

# KANN DAS WEG

# ODER GEHT DA NOCH WAS?

## **Bestand als Ressource erkennen und nutzen -**

Strategien für eine nachhaltige Entwicklung alternder  
Einfamilienhaus-Siedlungen am Beispiel des Neumarkter  
„Gartenviertels“

Masterthesis vorgelegt im Sommersemester 2022  
an der Bauhaus-Universität Weimar

Fakultät Architektur und Urbanistik  
Lehrstuhl für Theorie und Geschichte der modernen Architektur

Laura Großmann  
Matrikelnummer: 121186

Erstgutachter: Prof. Dr.-Ing. habil. Jasper Cepi  
Zweitgutachter: Prof. Dipl.-Ing. Andreas Garkisch

Weimar, 30.09.2022

# 1

<b>1. Einleitung</b>	4
1.1 Motivation	4
1.2 Ausgangslage + Problemstellung	5
1.3 Methode	6
1.4 Zielstellung	7
1.5 Ergebnisse der Befragung	8

---

# 2

<b>2. Grundlagen</b>	
2.1 Baugeschichte + Sozialstruktur	17
2.2 Städtebauliche Ebene	20
2.3 Grünräume	20
2.4 Architektonische Ebene	21
2.5 Mobilität + Infrastruktur	21
2.6 Eigentumsverhältnisse	23
2.7 Bebauungsdichte	24
2.8 Nachverdichtungspotenziale	25

---

# 3

<b>3. Lösungsansätze</b>	
3.1 Städtebauliche und architektonische Interventionen	27
3.2 Strategien für eine nachhaltige Entwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen	28
3.3 Neue Mobilitätskonzepte	48
3.4 Fazit + Ausblick	50
Quellen- und Literaturverzeichnis	51
Abbildungsverzeichnis	52
Erhobenes Material	53

# TEIL 1

## **1. Einleitung**

1.1 Motivation

1.2 Ausgangslage + Problemstellung

1.3 Methode

1.4 Zielstellung

1.5 Ergebnisse der Befragung

## 1. EINLEITUNG

Seit Beginn des Masterstudiums fasziniert mich das Thema Wohnen. Wie lassen sich alle zum Leben benötigten Funktionen und Räume so gut wie möglich auf einer begrenzten Fläche unterbringen um bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen? Im Laufe des Studiums stellte ich mir auch die Frage, welchen Beitrag Architekt:innen zu aktuellen, wohnungspolitischen Herausforderungen leisten können, allem voran das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum. Auf der Suche nach einem Thema für meine Masterarbeit war mir deshalb klar, dass ich mich mit gemeinschaftlichen Wohnformen und der Errichtung und dem Erhalt von bezahlbarem Wohnraum beschäftigen möchte.

Wohnen geht uns alle an - denn wir alle müssen uns mit Wohnraum versorgen und benötigen eine funktionierende Infrastruktur des Wohnumfelds. Und auf eine gewisse Weise sind wir alle Expert:innen bei diesem Thema, denn wir alle tun es: wohnen.

In meiner Heimatstadt Neumarkt in der Oberpfalz stieß ich schließlich auf ein komplexes Problem, das mich seither nicht losgelassen und folgende Arbeit angeregt hat.

## 1.1 MOTIVATION

Im sogenannten Neumarkter „Gartenviertel“, einem typischen Einfamilienhausgebiet, wird das Thema Nachverdichtung kontrovers diskutiert. Für großes Aufsehen sorgte dabei die Planung eines ganz bestimmten Neubaus - ein Mehrfamilienhaus in der Saarlandstraße. Im Viertel regte sich Unmut, befürchtet wurde eine „unverhältnismäßige“ Nachverdichtung. Lautstarker Protest kam dabei von der Gruppe „Unser Gartenviertel erhalten“, die etwa 30 Mitglieder zählt. Die Initiative reichte einen Bürgerantrag mit 500 Unterschriften bei der Stadt ein. Gefordert wurde ein Bebauungsplan für das Viertel, um „vorhandene Strukturen zu erhalten, das Verschwinden von immer mehr Grünflächen zu begrenzen, einer Überlastung der Infrastruktur vorzubeugen und die Preisentwicklung bei Grundstücken sowie in Folge auch Wohnungen zu bremsen“ (Neumarkter Nachrichten: 2021). Der Antrag wurde mit großer Mehrheit im Stadtrat abgelehnt, die Fronten zwischen der Gruppe und der Stadt verhärteten sich und ein offener Dialog findet seither nicht statt.

Zu Beginn meiner Arbeit vermutete ich das Problem vor allem im Prinzip des Einfamilienhausgebietes und einer Verlustangst der Betroffenen. Der Wunsch, die Kommunikation zwischen Bewohner:innen, Mitgliedern der Initiative und der Stadt wieder herzustellen hat mich dabei stark motiviert.

Da ich nicht nur aufgrund meines Studiums an dem Diskurs interessiert bin, sondern mich die Situation vor Ort auch persönlich betrifft, habe ich beschlossen mich im Rahmen meiner Masterthesis mit dem Thema Nachverdichtung und der damit einhergehenden Diskussion im „Gartenviertel“ näher zu beschäftigen.



## 1.2 AUSGANGSLAGE + PROBLEMSTELLUNG

*„Niemand möchte im Einfamilienhaus wohnen, weil damit so schön viel Boden versiegelt wird und der Energieverbrauch vergleichsweise hoch ist. Sondern vor allem, weil man sich ein Zuhause mit Bezug zum Grün wünscht, einen Zipfel Natur, ein eigenes ‚Draußen‘ und die Möglichkeit, individuell angepasste Raumkonzepte zu realisieren.“*

- **Anne Zuber**, Chefredakteurin von HÄUSER  
(BDA: 2022: S. 6)

Das Einfamilienhaus ist nach wie vor und durch alle Altersgruppen hinweg die bevorzugte Wohnform der Menschen in Neumarkt (vgl. Abschlussbericht Flugfeld: 2022: S. 84). Wohnviertel wie das „Gartenviertel“ sind begehrt und attraktiv, da sie in gewachsenen Strukturen liegen, über gepflegte Straßenanlagen und Gärten verfügen und sich im Gegensatz zu Neubausiedlungen näher am Zentrum befinden. Bislang galten Einfamilienhausgebiete als unproblematische Selbstläufer, mittlerweile haben sie jedoch mit wachsenden Problemen zu kämpfen. Grundrisse und Energiebilanz von Häusern aus den Nachkriegsjahrzehnten sind in jener Zeit stehengeblieben und auf ein klassisches Familienmodell ausgerichtet. Die Zielgruppe, die einst diese Häuser baute wie auch bewohnte, wird kleiner - stattdessen steigt die Anzahl der Single-Haushalte. Ein weiteres Problem älterer Wohngebiete, wie dem „Gartenviertel“, ist die Zunahme von „inneren Leerständen“. So bewohnt zum Beispiel eine ältere Person allein ein ursprünglich als Familienwohnhaus angelegtes Gebäude mit 200m<sup>2</sup> Wohnfläche. Leerstände, Gebäude die im Begriff sind zu verfallen, Baulücken - diese Entwicklungen sind für Anwohner:innen sichtbar, die Kommune verschließt jedoch oft die Augen vor dieser Problematik.

Es ist ein bekanntes Problem, dass ältere Menschen durchschnittlich mehr Fläche bewohnen als Jüngere (vgl. Dömer/ Schultz-Granberg/ Drexler: 2016: S. 14) und der Flächenverbrauch pro Person steigt. Ein weiteres Problem kann der Umgang der Erb:innen mit dem Bestand sein. Können diese ihre Preiserwartungen am Markt nicht realisieren

oder wollen sich nicht um Verkauf oder Vermietung der geerbten Immobilie kümmern, kann es vermehrt zu Leerständen kommen. Infolgedessen gerät der angestrebte Generationenwechsel ins Stocken - die Überalterung nimmt zu.

Das „Gartenviertel“ ist ein beliebtes Wohnviertel für junge Familien. Dort eine eigene Immobilie zu erwerben, zu sanieren und in Stand zu halten ist allerdings schwierig. Die Häuser sind oft unvorteilhaft geschnitten und nicht zeitgemäß ausgestattet. Aufgeschobene oder ausgebliebene Modernisierungen erhöhen die Investitionskosten. Somit gibt es einerseits einen Überfluss an Wohnraum, der nicht ausgenutzt wird, und auf der anderen Seite einen Mangel an bezahlbarem Wohnraum. 5,7 Millionen und somit 37% der Ein- und Zweifamilienhäuser in Deutschland entstanden laut statistischem Bundesamt in den 1950er bis Ende der 1970er Jahre (vgl. Simon-Philipp/ Korbel: 2016: S. 11). Sie sind deshalb nach wie vor als großer Teil des Wohnungsbestandes unverzichtbar. Die Diskussion, ob Einfamilienhäuser noch zeitgemäß sind, muss jedoch geführt werden.

Im Fall des „Gartenviertels“ liegt nicht nur ein Umsetzungsdefizit vor, sondern es fehlt auch in großen Teilen an einem Problembewusstsein, welches die Kommune als Verwaltungsorgan mit einschließt. Der Mangel an angemessenem und bezahlbarem Wohnraum in Neumarkt ist spürbar - besonders für ältere Menschen, die Pflege benötigen, junge Familien, Alleinerziehende und Geflüchtete. Die Ausweisung neuer Einfamilienhausgebiete in der Peripherie kann mit hohen Infrastrukturkosten verbunden sein sowie zu Leerstand im Ortskern führen und ist daher keine langfristige, zukunftsorientierte Lösung.

Aus diesen Gründen habe ich mir folgende Fragen gestellt: Können die Qualitäten des Einfamilienhauses auf eine andere Wohnform übertragen werden, um so Fläche und Kosten zu sparen? Welche Kompromisse müssten dabei eingegangen werden? Wie geht man mit dem Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern um und macht ihn zukunftsfähiger? Wie könnte sich das „Gartenviertel“ in Zukunft weiterentwickeln?

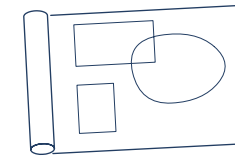
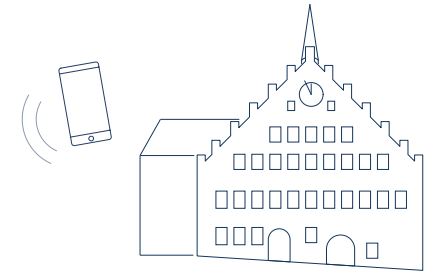
### 1.3 METHODE

Zu Beginn meiner Recherche führte ich Telefonate mit dem Leiter und Mitarbeiter:innen des Stadtplanungsamts Neumarkt und erhielt Planunterlagen vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt. Um zu verstehen, wie das Viertel und seine Struktur entstanden ist, kontaktierte ich den Leiter des Stadtarchivs Neumarkt. Mithilfe von Unterlagen zu Baugeschichte und Sozialstruktur konnte ich einen Großteil der Baudaten bestimmen und die Entstehung und Entwicklung des „Gartenviertels“ nachvollziehen.

Auch nahm ich Kontakt zur Gruppe „Unser Gartenviertel erhalten“ auf. Besonders die Angst vor „unverhältnismäßiger“ Nachverdichtung wird durch die Initiative stark in den Fokus gerückt. Entgegen meiner Erwartungen werden Mehrfamilienhäuser jedoch nicht grundsätzlich abgelehnt, vielmehr geht es darum den Charakter des Viertels zu erhalten, zum Beispiel durch die Begrenzung von Gebäudehöhen und versiegelter Fläche. Die Initiative kritisiert ebenfalls die Stadt Neumarkt, welche mit keiner langfristigen Entwicklungsstrategie für das „Gartenviertel“ und anderen betroffenen Einfamilienhausgebieten aufwarten kann.

Mich hat interessiert, wie die Menschen im Viertel darüber denken und habe deshalb beschlossen eine Befragung durchzuführen, welche zu einer wichtigen Grundlage für meine Arbeit wurde. Dafür habe ich einen Fragebogen entwickelt um eine Vergleichbarkeit herzustellen, oft kam es aber auch spontan zu längeren Gesprächen.

Telefonate mit dem Leiter und Mitarbeiter:innen des Stadtplanungsamts

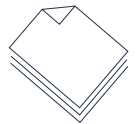


Planunterlagen vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt

Kontaktaufnahme mit Vertreter:innen von „Unser Gartenviertel erhalten“



Unterlagen zu Baugeschichte und Sozialstruktur vom Stadtarchiv Neumarkt sowie Treffen mit dem Leiter des Archivs Dr. Frank Präger



Befragung von Bewohner:innen des „Gartenviertels“



Abb. 01: Angewandte Methoden



Abb. 02: Mein Großelternhaus in der Eichenstraße

## 1.4 ZIELSTELLUNG

Information, Kommunikation, Bewusstseinsbildung und Sensibilisierung sind Voraussetzungen für alle Umsetzungskonzepte. Besonders in Gebieten wie dem „Gartenviertel“ mit einer kleinteiligen Eigentümer:innenstruktur, einem hohen Identifikationsgrad und langer Wohndauer ist es wichtig die Bewohner:innen von Anfang an einzubinden. Um Veränderungen in die Wege zu leiten müssen nicht die Probleme, sondern die Chancen, Herausforderungen und Perspektiven in den Vordergrund gestellt werden.

Mit meiner Arbeit möchte ich dazu einen Beitrag leisten, besonders wichtig ist mir dabei der Austausch mit den Bewohner:innen des „Gartenviertels“. Ich möchte analysieren, was die Probleme einer alternativen Einfamilienhaus-Siedlung sind und Lösungsansätze vorschlagen. Schwerpunkt ist dabei die Entwicklung von Strategien sowohl auf sozialer als auch klimafreundlicher Ebene. Die Ergebnisse sollen anschließend leicht zugänglich vermittelt werden.



## 1.5 ERGEBNISSE DER BEFRAGUNG

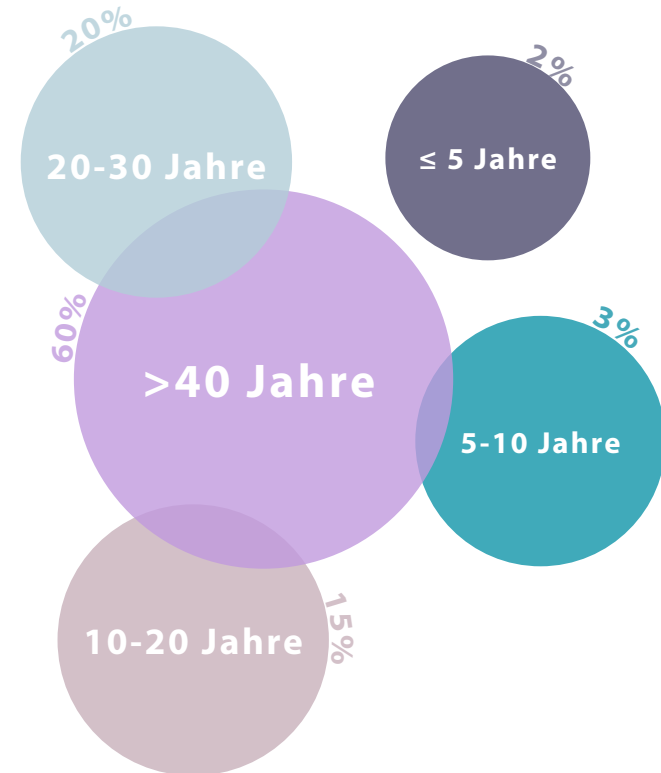
Die Befragung der Bewohner:innen des „Gartenviertels“ und die dadurch gewonnenen Erkenntnisse sind ein wichtiger Baustein für die Entwicklung der Strategien.

Mir ging es hauptsächlich darum herauszufinden, wie die allgemeine Stimmung bezüglich des Themas Nachverdichtung ist und was Ängste und Probleme der Menschen im Viertel sind. In Hinblick auf meine Arbeit wollte ich aber auch wissen, ob vielleicht bereits Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen besteht.

1. Wie lange wohnst du/ihr schon im „Gartenviertel“?
2. Was gefällt euch daran?
3. Was macht für euch das „Gartenviertel“ aus?
4. Was wünscht ihr euch für die zukünftige Entwicklung des „Gartenviertels“?
5. Welche Wohnformen kommen für euch in Frage, welches Maß an Gemeinschaft könnt ihr euch vorstellen?
6. Was ist dir an einem guten Wohnumfeld wichtig?
7. Was darf in deinem Wohnumfeld/Zuhause nicht fehlen?

Je nach Situation oder Gesprächsverlauf kamen noch Fragen wie „Habt ihr/du bereits barrierefrei umgebaut?“ oder „Seid ihr mit Einkaufsmöglichkeiten/Spielflächen in der Nähe zufrieden?“ hinzu.

## 1. Wie lange wohnst du/ihr schon im „Gartenviertel“?



\*24 Umfrageteilnehmer:innen + Familie / Lebenspartner:innen

Abb. 03: Wohndauer im „Gartenviertel“

## 2. Was gefällt euch daran?



Abb. 04: Qualitäten im „Gartenviertel“

### 3. Was macht für euch das „Gartenviertel“ aus?

„die gewachsenen Strukturen, die Kleinteiligkeit“

„die Einfamilienhäuser, die Weitläufigkeit“

„dass man genauso schnell in der Natur  
wie in der Innenstadt ist“

„das Viertel hier ist nichts besonderes“

„beste Wohnqualität in Neumarkt“

„die Nachbarschaft, alle sind  
hilfsbereit und freundlich“

„die Menschen, die hier seit Generationen leben“

„die Ruhe, hier ist kein Durchgangsverkehr“

#### 4. Was wünscht ihr euch für die zukünftige Entwicklung des „Gartenviertels“?

- 1 dass alles so bleibt, wie es ist
- 2 wenn Nachverdichtung, dann nicht so viele Mehrfamilienhäuser, mehr Doppelhaushälften oder Reihenhäuser
- 3 gute (!) Nachverdichtung, auch Mehrfamilienhäuser

Die drei häufigsten Antworten

„Es sollten mehr junge Familien hier wohnen. Dafür müsste der Wohnraum im „Gartenviertel“ allerdings **bezahlbar** sein und bleiben.“



„Wir schätzen die Qualitäten des Viertels sehr und wollen, dass es bleibt wie es ist. **Alte Häuser sollten saniert und energetisch aufgerüstet werden**, damit sie lange erhalten bleiben.“

„Eigentlich soll es so bleiben wie es ist und sich natürlich weiterentwickeln. **Nachverdichtung nur mit Maß.**“

„Neue **Mehrfamilienhäuser** stören uns nicht. Im Gegenteil, **wir wünschen uns mehr davon.**“



„Eine Mischung mehrere Typen kann ich mir gut vorstellen, zum Beispiel Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser. Wichtig ist mir, dass der **Charakter des Viertels erhalten bleibt.**“

„Wir brauchen mehr Wohnraum, **die Zeit der Einfamilienhäuser ist vorbei.** Am besten man baut sie clever und nachhaltig um, sodass auf der selben Fläche mehr Wohnraum entsteht.“

## 5. Welche Wohnformen kommen für euch in Frage, welches Maß an Gemeinschaft könnt ihr euch vorstellen?

„Im Alter würde ich gern in eine ‚Seniorenresidenz‘ ziehen, natürlich **mit vielen gemeinschaftlichen Flächen!**“

„Jetzt im Alter ist **mein Einfamilienhaus zu groß** um es allein zu pflegen. Vor betreutem Wohnen habe ich allerdings Angst. Vielleicht habe ich mich nicht rechtzeitig darum gekümmert in eine kleine Wohnung zu ziehen.“



„Mit Kind ist uns ein Garten wichtig. Im eigenen Haus müssten wir aber nicht unbedingt wohnen, **eine Wohnung mit den Vorzügen eines Einfamilienhauses käme auch in Frage.**“



„Im Fernsehen habe ich etwas über gemeinschaftliches Wohnen im Alter gesehen. Ich weiß aber nicht ob das für mich in Frage kommt, **ich habe noch nie in einer Wohngemeinschaft gelebt.**“

„Das Einfamilienhaus war nie unsere Wunsch-Wohnform, es hat sich einfach so ergeben. Wir haben das Haus energetisch saniert und das Erdgeschoss barrierefrei umgebaut. **In das Obergeschoss kommt eine zweite Wohnung wenn die Kinder aus dem Haus und wir alt sind.**“



„Gemeinschaftliche Wohnformen kommen für uns eher nicht in Frage. **Einen gemeinsamen Garten kann ich mir aber sehr gut vorstellen.**“



6. Was ist dir an einem guten Wohnumfeld wichtig?

Kommunikation  
**gute**  
**Nachbarschaft**  
gemeinsame Aktionen

**Ruhe**  
wenig Verkehr  
sicheres Umfeld für Kinder  
**Spielplätze**

Garten      Ausblick  
**Viel Grün**  
Wasser      Bäume

Erreichbarkeit zu Fuß/mit Rad  
**zentrale Lage**  
gute Einkaufsmöglichkeiten  
gute Anbindung an ÖPNV

## Auswertung der Umfrage - Eindrücke

Um einen Überblick der verschiedenen Haltungen aus meiner Befragung abzubilden, sollen im folgenden Abschnitt die thematischen Schwerpunkte dargestellt werden. Dazu wird jeweilig aufgezeigt inwiefern die Meinungen der Befragten übereinstimmen oder sich voneinander unterscheiden - und wie stark.

● **Konsens**    ● **Dissens**    ● **gemischt**

### Qualitäten:

Der Großteil der Menschen, mit denen ich gesprochen habe, wünscht sich eine zukunftsorientierte Entwicklung des „Gartenviertels“, bei der die jetzigen Qualitäten erhalten bleiben. Besonders geschätzt wird die Ruhe, die unmittelbare Nähe zur Natur und Innenstadt samt Einkaufsmöglichkeiten.

### Wohnraum:

Ebenfalls sind sich die Befragten einig bezüglich der jetzigen Wohnungspolitik - guter Wohnraum ist Mangelware. Uneinigkeit herrscht vor allem darüber, wo neuer Wohnraum entstehen soll. Hier im „Gartenviertel“? Oder doch lieber weiter draußen am Stadtrand? Oft habe ich gehört, dass vor allem junge Familien durch das Verteilen von Zetteln oder durch direkte Nachfrage versuchen ein Haus zum Erwerb oder zur Miete im „Gartenviertel“ zu finden.

### Wohnen im Alter:

Besonders bei ausführlichen Gesprächen ging es oft um das Thema Wohnen im Alter. Viele der älteren Menschen wohnen entweder allein oder zu zweit in einem Haus, das sie für ihre Familie gebaut oder erworben haben. Sie sind sich bewusst, dass ihr Haus zu groß für sie ist und möglicherweise ein Umzug in ein Pflegeheim ansteht. Einige geben zu, noch nicht über die Lebensumstände in naher Zukunft nachgedacht zu haben. Trotzdem besteht überwiegend der Wunsch im eigenen Zuhause alt zu werden. Vielleicht hätte der Umzug in eine kleinere

Wohnung früher stattfinden sollen, jetzt sei es zu spät. Eine ältere Frau beispielsweise befürchtet, sie würde Wohnraum für junge Familien „blockieren“, indem sie weiterhin in ihrem Haus wohnen bliebe. Sie könne sich aber nicht vorstellen noch einmal umzuziehen. Junge Menschen mit Familie wohnen hingegen überwiegend zur Miete und sind sich darüber im Klaren, dass ihr jetziger Flächenbedarf nicht dem im Alter entsprechen wird. Das Wohnen zur Miete wird deshalb als positiv bewertet, denn ohnehin seien Grundstücke und Häuser hier im Viertel zu teuer geworden um eine eigene Immobilie zu erwerben.

### Neue Wohnformen:

Vor allem unter den jüngeren Menschen besteht großes Interesse an neuen, gemeinschaftlichen Wohnformen. Das Leben im Alter können sie sich gut in einem Mehrgenerationenhaus vorstellen, in dem von den Bewohner:innen Aufgaben wie Kinderbetreuung oder Einkaufen übernommen werden. Private Rückzugsorte seien dabei sehr wichtig. Einen gemeinschaftlichen Garten oder eine gemeinsame Waschküche sehen die meisten Menschen als positive Ergänzung zu ihrem eigenen Wohnraum. Ältere Menschen lehnen diese Wohnformen nicht ab, stehen ihnen aber insgesamt skeptischer gegenüber.

### Nachverdichtung:

Wenig überraschend polarisiert das Thema der Nachverdichtung. Einige der Befragten wünschen sich, dass bereits vorhandene Wohngebiete nachverdichtet werden um mit versiegelter Fläche sorgsam umzugehen. Andere wiederum befürchten eine Überlastung der Infrastruktur und eine Zunahme des Durchgangsverkehrs. Uneinigkeiten gibt es auch bei den Wohnungstypologien. Das „Gartenviertel“ sei ein typisches Einfamilienhausgebiet - alles was über Ein- bis Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser hinausginge sei untypisch und passe nicht hierher. Viele Menschen befürworteten hingegen das Mehrfamilienhaus und wünschen sich explizit mehr davon. Dass besonders für Familien auf diese Weise mehr Wohnraum entsteht, sei zu begrüßen.

Dennoch ist der Abriss alter Häuser auf großen Grundstücken für viele Menschen im „Gartenviertel“ ein wunder Punkt. Die Gefahr sehen sie nicht in der Nachverdichtung selbst, sondern in einer anderen Entwicklung. Private Investor:innen kaufen alte, renovierungsbedürftige Ein- und Zweifamilienhäuser auf großen Grundstücken auf und errichten

an deren Stelle mehrgeschossige Wohnbauten mit mehreren Wohneinheiten. Der Mangel an Rücksichtnahme auf bereits vorhandene Strukturen ist dabei großer Kritikpunkt der Bewohner:innen. Sie befürchten, dass geliebte Qualitäten verloren gehen und das Viertel seine Identität einbüßt. Oft fühlen sie sich überrumpelt und machtlos und wären stattdessen gerne an Entscheidungsprozessen beteiligt.

### Fazit:

Mich hat überrascht, wie viele Menschen die Typologie des Mehrfamilienhauses verteidigen. Gleichzeitig hatte ich mit einer positiveren Haltung gegenüber dem Wohnen im Einfamilienhaus gerechnet. Bei den Befragten zeigt sich, dass sie ein generelles Bewusstsein für die schwierigen Themen, die das Leben im Einfamilienhaus mit sich bringt - wie den durchschnittlichen höheren Flächen- und Energieverbrauch - besitzen. Sie sind bereit, die Diskussion bezüglich der Zeitgemäßheit von Einfamilienhäusern zu führen und sich mit der Frage, was an dessen Stelle treten soll, auseinander zu setzen. Zwar sind neue Wohnformen in ihrer Theorie bereits bekannt, allerdings fehlt genaueres Wissen bezüglich des Aufbaus und ihrer Funktion. Die Informationsbeschaffung hinsichtlich der Organisation und der möglichen Umsetzung ist für die Menschen dabei besonders schwierig. Sie sind jedoch bereit sich fehlendes Wissen anzueignen, um in Zukunft informierte und selbstbestimmte Entscheidungen zu treffen.

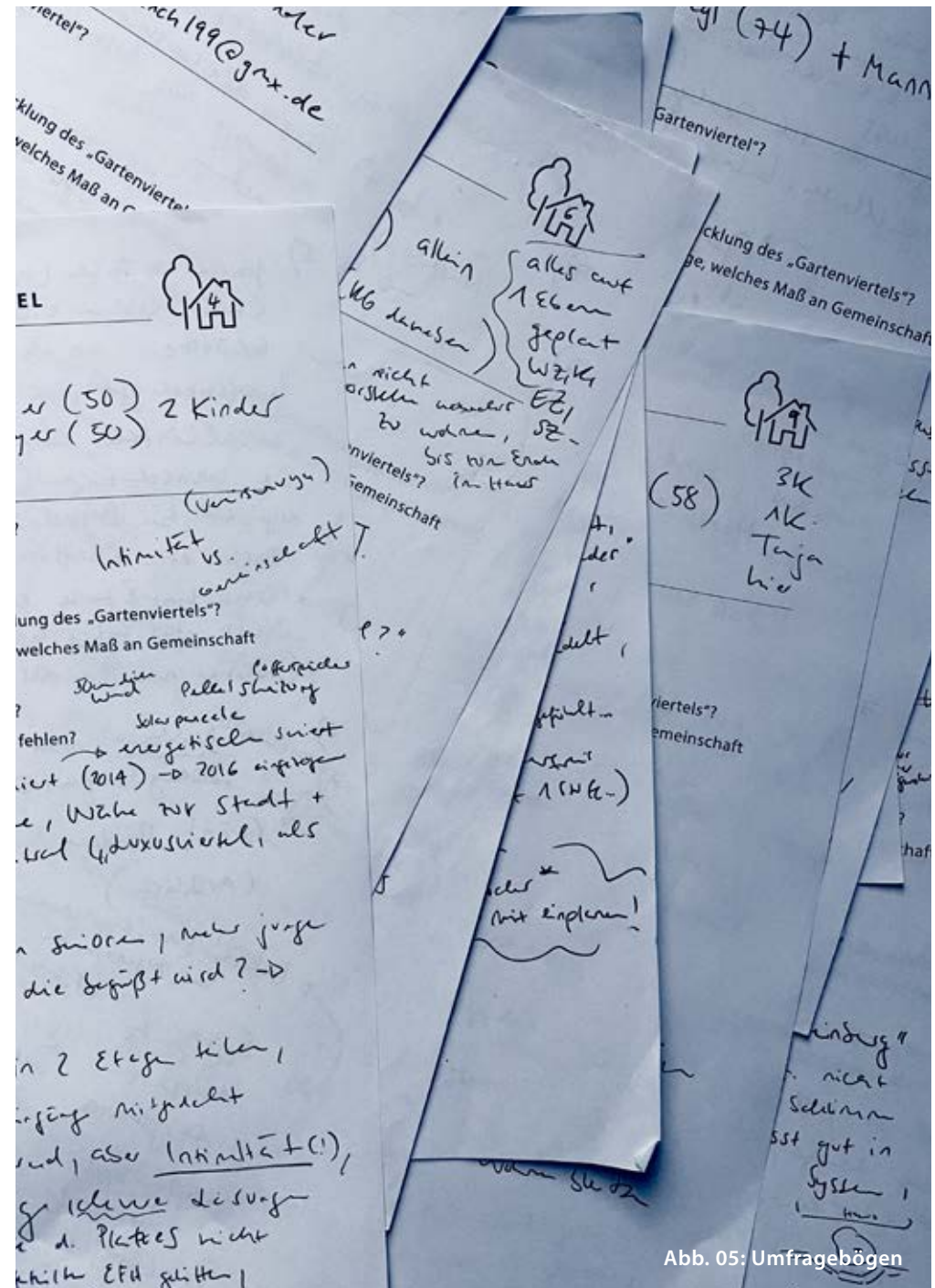


Abb. 05: Umfragebögen

# TEIL 2

## **2. Grundlagen**

2.1 Baugeschichte + Sozialstruktur

2.2 Städtebauliche Ebene

2.3 Grünräume

2.4 Architektonische Ebene

2.5 Mobilität + Infrastruktur

2.6 Eigentumsverhältnisse

2.7 Bebauungsdichte

2.8 Nachverdichtungspotenziale

## 2. GRUNDLAGEN

### 2.1 BAUGESCHICHTE UND SOZIALSTRUKTUR

Die Geschichte des „Gartenviertels“ reicht bis in das 19. Jahrhundert zurück. Eine historische Karte um 1860 zeigt, dass die grobe Aufteilung in Parzellen schon damals angelegt war. 1903 wurde das Waldgebiet in Grundstücke aufgeteilt und hauptsächlich an Menschen in der Stadt, die dort Lebensmittel anbauten oder Holz sammelten, verkauft. Der Mangel an Wohnraum für Geflüchtete und Heimatvertriebene aus dem Osten, Arbeiter:innen sowie die „Raus aus der Stadt“ - Bewegung sorgten in den 1950er Jahren für die Ausweisung des „Gartenviertels“ als Wohngebiet.

Die ältesten Häuser aus den 1920er bis 30er Jahren befinden sich an der Mariahilfstraße, früher Loh-Weg, die zum Kloster St. Josef und dem ehemaligen Kurhaus Wildbad am Sand führt. Im „Gartenviertel“ entstand zunächst Wohnraum für benachteiligte Gruppen, vornehmlich kleine Häuser ohne Keller mit großen Anbauflächen zur Selbstversorgung. Die zweigeschossigen Doppelhaushälften in der Caritas-, Kepler- und Waldstraße, gebaut 1953, sind ein gutes Beispiel dafür und wurden von der Caritas in Auftrag gegeben. Diese blieben jedoch nicht in ihrem Besitz, sondern wurden in den Folgejahren verkauft und gingen in Privatbesitz über.

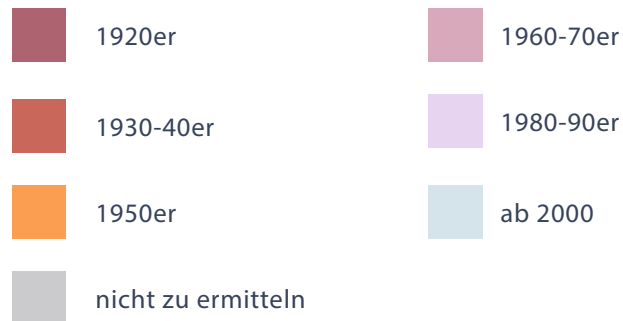
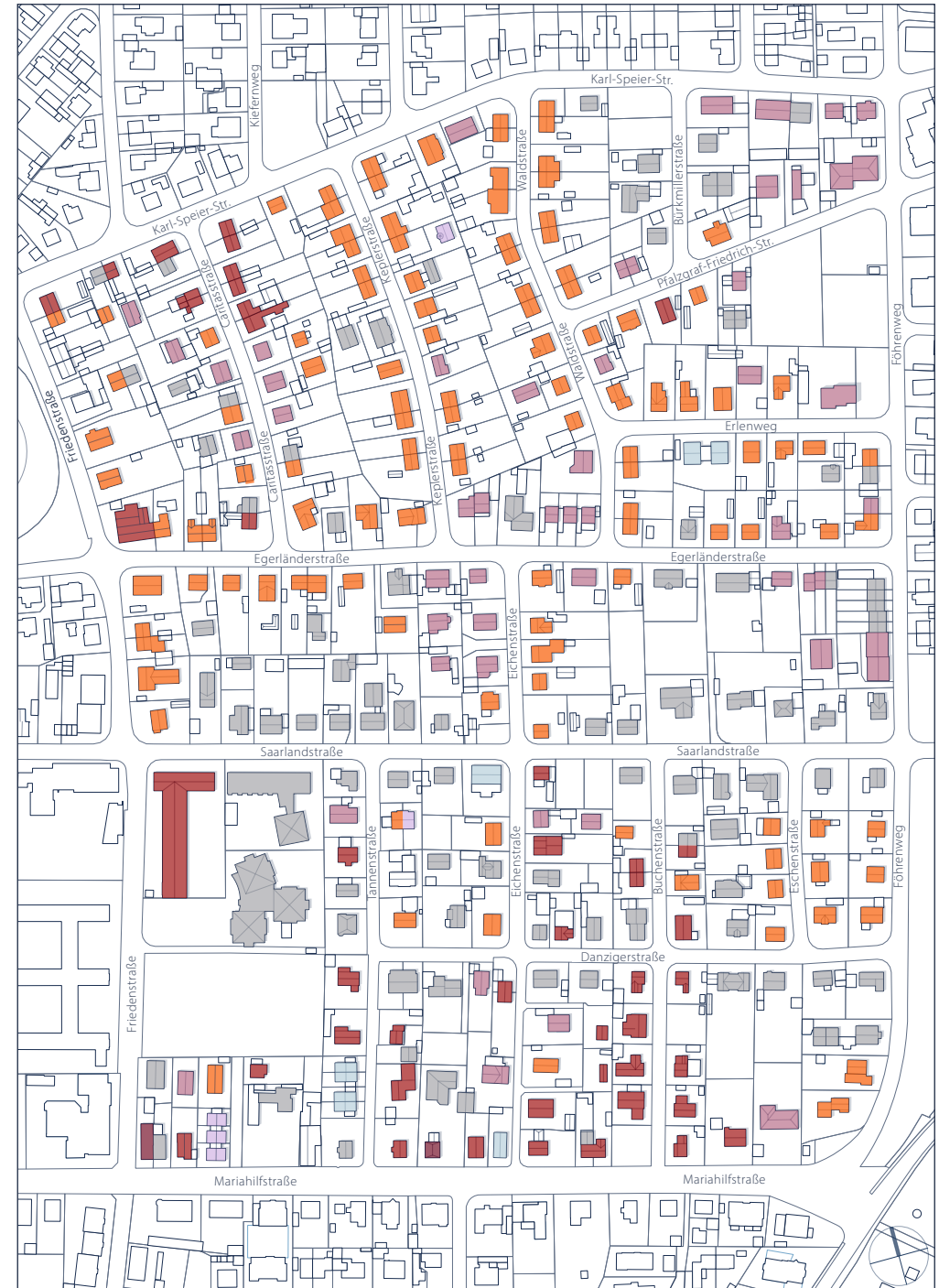


Abb. 06: Baujahre, M 1:4000





In den 60er und 70er Jahren entwickelte sich das Viertel weiter - große Grundstücke wurden geteilt und ein zweites Einfamilienhaus darauf errichtet, oftmals für die Kinder der Besitzer:innen. Ein Teil der Häuser wird heute noch von Erstnutzer:innen bewohnt. Auch wurden die Häuser und Grundstücke größtenteils in der Familie weitergegeben. Zu beobachten ist, dass die Neubauten der 70er Jahre deutlich größer werden und schon fast einen villenartigen Charakter annehmen, was auf den zunehmenden Wohlstand der Bewohner:innen, die nun hauptsächlich aus der Mittelschicht stammen, zurückzuführen ist.

Das erste Mehrfamilienhaus entstand in den 1970er Jahren in der Pfalzgraf-Friedrich-Straße, die vorherrschende Typologien im „Gartenviertel“ bleiben jedoch das Ein-, Zweifamilien- und Reihenhaus. Seit 2020/2021 werden zunehmend Mehrfamilienhäuser auf großen Grundstücken errichtet, die früher nur mit Ein- bis Zweifamilienhäusern bebaut waren.

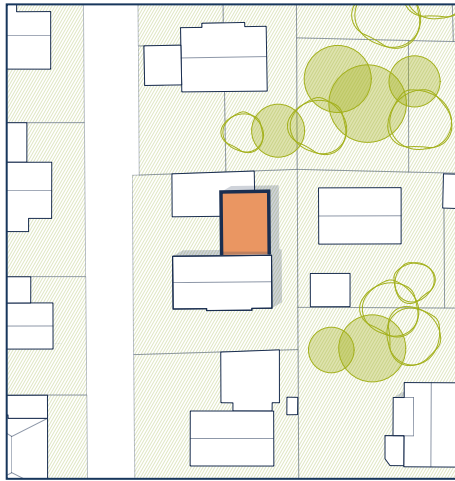


Abb. 07: Luftaufnahme, undatiert, circa 1950er Jahre



Abb. 08: Karte um 1860 mit Überlagerung Kataster heute

## Arten der Nachverdichtung im „Gartenviertel“



### 1. Der Anbau

ab 1960  
Erweiterung durch Anbau



### 3. Das Mehrfamilienhaus

ab 1970er Jahre bzw. 2000er  
Mehrfamilienhaus,  
Mehrfamilienhaus als Ersatzneubau



### 2. Nach hinten nachverdichten

ab 1960  
Zweites Einfamilienhaus im  
„eigenen“ Garten



### 4. Reihenhäuser

ab 1960/70er Jahre  
Reihenhäuser, auch  
als Ersatzneubau



Abb. 09: Arten der Nachverdichtung im „Gartenviertel“



## 2.2 STÄDTEBAULICHE EBENE

Das „Gartenviertel“ kann durchaus als typische Einfamilienhaus-Siedlung bezeichnet werden. Geprägt wird es von kleineren bis mittelgroßen Wohngebäuden mit großen, privaten Grünflächen. Wohngebäude in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern, gefolgt von Reihenhäusern, machen den größten Teil der Nutzung aus. Im Westen des Gebiets befindet sich außerdem ein Senior:innen- und Pflegeheim sowie die Sozialstation der Caritas.

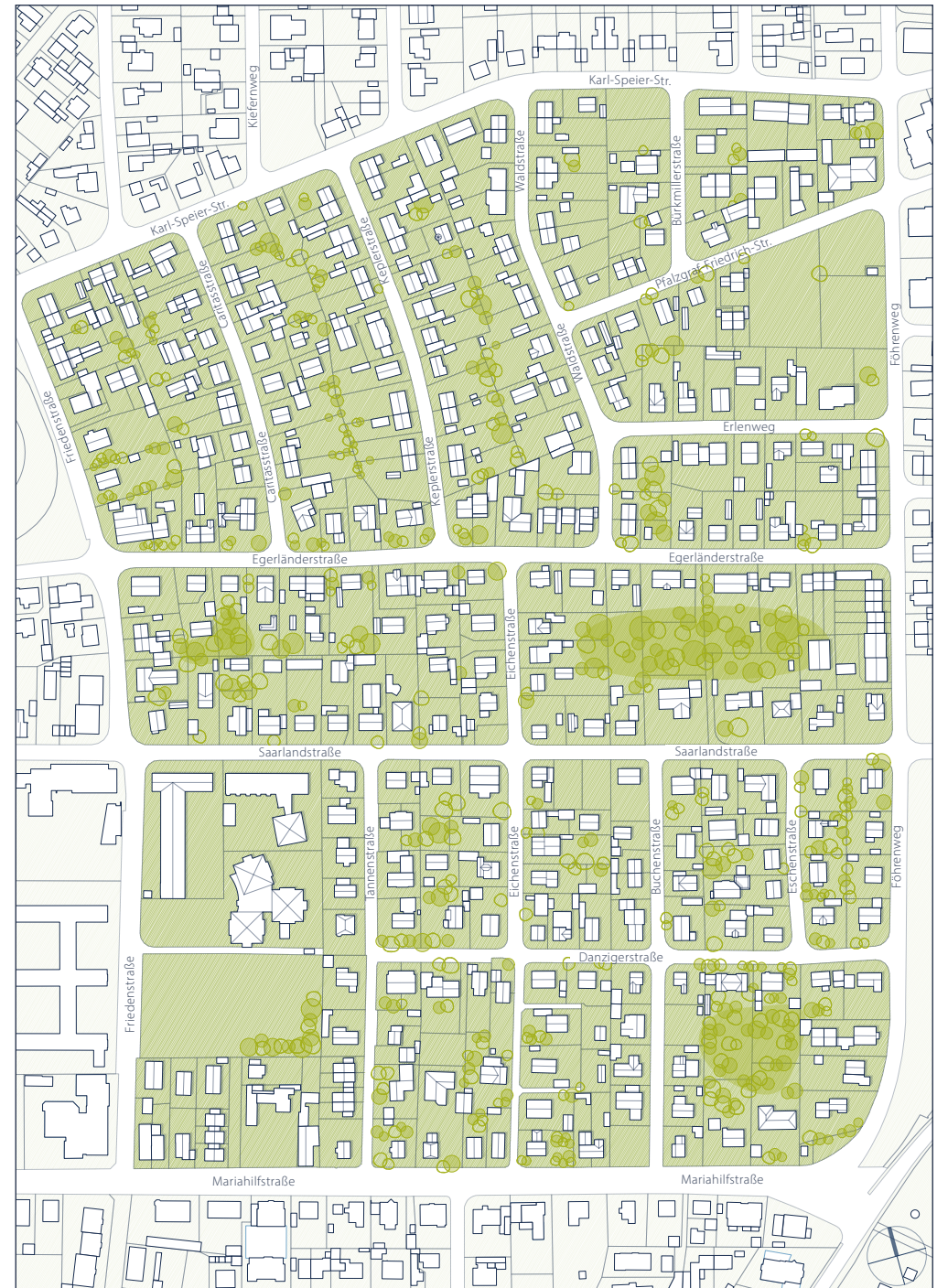
Die Erschließungsstruktur des Viertels orientiert sich an der früheren Parzellenaufteilung und zeichnet sich durch schmale Straßenschnitte aus. Parkmöglichkeiten für Bewohner- und Besucher:innen befinden sich direkt an der Straße, die meisten Häuser verfügen über Garagen und Carports für bis zu zwei PKWs.

## 2.3 GRÜNRÄUME

Das „Gartenviertel“ zeichnet sich durch seine großen, privaten Gärten aus, welche früher als Anbauflächen zur Selbstversorgung dienten. Die weitläufigen Grünflächen werden von den Bewohner:innen gemeinhin als identitätsstiftend wahrgenommen. Besonders bemerkenswert sind die alten Baumbestände, beispielsweise zwischen Saarland- und Egerländerstraße.

Als reinem Wohngebiet fehlt es im „Gartenviertel“ jedoch an öffentlichen Grünflächen. Die Nähe zum Wald, welcher östlich des Föhrenwegs beginnt, wird von den Bewohner:innen als durchweg positiv beschrieben.

Abb. 10: Grünräume + Freiflächen, M 1:4000





## 2.4 ARCHITEKTONISCHE EBENE

Wie in vielen klassischen Einfamilienhaus-Siedlungen dominiert auch im „Gartenviertel“ das traditionelle Giebeldach. Flachdächer sind nur auf kleineren Anbauten und natürlich Garagen und Carports zu finden. Egal ob freistehendes Einfamilien- oder Reihenhäuser, die Zonierung in Vorgarten, Garage, Erschließung, Haus und Garten ist meist gleich. Die Gebäudehöhen variieren von sehr niedrigen, zweigeschossigen Ein- bis Zweifamilienhäusern bis hin zum viergeschossigen Mehrfamilienhaus.

## 2.5 MOBILITÄT UND INFRASTRUKTUR

Das „Gartenviertel“ ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Innenstadt und andere wichtige Einrichtungen, wie das Ärztehaus, sind mit dem Bus gut zu erreichen. In fußläufiger Entfernung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten - zum Beispiel an der Mariahilfstraße - sowie Kindergärten und Grundschule. Besonders geschätzt wird auch die Nähe zum Ganzjahres- und Freibad und öffentlichen Grünflächen wie dem Stadtpark, Schlossweiher und Ludwigshain samt den damit verbundenen Spielmöglichkeiten für Kinder. Der angrenzende Wald am Mariahilfberg bietet zudem zahlreiche Wander- und Fahrradrouten.



Abb. 11: Typische Wohnbauten der 1950er Jahre mit Giebeldach, Caritasstraße 1







## 2.6 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Jedes dritte Wohnhaus, das zwischen 1949 und 1978 in Westdeutschland erbaut wurde, ist ein Ein- oder Zweifamilienhaus. Diese sind zu 95% in privatem Besitz (vgl. Forum Baulandmanagement NRW: 2010: S. 46), so auch hier im „Gartenviertel“.

Die kleinteiligen, überwiegend privaten Eigentumsverhältnisse in Eigenheimgebieten haben zur Folge, dass sie außerhalb der staatlichen, kommunalen und professionellen wohnungswirtschaftlichen Reichweite liegen. Bei Fragen der zukünftigen, übergeordneten Entwicklung ist deshalb ein koordiniertes Handeln schwer möglich.

Die Häuser im „Gartenviertel“ werden häufig innerhalb der Familie weitergegeben und von den Nachkommen der Erstbewohner:innen und Erbauer:innen instand gehalten und bewohnt. Haben die Erbenden kein Interesse daran die Immobilie selbst zu nutzen, wird diese entweder verkauft oder steht leer.

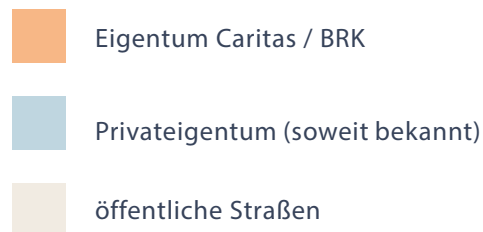
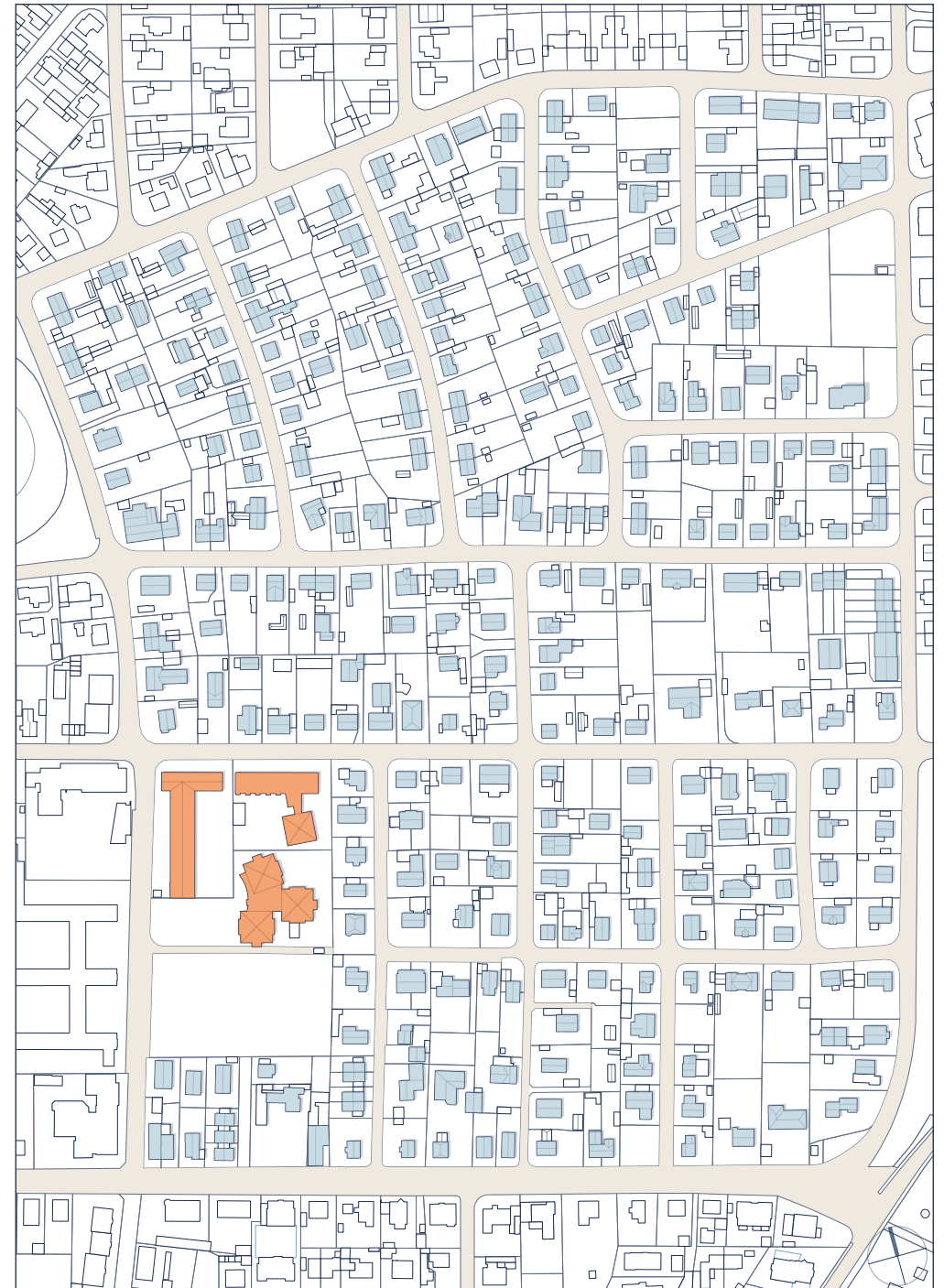


Abb. 13: Eigentumsverhältnisse, M 1:4000



## 2.7 BEBAUUNGSDICHTE

Im „Gartenviertel“ sind auf Plakaten oft die Worte „maßvolle Nachverdichtung“ zu lesen. Daher habe ich mir die Frage gestellt, wie dicht bebaut das Viertel gegenwärtig denn nun wirklich ist. Die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt den Flächenanteil eines Grundstücks, der bebaut werden darf. Ich habe mir größere Abschnitte genommen und die bauliche Dichte berechnet. Im Durchschnitt kommt man dabei auf eine Grundflächenzahl von 0,2, was für ein städtisches Wohngebiet eher niedrig ist. Zum Vergleich: in ländlichen Wohngebieten liegt die GRZ bei 0,2-0,4; in städtischen Zentren bei 2,0-2,5.

Testweise habe ich auch die GRZ einzelner Grundstücke samt Nebengebäuden berechnet, dort lag sie im Durchschnitt zwischen 0,18 und 0,22. Die Berechnungen zeigen, dass im „Gartenviertel“ bebauungstechnisch noch Luft nach oben ist.

**bebaute Fläche (Grundfläche)** = **Grundflächenzahl (GRZ)**

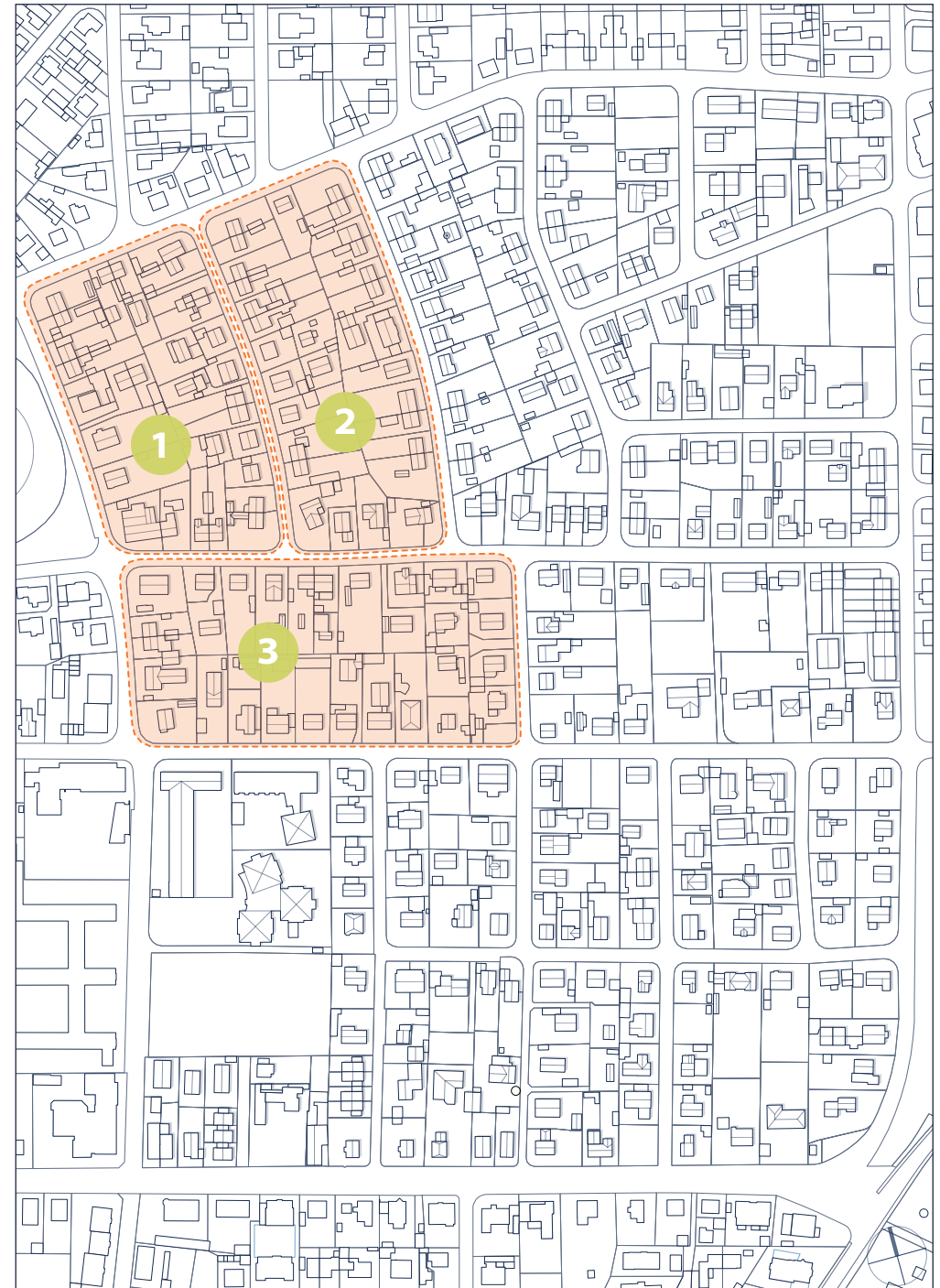
**Fläche Gebiet /  
Grundstücksfläche**

$$\textcircled{1} \quad \frac{4738 \text{ m}^2}{20.409 \text{ m}^2} = 0,23$$

$$\textcircled{2} \quad \frac{4429 \text{ m}^2}{21.398 \text{ m}^2} = 0,20$$

$$\textcircled{3} \quad \frac{5663 \text{ m}^2}{25.841 \text{ m}^2} = 0,22$$

Abb. 14: Bebauungsdichte, M 1:4000



## 2.8 NACHVERDICHTUNGSPOTENZIALE

Das „Gartenviertel“ verfügt aufgrund der niedrigen Bebauungsdichte und weitläufigen Grünflächen über ein großes Nachverdichtungspotenzial. Schon beim Betrachten eines Katasterplans fällt auf, dass besonders die aufeinandertreffenden Gärten an den Rückseiten der Grundstücke große, unbebaute Flächen ergeben. Auch die großen Lücken und teilweise überdimensionierten Zufahrten zwischen den einzelnen Häusern stellen einen potenziellen Bauplatz dar.

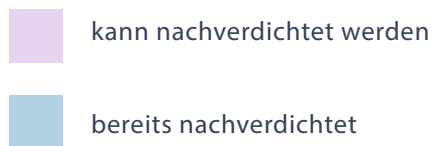
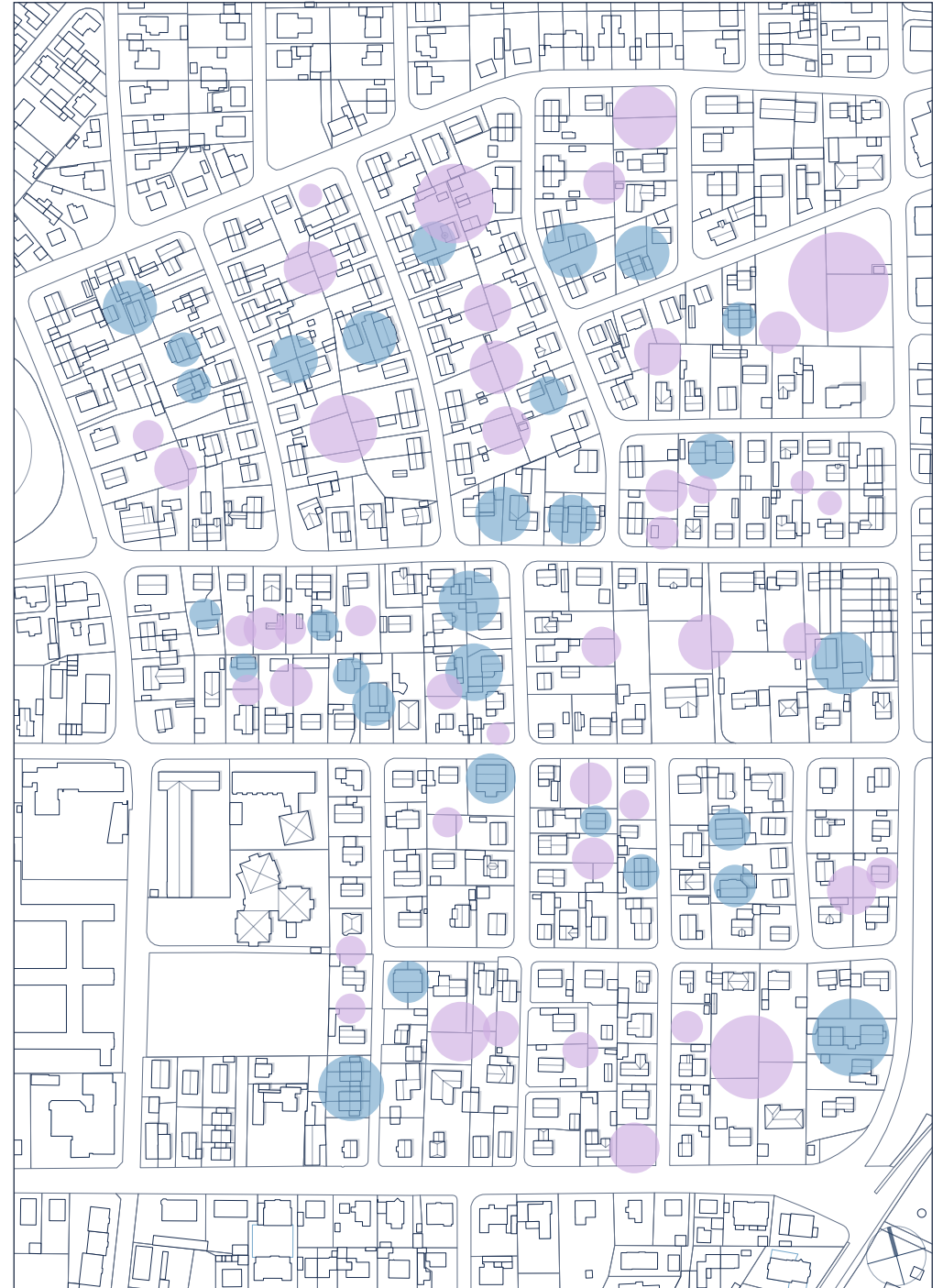


Abb. 14: Nachverdichtungspotenziale, M 1:4000



# TEIL 3

## **3. Lösungsansätze**

3.1 Städtebauliche und architektonische Interventionen

3.2 Strategien für eine nachhaltige Entwicklung von  
Einfamilienhaus-Siedlungen

3.3 Neue Mobilitätskonzepte

3.4 Fazit + Ausblick

### 3. LÖSUNGSANSÄTZE

#### 3.1 STÄDTEBAULICHE UND ARCHITEKTONISCHE INTERVENTIONEN

Zunächst ging es mir darum die grundlegendsten Nachverdichtungsstrategien im „Gartenviertel“ zu benennen. Was gibt es schon und was wird angewandt? Da kein Bebauungsplan in Kraft ist und Baugenehmigungen einzeln erteilt werden, findet die Nachverdichtung auf „natürliche Art und Weise“ statt. Auf städtebaulicher Ebene ist die Nutzung von Restflächen die wohl beliebteste Methode der Nachverdichtung im „Gartenviertel“. Oft wird ein großes Grundstück geteilt um ein zweites Einfamilienhaus darauf zu errichten. Auf architektonischer Ebene ist besonders der Umbau und die Erweiterung von Gebäuden gebräuchlich. Am häufigsten trifft man auf den Ersatzneubau, besonders in Form von Reihen- und Mehrfamilienhäusern.

Darüber hinaus weist das „Gartenviertel“ kaum weitere Elemente der Nachverdichtung auf. Es fehlt das Schließen von Lücken, die insbesondere von großen Flächen zwischen den Häusern von Garagen und Carports bestimmt werden. Ebenfalls findet die Aufstockung - eine gute Methode um auf bereits versiegelten Flächen mehr Wohnraum zu ermöglichen - kaum Anwendung.

Obwohl die Nachverdichtung mit additiven Elementen wie das Erschließen von Baulücken und Restgrundstücken für das Schaffen von dringend benötigtem Wohnraum wichtig ist, soll es im folgenden überwiegend um das Nachverdichtungspotenzial im Bestand gehen. Denn: wo es nur geht muss Bestand umgebaut, angepasst und Neubau vermieden werden, damit die Flächenversiegelung nicht weiter zunimmt.

Dabei zeigt sich, dass die bereits erwähnten, kleinteiligen Eigentumsverhältnisse für die Entwicklung einer sinnvollen Nachverdichtungsstrategie problematisch sind. Es bedarf einer übergeordneten Strategie um alle Bemühungen für eine sinnvolle Nachverdichtung zu bündeln. Um den Flächenverbrauch und die Kosten für die Infrastruktur gering zu halten ist es essenziell, bereits bestehende Wohngebiete platztechnisch ideal auszunutzen.

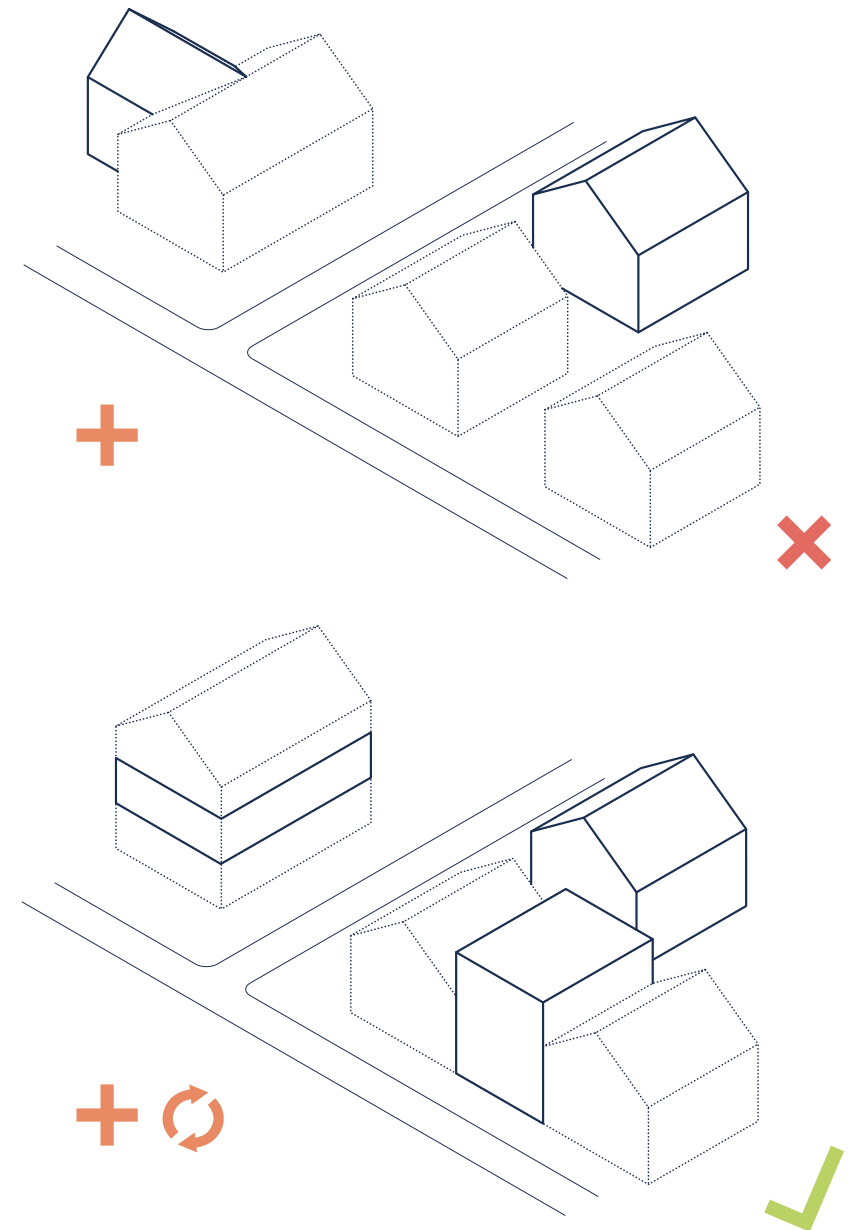


Abb. 15: Angewandte und zukünftige Möglichkeiten der Nachverdichtung im „Gartenviertel“

### 3.2 STRATEGIEN FÜR EINE NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON EINFAMILIENHAUS-SIEDLUNGEN

Nach der Umfrage und Grundlagenforschung war es mein Ziel, die vorhandenen Probleme zu benennen und Lösungen vorzuschlagen. Auf das nötigste reduziert sind sechs „Strategien für eine nachhaltige Entwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen“ entstanden. **Sie sollen ein Problembewusstsein schaffen oder verstärken, Möglichkeiten aufzeigen und Impulse für die Umsetzung geben.**

Alle Maßnahmen hängen eng miteinander zusammen und bedingen einander. Einige davon sind temporär, andere langfristig - manche punktuell, andere wiederum flächenübergreifend. Gemeinnützigkeit und Klimafreundlichkeit bilden jedoch den Kern jeder vorgeschlagenen Strategie.

Einiges davon wurde im „Gartenviertel“ bereits umgesetzt. So wurde beispielsweise mehreren Häusern bereits die „grüne Hausnummer“ verliehen, mit welcher nachhaltig und umweltfreundlich gebaute und betriebene Gebäude ausgezeichnet werden. Die folgenden Strategien gehen jedoch über die reine Konstruktion eines Gebäudes hinaus und verknüpfen mehrere Handlungsfelder miteinander.

1. Möglichst wenig Fläche versiegeln - Bestand besser nutzbar machen

2. CO<sub>2</sub>-Bilanz der Baustoffe beachten - Ressourcen schonen

3. Erneuerbare Energie nutzen - Energieeinsparungspotenziale erkennen

4. Lebensdauer eines Gebäudes berücksichtigen - Flexibilität im Grundriss

5. Neue Wohnformen als Chance - Gemeinschaftlich Raum optimiert nutzen

6. Räume für Vernetzung und Austausch - im Dialog mit der Kommune



## 1. Möglichst wenig Fläche versiegeln - Bestand besser nutzbar machen

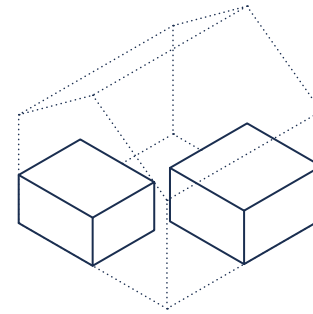
Steigende Baupreise, explodierende Materialkosten - der Neubau ist so unattraktiv wie noch nie. Dennoch wurden im letzten Jahr knapp 80.000 neue Einfamilienhäuser errichtet (Umwelt Bundesamt: 2021), Tendenz jedoch abnehmend. Gleichzeitig entsteht zu wenig neuer, bezahlbarer Wohnraum. Im Bestand an Einfamilienhäusern steckt viel Potenzial. Der Umbau eines solchen muss attraktiver werden als ein Neubau. Dabei kann zum Beispiel mit innovativen Raumkonzepten in Kombination mit einer energetischen Sanierung langfristig klimafreundlicher Wohnraum geschaffen werden. Die Kommune kann hier einen Beitrag leisten, indem sie die Nachfrage nach Einfamilienhäusern gezielt in den Bestand lenkt.

### ***Wir müssen:***

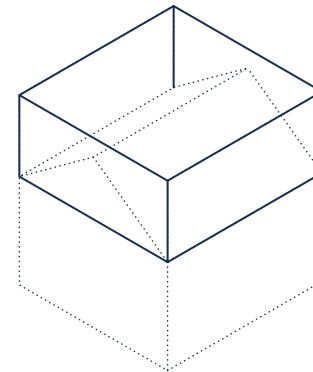
- unnötigen Abriss verhindern
- Umnutzungen und Sanierungen fördern - das führt zur Senkung des Bedarfs an Neubauten, sowohl bei Gebäuden als auch bei der Infrastruktur
- den Bestand durch Umnutzung, Sanierung, Leerstandsreduktion, Aufstockung uvm. besser nutzbar machen

### ***Das bedeutet:***

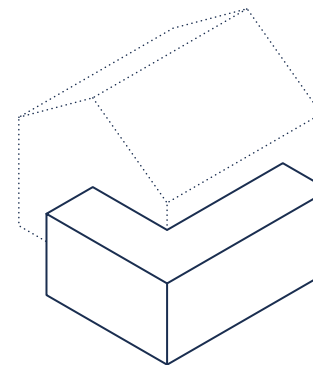
- Umbauen, Aufstocken und Sanieren statt neu bauen
- Neubauten kritisch hinterfragen, Bestand intensiver nutzen



***Umbau***



***Aufstockung***



***Anbau***



Abb. 16: Bestand besser nutzbar machen durch Umbau, Aufstockung oder Anbau

## 2. CO<sub>2</sub>-Bilanz der Baustoffe berücksichtigen - Ressourcen schonen

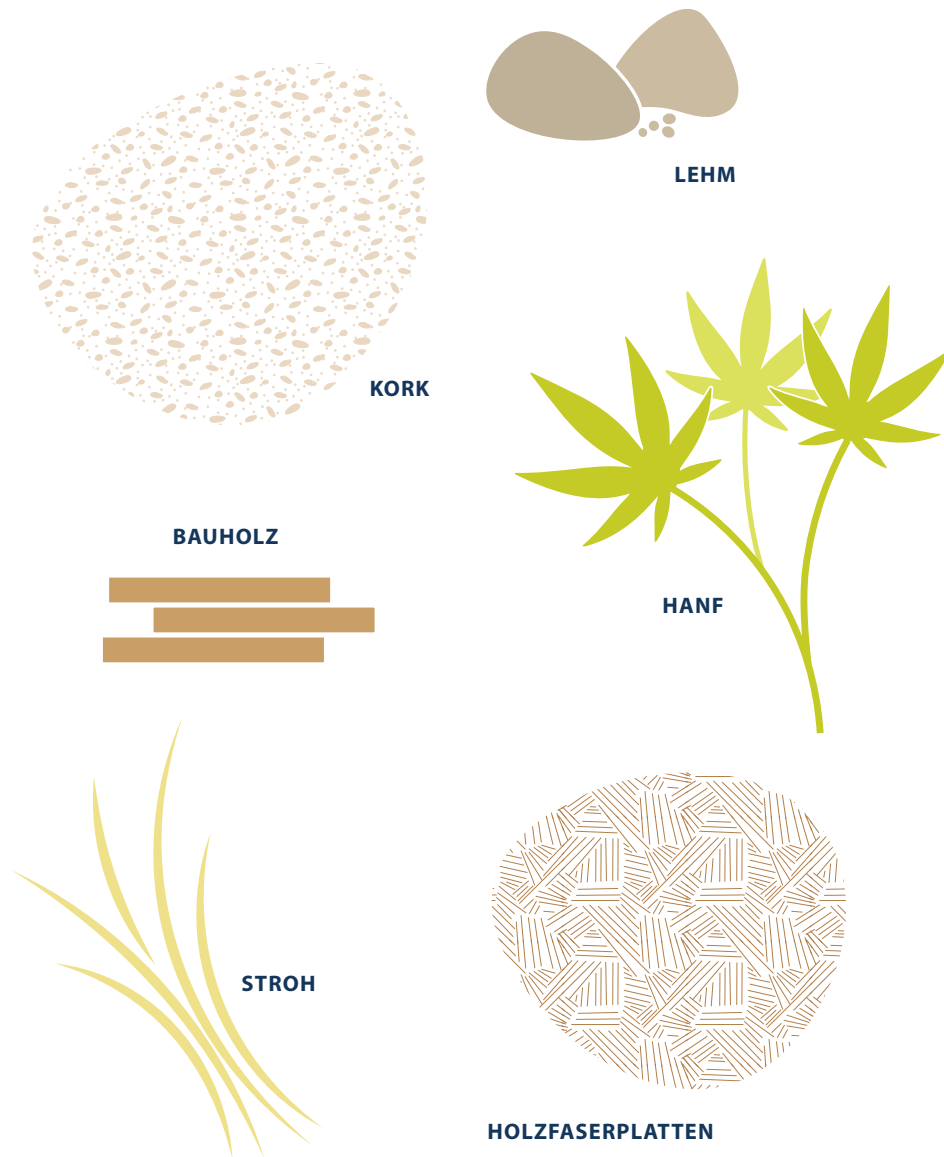


Abb. 17: Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen

Um CO<sub>2</sub>-Emissionen zu verringern und langfristig Ressourcen zu schonen, müssen wir unser Denken bezüglich Baustoffe und Bauteile grundlegend ändern. Sowohl bei Neubauten als auch Sanierungen sollten einige Dinge beachtet werden. Ein Gebäude und die darin verbauten Materialien müssen im Kreislauf (siehe Abb.18) betrachtet werden, eine lange Nutzungsdauer gehört ebenso dazu wie die Verwendung klimafreundlicher Rohstoffe. Die Nutzungsphase von Gebäuden muss in Zukunft als die wichtigste und längste Phase betrachtet werden. Nachhaltig ist ein Gebäude nur dann, wenn es statt abgerissen lange betrieben wird und die darin verbaute, graue Energie nicht freigesetzt wird. Dazu müssen alte Häuser energetisch saniert und die Grundrisse optimiert werden.

### ***Wir müssen:***

- (Bau-)Materialien im Kreislauf halten
- den Bestand möglichst lange nutzen und unsere Gebäude besser in Stand halten
- CO<sub>2</sub>-ärmere Materialien verwenden und nachwachsende Rohstoffe einsetzen, wie zum Beispiel Holz, Stroh oder Hanf
- Wiederverwendung als Sekundärrohstoffe ermöglichen, das heißt bei unvermeidlichem Abriss müssen Rohstoffe systematisch erfasst, zurückgewonnen und wieder nutzbar gemacht werden
- auf kurze Transportwege der Materialien achten

### ***Das bedeutet:***

- nur sortenreine und trennbare Baustoffe verwenden, die sich in die Kreislaufwirtschaft zurückführen lassen, wiederverwertbare Bauteile einsetzen
- langfristig nur noch kreislauffähige Materialien verwenden, Down-cycling verhindern

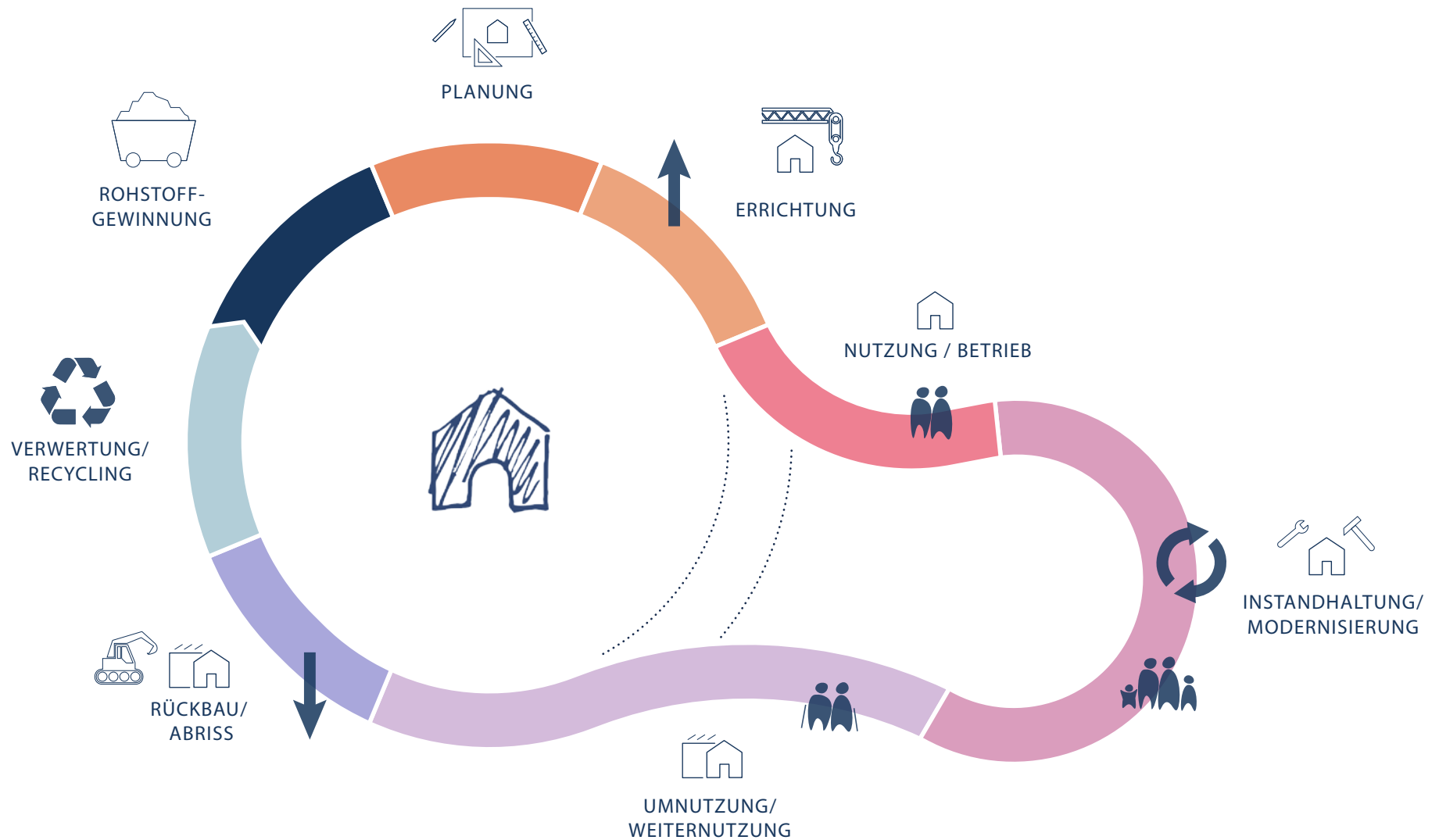


Abb. 18: Das Gebäude im Lebenszyklus - Von der Rohstoffgewinnung über die Nutzung bis hin zum Recycling von Baumaterialien

### 3. Erneuerbare Energien nutzen - Energieeinsparungspotenziale erkennen

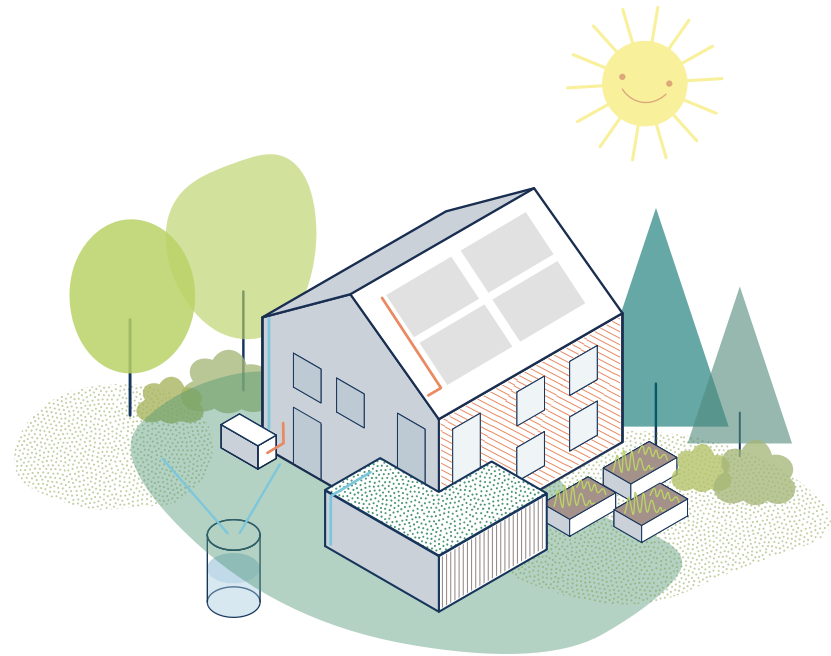
Die Nutzung erneuerbarer Energie leistet einen großen Beitrag zum Klimaschutz. Deutlich geringere CO<sub>2</sub>-Emissionen, weniger Abhängigkeit von Energieimporten sowie Kostenersparnisse sind nur einige der Vorteile. Probleme, die viele Einfamilienhausbesitzer:innen nur allzu gut kennen, sind beispielsweise alte Türen, undichte Fenster und in die Jahre gekommene Gas- oder Ölheizungen. Der daraus resultierende Energieverlust, insbesondere von alten Einfamilienhäusern, kann in Zukunft mit neuen Maßnahmen reduziert werden.

#### ***Wir müssen:***

- unsere Wärme- und Energieversorgung dekarbonisieren, das heißt weg von fossilen Energieträgern
- den Energiebedarf unserer gebauten Umwelt reduzieren
- effiziente Systeme einsetzen und unnötige Technik vermeiden

#### ***Das bedeutet:***

- Außenwände alter Häuser mit ökologischen Baustoffen dämmen, so kann bis zu 2/3 des Wärmebedarfs eingespart werden
- regenerative Energiequellen nutzen, zum Beispiel Solarenergie
- Wasser auffangen und aufbereiten: der Einbau einer Retentionszisterne vermindert die Notwendigkeit zur Grundwasserförderung



erneuerbare Energie nutzen,  
Energie einsparen



Dämmung aufbringen  
und Energiebedarf reduzieren



nachwachsende Rohstoffe nutzen



Wasser auffangen und speichern

Abb. 19: Beispiel für die klimafreundliche Sanierung eines Einfamilienhauses

#### 4. Lebensdauer eines Gebäudes berücksichtigen - Flexibilität im Grundriss

Nachhaltige Häuser sind solche, die verschiedene Funktionen aufnehmen können und daher in ihrer Nutzung flexibel sind. Flexible Grundrisse stellen also eine möglichst lange Nutzung sicher. Die Entwicklung anpassungsfähiger Grundrisse in der Planungsphase ist daher Voraussetzung.

##### ***Wir müssen:***

- Bedürfnisse und Denkmuster in Frage stellen - unseren Wohn- und Flächenbedarf hinterfragen
- Räume gemeinschaftlicher und multifunktionaler nutzen - nicht jede Funktion braucht einen eigenen Raum
- neue Strategien für vielseitig nutzbare Grundrisse entwickeln

##### ***Das bedeutet:***

- bedarfsgerecht umbauen statt neu bauen
- eine eventuelle Veränderung der Lebensumstände sollte bereits bei der Planung berücksichtigt werden, kommt jemand hinzu oder zieht aus, ist ein flexibler Grundriss von Vorteil



Abb. 20: Gleich große Räume schaffen eine hohe Nutzungsflexibilität

## Exkurs: Veränderung der Lebensumstände - schwankender Flächenbedarf

Lebensumstände verändern sich, Familienmitglieder kommen hinzu oder ziehen aus. Der Flächenbedarf einer Person, Wohngemeinschaft oder Familie ist einem konstanten Wandel unterlegen. Oftmals spiegelt die aktuelle Lebenssituation den Flächenverbrauch nicht wieder. Eltern bleiben nach dem Auszug der Kinder häufig in der großen Familienwohnung oder im Einfamilienhaus. Auch nimmt die Anzahl der Einpersonenhaushalte weiter zu, was den Flächenverbrauch pro Kopf in Deutschland weiter steigen lässt. Das wiederum wirkt sich negativ auf den Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen in Gebäuden aus (dpa: 2022). Ein Blick auf den Wohnungsmarkt zeigt, dass heute immer noch die gleichen Wohnungen, nämlich Ein-, Zwei-, Drei- oder Vierzimmerwohnungen, wie in den letzten 100 Jahr gebaut werden. Die klassische, „abgeschlossene“ Familienwohnung dominiert.

Was wir aber brauchen sind neue Wohnkonzepte, die den Wünschen und Bedürfnissen der Menschen besser entsprechen. Dazu gehören Grundrisse, die von gleichwertigen Räumen ausgehen, und in denen beispielsweise die Erschließungszone multifunktional nutzbar ist. Räume, die sich an die Lebensumstände anpassen lassen, und eine mögliche Variabilität in der Wohnungsgröße können der Entwicklung des zunehmenden Flächenverbrauchs pro Kopf entgegenwirken.






durchschnittlicher Flächenverbrauch pro Kopf		tatsächlicher Flächenbedarf pro Kopf
	68m <sup>2</sup>	45-50m <sup>2</sup>
	49m <sup>2</sup> /Person= 98m <sup>2</sup>	45-50 + 15m <sup>2</sup> = 60-65m <sup>2</sup>
	33m <sup>2</sup> / Person= 99-132m <sup>2</sup> Familien mit 2 Kindern zur Miete: ca. 97m <sup>2</sup> im Eigentum: 138m <sup>2</sup>	45-50 + 15m <sup>2</sup> +15m <sup>2</sup> = ... 2 Personen: 60-65m <sup>2</sup> + Kinder bis 6 J.: 10 m <sup>2</sup> + Kinder über 6 J.: 12m <sup>2</sup>
	80m <sup>2</sup> oder mehr	65m <sup>2</sup>
	80m <sup>2</sup> oder mehr	45-50m <sup>2</sup>

Abb. 21: Durchschnittlicher und tatsächlicher Flächenverbrauch pro Kopf, Grundlage Umwelt Bundesamt: 2021

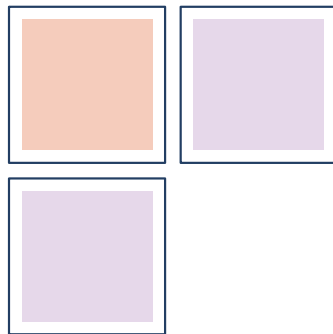
## Strategien für eine flexible Grundrissgestaltung und Raumaufteilung

Mehr Wohnraum ist nicht gleich guter Wohnraum. Im Sinne der Nachhaltigkeit sollte es unser Ziel sein auf der gleichen Fläche nicht nur mehr, sondern auch qualitativen Wohnraum zu schaffen. Den „perfekten Grundriss“ gibt es jedoch nicht. Wichtig ist, dass die Bewohner:innen sich wohlfühlen und ihren Wohnraum ideal ausnutzen können.

Damit dieser für nachkommende Generationen optimal nutzbar bleibt, könnten zum Beispiel folgende Strategien angewandt werden.

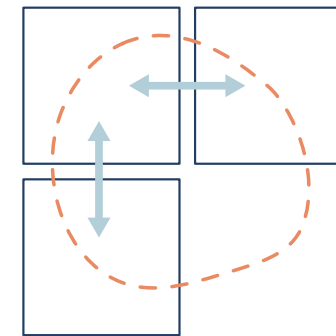
### 1. Gleich große, vielseitig nutzbare Räume erzeugen

Sei es nun im Bestand oder Neubau, gleich große Räume zu schaffen sorgt für eine hohe Varianz an Nutzungsmöglichkeiten. Egal ob Kinder- oder Elternschlafzimmer, gemeinsamer Wohnraum oder Einzelzimmer in einer Wohngemeinschaft - alle Räume sollten im Idealfall tauschbar sein. Ein schmales, ungünstig geschnittenes Kinderzimmer, wie es in vielen Einfamilienhäusern anzutreffen ist, erweist sich auf lange Sicht als unpraktisch. Das bedeutet allerdings nicht, dass kleine Räume grundsätzlich schlecht sind: ein Schlafzimmer kann auch auf 13m<sup>2</sup> organisiert werden und so mehr Platz für einen gemeinsamen Wohnraum geschaffen werden, in dem ohnehin mehr Zeit verbracht wird.



### 2. Raumbezüge herstellen - zusammenhängende Räume schaffen

Auch eine vergleichsweise kleine Wohnung kann sich großzügig geschnitten anfühlen. Ein offener Wohn- und Essraum oder große Schiebetüren zwischen den einzelnen Räumen können ein Gefühl der Weitläufigkeit entstehen lassen. Im Gegensatz zu einem Flur, an dem sich die einzelnen Räume angliedern, sorgen Erschließungszonen, die auch als Wohnraum genutzt werden können, für kurze Wege und eine optimal ausgenutzte Wohnfläche.



### 3. Innenräume, die sich nach außen öffnen

Räume, die weder eindeutig dem Innen- noch dem Außenraum zuzuordnen sind, gehören zu den am häufigsten frequentierten Orten eines Hauses. Um solche Räume gezielt zu schaffen können Balkone nach innen gestülpt und mit Doppelflügeltüren versehen werden. So kann bei geringer Tiefe eine großzügige Loggia oder Wintergarten, bei großer Tiefe eine Art Freiluftzimmer entstehen.



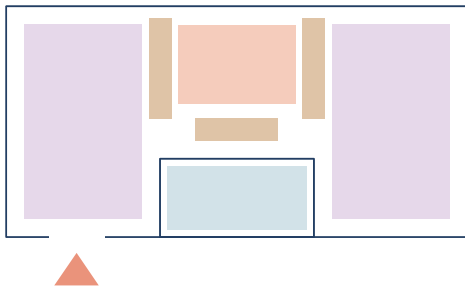


#### 4. Kleine Rückzugsorte - gemeinschaftliche Treffpunkte

Rückzugsorte sind wichtig, sie müssen aber nicht immer einen ganzen Raum einnehmen. Vielleicht reicht eine kleine, abtrennbare Ecke für die Arbeit im Homeoffice? Zusätzliche Schlafmöglichkeiten für Gäste lassen sich gut in Nischen unterbringen, die auch von den Bewohner:innen als Refugium genutzt werden können, wie beispielsweise ein Sitz- oder Lesefenster. Es erweitert den Wohnraum nach außen und verbindet ihn mit der Stadt oder der Natur. Selbst in einer bestehenden Wohnung lässt sich ein solcher Ort nachträglich durch kleine Eingriffe oder Möbel schaffen. Eine Verkleinerung der Individualräume lässt mehr Raum für gemeinschaftliche Treffpunkte, sei es nun innerhalb der Haus- oder Wohngemeinschaft, zu.

#### 5. Räume mit Möbeln zonieren - Stauraum schaffen

Bewegliche Schrankeinbauten erlauben verschiedene Grundrisskonfigurationen, ermöglichen Experimente im Hinblick auf die Grundrissorganisation und schaffen Stauraum. Der soeben erwähnte Rückzugsort könnte zusätzlich mit einer Schlafmöglichkeit und einem integrierten Aufbewahrungssystem ausgestattet werden.



#### 6. Klare Räume schaffen - was brauche ich wirklich?

Wir müssen vor allem Bedürfnisse und Denkmuster hinterfragen - wie viel Platz brauche ich wirklich? Nicht jede Funktion benötigt einen eigenen Raum, denn das meiste passiert sowieso nicht gleichzeitig. Eine optische Eingrenzung in Form des Essbereichs oder der Sitzecke hilft die Räume zu definieren. Es gilt: nicht alles muss man selbst besitzen. Vieles kann geteilt oder geliehen werden - je weniger Kram, desto mehr Platz.

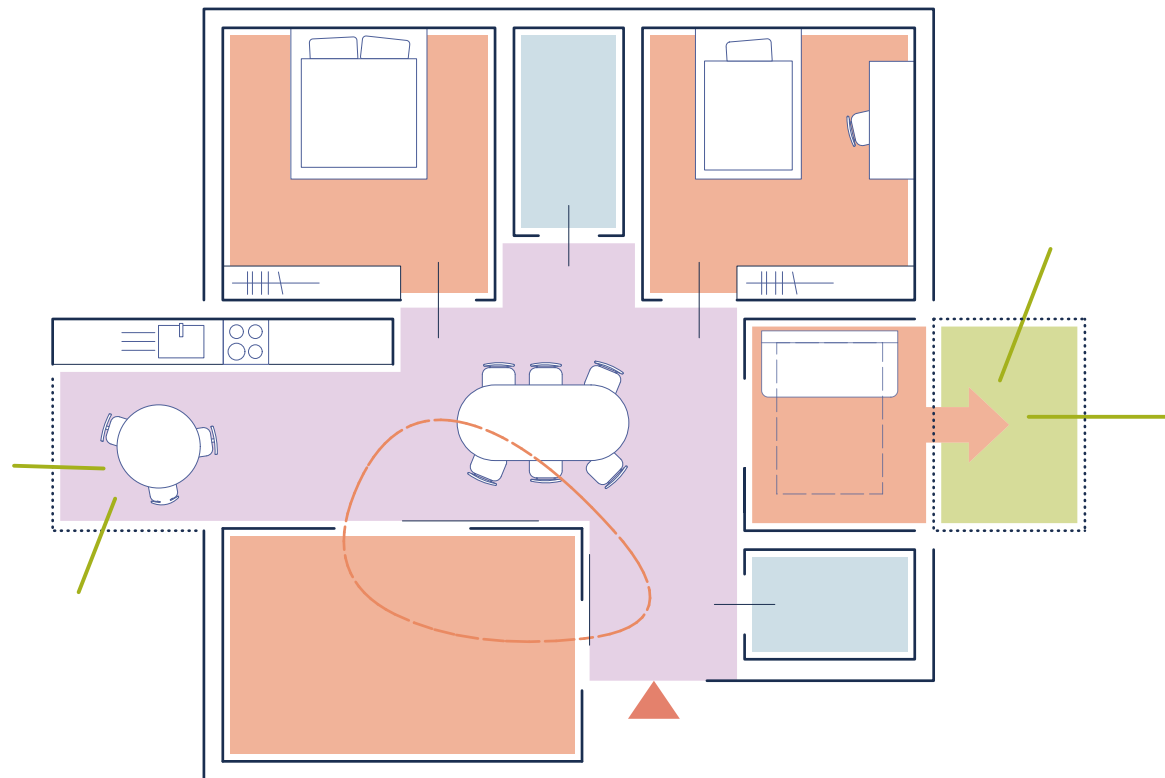


Abb. 22: Rückzugsmöglichkeiten lassen sich gut nachträglich einbauen



## Die vorgeschlagenen Strategien beispielhaft im Neubau angewandt

Alle soeben vorgeschlagenen Strategien schaffen ein diverses, flexibles Wohnumfeld. Sämtliche Schlafräume sind tauschbar und lassen sich in ein Wohn- oder Arbeitszimmer umwandeln. Der Wohn- und Essbereich bildet zusammen mit der Erschließungszone einen großen, offenen Raum. Ein dem Wohnraum zugeordneter Rückzugsort mit großzügiger Loggia - oder Freiluftzimmer - beinhaltet einen zusätzlichen Schlafraum für Gäste.



- Zimmer - gleich große Räume, 13m<sup>2</sup>
- gemeinsamer Wohnraum, Erschließung
- Innenraum, nach außen offenbar
- Nasszelle
- Zusammenhängende Räume

Abb. 23: Die Strategien im Neubau, M 1:100

## Die vorgeschlagenen Strategien beispielhaft im Bestand angewandt

Auch im Bestand lassen sich die vorgeschlagenen Strategien anwenden. Die gleich großen Räume werden mit dem Wohnraum und der Erschließungszone verbunden, gleichzeitig kann jeder Raum abgetrennt werden. Nachträglich kann ein Wintergarten oder Freiluftzimmer eingerichtet werden und den Wohnraum nach außen erweitern.

Die Erschließung wird nach außen gelegt um innen mehr Wohnraum zu schaffen. Im Erdgeschoss dieses Einfamilienhauses entstehen so zwei Wohnungen, das Obergeschoss beinhaltet weitere, separate Wohneinheiten.

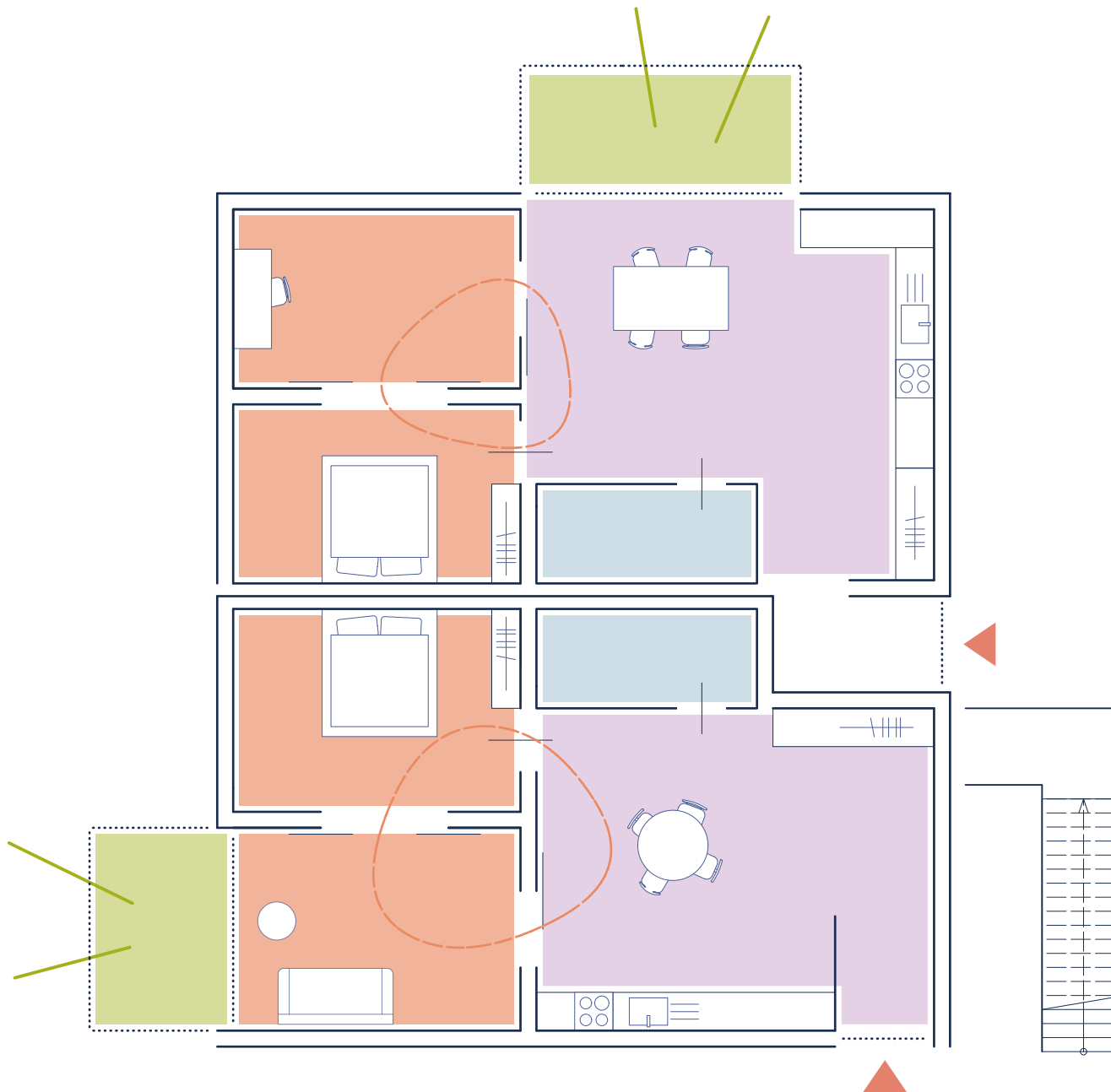


Abb. 24: Die Strategien im Bestand, EG, M 1:100

## 5. Neue Wohnformen als Chance - gemeinschaftlich Raum optimiert nutzen

Gemeinschaftliche Wohnformen erfreuen sich in vielen Ländern schon lange großer Beliebtheit, seit einigen Jahren auch in Deutschland. Selbstbestimmt und gemeinschaftlich wohnen ist ein Ziel, das viele Menschen teilen. Verbindliche Nachbarschaftshilfe ist dabei zentraler Bestandteil eines solchen Wohnprojektes. Gemeinschaftliche Wohnformen bringen aber auch finanzielle Vorteile mit sich. Kostengünstiges und qualitätvolles Bauen lässt sich als Gruppe leichter umsetzen und die Schwelle zur Eigentumbildung wird gesenkt. Es entsteht innovativer und bedarfsgerechter Wohnraum, oft mit einem hohen Anspruch an Nachhaltigkeit.

### *Was hat das mit dem „Gartenviertel“ zu tun?*

Im „Gartenviertel“ gibt es einerseits viel Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern und auf der anderen Seite junge Familien und kleine Haushalte, die auch bereit sind auf weniger Fläche zu wohnen. Das eröffnet für die Zukunft viele Möglichkeiten.

Besonders oft habe ich bei meiner Umfrage mit den Menschen über Wohnen im Alter gesprochen. Es mangelt akut an Pflegeplätzen, wodurch sich die Situation in Zukunft weiter anspannen, wenn nicht sogar verschlimmern wird. Menschen wollen auch im Alter weiterhin selbstbestimmt wohnen und leben, ohne Umzug in ein Altersheim. Von jüngeren Menschen hörte ich häufig, dass sie im Alter keinesfalls alleine oder im Pflegeheim wohnen möchten, sondern an einer gemeinschaftlichen, altersdurchmischten Wohnform interessiert sind. Der Bedarf und das Interesse an neuen Wohnformen ist also eindeutig vorhanden, auch wenn die Menschen diese teilweise noch nicht als solche benennen können. Oft wird „gemeinschaftlich wohnen“ sofort mit „Wohngemeinschaft“ assoziiert. Das ist weder ganz richtig, noch ganz falsch. Prinzipiell lässt sich gemeinschaftliches Zusammenleben in zahlreichen Formen organisieren. Beispielsweise bieten Cluster-Häuser eine gute Möglichkeit private Rückzugsräume mit gemeinschaftlichen Flächen zu vereinen.



Abb. 25: Gemeinschaftlich genutzte Flächen bereichern die Nachbarschaft



Abb. 26: Raumbezüge von Cluster-Wohnungen

Da Menschen in Zukunft länger leben und körperlich fit sein werden, müssen neue, clevere Wohnkonzepte her. Möglichkeiten dafür sind Alterswohngemeinschaften, in denen Pflege und Betreuung gemeinsam organisiert werden, oder Wohnformen in denen Aufgaben übernommen werden, die über die bloße Nachbarschaftshilfe hinausgehen. Als monostrukturiertes, nur auf Wohnen ausgelegtes Gebiet, könnte das „Gartenviertel“ besonders von der Umsetzung eines beispielhaften Wohnprojekts profitieren. Dieses könnte zusätzliche nachbarschaftliche Nutzungen wie einen gemeinsamen Garten oder ein Café beinhalten (s. Abb. 29).

### Kurz zusammengefasst:

Die Realisierung neuer Wohnformen, wie zum Beispiel eines Mehrgenerationenhauses, sei es nun ein Neubau auf einer Baulücke oder ein Umbau im Bestand, beinhalten die Chance den Flächenverbrauch von Single-, Paar- oder Kleingruppenhaushalten zurückzudrehen. Innovative Wohnangebote bieten die Möglichkeit neue Zielgruppen wie junge Erst-Haushaltsgründer:innen oder Alleinerziehende anzusprechen. Alterswohngemeinschaften oder Mehrgenerationenhäuser können vor allem den Älteren im Einfamilienhausgebiet attraktives Wohnen im Alter jenseits vom Pflegeheim ermöglichen. Diese können so altersangepasst wohnen und ihre Immobilie für junge Familien freimachen, gleichzeitig verbessert sich die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur. Auf derselben Fläche entsteht mehr Wohnraum, indem die Individualräume verkleinert werden und stattdessen gemeinsame Räume entstehen - es ist also nicht nur praktisch, sondern auch nachhaltig, gemeinschaftlich zu wohnen.

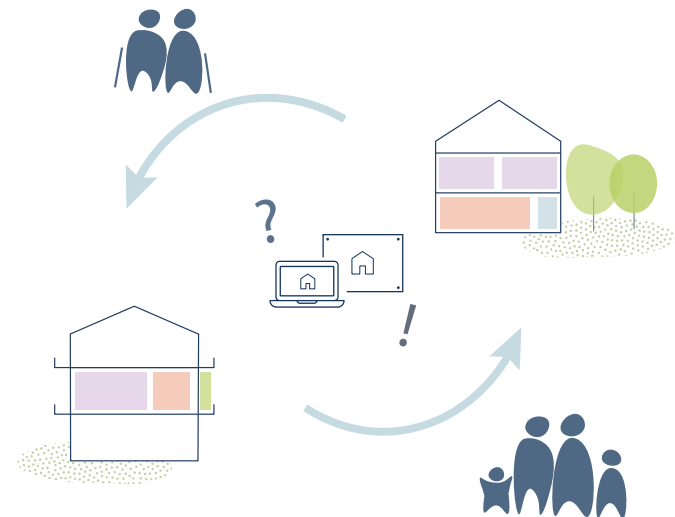
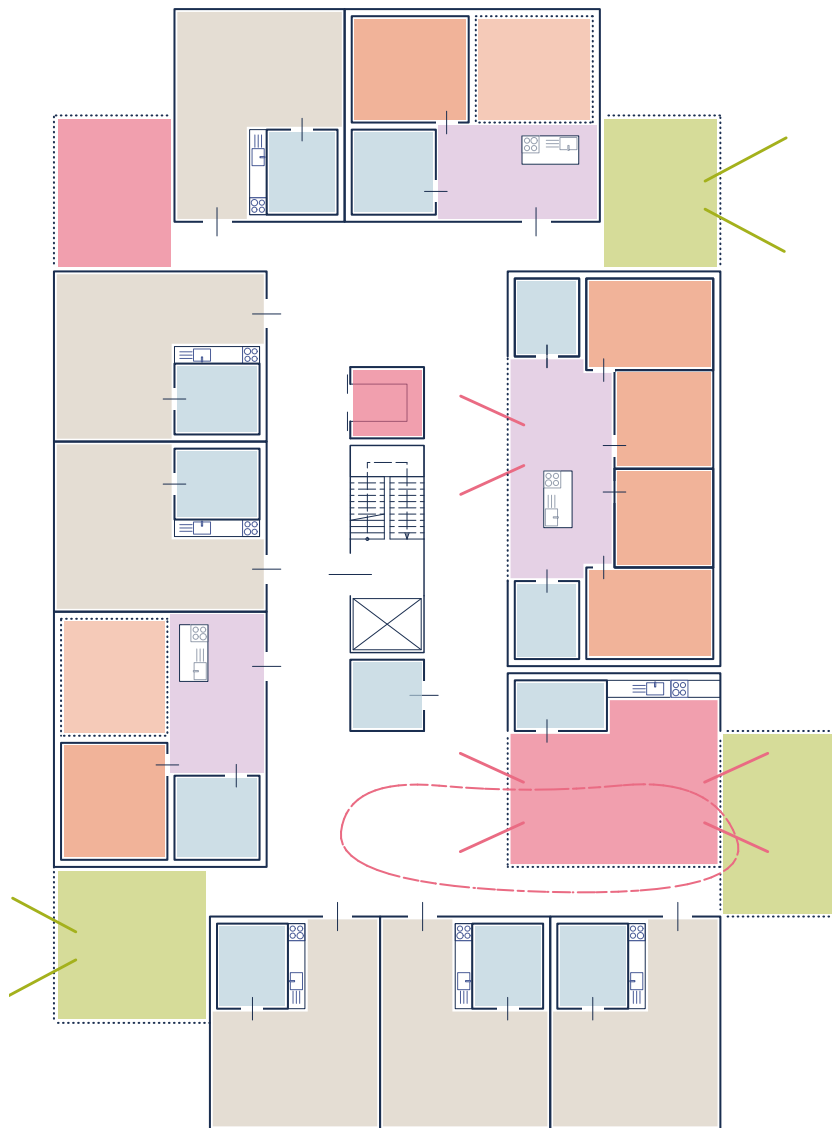


Abb. 27: Über Plattformen oder Tauschbörsen können sich Menschen bei der Versorgung mit Wohnraum gegenseitig unterstützen

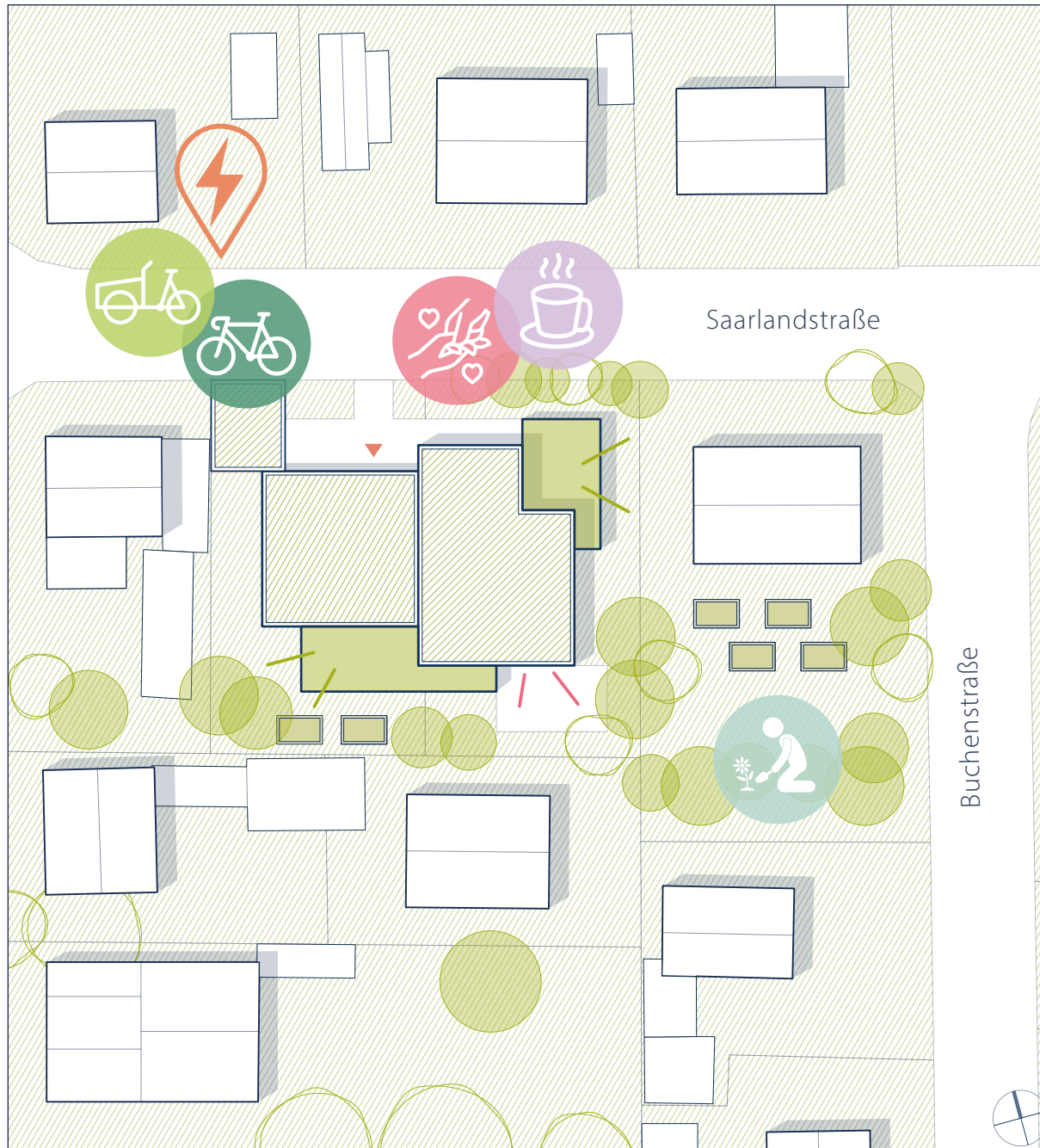
## Beispiel für den Grundriss eines Cluster-Hauses

Ein Cluster-Haus oder Cluster-Wohnung besteht aus mehreren Wohneinheiten, die durch Gemeinschaftsfläche verbunden und erschlossen werden. Alle Wohneinheiten verfügen über ein eigenes Badezimmer und nach Bedarf über eine kleine Teeküche. Der Wohnungsmix aus Einzelwohnungen sowie Familien- und Kleingruppenhaushalten stellt ein durchmishtes Wohnumfeld sicher.



- Zimmer - gleich große Räume, 13m²
- Wohnraum Hausgemeinschaft
- Gemeinschaftliche (Wohn)flächen
- Einzelwohnungen, 45m²
- Gemeinsame Freiflächen
- Nasszelle
- zusammenhängende, gemeinschaftliche Räume

Abb. 28: Beispiel für den Grundriss eines Cluster-Hauses, M 1:200



### Cluster - Wohnen im „Gartenviertel“

Nicht nur die Hausgemeinschaft, sondern auch die Menschen im „Gartenviertel“ können von den gemeinschaftlichen Räumen in einem Cluster-Haus profitieren. Als Treffpunkte für die Nachbarschaft bilden sie Orte der Gemeinschaft in denen gemeinsam Initiativen umgesetzt werden können.

Abb. 29: Cluster-Wohnen im „Gartenviertel“, M 1:500



## 6. Räume für Vernetzung und Austausch - Im Dialog mit der Kommune

Weniger Fläche versiegeln, Energie einsparen, den Flächenverbrauch senken, Ressourcen schonen - das sind alles wichtige Themen, die in unserem Denken und Handeln verankert sein sollten um die Zukunft unserer gebauten Umwelt nachhaltig zu gestalten. Es braucht jedoch noch eine weitere, wichtige Komponente um alle Bemühungen und Handlungen zu bündeln: Austausch und Kommunikation. Und ohne Räume für Vernetzung und Austausch wird es diesen kaum geben. Besonders deutlich wird diese Problematik bei der fehlenden Schnittstelle zwischen Bewohner:innen und Wohnungssuchenden.

Aber auch der Dialog mit der Kommune muss bewusst gesucht und gestärkt werden. Diese kann wiederum das Instrument der Bürger:innenbeteiligung gezielt einsetzen um die Menschen an wichtigen Entscheidungsprozessen teilhaben zu lassen. So können gemeinsam Strategien in Bezug auf Wohnraum und Infrastruktur erarbeitet werden.

### ***Wir brauchen:***

- ein Netzwerk zum Austausch zwischen Kommune, Bewohner:innen, Wohnungssuchenden und Menschen, die Bauland oder Wohnraum bereitstellen wollen
- eine starke Nachbarschaft, die gemeinschaftliche Initiativen umsetzt, gemeinsam Ziele verfolgt und in Kommunikation steht
- Begegnungsräume für Vernetzung und Austausch innerhalb der Nachbarschaft, zum Beispiel ein Nachbarschaftscafé oder gemeinschaftlicher Garten
- Anlauf- und Koordinationsstellen mit Informationen zu Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten über neue Ansätze des selbstbestimmten Wohnens, wie beispielsweise generationenübergreifendem Wohnen



Abb. 30: Beim gemeinsamen Straßenfest kommt die Nachbarschaft zusammen



## Was kann die Kommune tun?

Im „Gartenviertel“ setzt sich das Ortsbild überwiegend aus privaten Immobilien zusammen. Hat der Ort einen individuellen Charakter, entwickeln Bewohner:innen eine emotionale Beziehung und Wertschätzung zu ihm. Die Gemeinde muss dabei am Erhalt der Qualitäten interessiert sein. Kommunen haben direkten Einfluss auf die bauliche Gestaltung ihres Gemeindegebiets. Sie können ihre Planungshoheit nutzen um Art und Qualität der Bebauung zu steuern. Allerdings nur, wenn Städte und Gemeinden in den Projektentwicklungsprozess aktiv eingreifen. Besonders in Einfamilienhaus-Siedlungen der Nachkriegszeit wird es in absehbarer Zukunft neue, planerische Herausforderungen geben. Der fortschreitende bauliche und demografische Alterungsprozess von Einfamilienhaus-Gebieten inklusive der damit verbundenen Entwicklungsrisiken und Herausforderungen machen vielerorts eine Quartiersentwicklung notwendig. Diese sollte in eine gesamtstädtische Entwicklungsstrategie eingebettet sein.

### 1. Kommunikation verbessern

Kommunikation ist eine Voraussetzung um den Herausforderungen des Wohnungsmarkts gerecht zu werden. Kommunen können das Thema Wohnen in Stadtteilgesprächen, bei Bürger:innen-Versammlungen, in Zukunftswerkstätten, in Wohnbündnissen und anderen Formaten gemeinsam mit den Bewohner:innen diskutieren.

### 2. Akteure vernetzen

Zusammen mit lokalen und überregionalen Akteuren der Immobilien- und Sozialwirtschaft können Kommunen das Schaffen von günstigen Wohnungen zur Gemeinschaftsaufgabe machen. Dafür kommen private und kommunale Wohnungsanbieter, Genossenschaften, private Unternehmen und Bauherr:innengemeinschaften in Frage.

### 3. Transparentes, quartiersbezogenes Monitoring von Bauflächen und Leerstand - Einführung eines Flächenkatasters

Um die Innenentwicklung lang- bis mittelfristig planen zu können muss der Gebäudebestand erfasst, sowie Altersstrukturen in Bestandsgebieten erhoben werden. Ein Flächenkataster kann eingeführt werden um Potenzialflächen aufzuzeigen. Dieses sollte Baulücken, Mög-

lichkeiten für Dachausbauten oder Aufstockungen, das Vermerken von Leerständen und fehlgenutzte Flächen, übergroße, wenig bebaute Grundstücke sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung auf unspezifischen Abstandsflächen abbilden. Teilaspekte des Katasters könnten öffentlich zugänglich sein, zum Beispiel in Form einer Grundstücks- oder Gebrauchtimmobiliensbörse, durch die Kauf- oder Bauinteressierte direkt auf Flächen und Objekte hingewiesen werden.

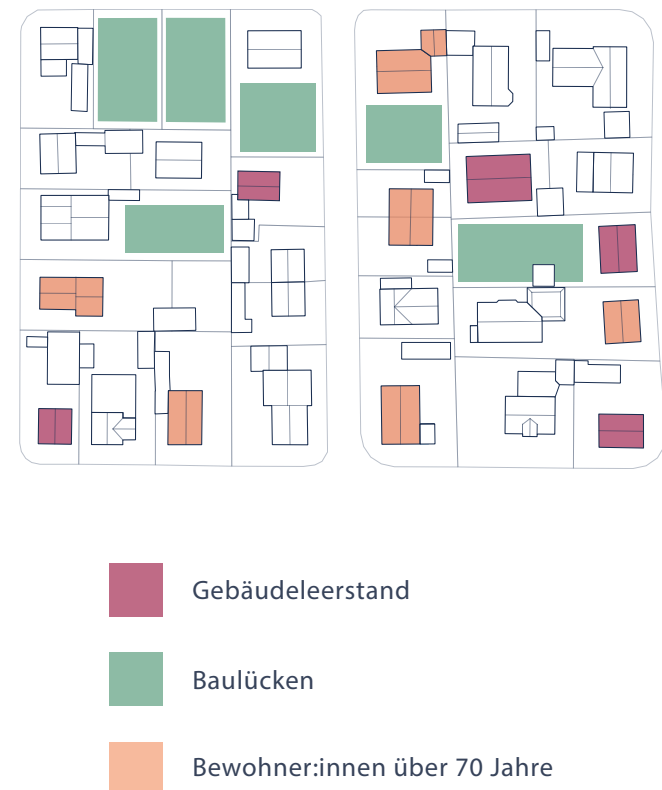


Abb. 31: Beispiel für Flächenpotenziale eines älteren Einfamilienhausgebiets

#### **4. Instrumente nutzen**

Um vor allem den Neubau in gewünschte Bahnen zu lenken, stehen Kommunen eine Vielzahl möglicher Instrumente zur Verfügung. Gehört der Kommune eine Fläche, kann sie diese nur auf Erbpacht vergeben oder unter Auflagen verkaufen. Gehört der Kommune die Fläche nicht, kann sie das Baurecht gezielt nutzen um mit einem Bebauungsplan oder einer Ausnahmegenehmigungen mehr bezahlbaren Mietwohnungsbau zu ermöglichen. Hier kann die Genehmigung an bestimmte Auflagen, zum Beispiel eine 30%-Quote für bezahlbaren Mietwohnraum, geknüpft werden. Auch kann sie durch die Vergabe von Flächen im Konzeptverfahren und soziale Baulandmodelle Investor:innen an Infrastrukturausgaben beteiligen. Immer mehr Kommunen versuchen dem Nachfrageüberhang und steigenden Mietpreisen mit neuen Initiativen zu begegnen. Ein beliebtes Mittel ist der Einstieg in den Wohnungsmarkt als Bauträger und Vermieter in Form einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft.

#### **5. Bauberatung und kommunale Förderprogramme**

Besonders das Bauen im Bestand ist für private Bauherr:innen eine große Herausforderung, dazu muss es fachliche Unterstützung geben. Für Bau- und Sanierungswillige können Unterstützungsangebote wie zum Beispiel eine kostenlose Bauberatung oder ein kommunales Förderprogramm geschaffen werden. Diese Beratung, die von der Kommune oder über Förderungen finanziert wird, sollte auf Möglichkeiten im Bestand hinweisen und kann besonderen Wert auf energetische Aspekte, Barrierefreiheit oder flexible Grundrisse legen.

Ein Beispiele für ein innovatives Förderprogramm ist „Jung kauft alt“ in Hiddenhausen. Junge Familien werden gezielt bei dem Erwerb und der Reaktivierung alter Bestandsgebäude unterstützt. Durch einen Preisaufschlag beim Kauf von Neubauland im Außenbereich wird das Programm querfinanziert (vgl. Bundesstiftung Baukultur: 2020: S. 63).

#### ***Und jetzt?***

Auf die Ergebnisse meiner Umfrage zurückblickend ist mir bewusst geworden, wie wichtig es ist über die Entwicklungsperspektiven von Einfamilienhausgebieten zu informieren und ein Bewusstsein für die Qualitäten und mögliche negativen Entwicklungstendenzen zu schaffen. Die Kommune muss bei der zukünftigen Weiterentwicklung eine aktive Rolle übernehmen. Eine Auseinandersetzung mit den verschiedenen Handlungsfeldern zur Anpassung von Einfamilienhausgebieten ist unbedingt notwendig. Hierfür müssen alle Akteure zusammenarbeiten und gemeinsam Konzepte entwickeln wie solche Gebiete, insbesondere für jüngere Menschen, attraktiv werden und der Generationenwechsel vorangetrieben werden kann.

Im Mittelpunkt dieser Diskussion stehen jedoch die Bewohner:innen. Im eigenen Haus leben und alt werden ist ein großer Wunsch vieler Menschen, aber auch mit Unabwägbarkeiten verbunden, welche die Lebenswelt der Eigentümer:innen und Bewohner:innen persönlich berühren. Meine Umfrage hat gezeigt, dass viele Menschen ein großes Interesse an der Zukunft des „Gartenviertels“ haben und bereit sind sich dafür zu engagieren. Das könnte in einer verbindlichen Form wie einem Verein passieren, der beispielsweise gemeinsame Initiativen umsetzt und Räume für den nachbarschaftlichen Austausch schafft.

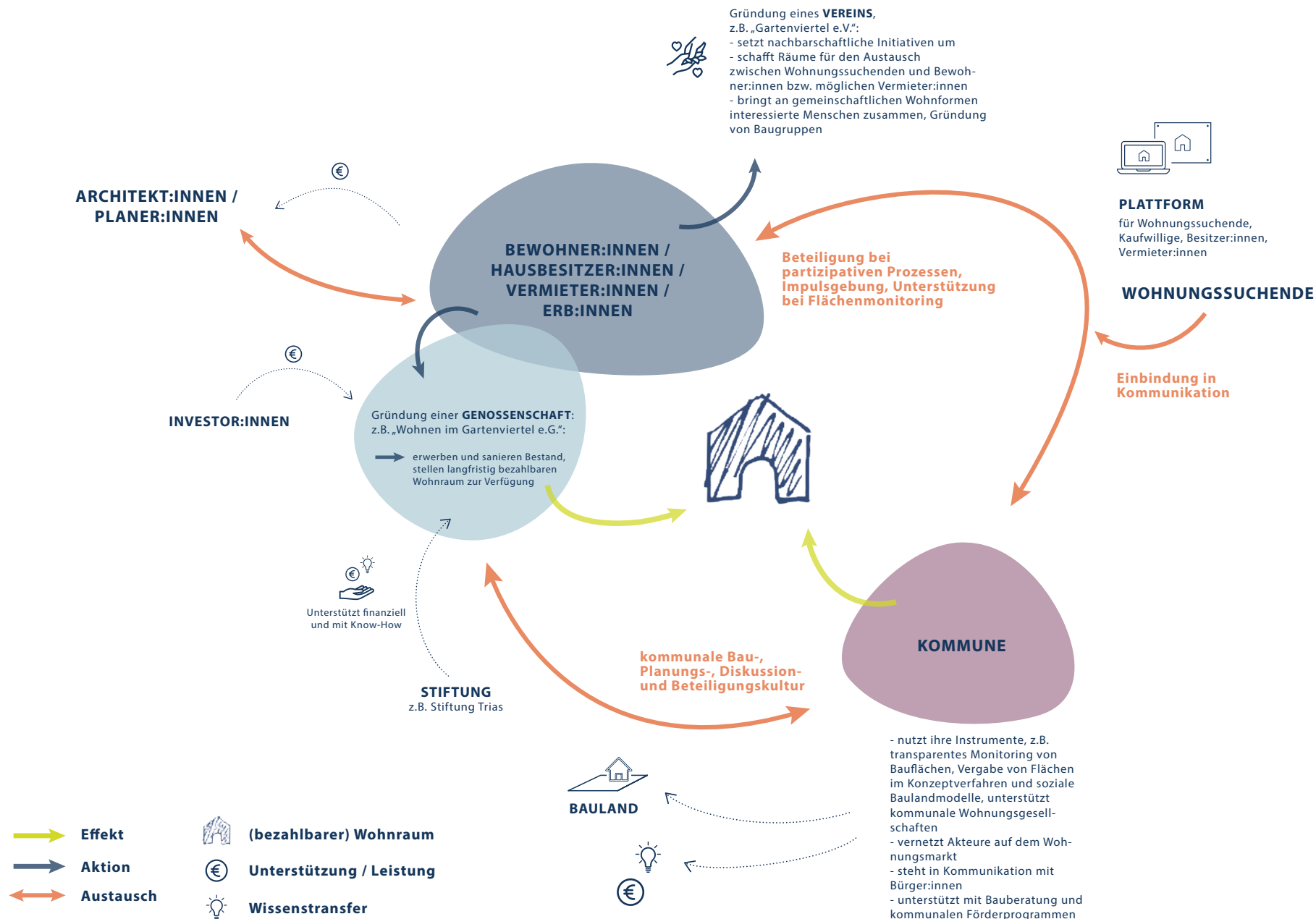


Abb. 32: Alte und neue Akteure auf dem Wohnungsmarkt am Beispiel des „Gartenviertels“

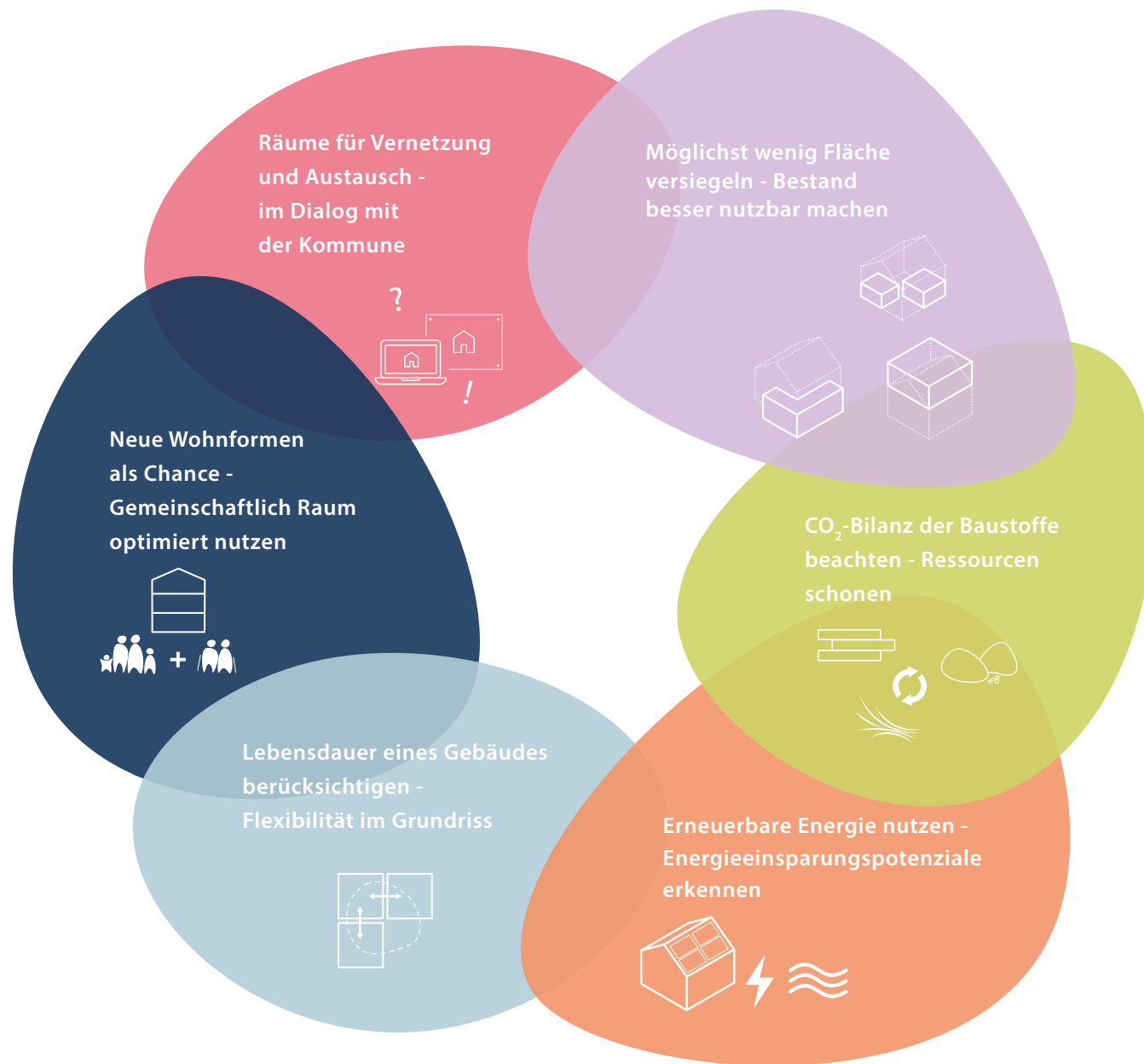


Abb. 33: Die sechs Strategien im Überblick

### 3.3 NEUE MOBILITÄTSKONZEPTE

Ein wichtiger Punkt, der auch in den Antworten meiner Umfrage sehr präsent war, ist der Verkehr im Gebiet. Die Menschen im „Gartenviertel“ schätzen die Ruhe und den so gut wie nicht vorhandenen Durchgangsverkehr. Die Sorge ist, dass dieser mit einer wachsenden Bewohner:innenanzahl stark zunehmen würde. Auf meine Rückfragen wurde oft bestätigt, dass ein eigenes Auto im Gebiet nicht zwingend notwendig sei und E-Mobilitäts-Angebote, sofern vorhanden, durchaus genutzt werden würden. Tatsächlich fördert die Stadt Neumarkt beispielsweise die Anschaffung eines Lastenrads mit E-Antrieb und baut auch das Angebot an öffentlichen Ladestationen aus. Trotzdem ist die finanzielle Schwelle für Privathaushalte hoch.

Das „Gartenviertel“ ist städtisch geprägt und wird in Zukunft sowohl dichter bebaut als auch bewohnt sein. Dass Menschen aus praktischen oder Komfortgründen ein eigenes Auto besitzen wollen, müssen wir akzeptieren. Impulse für eine langfristige Entwicklung hin zu einer nachhaltigen Mobilität können aber schon jetzt gegeben werden. Unser Ziel sollte ein großes, niederschwelliges Netzwerk aus Sharing-Angeboten sein, sodass die Notwendigkeit ein eigenes Auto zu besitzen sinkt.

Laut einer von der Stadt Neumarkt in Auftrag gegebenen Umfrage wünschen sich die Menschen in Neumarkt weniger neue Stellplätze und Autos, dafür eine bessere Fahrradinfrastruktur und mehr E-Mobilitäts-Angebote. Einige Menschen schlagen sogar ein komplett auto-freies Viertel vor (vgl. Abschlussbericht Flugfeld: 2022: S.90-93). Da eine komplette Verkehrswende in naher Zukunft wohl eher unwahrscheinlich ist, habe ich mir überlegt was stattdessen möglichst zeitnah umgesetzt werden könnte.

#### 1. Ruhenden Verkehr auslagern - sichere Straßen

Um den Durchgangsverkehr im „Gartenviertel“ weiterhin niedrigzuhalten kann der ruhende Verkehr ausgelagert und für Bewohner:innen und Besucher:innen Parkmöglichkeiten am Gebietsrand geschaffen werden. Die Straßen können sich so zu einem sicheren Ort zum Spielen oder für nachbarschaftliche Aktionen entwickeln.

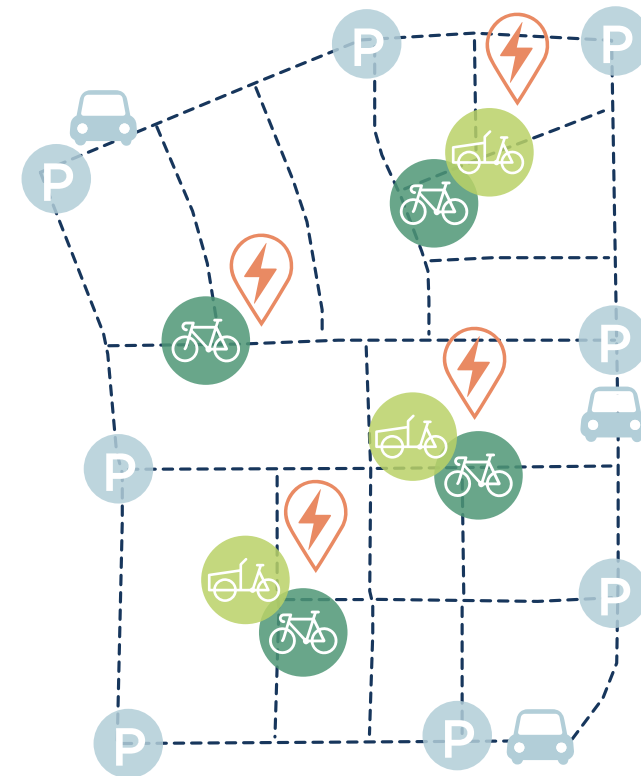


Abb. 34: Sharing-Angebote, E-Mobilitätspunkte und öffentliche Ladestationen - mit ausgelagertem ruhenden Verkehr



## 2. Nachbarschaftliches Car-Sharing Netzwerk

Das „Gartenviertel“ ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und die meisten wichtigen Einrichtungen können bequem zu Fuß oder mit dem Rad angesteuert werden. Einige Bewohner:innen des „Gartenviertels“ nutzen ihr Auto deswegen selten. Warum es also nicht den Menschen in der Nachbarschaft zur Verfügung stellen? Soziale Netzwerke in denen innerhalb der Nachbarschaft Gegenstände ausgeliehen oder verschenkt werden können gibt es bereits. Es bietet sich also an, die dafür bereits vorhandene Infrastruktur zu nutzen.

## 3. Fahrgemeinschaften bilden

Eigentlich ein alter Hut, trotzdem irgendwie in Vergessenheit geraten. Aber warum nicht eine Fahrgemeinschaft bilden um den Wochen-einkauf zu erledigen? Die großen Supermärkte sind alle etwas weiter entfernt und nicht jede Person möchte in Zukunft ein Auto besitzen. Interessierte könnten sich mithilfe von Chatgruppen oder einer Plattform eine feste Person suchen und sich zum gemeinsamen Einkauf verabreden.

## 4. E-Mobilitätspunkte schaffen

Besonders Elektro-Lastenfahräder sind teuer in der Anschaffung, können aber in vielen Fällen das Auto ersetzen. Wird das Lastenrad nicht jeden Tag gebraucht, ist es sinnvoll sich für wenige Stunden eines ausleihen zu können. E-Mobilitätspunkte mit Ladestationen und die Möglichkeit diverse E-Fahrräder auszuleihen sind eine großartige Ergänzung für jede Nachbarschaft.

In Weimar gibt es beispielsweise die Initiative *WeLa*, welche kostenfrei E-Lastenräder verleiht. Die Wartung der Räder und die Verwaltung des Leihsystems übernehmen ehrenamtliche Helfer:innen. Mit den entsprechenden Fördermitteln und einigen Unterstützer:innen könnte auch das „Gartenviertel“ bald seine eigene E-Mobilitätsflotte aufweisen.

## 5. Mobilität im Alter - das Neumarkt Shuttle

Für viele ältere Menschen im „Gartenviertel“ ist das Auto nicht wegzu-denken. Das Gebiet ist zwar gut angebunden, dennoch ist es für viele Senior:innen leichter selbst Auto zu fahren als zu einer Bushaltestelle zu laufen. Zu ihrer eigenen Sicherheit und die der anderer Verkehrsteilnehmer:innen wäre es aber von Vorteil, wenn es eine alternative Möglichkeit gäbe, wichtige Orte zu erreichen. Ein Gedankenexperiment: ältere Menschen geben freiwillig ihren Führerschein ab und erhalten ein Ticket für das „Neumarkt-Shuttle“. In regelmäßigen Abständen holt es Senior:innen vor deren Haustür ab und steuert beliebte Ziele wie den Friedhof oder den Bäcker an. Auch gibt es ein Kontingent für individuelle Fahrten falls ein wichtiger Termin ansteht.



Abb. 35: Das Neumarkt-Shuttle bringt ältere und körperlich eingeschränkte Menschen sicher von A nach B

### 3.4 FAZIT + AUSBLICK

Zu Beginn meiner Nachforschungen hat mich interessiert, warum so sehr am Wohnen im Einfamilienhaus festgehalten wird. Eine Wohnform, die ich zu großen Teilen abgelehnt und über die ich vorschnell geurteilt hatte. Durch meine Befragung konnte ich einen tiefen Einblick in das Leben der Menschen erhalten, die offen und bereitwillig über ihre Lebensumstände und Wünsche für die Zukunft gesprochen haben. Oft war das Leben im Einfamilienhaus nicht geplant, und manchmal nur eine Zwischenstation. Besonders berührt haben mich einige ältere Personen, die seit mehreren Jahren allein wohnen und aus persönlichen Gründen nicht umziehen können oder wollen.

Anhand meiner Befragung habe ich Schwerpunkte herausgearbeitet. Diese wurden als zu untersuchende Themen wie folgt katalogisiert: Wohnen und insbesondere Wohnen im Alter, Nachhaltigkeit in Bezug auf Energieverbrauch, Mobilität, Nachverdichtung, Wohnqualität und zukünftige Entwicklungsperspektiven. Ausgehend von diesen Themenschwerpunkten habe ich sechs Strategien für eine zukünftige Entwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen entwickelt. Die erste Strategie thematisiert die Wichtigkeit von Bauland als begrenzte Ressource und den bewussten Umgang damit. Im zweiten Punkt geht es um die energetische Sanierung alter Einfamilienhäuser, gefolgt von der Betrachtung von Baumaterialien im Kreislauf und deren Klimafreundlichkeit. Der vierte Punkt befasst sich mit der Strategie einer optimalen und flexiblen Raumnutzung. Es folgt die Hervorhebung der Wichtigkeit von gemeinschaftlichen Wohnformen um ein durchmischtes Wohnumfeld zu schaffen, indem sich sowohl ältere Menschen wie auch junge Familien mit bedarfsgerechtem Wohnraum versorgen können. Abschließend möchte ich die Relevanz der Kommunikation zwischen den Bewohner:innen, Wohnungssuchenden und der Kommune aufzeigen. Diese Strategien können einerseits als großes Ganzes betrachtet werden und greifen demnach ineinander über, oder sie sind individuell anwendbar. Dabei setze ich sowohl auf eine Beteiligung der Bewohner:innen mit kreativen Ideen und Impulsprojekten, als auch auf ein großes, kommunales Engagement. Die Strategien schlagen Lösungen für den privaten Bereich vor, beispielsweise dem eigenen Haus oder

Grundstück, thematisieren aber auch den Bedarf an einem übergeordneten, von der Kommune betreuten Entwicklungskonzept.

Ein großer Faktor bei der Entwicklung der Strategien war jedoch auch meine persönliche Betroffenheit. Als angehende Architektin habe ich mir folgende Fragen gestellt: Wie würde ich unser altes Einfamilienhaus im „Gartenviertel“ umbauen? Wie viele Wohneinheiten, und welche Wohnräume sollen entstehen? Wie kann das Haus energetisch bestmöglich aufgerüstet werden? Wie sieht unsere Familienkonstellation in Zukunft aus, möchten wir überhaupt darin wohnen? Meine Hoffnung ist deshalb, dass die Strategien und die Erkenntnisse, die ich während ihrer Erarbeitung gewonnen habe, nicht nur mir, sondern auch anderen Menschen, die sich die gleichen Fragen stellen, bei zukünftigen Planungsaufgaben von Nutzen sind.

Abschließend möchte ich noch einmal auf das Thema Nachverdichtung eingehen. Die Unzufriedenheit mit größeren Nachverdichtungsprojekten im „Gartenviertel“ ist durchaus nachvollziehbar. Sie sind jedoch als Antwort auf die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt zu betrachten und werden deshalb weiterhin Teil des Entwicklungsprozesses bleiben. Dennoch gibt es viele Arten wie Nachverdichtung erfolgen kann und bei denen Rücksicht auf vorhandene Strukturen genommen wird. Alte Häuser können gleichzeitig erhalten und aufgerüstet werden, sodass mehr Wohnraum durch Aufstockung, Umbau und andere architektonische Maßnahmen entsteht.

Auch wenn wir alle unterschiedliche Vorstellungen davon haben, wie das „Gartenviertel“ in Zukunft aussehen soll, verbindet uns die Wertschätzung des Gebiets mit seinen Qualitäten. Es gilt diese weiterhin zu stärken, zum Beispiel durch neue, kreative Wohnprojekte welche die Nachbarschaft bereichern. Wir müssen immer auf neue Entwicklungen vorbereitet sein, erneut abwägen und Entscheidungen treffen. Dafür müssen wir miteinander kommunizieren, aber auch diskutieren.

Die Zukunft des „Gartenviertels“ geht uns alle an. Diese können, und müssen wir gemeinsam gestalten. Ich glaube, **da geht noch was**.

## QUELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS

**Abt, Jan/ Blecken, Lutke/ Bock, Stephanie/ Diringer, Julian/ Fahrenkrug, Katrin (Hsg.)** (2022): *Von Beteiligung zur Koproduktion. Wege der Zusammenarbeit von Kommune und Bürgerschaft für eine zukunftsfähige kommunale Entwicklung* (=Stadtforschung aktuell), Wiesbaden: Springer VS.

**Anonym** (2022): „Abschlussbericht Flugfeld. Teil 2 Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung“ [Bestand des Stadtplanungsamts Neumarkt], Neumarkt.

**Aydlin, Alexander** (2022): „Wohnraumstudie. Durchschnittliche Wohnfläche in Deutschland weiter gestiegen“, <<https://www.zeit.de/gesellschaft/2022-02/wohnraum-studie-wohnflaeche-anstieg-deutschland>> 18.07.2022.

**Bayerische Staatsregierung** (2015:): *Ältere Einfamilienhausgebiete – fit für die Zukunft! Anpassungsstrategien und Empfehlungen für Kommunen*, Augsburg: Senser.

**Breuer, Ingeborg** (2014): „Wenn das Wohngebiet überaltert“, <<https://www.deutschlandfunk.de/wenn-das-wohngebiet-ueberaltert-100.html>> 25.08.2022.

**Dömer, Klaus/ Drexler, Hans/ Schultz-Granberg, Joachim** (2016): *Bezahlbar. Gut. Wohnen. Strategien für erschwinglichen Wohnraum*, 2. Aufl., Berlin: Jovis.

**dpa** (2022): „Wie viel Wohnfläche pro Kopf ist wo gefragt?“, <[https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/wohnungsmarkt-im-weniger-flaeche-fuer-immer-mehr-geld\\_84324\\_469582.html](https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/wohnungsmarkt-im-weniger-flaeche-fuer-immer-mehr-geld_84324_469582.html)> 20.07.2022.

**Forum Baulandmanagement NRW (Hrsg.)** (2010): *BODEN 2030. Anforderungen an die kommunale Bodenpolitik und den Umgang mit Einfami-*

*lienhausgebieten der 1950er, 1960er und 1970er Jahre*, Dortmund.

**Göckes, Robin** (2022): „Wohin mit all unseren Alten“, in: IZ 24, Wiesbaden: IZ Immobilienzeitung mbH.

**Habbel, Franz-Reinhard/ Robers, Diane/ Stember, Jürgen (Hsg.)** (2022): *Die innovative Kommune. Mindset, Konzepte, Ideen und Praxisbeispiele zukunftsorientierter Städte, Gemeinden und Landkreise* (= Edition innovative Verwaltung), Wiesbaden: Springer Gabler.

**Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hsg.)** (2009): *Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen. Entwurf, Konstruktion, Bauprodukte, Fachbeiträge zur Veranstaltung des Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz am 29. Oktober 2009 in Darmstadt*, Wiesbaden und Darmstadt: Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz.

**Hofer, Andres** (2012): „Von der Familienwohnung zum Cluster-Grundriss“, <<https://www.espazium.ch/de/aktuelles/von-der-familienwohnung-zum-cluster-grundriss>> 25.08.2022.

**Höger, Uwe** (2018): *Alternde Einfamilienhausgebiete. Standortanalyse und Entwicklungspotenziale. Voraussetzungen, Möglichkeiten, Grenzen, Perspektive, Instrumente und Sinn altersgerechter Konzepte* (Dissertation, Wirtschaft- und Sozialwissenschaften), Kassel: Universität Kassel.

**Kleefisch-Jobst, Ursula/ Köddermann, Peter/ Jung, Karen (Hsg.)** (2017): *Alle wollen Wohnen. Gerecht, Sozial, Bezahlbar*, Berlin: Jovis.

**Maas, Winy/ van Manen, Sanne** (2021); *Rooftop Catalogue*, Rotterdam: MVRDV.

**Nagel, Rainer/ Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.)** (2020): *Besser Bauen in der Mitte. Ein Handbuch zur Innenentwicklung*. Baukultur Bundesstiftung, 4. Aufl., Potsdam: Bundesstiftung Baukultur.

**Neumarkter Nachrichten** (2021): „Gartenviertel'- Bewohner in Neumarkt sammeln Unterschriften für Antrag“, <<https://www.nordbayern.de/region/neumarkt/gartenviertel-bewohner-in-neumarkt-sammeln-unterschriften-fur-antrag-1.10981684>> 06.09.2022.

**Schultz, Brigitte/ Ballhausen, Nils** (2014): „Je drängender das Problem, desto mehr wird es geleugnet“, in: Bauwelt 48, Berlin: Bauverlag BV GmbH, S.26-38.

**Simon-Philipp, Christina/ Korb, Josefine** (2016): *Einfamilienhäuser 50/60/70. Stadtentwicklung und Revitalisierung*, Ludwigsburg: Wüstenrotstiftung.

**Stattbau Stadtentwicklungsgesellschaft mbH** (2019): *Gemeinsam planen. Bauen. Gemeinschaftliches Wohnen im Cluster. Ein praktischer Leitfaden zum Planen, Bauen und Wohnen*, Berlin: Stattbau Stadtentwicklungsgesellschaft mbH.

**Umwelt Bundesamt** (2021): „Wohnfläche“, <<http://https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#altere-haushalte-belegen-viel-wohnraum>> 20.07.2022.

**Verband Wohneigentum** (o.J): „Zukunft der ‚alternden‘ Einfamilienhausgebiete. Planer und Politiker auf Ideensuche“, <<https://www.verband-wohneigentum.de/bv/on61475>> 18.08.2022.

**Zuber, Anne** (2022): „Das Einfamilienhaus“, in: BDA (Hrsg.), *Typologie als Ressource. Die gebaute Welt besser verstehen* (= Die Architekt 3), Berlin: BDA.

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

**Abbildung 01:** *Mein Großelternhaus in der Eichenstraße*, eigene Darstellung.

**Abbildung 02:** *Angewandte Methoden*, eigene Darstellung.

**Abbildung 03:** *Wohndauer im „Gartenviertel“*, eigene Darstellung.

**Abbildung 04:** *Qualitäten im „Gartenviertel“*, eigene Darstellung.

**Abbildung 05:** *Umfragebögen*, eigene Darstellung.

**Abbildung 06:** *Baujahre M 1:4000*, eigene Darstellung.

**Abbildung 07:** *Luftaufnahme*, undatiert, circa 1950er Jahre, Bestand des Stadtarchiv Neumarkt.

**Abbildung 08:** Karte um 1860, Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, überlagert mit dem Kataster von heute durch Laura Großmann.

**Abbildung 09:** *Arten der Nachverdichtung im „Gartenviertel“*, eigene Darstellung.

**Abbildung 10:** *Grünräume und Freiflächen*, M 1:4000, eigene Darstellung.

**Abbildung 11:** *Typische Wohnbauten der 1950er Jahre mit Giebeldach, Caritasstraße 1*, eigene Darstellung

**Abbildung 12:** *Infrastruktur und Nutzungen*, eigene Darstellung.

**Abbildung 13:** *Eigentumsverhältnisse*, M 1:4000, eigene Darstellung.

**Abbildung 14:** *Bebauungsdichte*, M 1:4000, eigene Darstellung.

**Abbildung 14:** *Nachverdichtungspotenziale*, M 1:4000, eigene Darstellung.

**Abbildung 15:** *Angewandte und zukünftige Möglichkeiten der Nachverdichtung im „Gartenviertel“*, eigene Darstellung.

**Abbildung 16:** *Bestand besser nutzbar machen durch Umbau, Aufstockung oder Anbau*, eigene Darstellung.

**Abbildung 17:** *Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen*, eigene Darstellung.

**Abbildung 18:** *Das Gebäude im Lebenszyklus - Von der Rohstoffgewinnung über die Nutzung bis hin zum Recycling von Baumaterialien*, eigene Darstellung.

**Abbildung 19:** *Beispiel für die klimafreundliche Sanierung eines Einfamilienhauses*, eigene Darstellung.

**Abbildung 20:** *Gleich große Räume schaffen eine hohe Nutzungsflexibilität*, eigene Darstellung.

**Abbildung 21:** *Durchschnittlicher und tatsächlicher Flächenverbrauch pro Kopf*, Grundlage Umwelt Bundesamt: 2021, eigene Darstellung.

**Abbildung 22:** *Rückzugsmöglichkeiten lassen sich gut nachträglich einbauen*, eigene Darstellung.

**Abbildung 23:** *Die Strategien im Neubau*, M 1:100, eigene Darstellung.

**Abbildung 24:** *Die Strategien im Bestand*, M 1:100, eigene Darstellung.

**Abbildung 25:** *Gemeinschaftlich genutzte Flächen bereichern die Nachbarschaft*, eigene Darstellung.

**Abbildung 26:** *Raumbezüge von Cluster-Wohnungen*, eigene Darstellung.

**Abbildung 27:** *Über Plattformen oder Tauschbörsen können sich Menschen bei der Versorgung mit Wohnraum gegenseitig unterstützen*, eigene Darstellung.

**Abbildung 28:** *Beispiel für den Grundriss eines Cluster-Hauses*, M 1:200, eigene Darstellung.

**Abbildung 29:** *Cluster-Wohnen im „Gartenviertel“*, M 1:500, eigene Darstellung.

**Abbildung 30:** *Beim gemeinsamen Straßenfest kommt die Nachbarschaft zusammen*, eigene Darstellung.

**Abbildung 31:** *Beispiel für Flächenpotenziale eines älteren Einfamilienhausgebiets*, eigene Darstellung.

**Abbildung 32:** *Alte und neue Akteure auf dem Wohnungsmarkt am Beispiel des „Gartenviertels“*, eigene Darstellung.

**Abbildung 33:** *Die sechs Strategien im Überblick*, eigene Darstellung.

**Abbildung 34:** *Sharing-Angebote, E-Mobilitätspunkte und öffentliche Ladestationen - mit ausgelagertem ruhenden Verkehr*, eigene Darstellung.

**Abbildung 35:** *Das Neumarkt-Shuttle bringt ältere und körperlich eingeschränkte Menschen sicher von A nach B*, eigene Darstellung.

## **ERHOBENES MATERIAL**

### **Interviews**

telefonisches Interview von Ralf-Peter Hoffmann (Leiter des Stadtplanungsamts Neumarkt), geführt am 26.04.2022.

telefonisches Interview von Brigitte Höpcke (Mitarbeiterin des Stadtplanungsamts Neumarkt), geführt am 26.04.2022.

schriftliches Interview von Enrico Pomsel (Vertreter der Gruppe „Unser Gartenviertel erhalten“), 27.07.2022.

persönliches Interview von Dr. Frank Präger (Sachgebietsleiter Stadtarchiv Neumarkt), geführt am 30.05.2022, Neumarkt i.d.OPf.



## DANKSAGUNG

An dieser Stelle möchte ich mich bei all denjenigen bedanken, die mich während der Arbeit an meiner Masterthesis unterstützt und motiviert haben.

Mein Dank gilt allen voran Prof. Jasper Cepl, der meine Arbeit betreut hat. Danke für die vielen konstruktiven Gespräche, Ihre Zeit und Unterstützung.

Danke an dieser Stelle auch an Cassandra Löffler - für den Schubs in die richtige Richtung, zur richtigen Zeit.

Besonders möchte ich Jasmin Gora danken, die nie an mir oder dieser Arbeit gezweifelt hat. Ohne dich hätte ich es nicht bis hierhin geschafft. Du bist und bleibst meine bessere Hälfte.

Außerdem möchte ich mich bei Isabel Jaeuthe und Eva Weissmann für das akribische Korrekturlesen meiner Arbeit bedanken.

Ein besonderer Dank gilt allen Mitarbeiter:innen der Stadt Neumarkt, die sich die Zeit genommen haben mit mir zu sprechen und Material und Informationen bereitgestellt haben.

Meiner Familie danke ich für den starken emotionalen Rückhalt über die Dauer meines gesamten Studiums. Papa - ich hoffe deine Investition in meine Ausbildung zahlt sich irgendwann aus.

Abschließend möchte ich allen Teilnehmenden meiner Befragung im „Gartenviertel“ danken - ohne euch hätte diese Arbeit nicht entstehen können.