

BMBF-Förderprogramm REFINA: Informationen zum Projekt

„Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement“

Ausgangslage

Städte verändern sich: Sie wachsen durch Neubaugebiete, sie schrumpfen durch Wegzüge und sie altern in ihren Quartieren. In der Vergangenheit verliefen diese Prozesse oft synchron, in die alten Quartiere zogen neue Nutzer und Nutzungen. Heute führen vor allem städtebauliche Probleme (Leerstand, geringe Attraktivität etc.) und gesellschaftliche Veränderungen (z. B. Abwanderungs- und Segregationsprozesse sowie soziale Polarisierungen) dazu, dass insbesondere innenstadtnahe Quartiere der 1950er bis 70er Jahre nicht mehr den veränderten Wohnbedürfnissen jüngerer Menschen entsprechen.

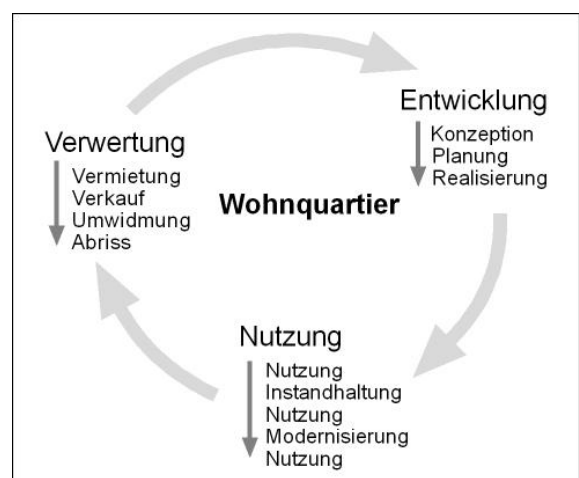
Die Folge: Junge Menschen ziehen in die Randbereiche der Städte und das Umland und tragen dort u.U. zu einer unnötigen Flächeninanspruchnahme am Stadtrand und/oder im Umland bei. Die technische und soziale Infrastruktur in den Quartieren entspricht nicht länger den Anforderungen und Bedürfnissen und wird für die verbleibenden Bewohner sowie für die Stadt teurer, die Quartiere sacken im Status ab. Dabei entstehen in den nächsten Jahrzehnten Kosten, die mit der herkömmlichen ökonomischen Bilanzierung der Städte kaum erfasst werden (können).

Zielsetzung

Um den absehbaren Problemen frühzeitig zu begegnen und dabei präventiv sowie aktiv gestaltend tätig zu werden, ist das Ziel des Forschungsprojekts „Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement“, ein Informations- und Managementinstrumentarium zur langfristigen Stabilisierung von Wohnsiedlungen zu konzipieren.

Dieses soll dazu beitragen die kommunalen Analyse- und Steuerungsmöglichkeiten in Wohnquartieren der 50er-70er Jahre, in denen Modernisierungsbedarf besteht, zu verbessern. Kommunen sollen in die Lage versetzt werden, gemeinsam mit Eigentümern eine Stabilisierung der Quartiere bzw. einen Stadtumbau auf der Basis einer gesamtstädtischen Betrachtung als mögliche Option (im Vergleich zur Ausweisung von Neubauf Flächen) abzuwägen und steuernd in diese Prozesse einzugreifen. So basiert das Instrumentarium „Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement“ einerseits auf den Nutzungszyklen der Quartiere und andererseits auf den Bedürfnissen der aktuellen und potenziellen Nutzer. Mit effizientem Mitteleinsatz sollen attraktivitätssteigernde Maßnahmen in innerstädtischen Quartieren zu einer reduzierten Flächeninanspruchnahme sowie zu einer Verbesserung der Nutzerzufriedenheit beitragen.

Abb.1: Lebenszyklus von Wohnquartieren



Das Nutzungszyklusmanagement dient somit – unter Einbeziehung von Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungseigentümern, Mietern und Investoren – als Analyse- und Steuerungsinstrument für Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften und kann Handlungsmöglichkeiten für die Instandsetzung, Modernisierung und Weiterentwicklung von Wohnquartieren aufzeigen. Es basiert im Wesentlichen auf kommunikativen Maßnahmen: Runde Tische mit Anbietern von Infrastruktur, Anbietern und Nachfragern von Wohnraum, gemeinsames Planen und Umsetzen von Instandsetzung, Modernisierung und Weiterentwicklung von Immobilien und ihrem Umfeld.

Das Projekt wird zwischen Frühjahr 2006 und Frühjahr 2009 durch einen interdisziplinären Forschungsverbund aus HafenCityUniversität Hamburg (Stadtplanung), Universität Göttingen (Ökonomie), Institut für Sozialökologische Forschung, Frankfurt (Sozialwissenschaft) bearbeitet und durch team ewen, Darmstadt moderiert.

Vorgehensweise

Das Forschungsvorhaben basiert auf der engen Zusammenarbeit zwischen den Forschungsinstituten und den beiden Modellkommunen Kiel und Göttingen, um damit die Entwicklung von Instrumenten an konkreten Beispielen zu ermöglichen. So werden aus beiden Kommunen Quartiere ausgewählt, an deren Beispiel das Instrumentarium des Nutzungszyklusmanagements modellhaft mittels eines Planspiels erprobt werden soll.

Um problematische Prozesse in Quartieren frühzeitig erkennen zu können, werden zunächst vorhandene Monitoringinstrumente der Städte und Wohnungsbaugesellschaften weiter entwickelt und für eine konsequente Stadtraumbeobachtung praktikabel gemacht. Zur Identifikation potenzieller neuer Zielgruppen für die Modellquartiere und zur zielgruppenspezifischen Entwicklung von Maßnahmen erfolgt die Analyse von Umzugsmotiven in den Modellstädten. Außerdem werden fiskalische Entscheidungsgrundlagen und Instrumente analysiert und für das Nutzungszyklusmanagement handhabbar gemacht.

Gleichzeitig erfolgt eine Betrachtung der Quartiere hinsichtlich der Entwicklung der Nutzungen und Qualitäten in den letzten Jahren. Auf der Basis erkennbarer Trends sollen Herausforderungen für die Zukunft erkannt und Entwicklungsoptionen aufgezeigt und mit den Partnern des Forschungsprojektes diskutiert werden.

Rolle der Wohnungsunternehmen

Den Wohnungsbaugesellschaften, als wichtigen Eigentümern im Quartier kommt eine besondere mitgestaltende Rolle zu, da deren Mitwirkungsbereitschaft die Grundlage einer erfolgreichen Quartiersentwicklung bildet. Insofern sollen die großen Wohnungseigentümer in den Modellquartieren als Partner in das Forschungsvorhaben einbezogen werden. Sie erhalten dadurch nicht nur die Chance aktiv an der Verbesserung des Quartiers mitzuwirken und ihre spezifischen Interessen am Quartier einzubringen, sondern gleichzeitig auch die Möglichkeit Werterhaltende und Wertsteigernde Maßnahmen für das Quartier gemeinsam mit der Stadt und den Forschungsinstituten zu entwickeln.

Die Mitwirkung erfolgt im Rahmen von Interviews mit Vertretern der Wohnungsbaugesellschaften sowie der Teilnahme an Workshops, Diskussionsrunden und einem Planspiel im Stadtteil.