

Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement (NZM) -

ein neues Instrument für die Flächen sparende und kosteneffiziente Entwicklung von Wohnquartieren

Projektförderung

BMBF, Förderschwerpunkt „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA)“

Forschungskontext

Städte verändern sich: Sie wachsen durch Neubaugebiete, sie können schrumpfen und sie altern in ihren Quartieren. In der Vergangenheit verliefen diese Prozesse oft harmonisch und synchron, in den alten Quartieren etablierten sich neue Nutzer und Nutzungen. Heute führen vor allem städtebauliche (Leerstand, geringe Attraktivität etc.) und gesellschaftliche Probleme (z. B. Abwanderungs- und Segregationsprozesse sowie soziale Polarisierungen) dazu, dass vor allem innenstadtnahe Quartiere der 1950er bis 1970er Jahre nicht mehr den veränderten Wohnbedürfnissen entsprechen. Daher ziehen viele Wohnungssuchende in die Randbereiche der Städte und tragen dort zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme bei. Diese führt aber zu hohen „Schattenkosten“ für die Kommunen, insbesondere zur Aufrechterhaltung der kommunalen Infrastruktur, und birgt erhebliche Risiken.

Zentrale Fragestellungen des Projekts

Um den absehbaren Problemen frühzeitig zu begegnen und dabei präventiv sowie aktiv gestaltend tätig zu werden, ist es Ziel dieses Forschungsvorhabens, ein „Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement“ als innovatives Management-Instrumentarium zur kommunalen Wohnentwicklung zu konzipieren, das einerseits auf den Nutzungszyklen der Quartiere und andererseits auf den Bedürfnissen der aktuellen und potenziellen Nutzer basiert. Durch einen fortlaufenden Monitoring-, Bewertungs- und Entscheidungsprozess sollen Kommunen in die Lage versetzt werden, basierend auf Kosten-Nutzen-Betrachtungen bestehende Wohnquartiere auf die sich verändernde Nachfrage auszurichten und so die Flächennachfrage für Neubauten zu reduzieren.

Vorgehensweise

Das gesamtstädtisch orientierte „Nachfrageorientierte Nutzungszyklusmanagement“ wird durch einen interdisziplinären Forschungsansatz umgesetzt, bei dem sowohl ökonomische und planerische als auch städtebauliche, ökologische und soziale Aspekte berücksichtigt werden. Die Übertragung des theoretisch begründeten Lebenszykluskonzeptes auf Wohnquartiere bildet die Grundlage des Forschungsprojektes. Durch die Wahl geeigneter Indikatoren sollen Nutzungszyklen von Wohnquartieren identifiziert werden. Mittels einer Typisierung von Wohnquartieren als Grundlage eines GIS-basierten Monitoring-Instruments werden verschiedene Zukunftsalternativen für planerische Handlungsalternativen aufgezeigt. Um die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum abzuschätzen, wird zusätzlich mittels einer schriftlichen Befragung und ergänzender Tiefeninterviews ein qualitatives Zielgruppenmodell von Nachfragegruppen für innenstadtnahe Wohnquartiere der 1950er bis 1970er Jahre erarbeitet. Daneben wird eine Methodik zur Abschätzung der Folgekosten verschiedener Handlungsalternativen entwickelt, die neben dem Versuch einer Monetarisierung von Kosten und Nutzen alternativer Quartiersentwicklungen explizit auch qualitative Betrachtungen mit einbezieht. Eine akteurszentrierte Institutionenanalyse wird als weiterer Untersuchungsschritt dazu beitragen, das Nutzungszyklusmanagement anreizkompatibel zu ...

Bearbeitung

Prof. Dr. Kilian Bizer, Dipl.-Volkswirt Sven Heilmann
 Georg-August-Universität Göttingen
 Prof. Dr. Martin Führ, Dr.-Ing. Georg Cichorowski
 Hochschule Darmstadt

Kooperationspartner

HafenCity Universität Hamburg, Prof. Dr. Jörg Knieling
 Institut für sozial-ökologische Forschung (ISOE), Dr. Immanuel Stieß
 team ewen, Dr. Christoph Ewen

sofia - Sonderforschungsgruppe Institutionenanalyse

<http://www.sofia-research.de>

