nicht selten zu Überformungen des städtebaulichen Gesamtbildes. Insgesamt ist ein charakteristisches Siedlungsbild aber nicht nur aufgrund seiner baukulturellen Bedeutung erhaltenswert. Es verleiht den Siedlungen eine besondere Prägung, macht sie unverwechselbar und erhöht die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnumfeld. Aus den genannten Gründen ergibt sich eine besondere Schutzbedürftigkeit des Siedlungsbildes.

Gebäude- und Grundstücksdaten

Die Grundstücke in den Siedlungen sind im Gesamtdurchschnitt mit rund 683 m² relativ groß (siehe Tabelle 2). Auch wenn dieser Wert unter dem Bundesdurchschnitt von rund 846 m² (bei Einfamilienhäusern)¹¹ liegt, bieten sie dennoch ausreichend Fläche für individuelle und flexible Gestaltungs- und Nutzungsaktivitäten. Dafür spricht auch der insgesamt niedrige Grad der Überbauung der Grundstücke mit einer durchschnittlichen Grundflächenzahl¹² von lediglich 0,16 (niedrigster Wert: Boppard 0,1; höchster Wert: Waldböckelheim 0,22). In Verbindung mit der kompakten Bauweise der ursprünglichen Siedlungsgebäude bestehen damit optimale Bedingungen für (einheitliche) bauliche Erweiterungen (Anbauten, Aufstockungen etc.). Bei nahezu allen Grundstücken bestehen

Projektsiedlung	Ø Grundstücksgröße
Boppard	734,6 m ²
Lahnstein	730,0 m ²
Waldböckelheim	624,9 m ²
Wittlich	708,0 m ²
Worms	618,7 m ²

Tab. 2: Durchschnittliche Grundstücksgröße in den Siedlungen (eigene Darstellung)

hohe Freiheitsgrade, um ohne Beeinträchtigung der privaten Freiraumqualität bauliche Veränderungswünsche erfüllen zu können.

Beim Vergleich des Wohnflächenangebotes in den Gebäuden der untersuchten Projektgebiete sind stärkere Abweichungen festzustellen (siehe Abbildung 31). Während das Wohnraumangebot in den Gebieten in Worms und Lahnstein relativ gleichmäßig verteilt ist und damit ein breites Spektrum für verschiedene Haushaltsgrößen bietet, liegt ein Großteil der Gebäude in den Siedlungen in Waldböckelheim und Wittlich im mittleren Größensegment. Die Siedlung Leiswiese in Boppard hat nach den Ergebnissen der Erhebung ein stark monostруктуриertes Angebot an kleinen Gebäuden, die für größere Haushalte kaum geeignet sind. Da die untersuchten Siedlungen aufgrund ihres Wohnumfeldes besonders für Familien attraktiv sind, wer-

¹¹ DEKRA Real Estate: DEKRA Bericht - Auswertung immobilienwirtschaftlicher Daten zu Einfamilienhäusern, Saarbrücken 2008, S. 4. (Bei diesen Daten handelt es sich um statistische Mittelwerte, die bei der Betrachtung und Analyse von bundesweit 4.000 Einfamilienhäusern ermittelt wurden).

¹² Eine Grundflächenzahl von 1,0 entspricht einem überbauten Flächenanteil von 100 %.

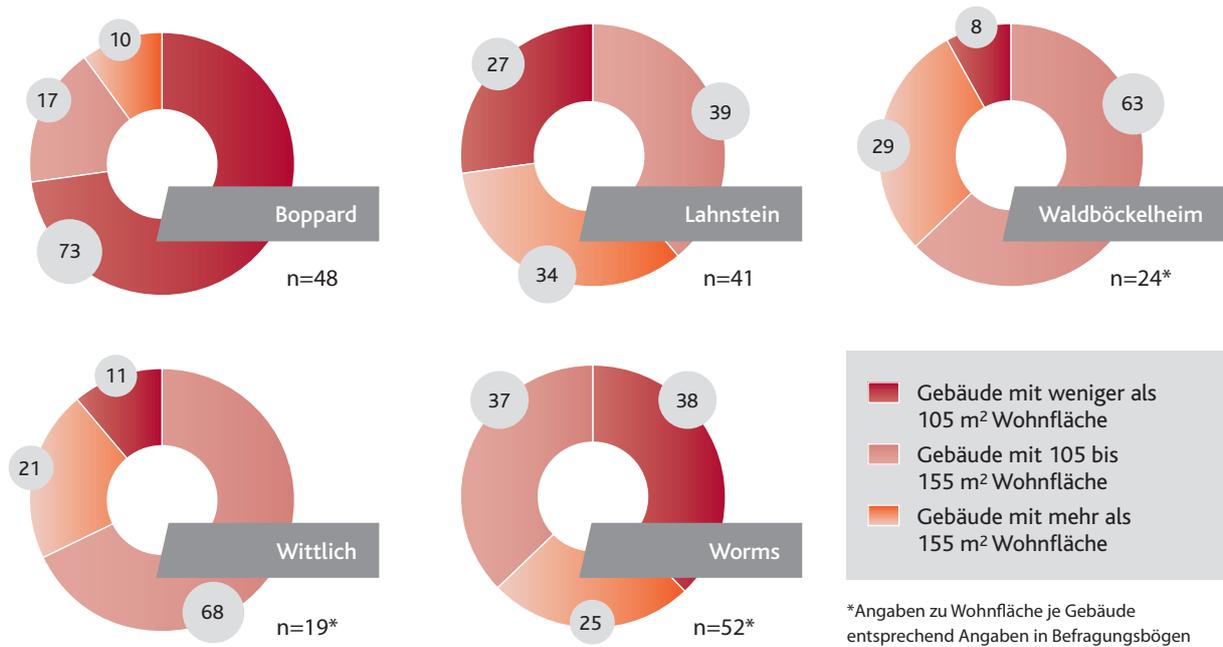


Abbildung 31: Wohnflächengrößen (Angaben in %) (eigene Darstellung)

den in Zukunft vor allem in Siedlungen mit einer Vielzahl an kleineren Wohngebäuden bauliche Anpassungsprozesse zu erwarten sein.

Der zukünftige bauliche Anpassungsbedarf ergibt sich allerdings nicht nur aus dem Wohnflächen-

angebot, sondern in erheblichem Maße aus der Qualität der Bausubstanz. Dabei gilt: Eine größere Anzahl anstehender Sanierungsmaßnahmen lässt bauliche Veränderungsprozesse erwarten, die sich auch auf das Siedlungsbild auswirken können. Bei den Erhebungen fiel auf, dass aufgrund der häufig

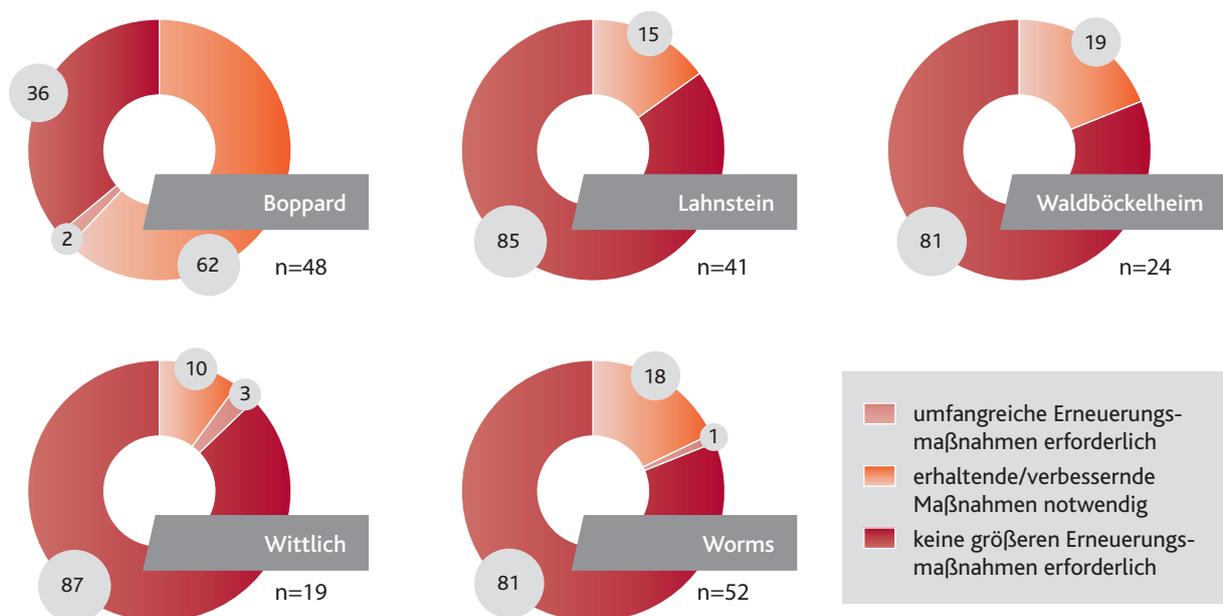


Abbildung 32: Gesamtbewertung Bauzustand (Angaben in %) (eigene Darstellung)

homogenen Bauweise vor Ort nicht selten einheitliche, d.h. siedlungs- und bauformspezifische Schwachstellen zu erkennen sind. Die Zusammenführung der Einzelbewertungen zeigt allerdings, dass der bauliche Zustand der meisten Gebäude im Gesamtblick weitgehend zufriedenstellend ist. Ausnahme ist dabei die Siedlung Leiswiese in Boppard, in der an einem Großteil der Siedlungshäuser (62 %) erhaltende und verbessernde Baumaßnahmen notwendig erscheinen. In allen anderen Siedlungen sind die Gebäude in einem überwiegend guten Zustand (zwischen 81 % und 87 %), so dass in aller Regel – ungeachtet einer möglichen energetischen Optimierung – lediglich Einzelkomponenten mittelfristig zu erneuern oder Erhaltungsmaßnahmen bezogen auf einen längerfristigen Zeithorizont anzustreben sind. Gebäude in einem auffällig schlechten Bauzustand (erheblicher Erneuerungsbedarf) stellen in den Projektsiedlungen die Ausnahme dar. Mit Ausnahme von Boppard bieten die Siedlungen somit nicht nur aufgrund ihrer städtebaulich-freiräumlichen Qualitäten, sondern auch hinsichtlich des baulichen Zustandes der Gebäude gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Dennoch

zeigt sich, dass auch in diesem Bereich kurz- bis mittelfristig größere Anstrengungen, insbesondere bezüglich der Schwachstellen an einzelnen Bauelementen, unternommen werden müssen. Die häufig vergleichbare Gebäudearchitektur und ähnliche bauphysikalische Voraussetzungen lassen dabei gemeinschaftliche Lösungen zu.

Die Gebäudegestaltung sowie die Ausgestaltung der vom Straßenraum aus einsehbaren Freiflächen (insbesondere die Gebäudevorzonen) sind analog zum Bauzustand der Gebäude abhängig von der bisherigen baulichen Entwicklungslinie der Siedlung bzw. Immobilie: Sind bislang nur wenige größere, (individuelle) bauliche Veränderungen vorgenommen worden, so ist auch häufig die Gebäude- und Vorzonengestaltung noch sehr einheitlich und dem ursprünglichen Siedlungsbild entsprechend. Besonders in den Siedlungen in Boppard und Lahnstein ist ein einheitliches Bild erkennbar, in Wittlich und Worms reduziert sich die Homogenität auf einzelne Abschnitte oder Straßenzüge. In Waldböckelheim dagegen ist die Gebäude- und Vorzonengestaltung ebenso individuell wie die Bautypen und die Bauweise.

Ergebnisse Eigentümerbefragung

Eine Gesamtrücklaufquote von rund 51 % ist Ausdruck einer insgesamt hohen Resonanz auf die durchgeführte Befragung. Dies bestärkt den Ein-

druck einer starken Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrer Siedlung, vor allem in den kleineren Siedlungen und bei hohem Erstbewohnerbesatz.

	BOPPARD	LAHNSTEIN	WALDBÖCKEL-HEIM	WITTLICH	WORMS
Befragte Haushalte (= n)	48	41	80	72	255
Fragebögen beantwortet	26	29	38	34	95
Rücklaufquote	54 %	71 %	48 %	47 %	37 %

Tab. 3: Rücklaufquoten der Befragung (eigene Darstellung)

Durchgeführte Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen

Nach Angaben der befragten Eigentümer wurden in den Siedlungen in unterschiedlichem Umfang und in verschiedener Art bauliche Veränderungen mit teilweise sichtbaren Auswirkungen auf das Siedlungsbild durchgeführt.

Es zeigt sich, dass die Anzahl der ausgeführten Maßnahmen seit Erstbebauung nicht nur Ausdruck der unterschiedlichen Bereitschaft zu baulichen Investitionen ist. Die Umbau- und Erneuerungsaktivität ist vor allem abhängig vom Alter der jeweiligen Siedlung sowie dem Fortschritt des Generationenwechsels. In Wittlich als ältester untersuchter Siedlung gaben 59 % der Befragten an, das bestehende Gebäude durch Anbau von Räumen erweitert zu haben (siehe Abbildung 34); in Boppard, Lahnstein und Worms sind dies immerhin noch zwischen 21 % und 34 %. In Waldböckelheim hingegen haben 63 % und damit der mit Abstand größte Anteil der Befragten im Vergleich laut eigenen Angaben noch keine baulichen Maßnahmen (Anbau von Räumen/Wintergarten, Aufstockung etc.) seit Erstbebauung durchgeführt. Ausgenommen der Siedlung in Waldböckelheim gab im Schnitt nur rund ein Drittel der Siedlerinnen und Siedler an, das Gebäude seit Bau überhaupt nicht verändert zu haben.



Abbildung 33: Gelungene Gebäudeerweiterung – Beispiel Wittlich (eigene Aufnahme)

Demnach liegt die Schlussfolgerung nahe, dass in Siedlungen, in denen bislang verhältnismäßig wenige umfangreiche Baumaßnahmen durchgeführt wurden, kurz- bis mittelfristig größere bauliche Anpassungen stattfinden werden. Damit trifft die Herausforderung, den baulichen Wandel zu steuern und ihn als Chance zu nutzen, ohne dabei das städtebauliche Bild und bauliche Identifikationsmerkmale zu überformen, mit besonderer Brisanz die Siedlungen in Boppard, Lahnstein und Worms.

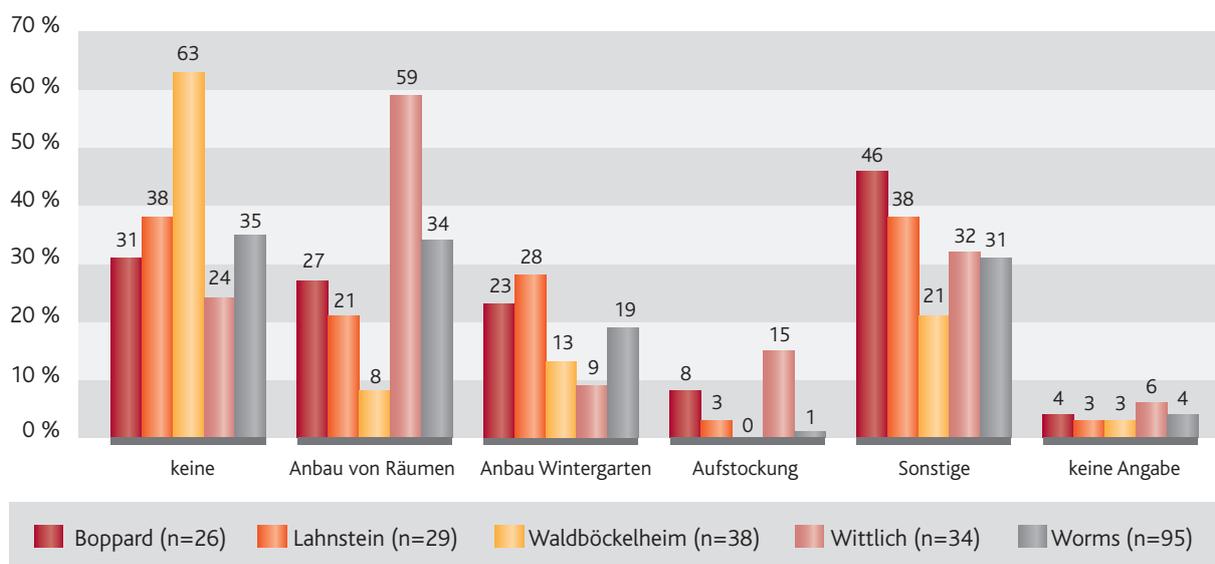


Abbildung 34: Durchgeführte bauliche Veränderungen (Angaben in %, Mehrfachnennungen möglich) (eigene Darstellung)

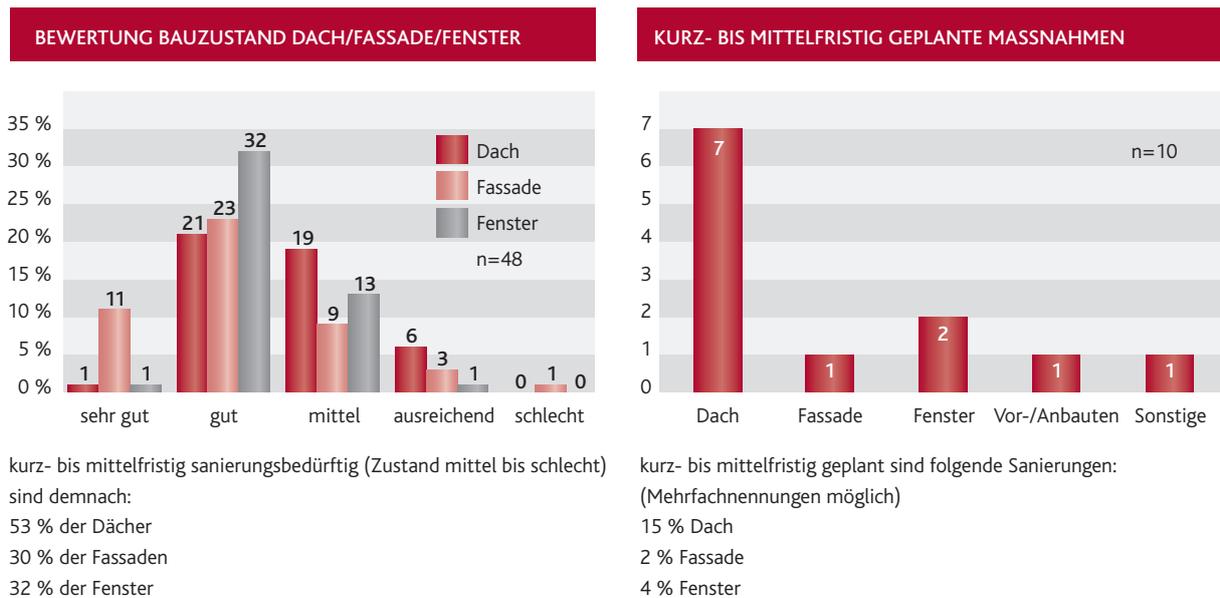


Abbildung 35: Vergleich – fachliche Bewertung des Bauzustandes und Sanierungsabsichten der Siedlerinnen und Siedler – Beispiel Boppard (eigene Darstellung)

Geplante Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen

Die Befragungsergebnisse bezüglich geplanter Bau- maßnahmen deuten eine verstärkte Umbau- und Sanierungsaktivität nur teilweise an. Maßnahmen zur Verbesserung der Bausubstanz planen kurz- bis mittelfristig zwischen 33 % und 41 % der Befrag- ten in Boppard, Lahnstein, Wittlich und Worms. Lediglich in der Siedlung Auf Bühl in Waldböckel- heim äußerte fast die Hälfte (47 %) der Befragten die Absicht, bauliche Maßnahmen durchführen zu wollen.

Die ergänzenden Angaben der Gebäudeeigentü- merinnen und -eigentümer zeigen: Bei den ge- planten Maßnahmen handelt es sich zum weitaus größten Teil um die Erneuerung einzelner baulicher Komponenten (z.B. Dach, Fenster) zur energeti- schen Optimierung des Gebäudes. In allen Sied- lungen spielen An-/Ausbau sowie sonstige Ziele und Zwecke der baulichen Maßnahmen nur eine untergeordnete Rolle.

Ein Vergleich der Beurteilung des Bauzustandes durch das Projektteam mit den geplanten Maß- nahmen der Hauseigentümer macht deutlich, dass insbesondere in Boppard eine Lücke zwischen der objektiven Experteneinschätzung und der subjek- tiven Wahrnehmung des eigenen Gebäudes durch die Bewohnerinnen und Bewohner besteht (siehe

Abbildung 35). Dieser subjektiv bedingte Sanie- rungsrückstand in einigen Siedlungen könnte be- sonders durch verstärkte Informations- und Bera- tungsarbeit kompensiert werden.

In Bezug auf geplante Maßnahmen zur Verbes- serung der Gestaltqualität sind die Unterschiede zwischen den einzelnen Siedlungen eher gering. Der Anteil der Befragten, die kurz- oder mittelfris- tig gestaltverbessernde Maßnahmen planen, vari- ert zwischen 24 % in Waldböckelheim, 21 % in Wittlich, jeweils 17 % in Lahnstein und Worms so- wie 12 % in Boppard. Die Absicht und Bereitschaft zur Investition in gestalterische Maßnahmen sind somit weitaus geringer, als dies im Bereich bau- substanzieller Sanierungsmaßnahmen der Fall ist. Gebäudegestaltung wird von den Befragten nicht als zentrales Handlungsfeld angesehen.

Gerade in den Siedlungen in Boppard, Lahnstein und Worms, in denen der Generationenwechsel noch weitgehend aussteht, zeigen die Befragten eine geringe Bereitschaft, Mittel für die Sicherung und behutsame Verbesserung des äußeren Erschei- nungsbildes in die Hand zu nehmen. Dies kann es erschweren, die Erhaltung des Siedlungsbildes bei gleichzeitiger qualitativer und quantitativer Ver- besserung des Gebäudezustandes als Ziel anzu- streben und erfolgreich umzusetzen.

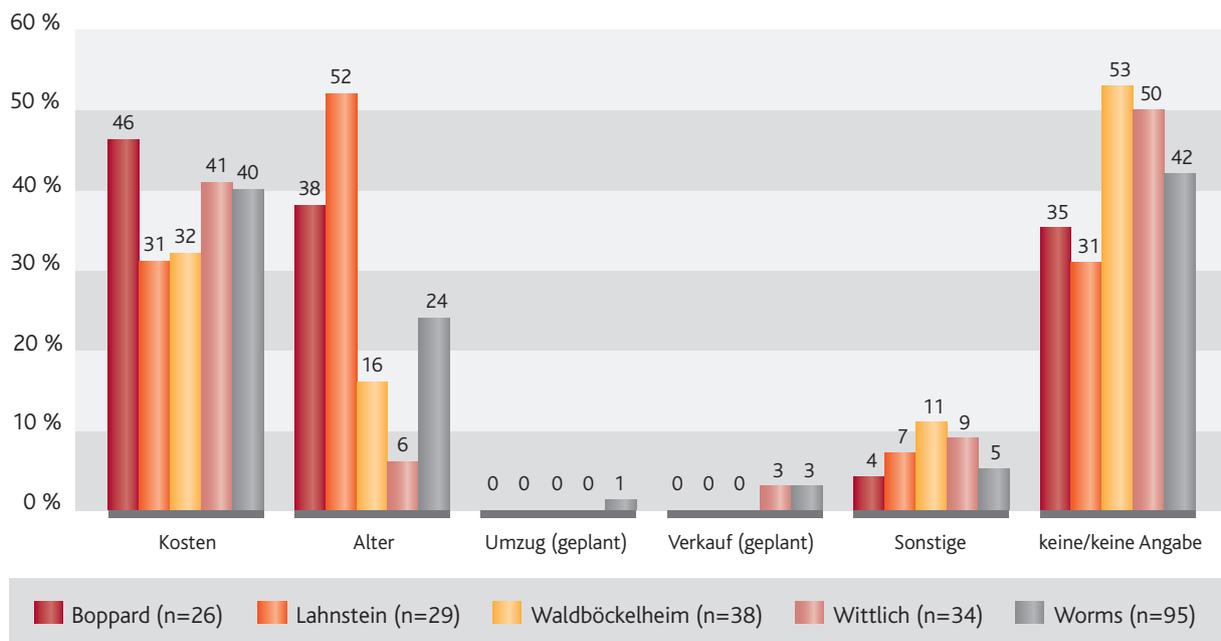


Abbildung 36: Gründe für die Zurückstellung baulicher Maßnahmen (Angaben in %, Mehrfachnennungen möglich) (eigene Darstellung)

Hemmnisse für die Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen

Welche Gründe sprechen gegen die Durchführung notwendiger baulicher Maßnahmen? Kosten der Erneuerungsmaßnahmen und Alter der Bewohner stellen die größten Hemmnisse dar. So führen je nach Siedlung zwischen 31 % und 46 % der Befragten die Kosten als Hinderungsgrund an. In der Siedlung in Lahnstein ist das Alter für mehr als die Hälfte, in Boppard immerhin für 38 % der Befragten der ausschlaggebende Faktor, Sanierungs- und Umbautätigkeiten nicht in Angriff zu nehmen. In den Siedlungen mit geringerem Erstsiedleranteil und niedrigerem Altersdurchschnitt (bspw. Wittlich) sind diese Anteile erwartungsgemäß geringer. Sonstige Gründe wie z.B. „Erneuerungsmaßnahmen wurden erst kürzlich durchgeführt“ wurden nur in wenigen Fällen genannt.

Die Befragungsergebnisse führen zur Einschätzung, dass für alle Siedlungen ein „Sanierungsstau“ aufgrund zurückgestellter und womöglich langfristig ausbleibender Maßnahmen nicht auszuschließen ist. Eine konkrete Gefahr zeichnet sich jedoch lediglich für die Siedlung in Boppard ab, da dort die Bausubstanz nur mäßig und die Sanierungsabsichten im Vergleich zurückhaltend sind.

Solange kein Generationswechsel stattfinden wird, werden sich Erneuerungsmaßnahmen in der Regel auf einzelne Bauteile beschränken. Mit der Übernahme durch (jüngere) Nachnutzer steigen die Chancen für eine Komplettsanierung, aber auch das Risiko einer Aufweichung des geschlossenen Siedlungscharakters.

Abbildung 37: Baustilwahrende Teilsanierung – Beispiel Worms (eigene Aufnahme)



Abbildung 38: Baustilwahrende Komplettsanierung – Beispiel Wittlich (eigene Aufnahme)



Fazit

Eigenheimgebiete waren und sind beliebt und bieten per se gute, wenn nicht sogar die besten Voraussetzungen, um individuelle Wohnbedürfnisse zu erfüllen. Eigenes Haus mit Grundstück, Garage und in der Regel wenig Verkehr sowie Naturnähe sind überzeugende Argumente für ein gewünschtes, qualitativvolles Wohnen – auch in Zukunft. Städtebaulich nehmen die fünf Siedlungen entstehungs- und entwicklungsbedingt unter den in den letzten Jahrzehnten vielfach gebauten Eigenheimgebieten gewiss eine Sonderstellung ein. Das Projekt ging der Frage nach, ob diese Siedlungen in Anbetracht generell rückläufiger und veränderter Nachfrage nach Wohnraum für die kommenden Lebenszyklen besser gestellt sind und wo das allgemeine und siedlungsspezifische Kapital, aber auch die Aufgaben und Herausforderungen liegen.

Als Gesamtergebnis lässt sich festhalten, dass sie über eine hohe Attraktivität und Vitalität verfügen. Ein Indiz dafür ist beispielsweise, dass in allen Siedlungen nahezu alle Gebäude bewohnt sind. Es gibt keinen statistisch feststellbaren Leerstand, so wie dies in vielen anderen, über 30 Jahre alten, aus eigenen Untersuchungen bekannten Eigenheimgebieten der Fall ist. Die aus der Masse herausragenden Besonderheiten zeigen sich in den Siedlungen Leiswiese in Boppard und Allerheiligenberg in Lahnstein sehr offensichtlich in Form eines insgesamt geschlossenen Siedlungsemblems. Diese Siedlungen sind unverwechselbar, sie bieten Identität und das Gefühl an einem besonderen Ort zuhause zu sein. Der Erhalt und die behutsame Weiterentwicklung dieses baukulturellen Gutes sollten daher oberste Priorität haben. In der Weilersiedlung in Wittlich und vor allem in der Nikolaus-Ehlen-Siedlung in Worms, die in einer langen, in mehrere Bauabschnitte gegliederten Zeitphase entstand, reduziert sich der hohe gestalterische Wert auf Teilbereiche bzw. einzelne Straßenräume. Insbesondere in der Weilersiedlung, in der es keinen Bebauungsplan gibt, wäre der Einsatz städtebaulicher Regelungsinstrumente daher sehr wichtig. Die Siedlung Auf Bühl in Waldböckelheim hebt sich diesbezüglich nicht hervor. Eine Entwicklung

in Richtung von mehr einheitlicher Gestaltung erscheint unrealistisch, auch in Ermangelung historischer Wurzeln.

Ein besonderes Qualitätsmerkmal stellt bei allen Siedlungen das große Angebot an vielfältig nutz- und gestaltbarem öffentlichem und privatem Freiraum dar. Die großen Grundstücke sind insbesondere für junge Familien prädestiniert, die als Zielgruppe zur Lebendigkeit beitragen können, aber auch hohe Ansprüche an das Wohnumfeld und eine günstige Versorgungsinfrastruktur stellen. In diesem Zusammenhang ist es entscheidend, über die Art und das Maß der baulichen Veränderbarkeit vor allem der kleineren Siedlungshäuser (Boppard, Lahnstein, Wittlich) unter Beachtung des Siedlungsbildes zu diskutieren und gemeinsam einen Konsens zu finden.

Letztendlich hat die städtebauliche Untersuchung gezeigt, dass die Wohngebäude hinsichtlich ihres Bauzustandes funktionstüchtig sind. Es überrascht aber auch nicht, dass ein großer Teil der 30 und mehr Jahre alten Gebäude in ihrer Gesamtheit nicht mehr dem aktuellen Stand entspricht, so dass Investitionen in unterschiedlichem Umfang zu tätigen sind. Dabei sollten die Siedlergemeinschaften ihre Wurzeln nutzen, um die bauliche Zukunft nicht nur individuell, sondern in der Gemeinschaft zu gestalten. Denn der Wert einer ganzen Siedlung ergibt sich aus der Summe aufeinander abgestimmter, und nicht willkürlicher Teile. So wie die Siedlerinnen und Siedler einst gezeigt haben, dass sie nach sozialen und ökonomischen Kriterien nachhaltigen Wohnraum durch Eigen- und Gemeinschaftssinn erschaffen haben, so bietet sich für sie aktuell die Möglichkeit, Vorreiter bei der Erneuerung des Bestandes – auch unter Einbeziehung ökologischer Nachhaltigkeitskriterien – zu werden. Für die zeitgemäße Weiterentwicklung und Profilierung dieser außergewöhnlichen Ausgangsbedingungen sind die Siedlerinnen und Siedler als Individuen und in der Gemeinschaft gefordert. Dabei können auch leichte Standortnachteile, die sich z.B. in Lahnstein in der Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs zeigen, kompensiert werden.

4.3 Einsparpotenziale von Bestandsgebäuden – Analyse und Bewusstseinsbildung (Säule Energie)

Zielsetzung und Zweck

In der Säule Energie wurden zwei Handlungsstränge bearbeitet. Der eine beinhaltet die Betrachtung der Immobilien aus baulich-energetischer Sichtweise, der andere umfasste die Vermittlung der aus energetischer Sicht relevanten Aspekte an die Gebäudeeigentümer.

Die Zielformulierungen der Säule Energie ergaben sich daraus wie folgt:

Die Weiterentwicklung zukunftsfähiger Immobilien soll in Hinblick auf die Aspekte des Einsatzes energieeffizienter Gebäudetechnik und energetischer Sanierungsmöglichkeiten, bezogen auf die vorherrschenden Gebäudetypen in den betrachteten Siedlungen, formuliert und kommuniziert werden. Eine umfassende Information der Gebäudeeigentümer soll diese für die Themen Energieeffizienz und energetische Sanierung sensibilisieren, Ängste und Befürchtungen ausräumen, vorhandene Fragestellungen klären, Möglichkeiten und Vorteile vermitteln und so den Weg zu Aktivitäten und Investitionen in diesen Bereichen ebnen.

Ziel ist es, über den effizienten Einsatz von Energie durch Sanierung, neue Gebäudetechnik und erneuerbare Energien zukunftsfähige Gebäude zu gestalten, die möglichst unabhängig von Preisentwicklungen auf dem Energiemarkt sind und einen Beitrag zur Reduktion klimaschädlicher Treibhausgase leisten.

Vorgehensweise

Den ersten Schritt der Zielumsetzung bildete eine umfassende fotografische Bestandsaufnahme der betrachteten Siedlungsgebiete, die eine erste Einschätzung des baulichen Zustands des Gebäudebestandes zuließ. Bereits hier wurde deutlich, dass bei vielen Gebäuden ein erhebliches Sanierungspotenzial besteht.

Die meisten Siedlungshäuser stammen aus der Zeit vor der ersten Wärmeschutzverordnung, die Mindeststandards für die energetische Bauweise von Gebäuden vorgab. Die Qualität der Gebäudesubstanz liegt damit oft weit hinter den heutigen Anforderungen und Standards. Die im Laufe der Jahre durchgeführten Sanierungsmaßnahmen beschränkten sich in der Regel auf Schönheitsreparaturen, die oft in Eigenleistung durchgeführt wurden. Größere energetische Maßnahmen, wie zum Beispiel die Dämmung der Gebäudehülle, wurden zumeist vernachlässigt.

Um die energetischen Schwachstellen der Gebäude zu identifizieren und den Eigentümern anschaulich vermitteln zu können, wurden durch die EOR Thermografieaufnahmen eines Teils der Häuser gemacht und den Siedlern in mehreren Veranstaltungen präsentiert und erläutert.

Pro Siedlung wurden dann durchschnittlich zwei repräsentative Gebäude, die als Beispiel für die übrigen Siedlungsgebäude betrachtet werden sollten,

genauer untersucht. Auch diese Ergebnisse wurden den Siedlergemeinschaften detailliert vorgestellt.

Thermografie

Jeder Siedlungsbewohner hatte die Möglichkeit, sich für eine Thermografieaufnahme seines Gebäudes zu melden. Insgesamt wurden 136 Gebäude im Rahmen des Projektes von außen thermografiert. Den Gebäudeeigentümern wurde dann eine Auswahl dieser Aufnahmen zur Verfügung gestellt, zu denen sie ausführliche Erläuterungen und erste Empfehlungen für energetische Verbesserungsmöglichkeiten erhielten.

Auch Hinweise, was bei der Deutung der Aufnahmen zu beachten sei, wurden mit den Ausarbeitungen geliefert.

Häufig festgestellte Schwachstellen sind in den nebenstehenden Thermografieaufnahmen beispielhaft dargestellt.

Die Präsentation der Aufnahmen bei Veranstaltungen in den Siedlungen verdeutlichte, dass vielen Eigentümern die Schwachstellen ihrer Gebäude nicht bewusst waren und die subjektive Einschätzung in Bezug auf die Qualität der Gebäudehülle häufig zu positiv war.

Die Notwendigkeit des Austauschs veralteter Heizungsanlagen war hingegen für viele Siedler nachvollziehbarer.

Repräsentative Untersuchungen

Zehn Gebäude wurden im Rahmen des Projektes genauer untersucht. Bei einem gemeinsamen Termin mit den Eigentümern wurde ein Fragebogen erörtert, der Kenndaten zum Haus im Hinblick auf dessen Nutzung, die Gebäudehülle und Anlagentechnik abfragt. Auf den erfassten Daten basieren die Berechnungen. In den meisten Fällen fand außerdem eine gemeinsame Hausbegehung statt.

Die Berechnungen wurden auf der Grundlage von standardisierten und normierten Werten durchgeführt, was ebenfalls einschließt, dass ausschließlich die Gebäudesubstanz und nicht das Nutzerverhalten betrachtet wurde. Dies geschah, um Einsparpotenziale der Gebäude aufzudecken und diese



Abb. 39: Die rote Fläche deutet auf einen Heizkörper im Inneren des Gebäudes hin (eigene Aufnahme)

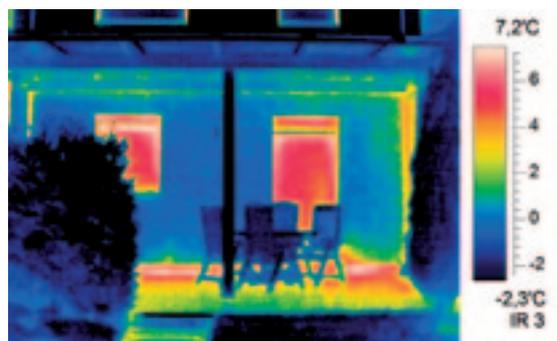


Abb. 40: Schwachstellen im Bereich des Sockels und der Fenster (eigene Aufnahme)

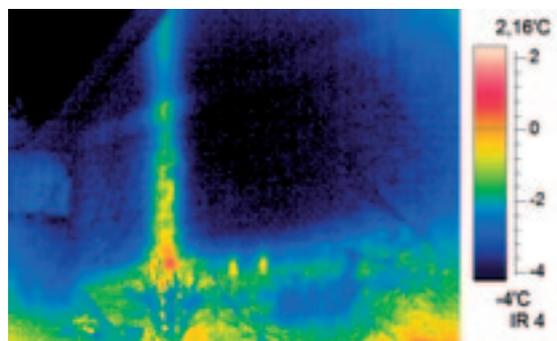


Abb. 41: Der vertikale Streifen deutet auf einen Schornstein hin (eigene Aufnahme)

auf vergleichbare Siedlungshäuser übertragen zu können.

Ihnen wurde zudem die derzeit gültige Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) zu Grunde gelegt.

Ziel der Berechnungen war es, Potenziale aufzuzeigen und einen Überblick über Sanierungsmöglichkeiten zu geben. Bei den Sanierungsvarianten wurde auf eine sinnvolle Abstimmung zwischen Energieeffizienz und Machbarkeit Wert gelegt.



Abb. 42: Vorstellung von Analyseergebnissen in Lahnstein (eigene Aufnahme)



Abb. 43: Bestandsaufnahme einer erneuerten Heizungsanlage (eigene Aufnahme)

Es sollte an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass diese Untersuchung eine gebäudebezogene Energieberatung für geplante Sanierungsmaßnahmen nicht ersetzen kann. Diese sollte immer vor Beginn einer Sanierung durch einen zertifizierten Energieberater vorgenommen werden, der vor Ort die baulichen Gegebenheiten beurteilt und sich mit den Bewohnern über deren Nutzerverhalten unterhält.

Ebenfalls berücksichtigt werden muss, dass es neben unsanierten Gebäuden auch Häuser gibt, in denen bereits einzelne Maßnahmen umgesetzt wurden. So wurden zwar für die Siedlungen beispielhafte Gebäude untersucht, die Ergebnisse können aber nicht identisch auf die anderen Gebäude übertragen werden.

Beispiele

Bei den betrachteten Gebäuden handelt es sich um typische freistehende Siedlungshäuser oder Reihenhäuser, die zwischen 1938 und 1987 gebaut wurden.

Die Gebäude sind größtenteils unsaniert, teilweise wurden schon Einzelmaßnahmen durchgeführt. Sinnvolle Sanierungsmaßnahmen, die je nach Ausgangslage und bereits durchgeführten Maßnahmen variieren können, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Dämmung der obersten Geschosdecke sowie der Kellerdecke sind eine häufig zu empfehlende Maßnahme, mit der bei den betrachteten Gebäuden bis zu 29 % Energieeinsparung erreicht werden könnten. Die Höhe des Einsparpotenzials hängt selbstverständlich immer vom Ausgangszustand des Gebäudes und bereits geleisteten Vorarbeiten ab.
- Auch die Dämmung der Außenwände birgt Einsparpotenziale in Höhen von bis zu 33 %. Dabei beziehen sich die Einsparpotenziale auf den entsprechend berechneten Energiebedarf.
- Der Austausch veralteter Gebäudetechnik wie alter Heizungen durch zeitgemäße Brennwertgeräte oder neue elektrische Durchlauferhitzer sowie die Kombination

mit erneuerbaren Energien, wie zum Beispiel dem Einsatz einer Solarthermieanlage, die unterstützend für Warmwasser und Heizung eingesetzt werden kann, ist in jedem Fall zu empfehlen. Diese Maßnahmen sind wirtschaftlich und entkoppeln die Haushalte weitgehend von den stetig steigenden Energiepreisen. Die Einsparpotenziale bei der Optimierung der Heiztechnik liegen in den betrachteten Häusern bei bis zu 44,5 %.

- Auch durch den Austausch alter Fenster und Türen mit schlechten U-Werten (Wärmedurchgangskoeffizient) lässt sich Energie einsparen. Die Potenziale liegen hier mit sehr schwankenden Werten bei bis zu 15 %.

Die möglichen Einsparpotenziale bei den Gebäuden lassen sich durch eine Gesamtanierung auf bis zu 80 % gegenüber dem Ist-Zustand beziffern. Nur durch eine detaillierte Energieberatung lassen sich effiziente und wirtschaftliche Maßnahmen gegenüber weniger sinnvollen Maßnahmen abgrenzen.

Die nachfolgende Grafik zeigt eine Übersicht über die Einsparpotenziale einzelner Sanierungsmaßnahmen in den betrachteten Gebäuden. Sie zeigt, dass die Werte je nach Ausgangssituation stark variieren können.

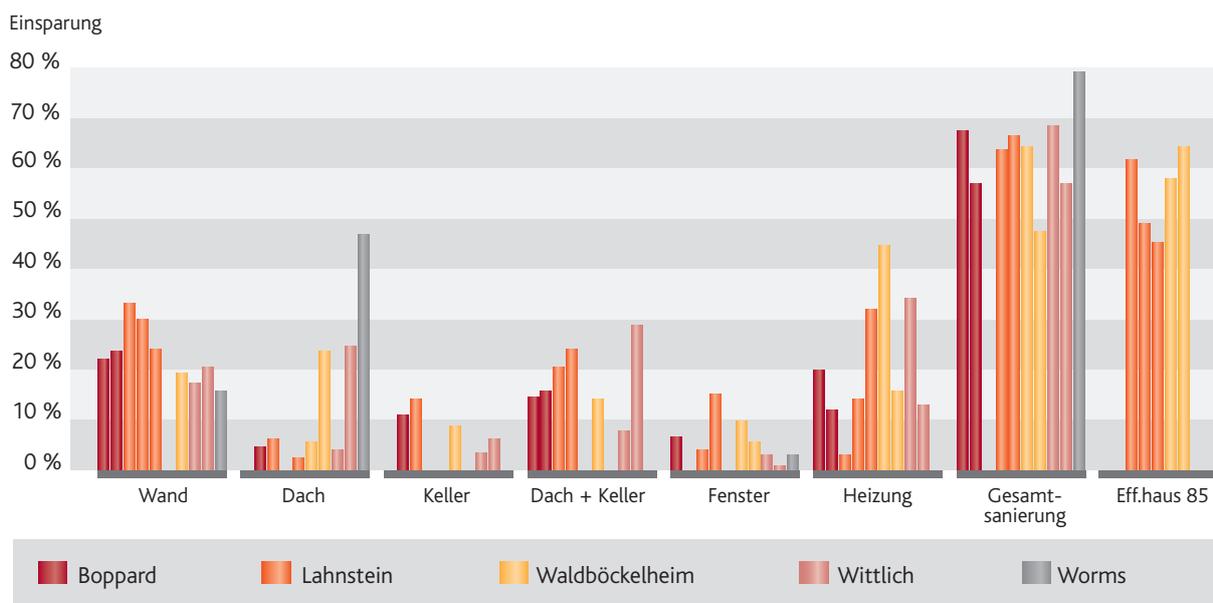


Abb. 44: Einsparpotenziale der zehn untersuchten Gebäude aller Siedlungen (eigene Darstellung)

Fazit

Die Gebäude in den Siedlungen bieten aufgrund der Gebäudetypologien mit vorwiegend kompakten Baukörpern gute Voraussetzungen für eine energetische Sanierung.

Auch wenn sich mit einer Gesamtsanierung die meiste Energie einsparen lässt, können auch mit Einzelmaßnahmen – je nach Standard des Gebäudes und der Anlagentechnik - im unsanierten Zustand bis zu 46,7 % der Energie eingespart werden. Einzelmaßnahmen mit derart hohem Einsparpotenzial amortisieren sich auch in absehbaren Zeiträumen.

Die energetische Sanierung verringert nicht nur den Energieaufwand. Durch die Anpassung der Gebäude auf zeitgemäße Standards, wie die Dämmung der Gebäudehülle, der Austausch der Fenster und neueste Anlagentechnik, erhöhen sich der

Wohnkomfort und nicht zuletzt auch der Wert der Immobilie. Durch effiziente Heiztechniken und den Einsatz erneuerbarer Energien machen sich die Gebäudeeigentümer unabhängiger von stetig steigenden Energiekosten.

Die Sanierung der Siedlungshäuser auf zeitgemäße Standards ist ein grundlegender Aspekt bei der weiteren Gestaltung zukunftsfähiger Siedlungen. Maßgebliche Faktoren bei der Sanierung einer Immobilie sind sowohl der Wille und das Erkennen der Notwendigkeit beim Eigentümer als auch das Vorhandensein finanzieller Handlungsspielräume. Um die Motivation für weitere energetische Sanierungen in den Siedlungen zu erhöhen, muss die aktive Information und Bewusstseinsbildung bei den betroffenen Gebäudeeigentümern weiter intensiviert werden. Die Möglichkeit, geförderte Energieberatungen in Anspruch zu nehmen, sollte aktiv kommuniziert werden.

4.4 Zukunftswerkstätten: Wie soll unsere Siedlung in 20 Jahren aussehen?

Im Frühsommer 2010 wurden in Kooperation mit dem Projektbereich Städtebau (Fachdisziplin Städtebau und Ortsplanung der Technischen Universität Kaiserslautern) Zukunftswerkstätten in den einzelnen Siedlungen veranstaltet. Das Konzept der Zukunftswerkstatt zielt darauf ab, möglichst viele Menschen an der Gestaltung ihrer eigenen Umwelt zu beteiligen. Unter Anleitung eines Moderators und durch methodisch kreatives Arbeiten bestimmen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer in einem offenen Prozess die Inhalte der Zukunftswerkstatt und erarbeiten Lösungswege für konkrete Probleme.



Abb. 45: Zukunftswerkstätten – Siedlerinnen und Siedler gestalten mit (eigene Aufnahmen)

Zukunftswerkstätten gliedern sich in drei Phasen:

1. Beschwerde und Kritik:
Kritik üben, Unmut äußern, auf Schwierigkeiten hinweisen.
2. Phantasie und Utopie:
Wünsche formulieren, Ideen sammeln.
3. Verwirklichung und Praxis:
konkrete Projektideen erarbeiten.

Unter dem Motto „Wie soll unsere Siedlung in 20 Jahren aussehen?“ waren die Bewohnerinnen und Bewohner der Projektsiedlungen aufgefordert, Stärken und Schwächen ihres Wohngebiets zu diskutieren und Projektideen für die Zukunft zu entwickeln. Ausgehend von der Frage „Was stört mich in meiner Siedlung?“ trugen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer in der Beschwerde- und Kritikphase negative Erfahrungen und Kritikpunkte zusammen. In der nachfolgenden Phantasie- und Utopiephase wurden unter der Überschrift „Ich wünsche mir für meine Siedlung ...“ Ideen und Vorschläge zur Gestaltung der idealen Siedlung gesammelt. In dieser Phase ging es um die Entwicklung von Zukunftsvisionen für die Siedlung ohne dabei Rücksicht auf gesellschaftliche und politische Sachzwänge, wie Geld, Zuständigkeiten, Kompetenzen oder Machtpositionen, zu nehmen. In der Verwirklichungs- und Praxisphase wurden die Teilnehmer gebeten, die Ideen aus Phase 2 nach ihrer Dringlichkeit zu bewerten und Projekte zu entwickeln. Mit Hilfe von fünf W-Fragen (Was? Wie? Wer? Wann? Wo?) wurden die Realisierbarkeit der Projektideen diskutiert, Handlungsspielräume aufgedeckt und die Verantwortung für die Weiterarbeit festgelegt.

Im Rahmen dieses partizipativen Prozesses wurden häufig ähnliche Problem- und Potenzialbereiche erkannt: In allen Zukunftswerkstätten wurde beispielsweise auf die Verkehrssituation in der jeweiligen Siedlung hingewiesen. Bemängelt wurden das zu schnelle Fahren, das hohe Verkehrsaufkommen oder der Verkehrslärm in der Siedlung. Auch Probleme mit parkenden Autos wurden angesprochen. Ein weiteres wichtiges Thema der Zukunftswerkstätten war der öffentliche Nahverkehr, der nach Angaben der Bewohnerinnen und Bewohner in vier der fünf Siedlungen Defizite aufweist. Entweder existiert gar keine Anbindung an den ÖV, wie in Lahnstein, oder die Anbindung ist unzureichend, wie etwa in Boppard, Wittlich oder Waldböckelheim (vor allem abends und am Wochenende).

Ähnlich stellt sich die Situation im Bereich der Nahversorgung dar: Fehlende und ungenügende Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten in den Siedlungen oder in deren näherem Umfeld wurden angesprochen (z.B. in Lahnstein und Wittlich). Darüber hinaus wurde auf den schlechten Zustand der Straßen, Gehwege, der Grün- und Freiflächen sowie auf die Verwahrlosung einzelner Gebäude und Gärten hingewiesen. In vier der fünf Projektsiedlungen wurde auch die Gemeinschaft in den Siedlungen thematisiert. Die Eigentümer in Boppard, Lahnstein und Waldböckelheim machten auf das Fehlen eines Treffpunkts aufmerksam. In Worms wurden das geringe Interesse der neu Hinzugezogenen am Siedlerverein und die mangelnde Resonanz trotz vielfältiger Aktivitäten angesprochen. Die jeweiligen Ideen aus der Utopiephase wurden zu folgenden Projekten weiterentwickelt:

- Boppard: Überdachter Gemeinschaftsplatz
- Lahnstein: Bürgerbus für Lahnstein, Briefkasten, fliegende Händler/mobile Dienstleister, Boule-Platz
- Waldböckelheim: Gemeinsamer Treffpunkt: Café mit Blumenladen
- Wittlich: Verkehrsberuhigung und Regelungen für das Parken
- Worms: Zukunft der Gemeinschaft: Schnupper-Mitgliedschaft, Verbesserung von Information und Kommunikation

Verschiedene Projekte befinden sich derzeit (Frühsommer 2011) in der Realisierung. Die Siedlergemeinschaft Allerheiligenberg in Lahnstein hat Veranstaltungen mit Verantwortlichen aus der Stadt sowie einem externen Beratungsbüro organisiert, um die Einrichtung eines Bürgerbusses zu erreichen. Darüber hinaus wurde eine Bedarfserhebung für mobile Lebensmittelhändler durchgeführt, die so viel Potenzial ergab, dass mittlerweile mobile Händler die Siedlung anfahren. Außerdem wird aktuell ein Boule-Platz auf einer Gemeinschaftsfläche eingerichtet. In anderen Siedlergemeinschaften werden hingegen andere Schwerpunkte gesetzt. So setzt sich die Siedlergemeinschaft in Wittlich für die Realisierung von Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in der Siedlung ein und in der Siedlergemeinschaft „Nikolaus-Ehlen“ in Worms werden Schnuppermitgliedschaften erprobt.

4.5 Expertengespräche: Der Blick von außen

Um die Wahrnehmung der Siedlungen in der jeweiligen Stadt – gewissermaßen den Blick von außen – ging es in fünf leitfadengestützten Interviews mit Experten aus Kommunalverwaltung und Kommunalpolitik. Befragt wurden Oberbürgermeister, Bürgermeister oder Verbandsbürgermeister und Mitarbeiter der Stadtplanungs- und Bauämter. Die Expertengespräche wurden gemeinsam von dem Lehrgebiet Stadtsoziologie und der Fachdisziplin Städtebau und Ortsplanung geführt. In den Gesprächen wurden die Experten auch um eine Einschätzung der Projektideen aus den Zukunftswerkstätten gebeten.

Alle fünf Siedlungen werden von den befragten Experten überaus positiv wahrgenommen. Hervorgehoben wurden beispielsweise die Besonderheit und Homogenität der Siedlungsstruktur (Boppard, Lahnstein), die gute Versorgungssituation (Boppard, Worms) oder die bevorzugte Wohnlage und hohe Wohnqualität (Waldböckelheim, Wittlich). Aber auch folgende Probleme und Herausforderungen der Siedlungen wurden von den Experten identifiziert: die Überalterung der Bewohnerschaft und die Bewältigung des Generationenwechsels, die Notwendigkeit energetischer und baulicher Sanierungen, die anstehende Modernisierung der Infrastruktur (insbesondere der Straßen in der Siedlung), die Verbesserung der Erreichbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs oder die Zukunft von Nachbarschaft, ehrenamtlichem Engagement und der Siedlergemeinschaften.

Die Realisierbarkeit der Projektideen aus den Zukunftswerkstätten wird von den befragten Experten überwiegend als gut eingeschätzt. Zudem haben die Vertreter aus Kommunalverwaltung und Kommunalpolitik Unterstützung bei der Verwirklichung verschiedener Projekte zugesagt.

5 | HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Um die hohe Wohn- und Lebensqualität, die guten Nachbarschaftsbeziehungen sowie das städtebauliche Erscheinungsbild nachhaltig zu sichern und die Siedlungen zukunftsfähig zu entwickeln, bedarf es gezielter Impulse auf der sozialen, städtebaulichen und energetischen Ebene.

Die folgenden Handlungsempfehlungen, die auf den Analysen in den fünf Projektsiedlungen aufbauen, bilden einen Leitfaden, an dem sich die zukünftige Entwicklung der Projektsiedlungen orientieren soll. Der Leitfaden richtet sich an die einzelnen Hauseigentümer, die Siedlervereine aber auch an Verantwortliche aus Kommunalverwaltung, Kommunalpolitik und dem Verband Wohnungseigentum. Der Leitfaden umfasst neben siedlungsspezifischen Empfehlungen auch allgemeine Hinweise, die sich nicht ausschließlich auf die Projektsiedlungen beziehen, sondern auch in anderen Siedlergemeinschaften und suburbanen Wohngebieten Anwendung und Beachtung finden können.

5.1 Handlungsempfehlungen Soziales

Im Bereich Soziales ergeben sich aufbauend auf die analytische Betrachtung einige Handlungsfelder, in denen Siedlergemeinschaften aktiv werden können, um die eigene Gemeinschaft vital zu halten, das eigene Fortbestehen nachhaltig zu sichern und attraktiv für neu Zugezogene zu sein. Die einzelnen Bereiche werden im Folgenden kurz erläutert.

Kommunikation

Eine Herausforderung für Siedlergemeinschaften stellt der Generationen- und Eigentümerwechsel dar. Neu Zugezogene mögen über die Geschichte einer Siedlung informiert sein, über eigene Erfahrungen beim Bau des Hauses und dem Aufbau eines Siedlervereins verfügen sie nicht. Eine gezielte

Kommunikation ist daher eine Grundvoraussetzung, um neu Zugezogene, aber auch passive Mitglieder für das Mitmachen in der Siedlergemeinschaft und für die Angebote der Siedlervereine zu interessieren. Um die Informationen über Angebote breiter zu streuen, können sowohl neue als auch alte Kommunikationswege genutzt werden: Eigene Homepage, E-Mail-Verteiler, Aushänge in Schaukästen oder Ansprachen durch den Vorstand und andere Eigentümer. Eine besondere Verantwortung tragen die Siedlervorstände, neue Bewohnerinnen und Bewohner anzusprechen und Interessen aufeinander abzustimmen, auch wenn es keine leichte Aufgabe ist, Menschen unterschiedlichen Alters mit verschiedenen Lebensgewohnheiten, Interessen und Bedürfnissen in eine aktive Gestaltung mit einzubeziehen. Die Umfrage hat ergeben, dass es besonders vorteilhaft ist, wenn Siedlervereine als Orte der Geselligkeit und Lebensfreude wahrgenommen werden und weniger als Organisation zur Lösung von Problemen.

Treffpunkte

Eine lebhafte Gemeinschaft setzt voraus, dass Treffpunkte in den Siedlungen vorhanden sind bzw. geschaffen werden. Treffpunkte sind als Anlaufpunkte und für gemeinschaftliche Unternehmungen wichtig für den Zusammenhalt und sie tragen gleichzeitig zu einer deutlichen Aufwertung des Wohnumfeldes bei.

Gegenseitige Hilfe und Gemeinschaftsaktionen

Eine besondere Rolle spielen auch die klassischen Hilfs- und Beratungsangebote, die insbesondere den pragmatischen Mitgliedern entgegen kommen. Um den sozialen Zusammenhalt zu stärken, ist es denkbar, die Selbst- und Nachbarschaftshilfe auch bei den anstehenden Anpassungen und Modernisierungen des Gebäudebestands zu praktizie-

ren oder zu intensiveren. Mit Sammelbestellungen von Bau- und Gartenmaterialien, einer koordinierten Anschaffung von Solaranlagen oder dem Betrieb eines Blockheizkraftwerks durch den Siedlerverein kann auch die Gemeinschaft belebt werden, ähnlich wie bereits beim Bau der Häuser. Als „Sanierungs-Interessengemeinschaften“ können neue und kostengünstige Wege aufgezeigt werden, um bauliche und gestalterische Zukunftsaufgaben zu bewältigen. Mit solchen Maßnahmen können die Siedlungen auch ein positives Beispiel für andere Hauseigentümer und andere suburbane Wohngebiete darstellen.

Aktive Immobilienvermarktung

Obwohl die Eigentümer ihr eigenes Haus in den Mittelpunkt stellen, wenn es um den Werterhalt des Familienkapitals geht, kann die Siedlergemeinschaft zukünftig eine aktivere Rolle bei einem Eigentümerwechsel einnehmen. Obwohl in den hier betrachteten Ortsteilen das Problem bisher nicht auftritt, kann sich in anderen Siedlungen die Suche nach Interessenten für leer fallende Häuser möglicherweise schwierig gestalten. Das Internet und Immobilienbörsen können auch von den Siedlergemeinschaften genutzt werden, um Nachfolger und Interessierte an Wohneigentümergeinschaften zu erreichen. Die großen Gärten, die sowohl ästhetischen Neigungen, freizeitorientierten Aktivitäten wie auch ökologischen Aspekten Raum geben, bilden ein hoch im Kurs stehendes Werbepotenzial. Bei einem Versagen des Marktes ist auch an einen Kauf durch den Siedlerverein und/oder Vermietung von leer stehenden Gebäuden zu denken.

Nahversorgung und Mobilität

Angesichts des demographischen Wandels und des steigenden Lebensalters der Bewohnerinnen und Bewohner in vielen Siedlungen stellt die Nichterreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzten, Behörden oder Banken insbesondere für die älteren Bewohner eine Einschränkung dar. Die Siedlergemeinschaften sind Ansprechpartner und Organisationen vor Ort, die dazu beitragen können, Versorgungsdefizite auszugleichen. Wird ein Bedarf in der Siedlung ermittelt, wären mobile Händler anzusprechen, damit sie die Siedlung anfahren und ihre Waren anbieten.

Auch die Sicherung und Aufrechterhaltung der Mobilität von Senioren und Jugendlichen, die in den Siedlungen wohnen, kann zu einer hohen Le-

bensqualität in Vorortwohngebieten beitragen. Beispielsweise können sich die Siedlervereine in Absprache mit der Stadt und den Verkehrsbetrieben um bessere Verbindungen, flexible und bedarfsorientierte Angebote, wie beispielsweise Anrufsammeltaxis, oder auch Mobilitätsgutscheine kümmern. Das Bemühen der Siedlergemeinschaft Allerheiligenberg in Lahnstein um einen Bürgerbus belegt, dass einzelne Initiativen große Wirkungen haben können.

Ehrenamtliches Engagement und Nachbarschaftshilfe

In der öffentlichen Diskussion zum demographischen Wandel wird auch die Nachbarschaft häufig thematisiert. Da viele Gemeinden schrumpfen und die Versorgung z.B. mit Geschäften für den täglichen Bedarf oder Dienstleistungen wie Frisöre, Bank und Post, gefährdet ist, rückt die Nachbarschaft in den Blickpunkt, um Defizite auszugleichen. Ein vergleichsweise hohes Lebensalter, überdurchschnittlich lange Wohndauer und die gute Bekanntschaft bis hin zu Freundschaften der Nachbarn lassen ehrenamtliches Engagement in Siedlungen besonders naheliegend erscheinen. Es hat sich jedoch gezeigt, dass – wie in anderen Wohngebieten auch – Nachbarschaftshilfe nur selten gewünscht wird. Das Prinzip der Reziprozität, d.h. eines gleichwertigen Tausches – wenn auch möglicherweise in längeren Zeitabständen –, soll nicht durchbrochen werden. Die Menschen möchten nicht bei Nachbarn „in der Schuld“ stehen. Auf lange Sicht funktionieren Nachbarschaften am ehesten bei einem Gleichgewicht von Geben und Nehmen. Nachbarschaftshilfe ergibt sich somit nicht allein durch die gemeinsame Lebensgeschichte in einer Siedlung, sondern ist am ehesten durch eine Organisationsstruktur, z.B. Tauschbörsen, oder gegen die kleine Bezahlung von Diensten zu erreichen. Diese könnten möglicherweise eher auf kommunaler Ebene initiiert werden, zumindest aber eine „kritische Masse“ an Angebot und Nachfrage benötigen.

Es zeigt sich im Ergebnis, dass Siedlergemeinschaften gute Voraussetzungen aufweisen, den Generationenwechsel zu bewältigen und auf gesellschaftliche Herausforderungen möglicherweise angemessener zu reagieren als in herkömmlichen suburbanen Wohngebieten der Nachkriegszeit. Der soziale Wandel geht aber selbstverständlich an den Siedlungen und den Siedlergemeinschaften nicht

vorbei, so dass sie nicht mit Erwartungen an zivilem Engagement überfrachtet werden sollten. In den Kommunen können sie zugleich eine Vorbildfunktion einnehmen, wenn es darum geht, Bürgerinnen und Bürger in die Weiterentwicklung von Wohngebieten einzubeziehen und Potenzial und Engagement vor Ort zu nutzen.

5.2 Handlungsempfehlungen Städtebau

Ausgangssituation

Eigenheimsiedlungen sind spannungsreiche Wohnstandorte, in denen einerseits individuelle Handlungs- und Gestaltungsspielräume besonders stark ausgelebt werden können, andererseits aber oft ein unausgesprochenes Bedürfnis nach einheitlichen Wertmaßstäben im Umgang und der Fortschreibung von städtebaulichen und gestalterischen Faktoren besteht. Die maßgebliche Ursache besteht darin, dass die Wohnzufriedenheit und der Kapitalwert der eigenen Immobilie in enger Wechselwirkung mit der Attraktivität der gesamten Siedlung stehen, d.h. dem baulichen Zustand und der gestalterischen Stimmigkeit von Gebäuden und Straßenräumen, der Qualität des Wohnumfeldes sowie der Nutzbarkeit und Ästhetik der öffentlichen Räume. Der teils vollzogene, teils anstehende Generationenwechsel in den Siedlungen wird zu absehbaren baulichen Anpassungsmaßnahmen mit Auswirkungen auf das Wohnumfeld führen, da sich die quantitativen und qualitativen Ansprüche an den Wohnraum in den letzten Jahren bereits stark verschoben haben. Vor allem auch die Pro-Kopf-Wohnfläche wird sich zumindest in naher Zukunft weiter vergrößern. Die großen Grundstücke in den Siedlungen sprechen vorrangig jüngere Zielgruppen an, so dass bauliche Erweiterungen mit Auswirkungen auf die äußere Gebäudeform insbesondere bei den kleinen, originär erhaltenen Siedlungshäusern zu erwarten sind (z.B. Boppard, Lahnstein).

Der Erhalt der Wohnumfeldqualität sowie des prägenden Charakters der Siedlungen und somit die nachhaltige Sicherung der Attraktivität für alle Bewohner setzt vor dem Hintergrund dieser Veränderungsprozesse ein Grundverständnis über die architektonisch-gestalterischen Gegebenheiten vor Ort sowie der möglichen baulichen Anpassungsansätze voraus. Der Handlungsleitfaden „Städtebau“ soll

aus diesem Grund allgemeine Hinweise zu Erweiterungs- und Anbaumöglichkeiten geben, wichtige bauliche Elemente erläutern und zudem siedlungsspezifische Bau- und Gestaltmerkmale aufzeigen.

Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

Als Basis für die siedlungsspezifischen Hinweise und Empfehlungen werden im folgenden Abschnitt zunächst grundsätzliche Prinzipien von Nachverdichtungsmöglichkeiten zusammengestellt. Zudem werden wesentliche Merkmale, anhand derer die städtebauliche und gestalterische Ausprägung einer Siedlung festgemacht werden kann, erläutert. Diese nicht abschließend zu verstehende Liste umfasst innerhalb den Projektsiedlungen diejenigen Merkmale, die besonders prägnant das Erscheinungsbild formen. Mit den Handlungsempfehlungen wird beabsichtigt, die Siedlerinnen und Siedler zu sensibilisieren, diejenigen Elemente zu erkennen, die der Siedlung besondere städtebauliche Qualität verleihen. Auf dieser Basis können angemessene Zielvereinbarungen diskutiert und festgelegt werden.

Nachverdichtung

Einfluss auf die (städte-)bauliche Entwicklung nehmen vor allem Maßnahmen an den Gebäuden, welche der Vergrößerung der Wohnfläche (bauliche Erweiterung) dienen. Solche Anpassungen können durch unterschiedliche Varianten der baulichen Nachverdichtung (siehe Abbildung 46) in Form von Aufstockungen, d.h. ohne Veränderung der überbauten Fläche oder durch Anbauten unter Inanspruchnahme bislang unbebauter Grundstücksteile erreicht werden.

Unter Berücksichtigung der spezifischen Rahmenbedingungen (bauliche Struktur, Eigentumsverhältnisse etc.) sind in den Siedlungen vorrangig gebäude- und parzellenbezogene Konzeptansätze (sogenannte „Einzellösungen“) als potenziell geeignete Arten der Nachverdichtung möglich. Allerdings lassen sich auch diese Nachverdichtungsarten nicht auf alle untersuchten Siedlungen übertragen und sind nicht überall städtebaulich verträglich umsetzbar. Neben den städtebaulichen Gegebenheiten vor Ort beeinflussen – falls vorhanden – vor allem baurechtliche Vorgaben die baulichen Entwicklungsspielräume (vgl. dazu siedlungsspezifische Hinweise und Empfehlungen).

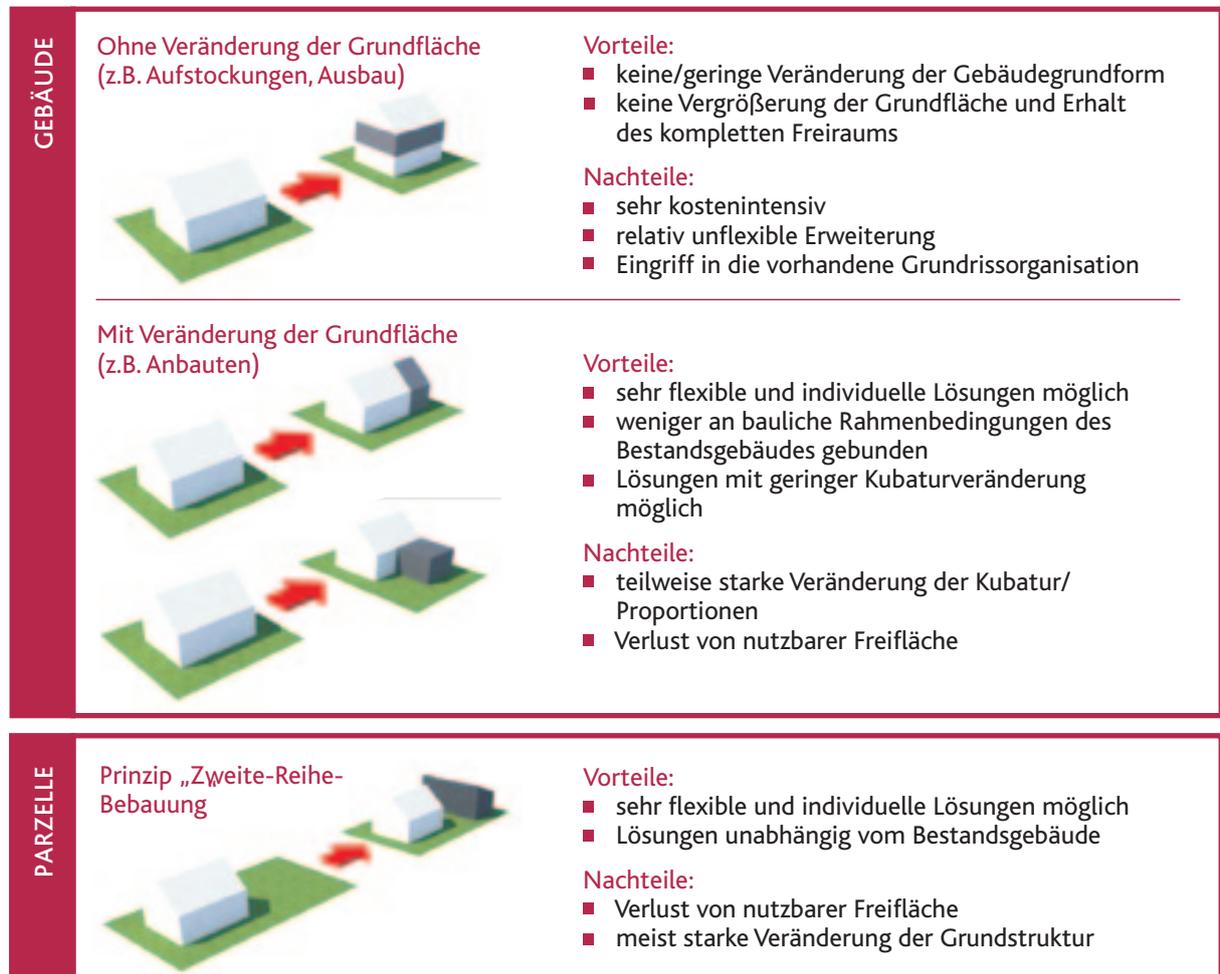


Abbildung 46: Varianten der baulichen Nachverdichtung – schematisch (eigene Darstellung)

(Städte-)bauliche Entwicklung

Die genannten Arten der baulichen Verdichtung beeinflussen die (städte-)bauliche Entwicklung und das spezifische Erscheinungsbild der Siedlungen insbesondere dann, wenn die Baumaßnahmen das Gebäude an der zum öffentlichen Straßenraum zugewandten oder einsehbaren Seite stark verändern. Dieses wird von drei räumlich besonders wirksamen Komponenten bestimmt, die durch städtebauliche Kriterien definiert werden (siehe Abbildung 47). Dazu zählen die Grundform des

Gebäudes, die Vorzone sowie die Gebäudeausrichtung, die häufig siedlungsspezifisch nach einheitlichen Prinzipien ausgeprägt sind. Eine Veränderung im Zuge baulicher Anpassungsmaßnahmen sollte dementsprechend immer im Einklang mit dem Siedlungscharakter stattfinden. Eine stark individualisierte Veränderung der baulichen siedlungsspezifischen Grundzüge kann sich nachhaltig negativ auf die räumliche Ordnung und das bauliche Bild einzelner Straßenzüge, teilweise auch einer ganzen Siedlung auswirken.

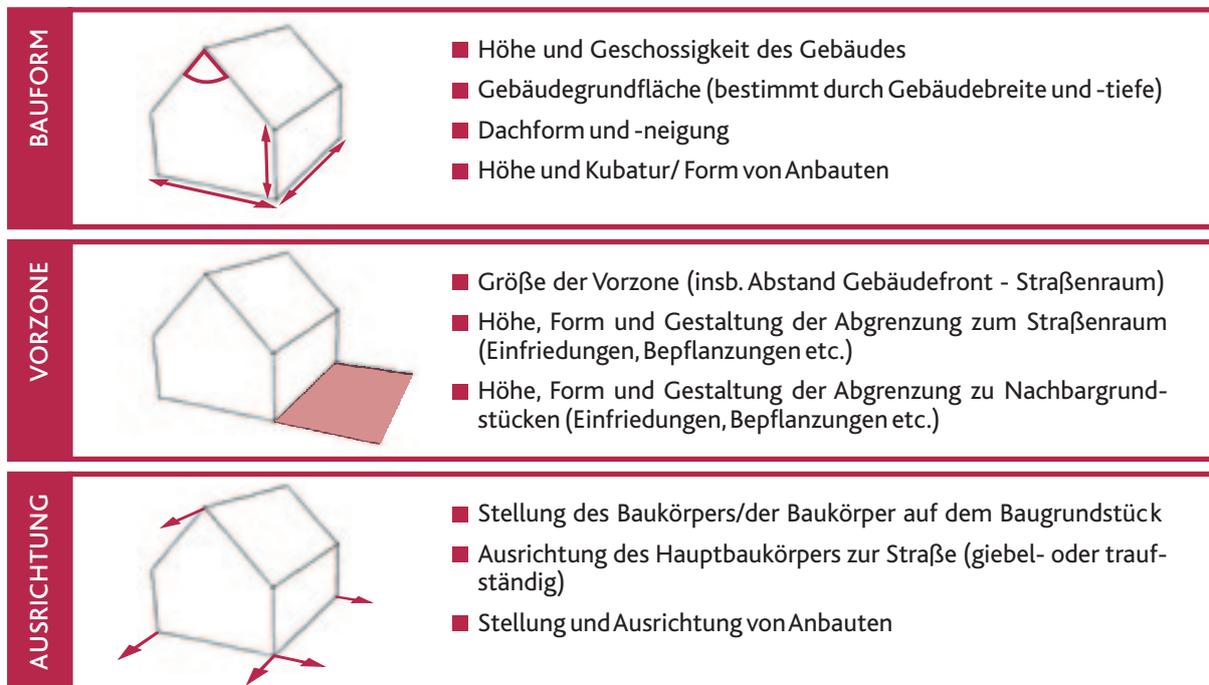


Abbildung 47: (Städte-)bauliche Komponenten und Kriterien (eigene Darstellung)

Gebäudegestaltung

Neben den städtebaulichen Komponenten prägt auch die Ausgestaltung von Dach, Fassade und Gebäudeöffnungen (Fenster und Türen), aus denen die Außenhülle eines Gebäudes wesentlich gebildet wird, zu einem gewissen Maß das Siedlungsbild. Resultierend aus dem Leitziel, den historischen Siedlungscharakter zu wahren, kommt der gestalterischen Qualität und Ausprägung jedes Einzelgebäudes somit eine maßgebliche Bedeutung zu. Die Ausformung der für die Gebäudegestaltung maßgeblichen Komponenten (siehe Abbildung 48) sollte sich daher an den siedlungstypischen Maßstäben orientieren.

Für die untersuchten Siedlungen stehen aber in der Praxis nicht rein optische Verbesserungsmaßnahmen im Fokus. Vielmehr nimmt die direkte Verknüpfung gestalterischer Aspekte mit baulichen Maßnahmen einen hohen Stellenwert ein. Sowohl im Rahmen von Sanierungs- und Modernisierungs-

maßnahmen, als auch bei Umbaumaßnahmen zur Anpassung der Gebäude an derzeitige sowie zukünftige Wohnstandards und -bedürfnisse, sollten grundlegende siedlungstypische Gestaltungsprinzipien Beachtung finden. Diese Grundprinzipien basieren auf den zentralen, charakterprägenden Gestaltungselementen der jeweiligen Siedlung. Sie sind Ausdruck ihrer gestalterischen Qualität und Attraktivität und daher zugleich als wichtiger Orientierungsmaßstab für Veränderungen der vorhandenen Gebäude zu verstehen.

Öffentliche Grün- und Freiräume

Die Struktur und die Gestaltung der öffentlichen Grün- und Freiräume wie auch der Straßenräume kann die Wohnqualität in nicht unerheblichem Maße beeinflussen. Die Qualität der öffentlichen Räume leistet einen Beitrag zur Standortgunst und Attraktivität der Siedlungen, so dass sich folgende allgemeine Zielsetzungen mit der Gestaltung und Nutzung dieser Räume verbinden lassen:

DACH		<ul style="list-style-type: none"> ■ Farbe und Material der Dacheindeckung ■ Dachüberstände an Trauf- u. Giebelseite ■ Dimensionierung und Gestaltung von Dachaufbauten (Gauben); Beachtung der von der Fassade mit ihren Öffnungen ausgehenden Symmetrie-Achsen
FASSADE		<ul style="list-style-type: none"> ■ Fassadenfarbe ■ Fassadenmaterial (Putz, Verkleidungen etc.) ■ Sockelgestaltung ■ optische Wirkung der Fassade durch das Verhältnis der Fassadenfläche zu den Wandöffnungen
ÖFFNUNGEN		<p>... umfasst alle Wandöffnungen (Fenster, Türen etc.)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Material- i.V.m. Farbwahl von Fenster- und Türrahmen ■ vertikale/horizontale Ausrichtung der Wandöffnungen ■ Proportion der Wandöffnungen im Verhältnis zur Fassadenfläche (siehe Fassade)

Abbildung 48: Komponenten/Kriterien der Gebäudegestaltung (eigene Darstellung)

- Stärkung des öffentlichen Raums als Identifikationspunkt und als Ort der sozialen Interaktion
- Grünflächen nicht als „Restflächen“, sondern als Teil der Siedlungen begreifen
- Sukzessive Aufhebung der teilweise sehr strikten Trennung zwischen privaten und öffentlichen Räumen
- Gemeinschaftliche Gestaltung und Nutzung der vorhandenen öffentlichen Grün-/Freiräume und Straßenräume.

Siedlungsspezifische Hinweise und Empfehlungen

Im folgenden Abschnitt sollen – aufbauend auf die allgemeinen Hinweise, die sich auch auf andere suburbane Gebiete übertragen lassen – abschließend spezifische Empfehlungen zur (städte-)baulichen Entwicklung sowie zum Umgang mit siedlungstypischen Prinzipien der Gebäudegestaltung in Boppard, Lahnstein, Wittlich und Worms

formuliert werden. Dabei konzentrieren sich diese Optionen auf beispielhafte Möglichkeiten, die aufzeigen, wie die vorhandenen Gebäude und Grundstücke zur Erfüllung individueller Ansprüche an den Wohnraum durch bauliche Erweiterungen genutzt werden können und dabei gleichzeitig das Siedlungsbild gewahrt wird. Am Beispiel der Siedlung in Waldböckelheim, für die keine siedlungsspezifischen Hinweise für eine bauliche und gestalterische Entwicklung der Einzelgebäude möglich sind, werden zudem mögliche Ansätze für eine Gestaltung der öffentlichen Räume und Freiflächen erörtert.

Siedlungsspezifische Handlungsempfehlung

BOPARD – LEISWIESE

Den Aufgabenschwerpunkt für die Siedlung Leiswiese bilden bauliche und gestalterische Maßnahmen zur langfristigen Sicherung des charakteristischen homogenen Siedlungsbildes. Dies erfordert eine geordnete (städte-)bauliche Entwicklung, vor allem durch die Wahrung der typischen, das Straßenbild prägenden Gebäude und der einheitlichen Vorzonen im Rahmen baulicher Veränderungen. Traditionelle Gestaltwerte sollten bei Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen und Umbaumaßnahmen berücksichtigt werden.

(STÄDTE-)BAULICHE ENTWICKLUNG



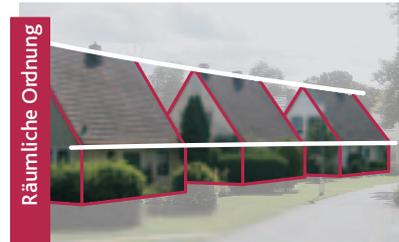
Einheitlicher Bautyp (Siedlerhaus, freistehend) mit ähnlichen, in hohem Maße siedlungsbildprägenden Formparametern (eingeschossige Bauweise - ausgebautes Dachgeschoss, starke Dachneigung bei rund 70°, geringe Gebäudegrundfläche von ca. 60 - 65 m²).

- › Erhalt des bestehenden Einfamilienhaus-Bautyp
- › Wahrung besonders kubaturprägender Parameter (Dachneigung, Geschossigkeit/ Gebäudehöhe) bei Bestandsgebäuden
- › Unterordnung neuer Gebäudeanbauten hinsichtlich Bauhöhe etc.



Offene Gestaltung der Grundstücksvorbereiche und fließender Übergang zum Straßenraum als besonderes, siedlungsbildprägendes Element mit „nachbarschaftlichem Charakter“

- › Vorrangig Verzicht auf siedlungsuntypische straßenseitige Einfriedungen sowie Bepflanzungen
- › Offene Zaunsysteme (Material: Holz) oder möglichst sichtdurchlässige Bepflanzungen (maximale Höhe ca. 0,80 m) als potenzielle, siedlungsbildverträgliche Grenzelemente



Sehr klar strukturierte räumliche Grundordnung durch gruppenweise einheitliche, überwiegend trauf-, teilweise auch giebelständige Ausrichtung der Wohngebäude zum Straßenraum

- › Anbauten möglichst nur im rückwärtigen Grundstücksbereich (siehe Beispiele)
- › Einfügen raum- bzw. straßenbildprägender Neubauten in die räumliche Grundordnung
- › Bauliche Erweiterung giebelständiger Gebäude z.B. durch Gebäudeverlängerung bei unveränderter Ausrichtung und Dachneigung (siehe Bauform)

NACHVERDICHTUNG: POTENZIAL FÜR BAULICHE ERWEITERUNG

Referenzobjekt:
traufständiges Siedlerhaus mit sehr tiefem Bau-
grundstück (bis zu 45 m)

Grundstücksgröße ca. 810 m²
bebaubare Fläche 20% (=162 m²)
überbaute Fläche ca. 60 m²
verfügbare Wohnfläche ca. 100 m²

- › Empfehlungen zur städtebaulich verträglichen Vergrößerung der Grund- und Wohnfläche



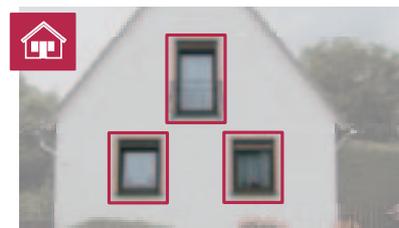
GEBÄUDEGESTALTUNG



- › Dachziegel in gedeckten, nicht glänzenden Rot-, Braun- oder Grautönen
- › Gering ausgeprägte Dachüberstände zur Trauf- und Giebelseite
- › Möglichst Verzicht auf nachträgliche Installation nicht siedlungstypischer Dachgauben (negativer Einfluss auf Gestaltwert möglich)



- › Glatte oder leicht strukturierte Putz-Fassade in hellen, gedeckten, nicht intensiven Farbtönen
- › Farblich abgesetzter Sockel in dunkleren, gedeckten (Erd-)farbtönen
- › Vermeidung von Sockel- oder Fassadenverkleidungen mit untypischen Materialien (Kunststoff, Klinker etc.)



- › Ausführung der Fenster- und Türrahmen bevorzugt in Holz, dunkle Farbgebung
- › Stehendes Rechteckformat (vertikale Ausrichtung)
- › Untergliederung größerer Fensterflächen in vertikaler Richtung möglich (zwei Fensterflügel), aber Verzicht auf siedlungsbilduntypische Fenstersprossen

Siedlungsspezifische Handlungsempfehlung

LAHNSTEIN – ALLERHEILIGENBERG

Die Sicherung des außerordentlich homogenen Siedlungsbildes erfordert einerseits den Erhalt der räumlichen Grundordnung als auch die Beachtung typischer Bauformen und der Ausgestaltung der Vorzonen im Zuge baulicher Maßnahmen. Zugleich bedarf es der Berücksichtigung siedlungsbildtypischer Gestaltwerte, welche die Attraktivität und den Wiedererkennungswert der Siedlung Allerheiligenberg entscheidend mitbestimmen.

(STÄDTE-)BAULICHE ENTWICKLUNG



Charakteristik der ursprünglichen, ältesten Siedlungsteile geprägt durch zwei freistehende Einfamilienhaus-Bautypen (Split-Level, Bungalow) mit siedlungsbildprägenden, teils typspezifischen, teils bautypübergreifend einheitlichen Formparametern (geringe Dachneigung)

- › Erhalt bestehender Bautypen – mögliche Überformung zu anderen Einfamilienhaus-Typen im Zuge von Umbauten vermeiden
- › Wahrung besonders kubaturprägender Parameter (Dachneigung, Geschossigkeit/ Gebäudehöhe) bei Bestandsgebäuden



Offene Gestaltung der Grundstücksvorbereiche und fließender Übergang zum Straßenraum als besonderes, siedlungsbildprägendes Element mit „nachbarschaftlichem Charakter“

- › Vorrangig Verzicht auf siedlungsuntypische straßenseitige Einfriedungen sowie Bepflanzungen
- › Offene Zaunsysteme (Material: Holz) oder möglichst sichtdurchlässige Bepflanzungen (maximale Höhe ca. 0,80 m) als potenzielle, siedlungsbildverträgliche Grenzelemente



Siedlungsbildprägende, homogene räumliche Grundordnung durch einheitliche, entweder trauf- oder giebelständige Ausrichtung der Haupt-/Wohngebäude innerhalb eines Straßenzugs

- › Erhalt der charakteristischen Gebäudefronten und des Straßenraumbildes als Maßstab für Anbauten und Erweiterungen
- › Einfügen von An-/Umbauten in straßenraumtypische Ordnung/Ausrichtung
- › Bauliche Erweiterung giebelständiger Gebäude z.B. durch Gebäudeverlängerung bei unveränderter Ausrichtung und Dachneigung (siehe Bauform)

NACHVERDICHTUNG: POTENZIAL FÜR BAULICHE ERWEITERUNG

Referenzobjekt:
Split-Level-Haustyp mit sehr breitem Baugrundstück (ca. 26 – 29 m)

Grundstücksgröße ca. 710 m²
überbaute Fläche ca. 92 m²
verfügbare Wohnfläche ca. 130 m²
kein B-Plan (Baurecht nach § 34 BauGB)

- › Empfehlungen zur städtebaulich verträglichen Vergrößerung der Grund- und Wohnfläche

Systemschnitt Split-Level-Typ, 2 Ebenen straßenseitig



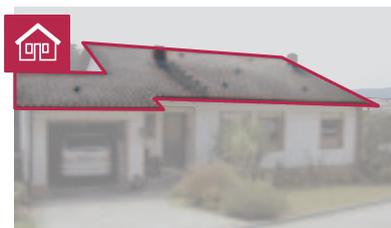
+ 30 m² Wohnfl.



+ 70 m² Wohnfl.



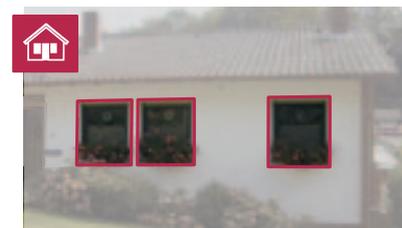
GEBÄUDEGESTALTUNG



- › Dachziegel in siedlungstypischen gedeckten, nicht glänzenden Braunfarbtönen
- › Mäßig ausgeprägte Dachüberstände zur Trauf- und Giebelseite
- › Verzicht auf nachträgliche Dachgauben oder anderweitige Aufbrüche der straßenzugewandten Dachflächen durch Aufbauten bei Bungalow- u. Split-Level-Typen



- › Glatte oder leicht strukturierte Putzfassade in siedlungstypischem Weiß
- › Erhalt der einheitlichen Sockelgestaltung durch Verzicht auf nachträgliche, untypische Verkleidungen sowie grelle Farben
- › Vermeidung nicht gestaltverträglicher bzw. -prägender Verkleidungen der Fassade (z.B. durch Klinker, Holz)



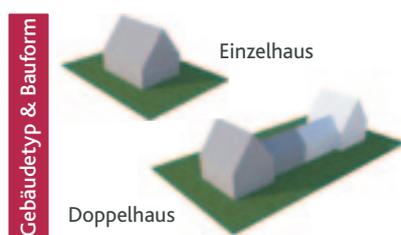
- › Ausführung der Fenster- und Türrahmen bevorzugt in Holz, dunkle Farbgebung
- › Erhalt siedlungstypischer Fensterformate bei Sanierung und Umbau: Stehendes Rechteckformat ohne Untergliederung der Fensterflächen; bei Bungalow-Typ auch schmale Fenster mit niedriger Bauhöhe und horizontaler Ausrichtung

Siedlungsspezifische Handlungsempfehlung

WITTLICH – WEILERSIEDLUNG

Trotz erster sichtbarer Überformungen verfügt die Weilersiedlung über ein insgesamt einheitliches städtebauliches und gestalterisches Erscheinungsbild. Da kein Bebauungsplan existiert, kommt insbesondere der gezielten Steuerung baulicher Veränderungsprozesse hohe Priorität zu. Umbaumaßnahmen und Nachverdichtungen jeder Art (Gebäudeerweiterung, Bebauung in zweiter Reihe) sollten einer städtebaulichen Ordnung folgen. Weitere städtebaulich prägende Parameter wie z.B. Gebäudetyp und Vorzonengestaltung sind als Orientierungsmaßstab zu begreifen, ebenso siedlungsbildtypische Gestaltungselemente.

(STÄDTE-)BAULICHE ENTWICKLUNG



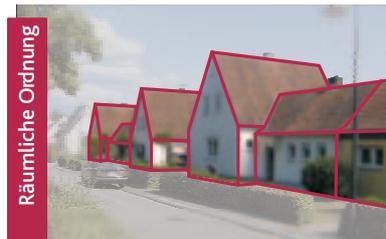
Sichtbare Prägung des Siedlungscharakters durch zwei ursprüngliche Einfamilienhaus-Bautypen (freistehendes Siedlerhaus, Doppelhaustyp z.T. mit ehem. Wirtschaftsteil) mit einheitlichen Formparametern (Höhe/Geschossigkeit, Gebäudegrundfläche) und charakteristischer Kubatur

- › Erhalt bestehender Einfamilienhaus-Bautypen; bei Neubau (z.B. in 2. Reihe) Orientierung an Bautypen im Bestand (siehe Beispiel Nachverdichtung)
- › Weitestgehende Wahrung der charakteristischen Grundkubatur (insb. Hauptgebäude) bei Um- und Anbauten



Einheitliche „halboffene“ Vorzonengestaltung mit hohem Wiedererkennungswert und „grünem Charakter“ durch die Verwendung von Heckenpflanzen als siedlungstypischer Form der Einfriedung

- › Vermeidung hoher und massiver Einfriedungen zur Abgrenzung der Vorzonen gegenüber dem Straßenraum
- › Bevorzugte Verwendung von Bepflanzungen mit einer maximalen Höhe von ca. 1,00 m
- › Freihaltung der Vorbereiche von baulichen Anlagen und Anbauten jeglicher Art



Insgesamt homogene, kaum überformte räumliche Grundordnung durch gruppenweise trauf- und giebelständige Ausrichtung von Haupt- und ggf. vorhandenen Nebenkörpern

- › Erhalt der charakteristischen Gebäudefronten und des Straßenraumbildes als Maßstab für Anbauten und Erweiterungen
- › Anbauten entweder im rückwärtigen Grundstücksbereich oder unter Wahrung bautypspezifischer Formparameter
- › Einfügen von Neubauten in straßenraumtypische räumliche Grundordnung

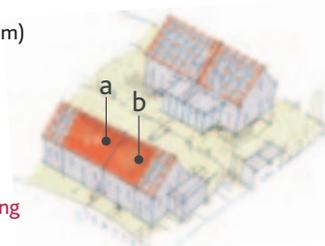
NACHVERDICHTUNG: POTENZIAL FÜR BAULICHE ERWEITERUNG

Referenzobjekt:

Doppelhaus mit vergleichsweise tiefen (ca. 40 m) und breiten (bis zu ca. 29 m) Grundstücken

Grundstücksgröße	DHH a) ca. 900 m ²	DHH b) ca. 820 m ²
überbaute Fläche	DHH a) ca. 90 m ²	DHH b) ca. 85 m ²
verfügbare Wohnfläche	DHH a) ca. 125 m ²	DHH b) ca. 105 m ²
kein B-Plan (>Baurecht n. § 34 BauGB)		

- › Empfehlungen zur städtebaulich verträglichen, geordneten Nachverdichtung durch Gebäudeerweiterung und Bebauung in zweiter Reihe



- Grundstücksgrößen nach Teilung: ca. 340 - 560 m²
- ca. 35 m² zusätzliche Wohnfl. je Bestandsgebäude
- ca. 150 m² Wohnfl. je Doppelhaushälfte (Neubau)

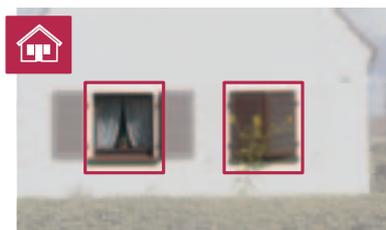
GEBÄUDEGESTALTUNG



- › Dachziegel in dunkler, nicht glänzender Farbe; alternativ Schiefer (z.T. typisch)
- › Erhalt proportionsprägender, sehr gering ausgeprägter Dachüberstände (Trauf-, Giebelseite)
- › Gestaltverträgliche Proportionen und Materialien als Maßstab für Umbauten bestehender und Aufbau neuer Dachgauen



- › Glatte oder leicht strukturierte Putzfassade in siedlungstypischem Weiß oder hellen, gedeckten, nicht intensiven Farben
- › Erhalt typischer Steinsockel im historischen Baubestand; Verwendung dunkler Erdfarbtöne, z.B. bei An- und Neubauten
- › Meidung gestaltschädigender Fassadenverkleidungen (Kunststoff, Klinker etc.)



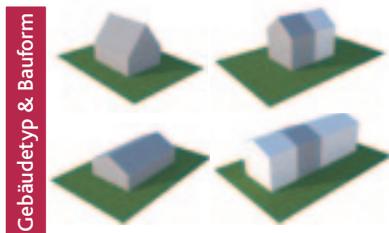
- › Ausführung der Fenster- und Türrahmen bevorzugt in Holz, dunkle Farbgebung
- › Erhalt siedlungstypischer Klappläden
- › Stehendes Rechteckformat als Maßstab für Bestandssanierung und Anbauten; Fensterfläche einteilig bzw. maximal zweigeteilt (zwei Fensterflügel), keine Fenstersprossen

Siedlungsspezifische Handlungsempfehlung

WORMS – NIKOLAUS-EHLEN-SIEDLUNG

Aufgrund der Größe und der baulich-gestalterischen Vielfalt innerhalb der Gesamtsiedlung ist eine differenzierte Betrachtung einzelner Siedlungsteile geboten. Der Aufgabenschwerpunkt besteht darin, einzelne oder mehrere Merkmale, die einen bestimmten Straßenzug in seinem städtebaulichen Erscheinungsbild besonders prägen (z.B. einheitlicher Bautypus und/oder Gestaltung der Vorzonen) langfristig zu sichern. Dies gilt insbesondere für Umbau-/Erweiterungsmaßnahmen im Gebäudebestand.

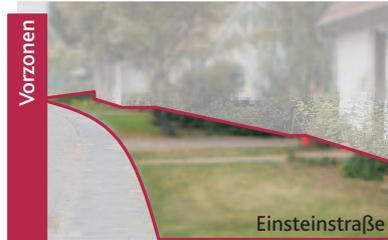
(STÄDTE-)BAULICHE ENTWICKLUNG



Vielfalt unterschiedlichster Gebäudetypen kennzeichnet die Siedlung als Ganzes (Einzelhaustypen, Doppelhaus, Reihenhäuser); Spezifischer Charakter einzelner Siedlungsteile und Straßenzüge mit teilweise hohem Wiedererkennungswert durch einheitliche Gebäudetypen und -ausgestaltung (Dachneigung, Geschossigkeit)

Beispielhaft: Liebigstraße, Daimlerstraße

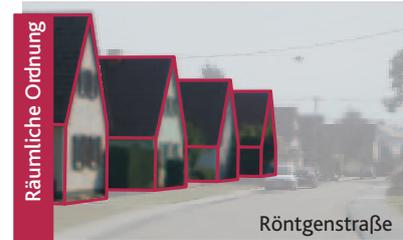
- › Erhalt einheitlicher Gebäudetypen in homogen strukturierten Siedlungsteilräumen
- › Wahrung besonders kubaturprägender, gebäudetyp- und teilraumspezifischer Parameter (Dachneigung, Geschossigkeit) im Umgang mit dem historischen Gebäudebestand



Offene Vorzonengestaltung und fließender Übergang zwischen Straßenraum und Gebäudevorzonen als raumprägende Komponente in zahlreichen Straßenzügen

Beispielhaft: Einsteinstraße, Liebigstraße

- › Verzicht auf gebietsuntypische, massive straßenseitige Einfriedungen und Bepflanzungen zugunsten des nachbarschaftlichen Charakters
- › Orientierung an gebäudeumfeldtypischen, möglichst niedrigen und/oder sichtdurchlässigen Einfriedungen (z.B. Holzzäune mit maximal ca. 0,80 m Höhe)



Besonders prägendes Straßenraumbild und homogene räumliche Grundordnung in bestimmten Siedlungsteilen – bedingt durch einheitliche Gebäudeausrichtung

Beispielhaft: Röntgenstraße, Keplerstraße

- › Erhalt der charakteristischen Gebäudefronten und des Straßenraumbildes als Maßstab für Anbauten und Erweiterungen
- › Einfügen von Umbauten sowie straßenbildprägenden, insbesondere seitlichen Anbauten in die teilraumtypische räumliche Grundordnung und einheitliche Gebäudeausrichtung

NACHVERDICHTUNG: POTENZIAL FÜR BAULICHE ERWEITERUNG

Referenzobjekt:

giebelständiges Einzelhaus mit sehr tiefem Baugrundstück (ca. 40 m)

Grundstücksgröße	ca. 750 m ²
bebaubare Fläche	ca. 270 m ²
(entspricht Baufenster des Bebauungsplans)	
überbaute Fläche	ca. 60 m ²
verfügbare Wohnfläche	ca. 100 m ²

- › Empfehlungen zur städtebaulich verträglichen Vergrößerung der Grund- und Wohnfläche



GEBÄUDEGESTALTUNG

Im Gesamtbild weist die Nikolaus-Ehlen-Siedlung keine einheitliche Gebäudegestaltung auf. Dennoch gibt es Gestaltungselemente, die sichtbar prägend für bestimmte Gebäudetypen und zugleich für die Siedlungsteile sind, in denen diese Bautypen vorkommen.

Beispiele dafür sind u.a.:

- › Charakteristische Position von Wandöffnungen, insbesondere bei giebelständigen Einzelhaustypen
- › Kleine Dachgauben bei ursprünglichen, traufständigen Einzelhaustypen im Bereich der Eingangstür (siehe Abb. rechts)

Derartige Gestaltungsmerkmale sind als Identifikationsfaktor einzelner Straßenräume und Siedlungsteilbereiche grundsätzlich erhaltenswert. Generell sollten einheitliche Gestaltungselemente der umgebenden Bebauung im Rahmen von Sanierungs- sowie Umbaumaßnahmen Beachtung finden, um das individuelle Erscheinungsbild der einzelnen Teilräume innerhalb der Siedlung langfristig zu wahren.



Gestaltungselement Dach(-gauben)



Abbildung 49: Beispielhafte Umgestaltung Straßenraum in Waldböckelheim (eigene Darstellung)

Öffentliche Räume

Die Qualität und die Frequentierung der öffentlichen (Frei-) Räume einer Siedlung definieren sich im Wesentlichen zum einen aus der sinnvollen und konkreten Zuweisung von bestimmten Nutzungen auf der Fläche und zum anderen aus ihrer Gestaltung. Diese beiden Faktoren bedingen sich dabei gegenseitig. So benötigen bestimmte Nutzungen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung, umgekehrt kann die Gestaltung eines Freiraums allein die Fläche nicht beleben. Dabei muss eine bisher untergenutzte Freifläche nicht zwangsläufig einer kompletten oder umfassenden Umgestaltung oder Umnutzung unterzogen werden. Häufig können schon kleinere Impulse (neue Nutzung und Umgestaltung von Teilflächen) positive Auswirkungen auf das gesamte Umfeld generieren.

In den untersuchten Projektsiedlungen bietet sich sowohl auf den Grünflächen als auch in den häufig auf die Verkehrsflächen reduzierten Straßenräumen ein sehr hohes Umgestaltungspotenzial. Im Folgenden sollen deshalb am Beispiel der Siedlung Auf Bühl in Waldböckelheim exemplarisch Mög-

lichkeiten aufgezeigt werden, diese Flächen nach ganzheitlichen Wohn- und Lebensansprüchen zu entwickeln.

Straßenräume

Die häufig schlechte Gestaltung von Straßenräumen sowie ihre einseitige Nutzung als reine (Auto-) Verkehrsflächen stehen einer intensiveren, breiteren Nutzung ebenso im Weg wie einer qualitativen Aufwertung des Wohnumfeldes. Die Integration einzelner Gestaltungselemente kann vor diesem Hintergrund zu einer wesentlichen Aufwertung des Straßenraums und damit des direkten Wohnumfeldes sowie einer stärkeren Nutzung dieses Raums für verschiedene Aktivitäten beitragen. Dies führt zudem zu einer Verminderung der Bedeutung dieser Flächen für den Autoverkehr und damit zwar nicht zwangsläufig zu einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens, allerdings zu einer Geschwindigkeitsreduzierung.

Folgende Gestaltelemente können (in Kombination oder einzeln) zur Aufwertung der Straßenräume beitragen (siehe auch Beispiel Abbildung 49):

- Bäume und Hochgrün
- Pflanzen- und Grünbeete
- Pflasterungen und Pflasterstreifen
- Sitzgelegenheiten
- Abgesenkte Bordsteine (Barrierefreiheit)
- Markierungen (oder Pflasterung) für ruhenden Verkehr.

Für die Gestaltung der Straßenräume ist die Mitwirkung und Beteiligung der Anwohner dabei von entscheidender Bedeutung.

Grünflächen

Die Qualität und die Frequentierung öffentlicher Grünflächen hängen von ihrer Annahme und Nutzung durch die Bewohnerinnen und Bewohner ab. Eine konkrete Nutzungsidee und eine entsprechende Gestaltung führen dazu, dass diese Flächen auch in der Wahrnehmung der Bewohnerinnen und Bewohner ein höheres Gewicht bekommen. Gerade für Siedlergemeinschaften können solche Grünräume dabei als Treffpunkt und Aktionsflächen fungieren, auf denen Nachbarschaften und die Gemeinschaft der Anwohner gepflegt werden kann. Bei der Neugestaltung von Freiflächen bietet sich eine Vielzahl von neuen Nutzungen an, die von Siedlung zu Siedlung unterschiedlich sein können (auch siedlungs- oder ortstypische Nutzungen und Gestaltungen denkbar), die sich aber immer nach Lage und Zuschnitt der Flächen richten müssen. Die Vorgehensweise bei der Ideenfindung und Planung sollte allerdings immer die gleiche sein, um eine

sinnvolle und nachhaltige Gestaltung der Flächen sicherzustellen (Abbildung 50):

1. Zonierung/Einteilung der Fläche
2. Zuweisung bestimmter Nutzungen zu bestimmten Bereichen
3. Entsprechende Gestaltung der Fläche

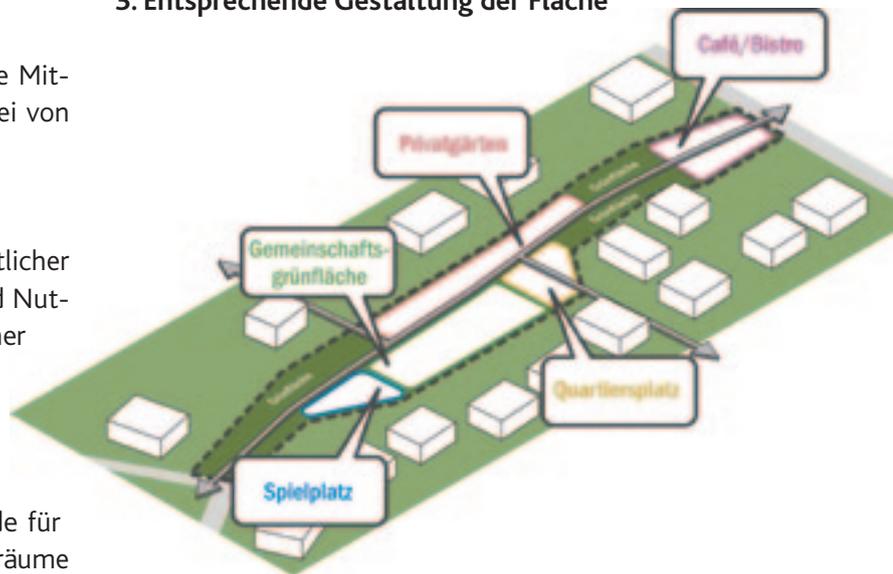


Abbildung 50: Beispielhafte Zonierung Grünfläche Waldböckelheim (eigene Darstellung)

Die genaue Ausgestaltung der Flächen sollte insbesondere in Siedlergemeinschaften als gemeinschaftlicher Planungs- und Umsetzungsprozess begriffen werden, der die Gemeinschaft stärkt und sicherstellt, dass diese Räume von allen Bewohnerinnen und Bewohnern gleichermaßen genutzt werden (können).



Abbildung 51: Beispielhafte Gestaltung Grünfläche Waldböckelheim (eigene Darstellung)

Handlungsempfehlungen Energie

Vor allem, wenn ohnehin Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen geplant bzw. notwendig sind, sollte über eine zusätzliche energetische Sanierung nachgedacht werden. So kann ein neuer Anstrich der Fassade zum Beispiel sehr gut mit einer Dämmung der Außenwände kombiniert werden. Auch beim Ausbau des Gebäudes zur Anpassung an neue Lebenssituationen können energetische Aspekte mit einbezogen werden.

Erster Ansprechpartner kann hier die rheinland-pfälzische Landesenergieagentur EOR sein. Sie bietet eine Hotline (siehe Impressum), in der Beratungssuchende über grundsätzliche Möglichkeiten der energieeffizienten Sanierung und zu in Frage kommenden Fördermitteln informiert werden. Auch Informationsmaterialien können über die EOR kostenlos bestellt werden.

Als zweiter Schritt sollte ein Energieberater, Architekt oder Ingenieur hinzugezogen werden. Dieser kann vor Ort die genauen Gegebenheiten aufnehmen und dann zusammen mit den Gebäudeeigentümern Handlungsmöglichkeiten erarbeiten. Er kann auch aufzeigen, wie schnell sich einzelne Maßnahmen bezahlt machen und welche Reihenfolge bei einer Sanierung in Etappen sinnvoll ist. Über den Bund gibt es die Möglichkeit, eine Energieberatung fördern zu lassen, so dass der finanzielle Aufwand hierfür sehr überschaubar bleibt.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass viele Maßnahmen zwar in Eigenarbeit durchgeführt werden können, bei einigen aber die Beauftragung eines Fachunternehmens sehr ratsam ist. Vor allem die fachgerechte Aufbringung von Dämmung an Außenwänden oder der Einbau neuer Fenster sollten professionell durchgeführt werden, um spätere Bauschäden zu vermeiden. Einige Maßnahmen wie zum Beispiel die Dämmung der obersten Geschossdecke können hingegen mit etwas Geschick und Fachkenntnis durchaus in Eigenregie durchgeführt werden.

6 | SCHLUSSBETRACHTUNG UND AUSBLICK

Es hat sich als günstige Konstellation herausgestellt, die Zukunftsfähigkeit von Eigenheimen als überwiegend selbst genutztes Wohneigentum an den drei Säulen Energie, Soziales und Städtebau festzumachen. Viele Aufgaben, die mit dem Ziel einer erfolgreichen, neuen Bedürfnissen genügenden Fortentwicklung von Eigenheimgebieten verbunden sind, lassen sich auf eine Auseinandersetzung mit sozialen, städtebaulichen und speziell energetischen Aspekten zurückführen. Daher kann dieses „Drei-Säulenmodell“ ein leitbildhafter Wegweiser und permanenter Wegbegleiter im Bestreben nach Ertüchtigung und Anpassung von Eigenheimen an eine sich wandelnde und schrumpfende Gesellschaft werden. Von der Gewährleistung zeitgemäßer Nutzungsmöglichkeiten dieser in der Popularität über alle Gesellschaftsschichten hinweg an oberster Stelle rangierenden Wohnform wird die nachhaltige Siedlungsentwicklung stark abhängen. Gleichzeitig liegen nur wenige anwendungsorientierte Untersuchungen zu suburbanen Wohngebieten der Nachkriegszeit vor. So wie in der Vergangenheit unsere Siedlungslandschaften wegen der Nachfrage nach Eigenheimen, die rund 70 % des gesamten Wohngebäudebestandes in Rheinland-Pfalz einnehmen, enorm gewachsen, ja ausgewuchert sind, so muss es nunmehr gelingen, den heutigen Generationen dort den Verbleib bis ins hohe Alter zu ermöglichen. Zur Vermeidung eines weiteren Flächenfraßes für nachfolgende Generationen muss dieser Bestand attraktiv und im Sinne eines geschlossenen Verwertungskreislaufes verfügbar gehalten werden.

Mit dem Projekt konnte – wie das Interesse und die Resonanzen belegen – weit über die Grenzen der untersuchten Siedlungen hinaus Aufmerksamkeit und Bewusstsein geschaffen sowie ein zielgerichteter Diskussionsprozess über die präsentierten Ergebnisse und Handlungsempfehlungen angeregt

werden. Es wurde aber auch deutlich, dass es Zeit und Geduld braucht, um mit planerischen Strategien die Mehrheit von Eigenheimbesitzerinnen und Eigenheimbesitzer als letztendliche Adressaten zu erreichen und erst Recht eine größere Welle an Interesse für die Umsetzung von Maßnahmen in Gang zu setzen. Dafür gibt es durchaus plausible und nachvollziehbare Erklärungen. Denn die Modernisierung und Anpassung von Eigenheimen einer bestimmten Zeitepoche verläuft – im Gegensatz zu ihrer Erstellungsphase – dynamisch und muss als Langzeitprozess verstanden werden. Es handelt sich eher um sporadische und somit zeitlich nicht bündelbare Handlungen, die auch nicht durch gezielte Förderung oder kurzfristige Unterstützung im größeren Umfang systematisiert oder beschleunigt werden können. Der Hauptgrund liegt darin, dass zu unterschiedlichen Zeitpunkten bei den Eigentümerinnen und Eigentümern unterschiedliche Vorstellungen und Möglichkeiten zur Durchführung von Anpassungsmaßnahmen an moderne Standards existieren. Daher wird es bei Eigenheimsiedlungen mit pluralen Besitzverhältnissen kaum möglich werden, innerhalb eines kurzen Zeitraums eine „Runderneuerung“ zu initiieren und zu realisieren. Für eine qualitative Weiterentwicklung von Eigenheimgebieten und den Erhalt des „Wir-Gefühls“ ist es wichtig, dass über die kontinuierlichen Veränderungsvorgänge gesprochen und ein Gesamtzielrahmen vereinbart und verankert wird, der das Handeln des Einzelnen im Sinne eines identitätswahrenden Ganzen steuert.

Hier liegt ein großer Vorteil der Siedlergemeinschaften. Es sind besondere Eigenheimgebiete, die durch eine gemeinsame Wurzel sozial und baugestalterisch zusammengewachsen sind. Sie verfügen im Vergleich zu den „Allerweltswohngebieten“, die meist durch Additionen individuell gestalteter Eigenheime entstanden sind, über feste Traditionen,

gebildet durch gemeinschaftliches Denken und Handeln, das selbst in der über 70 Jahre alten Siedlung in Wittlich nicht minder lebendig ausgeprägt ist als in jüngeren Siedlungen und sich auch im weitgehend homogenen Siedlungsbild widerspiegelt.

Am Beispiel von Waldböckelheim wird deutlich, dass sich auch Wohngebiete der 1960er und 1970er Jahre zu Gemeinschaften mit Vereinsstruktur und Verbandsmitgliedschaft formen können, die individuell gebaut wurden. Hier liegen eher soziale und pragmatische Motive vor, z.B. um Werkzeuge und Sachleistungen günstiger zu erwerben. Dieses Modell ist für den Verband Wohneigentum insofern von Interesse, als dass er um Nachwuchs ringt und neue homogene Siedlungen kaum noch entstehen.

Abschließend stellt sich die Frage, ob nun diese Art einer organisierten Gemeinschaft von Eigenheimbesitzerinnen und -besitzern dazu verstärkt beigetragen hat oder auch künftig beitragen kann, das Thema einer bestandsorientierten Entwicklung von Eigenheimgebieten effizienter und auf breiterer Basis zu bewältigen, als dies in klassischen Neubaugebieten der Fall gewesen wäre. Ebenfalls soll eine Antwort auf die Frage gegeben werden, inwieweit ein solches vom Land gefördertes Modellprojekt die Themen energetische Sanierung, Nachbarschaft und (städte-)bauliche Modernisierung voranzubringen vermag.

Das Modellprojekt wäre ohne die vorhandenen Strukturen in den Siedlungen und die übergeordnete Unterstützung durch den Landesverband Wohneigentum so nicht möglich gewesen. Die Siedlervorstände, ihre Vertreter und weitere aktive Mitglieder waren für unser Projektteam unerlässliche Ansprechpartner und Kümmerer in der Verbreitung von Informationen. Der Landesverband Wohneigentum, namentlich der Landesvorsitzende Roland Walther, hat sich diesem Projekt mit besonderem Engagement angenommen und durch seine Präsenz den Veranstaltungen einen gewichtigen Stellenwert beigemessen. Er hat maßgeblich dazu beigetragen, dass das Projekt beim Bundesverband auf größeres Interesse und Beachtung gestoßen ist.

Mit dem Modellprojekt konnte bislang zwar weniger in Bezug auf die operative Ebene, d.h. die Realisierung

von Maßnahmen, als vielmehr in Bezug auf eine breite öffentliche Akzeptanz und Diskussion dieses Themenfeldes ein Initialbeitrag geleistet werden. Schnelle Erfolge bei der Umsetzung waren auch nicht zu erwarten. Die Siedlungen und darüber hinaus der Verband Wohneigentum erhalten mit diesen Ergebnissen eine Grundlage, um sich in dem großen Feld von Eigenheimgebieten positionieren zu können. Lagegunst, Erscheinungsbild und sozialer Zusammenhalt haben sich bis heute als vorteilhaft erwiesen. Voraussetzung für eine Weiterentwicklung ist, die Thematik einer zukunftsfähigen Bestandserneuerung präsent zu halten und in der sichtbaren Umsetzung im Sinne einer Vorbildfunktion voranzutreiben. Es ist vom Land vorgesehen, die Siedlungen auf diesem Weg nicht aus den Augen zu verlieren und vom Projektteam in ein bis zwei Jahren den Entwicklungsstand evaluieren zu lassen.

Die Ergebnisse der drei Projektsäulen sind als Dauerimpulse und nicht nur als Momentaufnahme für die Entwicklungen der Siedlungen zu verstehen. Vor diesem Hintergrund sind die darin enthaltenen Grundaussagen auch Anreiz für alle anderen Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer, Siedlungen, Gemeinden und Organisationen rund um das Wohneigentum, sich mit dem Thema der Zukunftsfähigkeit von Eigenheimgebieten zu beschäftigen und eigene Wege und Lösungen zu finden.

Wir bedanken uns bei allen, die das Projekt in dieser Form ermöglicht, gefördert und unterstützt haben. Ein besonderer Dank gilt den Siedlervorständen und den aktiven Mitgliedern, die sich über den gesamten Zeitraum mit viel Engagement eingebracht und für eine überaus gastfreundliche und persönliche Atmosphäre gesorgt haben. Namentlich möchten wir unseren ganz besonderen Dank dem Vorsitzenden des Landesverbandes Roland Walter sowie Bianca Klein und Hildegard Klaus vom Finanzministerium für ihre fachlich kompetente und persönlich motivierende Unterstützung bei den vielen Veranstaltungen und Unterredungen aussprechen.

Wir danken nicht zuletzt der LBS Rheinland-Pfalz für die finanzielle Unterstützung zur Fertigstellung dieser Broschüre.

Das Projektteam

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Wachstum von Wohngebäuden und Bevölkerungsgebäude in Rheinland-Pfalz (eigene Darstellung auf Basis von Daten des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz)
- Abb. 2: Projektaufbau (eigene Darstellung)
- Abb. 3: Projektablauf (eigene Darstellung)
- Abb. 4: Lage der Projektsiedlungen in Rheinland-Pfalz (eigene Darstellung)
- Abb. 5: Kenndaten Siedlung Leiswiese, Boppard (eigene Darstellung)
- Abb. 6: Kenndaten Siedlung Am Allerheiligenberg, Lahnstein (eigene Darstellung)
- Abb. 7: Kenndaten Siedlung Auf Bühl, Waldböckelheim (eigene Darstellung)
- Abb. 8: Kenndaten Weilersiedlung, Wittlich (eigene Darstellung)
- Abb. 9: Kenndaten Nikolaus-Ehlen-Siedlung, Worms-Horchheim (eigene Darstellung)
- Abb. 10: Willkommensschild in Lahnstein (eigene Aufnahmen)
- Abb. 11: Siedlerhaus in Wittlich (eigene Aufnahme)
- Abb. 12: Zufriedenheit mit Merkmalen des Hauses (eigene Darstellung)
- Abb. 13: Siedlerhaus in Boppard (eigene Aufnahme)
- Abb. 14: Siedlerhaus in Waldböckelheim (eigene Aufnahme)
- Abb. 15: Seniorenfreundliche Maßnahmen (eigene Darstellung)
- Abb. 16: Erhalt des Hauses (eigene Darstellung)
- Abb. 17: Zier- und Nutzgärten prägen die Siedlungen (eigene Aufnahmen)
- Abb. 18: Bedeutung des Gartens – Mehrfachnennungen (eigene Darstellung)
- Abb. 19: Freizeitaktivitäten der Siedlerinnen und Siedler (eigene Darstellung)
- Abb. 20: In den Siedlungen herrschen aktive Gemeinschaften vor (eigene Aufnahmen)
- Abb. 21: Gemeinschaftliche Aktivitäten in der Nachbarschaft (eigene Darstellung)
- Abb. 22: Treffpunkte in den Siedlungen: Siedler-Haus in Wittlich und Siedlerheim in Worms (eigene Aufnahmen)
- Abb. 23: Leben in einer Siedlergemeinschaft (eigene Darstellung)
- Abb. 24: Gründe für Engagement in Siedlergemeinschaft (eigene Darstellung)
- Abb. 25: Flächennutzung und -verteilung in % (eigene Darstellung)
- Abb. 26: Öffentliche Grünflächen in Waldböckelheim und Wittlich (eigene Aufnahmen)
- Abb. 27: Unverändertes Siedlungsbild in Boppard (eigene Aufnahme)
- Abb. 28: Unterschiedliche Straßenräume in Worms (eigene Darstellung)
- Abb. 29: Beispiel für Gebäudeaufstockung in Wittlich (eigene Aufnahme)
- Abb. 30: Beispiel für Gebäudeanbau in Worms (eigene Aufnahme)
- Abb. 31: Wohnflächengröße (Angaben in %) (eigene Darstellung)
- Abb. 32: Gesamtbewertung Bauzustand (Angaben in %) (eigene Darstellung)
- Abb. 33: Gelungene Gebäudeerweiterung – Beispiel Wittlich (eigene Aufnahme)
- Abb. 34: Durchgeführte bauliche Veränderungen (Angaben in %, Mehrfachnennungen möglich) (eigene Darstellung)
- Abb. 35: Vergleich – fachliche Bewertung des Bauzustandes und Sanierungsabsichten der Siedlerinnen und Siedler (Beispiel Boppard) (eigene Darstellung)
- Abb. 36: Gründe für die Zurückstellung baulicher Maßnahmen (Angaben in %, Mehrfachnennungen möglich) (eigene Darstellung)
- Abb. 37: Baustilwahrende Teilsanierung – Beispiel Worms (eigene Aufnahme)
- Abb. 38: Baustilwahrende Komplettsanierung – Beispiel Wittlich (eigene Aufnahme)
- Abb. 39: Die rote Fläche deutet auf einen Heizkörper im Inneren des Gebäudes hin (eigene Aufnahme)
- Abb. 40: Schwachstellen im Bereich des Sockels und der Fenster (eigene Aufnahme)
- Abb. 41: Der vertikale Streifen deutet auf einen Schornstein hin (eigene Aufnahme)
- Abb. 42: Vorstellung von Analyseergebnissen in Lahnstein (eigene Aufnahme)
- Abb. 43: Bestandsaufnahme einer erneuerten Heizungsanlage (eigene Aufnahme)
- Abb. 44: Einsparpotenziale der untersuchten Gebäude aller Siedlungen (eigene Darstellung)
- Abb. 45: Zukunftswerkstätten – Siedlerinnen und Siedler gestalten mit (eigene Aufnahmen)
- Abb. 46: Varianten der baulichen Nachverdichtung (eigene Darstellung)
- Abb. 47: (Städte-)bauliche Komponenten und Kriterien (eigene Darstellung)
- Abb. 48: Komponenten und Kriterien der Gebäudegestaltung (eigene Darstellung)
- Abb. 49: Beispielhafte Umgestaltung Straßenraum in Waldböckelheim (eigene Darstellung)
- Abb. 50: Beispielhafte Zonierung Grünfläche in Waldböckelheim (eigene Darstellung)
- Abb. 51: Beispielhafte Gestaltung Grünfläche in Waldböckelheim (eigene Darstellung)

Tabellenverzeichnis

- Tab. 1: Strukturräumliche und örtliche Entwicklungskriterien der Projektsiedlungen (eigene Darstellung)
- Tab. 2: Durchschnittliche Grundstücksgröße in den Siedlungen (eigene Darstellung)
- Tab. 3: Rücklaufquoten der Befragung (eigene Darstellung)

Literaturangaben

DEKRA Real Estate: Dekra Bericht – Auswertung immobilienwirtschaftlicher Daten zu Einfamilienhäusern, Saarbrücken 2008

Hafner, Thomas: Heimstätten. In: Kähler, Gert (Hg.): Geschichte des Wohnens. 1918-1945, Reform, Reaktion, Zerstörung, Bd. 4, Stuttgart 1996, S. 559–597

Kübel-Sorger, Alfred: Heimat für über 300 Familien. In: Nikolaus Ehlen Siedlerverein e.V. (Hg.): 50 Jahre Nikolaus Ehlen Siedlung in Worms Horchheim, 1951–2001, Worms 2001, S. 7–12

Kübel-Sorger, Alfred: Siedlervater Nikolaus Ehlen. In: Nikolaus Ehlen Siedlerverein e.V. (Hg.): 50 Jahre Nikolaus Ehlen Siedlung in Worms Horchheim, 1951–2001, Worms 2001, S. 13–14

Kuhn, Gerd: Städtebau – Heimstätten, Kleinhäuser und Kleinsiedlungen. In: Harlander, Tilmann (Hg.): Villa und Eigenheim. Suburbaner Städtebau in Deutschland, Wüstenrot-Stiftung, Stuttgart, München 2001, S. 184–197

Rauch, Hans: Von der Kleinsiedlung zum Eigenheim. Verbandsgeschichte. In: Verband Wohneigentum (Hg.): Von der Selbsthilfe zum Verbraucherschutz. 75 Jahre für das Wohneigentum, Festschrift zum 75-jährigen Bestehen, Bonn 2010, S. 20–41

Statistisches Bundesamt: Statistisches Jahrbuch 2010, Wiesbaden 2010

Statistisches Bundesamt: Bauen und Wohnen. Bestand an Wohnungen, 31. Dezember 2009, Fachserie 5, Reihe 3, Wiesbaden 2010 [Download von URL: <http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Publikationen/Fachveroeffentlichungen/BauenWohnen/Wohnsituation/BestandWohnungen,templateld=renderPrint.psml> (letzter Zugriff: 30.06.2011)]

Trierischer Volksfreund (20.01.2004): Die Riesenwurst hat Tradition, von Petra Geisbüsch [Download von URL: <http://www.volksfreund.de/nachrichten/region/mosel/vereine/Vereine-Die-Riesenwurst-hat-Tradition;art818,338370> (letzter Zugriff: 14.03.2011)]

Allgemeine Hinweise

Dieses Projekt wurde gefördert im Rahmen des Landesprogramms Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt).

Sämtliche personenbezogenen Bezeichnungen sind geschlechtsneutral zu verstehen, unabhängig von der in der Formulierung verwendeten konkreten geschlechtsspezifischen Bezeichnung.

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Rheinland-Pfalz herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch Wahlwerbenden oder Wahlhelfern im Zeitraum von sechs Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Impressum

Konzept, Text, Bild

Professor Dr. Annette Spellerberg
Dr. Tobias Woll
Lehrgebiet Stadtsoziologie
TU Kaiserslautern

Professor h.c. Dr. Karl Ziegler
Lukas Esper
Lehrgebiet Landschafts- und Freiraumentwicklung
TU Kaiserslautern

Oliver Rechenbach
Julia Fergler
EffizienzOffensive Energie Rheinland-Pfalz e.V.
Kaiserslautern

Herausgeber

Ministerium der Finanzen
Kaiser-Friedrichstr. 5
55116 Mainz
Telefon: 06131 16-5128

Ansprechpartner:
Bianca Klein
Hildegard Klaus

Projektpartner

LBS Landesbausparkasse Rheinland-Pfalz
Vordere Synagogenstrasse 2
55116 Mainz
Tel 01 80 /2 00 65 00
www.lbs-rlp.de

Verband Wohneigentum Rheinland-Pfalz e.V.
Grabenstraße 13
56575 Weißenthurm
Telefon: 02637 – 4205

Ansprechpartner:
Roland Walther

Gestaltung

pure.design, Peter Stulz
Elbestraße 40, 55122 Mainz
www.pure-design.de

Fotos

TU Kaiserslautern
EffizienzOffensive Energie Rheinland-Pfalz e.V.
Fotolia (Titel Mitte oben)
Shutterstock (Titel unten links)

Druck

RMG | Druck, Hofheim
www.rmg-druck.de

Weitere Informationen

Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz:

Ministerium der Finanzen
www.fm.rlp.de

Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz (LTH)
Löwenhofstraße 1
55116 Mainz
Telefon: 06131 4991-991
lth@lth-rlp.de
www.lth-rlp.de

Fördermöglichkeiten zu energieeffizientem Bauen und Sanieren:

EffizienzOffensive Energie Rheinland-Pfalz e.V.
ETA-Zentrum
Technische Universität Kaiserslautern
Paul-Ehrlich-Straße Geb. 29
67663 Kaiserslautern
kontakt@eor.de
www.eor.de

Info-Hotline: 0631- 62 403 133

