

Einführung

Schrumpfende Städte gehören zu den aktuellen stadtplanerischen Herausforderungen in Deutschland. Unter Beachtung der gleichzeitig stetig steigenden Nachfrage an Einfamilienhäusern und dem ungebrochenen Traum des Eigenheimes, stellt sich die Frage nach der Korrelation beider Themen. Dabei spielt die Diskrepanz zwischen der Neuausschreibung von Einfamilienhausgebieten um Einwohner*innen in diesen Regionen zu halten, wachsende Flächeninanspruchnahme sowie drohender Leerstand in älteren Einfamilienhäusern eine wesentliche Rolle für die inhaltliche Grundlage dieser Projektarbeit. Das diesjährige Planungsprojekt unseres Studienganges Urbanistik an der Bauhaus Universität Weimar beschäftigt sich daher mit der Rolle von Einfamilienhausgebieten im Stadtgefüge von Schrumpfungsregionen am Beispiel der Stadt Greiz. In studentischen Kleingruppen wurde die Rolle fünf exemplarisch gewählter Einfamilienhausgebiete im gesamtstädtischen Kontext und im Hinblick auf die Herausforderungen der Stadt Greiz untersucht. Die Stadt Greiz, welche auch die *Perle des Vogtlandes* genannt wird, steht heute vor großen stadtplanerischen Herausforderungen. Das ehemalige Industriezentrum sieht sich mittlerweile den Aufgaben des Strukturwandels sowie des demographischen Wandels gegenübergestellt. Allein im Jahr 2020 wurde ein Bevölkerungsrückgang von rund anderthalb Prozent verzeichnet. Auch die Qualitäten des Standortes als Angelpunkt der Industrie im Vogtland und beliebtes Reiseziel haben an Bedeutung verloren. Inwiefern diese Entwicklung der Stadt Greiz in Verbindung mit Wegzug und Alterung der Bevölkerung, sowie Leerstand im Stadtkern in Korrelation zu den Einfamilienhausgebieten stehen, wurde im Rahmen der Arbeit untersucht. Zudem werden Fragen der Entwicklung von Beständen und Neubaugebieten, Ansprüchen der Kommune und deren Erfüllung sowie zukünftige Herausforderungen und Spannungsfelder innerhalb der Einfamilienhausgebiete untersucht. Während der Projektarbeit wurden zuerst Grundbegriffe zu den Themen des Einfamilienhauses in suburbanen Räumen und der schrumpfenden Stadt recherchiert. Danach wurden der Prozess der Bestandsaufnahme in den einzelnen Untersuchungsgebieten und die daraus gewonnenen Erkenntnisse näher thematisiert um abschließend zu möglichen Handlungsfeldern zu führen.

Das Einfamilienhaus als Wohntypus

Der Betrachtungsgegenstand Einfamilienhaus

Das Einfamilienhaus kann als „Typus der Behausung für einen [...] kleiner werdenden Familienverband“ (Warda, 2020, 3) bestimmt werden, spezifiziert durch die „Einheitlichkeit von Baulichkeit und dem zugehörigen Grund und Boden“ (Warda, 2020, 3). Zentral ist somit auch ein das Gebäude umgebendes Grundstück. Verortet werden kann das Einfamilienhaus in zumeist peripheren Räumen geringer Dichte.

Kontext politischer Steuerung

Die politische Adressierung des Einfamilienhauses wandelte sich ab Mitte des 19. Jahrhunderts von einer allgemeineren Baulandpolitik zu einer direkten Förderung. Finanzierungsmodelle zur Eigentumsbildung wurden dabei mit Landerschließung und Siedlungsbau verknüpft. Im Nationalsozialismus wurde das Eigenheim schließlich gar zum „Garanten des Fortbestands des deutschen Volkes stilisiert“ (Warda, 2020, 6) und mit einer aggressiven Siedlungspolitik, auch in eroberten Gebieten, verbunden. In der Bundesrepublik der Nachkriegszeit gewann das Einfamilienhaus im Kontext einer konsumorientierten Strukturpolitik und Eigentumsideologie nochmals massiv an der Popularität, die bis heute spürbar ist (vgl. Warda, 2020, 6f.). Es ist dabei eng mit dem Phänomen der Suburbanisierung verknüpft, die zum strukturbestimmenden Prozess der Stadtentwicklung wurde (vgl. Jessen, 2001, 316). In der DDR erlangte das Einfamilienhaus keine vergleichbare Bedeutung und verbreitete sich auf deren Staatsgebiet erst im Kontext der neuen politischen Steuerungsverhältnisse nach der deutschen Wiedervereinigung.

Soziologische Perspektiven

Im Einfamilienhaus spiegeln sich gesamtgesellschaftliche Diskurse und Prozesse sowie individuelle Lebenskonzepte wider. Makrosoziologisch ist die Herausbildung der „Kleinfamilie als normativ zu verstehendem Kern der modernen Gesellschaft“ (Warda, 2020, 3) zu benennen. Damit verkoppelt dient das Einfamilienhaus als Projektion idealisierter Lebenskonzepte: (Bauliche) Individualisierung, materielle Sicherheit und Vorsorge, Unabhängigkeit und die allgemeine Symbolisierung von Wohlstand sind hier ausgewählte Beispiele.

Schrumpfung und Leerstand

Der Begriff *Schrumpfung* wie er heute in Deutschland verwendet wird, lässt sich definieren als städtische Bevölkerungsverluste, welche eine „normale Variante der Stadtentwicklung“ (Bernt, 2020, 169) darstellen und Auslöser verschiedener Prozesse sind.

Ursachen

Seit den 1980er Jahren haben sich sehr viele unterschiedliche Theorien entwickelt, um die Ursachen von Schrumpfung zu erklären. Diese basieren auf verschiedenen Konzepten, Rahmenbedingungen und Fragestellungen, genauso wie auch die verschiedenen Prozesse in der Praxis unterschiedlich wirken.

Folgen und Leerstandeffekte

Leerstände haben Auswirkung auf viele Bereiche der Stadt. Offensichtliche Folgen sind z.B. Entleerungen ganzer Stadtviertel, besonders stark betroffen sind dabei Großwohnsiedlungen. Dem massenhaften Wegzug und Leerstand folgt die Verödung, zurück bleiben oftmals ökonomisch-schwache Bevölkerungsgruppen. Leerstände erleichtern und beschleunigen zugleich die Segregation der Bevölkerung. Darüber hinaus führen sie langfristig zur Kürzung des ÖPNV- und Nahversorgungsangebots, da sich bei einer dünneren Bevölkerung die Auslastung der Angebote und damit auch der Gewinn der Dienstleistenden verkleinert. Darüber hinaus haben Leerstände auch einen Effekt auf den Wohn- und Immobilienmarkt. Durch ein Ungleichverhältnis von Angebot und Nachfrage sinken die dortigen Preise, was Vor- und Nachteile mit sich bringt.

Methoden zur Abmilderung der Schrumpfungsfolgen

Im Umgang mit Schrumpfung wird im heutigen Forschungsstand die Akzeptanz der Schrumpfung und die damit einhergehende bewusste Anpassung an Verkleinerung bevorzugt. Man konzentriert sich auf abmildernde Maßnahmen wie das *Right-Sizing*, das sich größtenteils mit der Verkleinerung einer Stadt beschäftigt. Aber auch die Förderung von Nutzungsoffenheit innerstädtischer Gebäude, um ein Zentrum vor Leerstand zu bewahren, ist eine mögliche Maßnahme.

Bernt, M., (2020): Wohnen in gelichteten Stadtteilen. Wiesbaden: Springer Fachmedien. Börsenlexikon (o.J.): Asset Meltdown. Abgerufen von <https://www.boerse.de/boersenlexikon/AssetMeltdown> (08.11.2021).



E i n f ü h r u n g