

DIPLOMARBEIT

DIPLOMA THESIS

Transformation von Einfamilienhausgebieten Strategien für zukunftsfähige und lebendige Gebiete

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades Diplom-Ingenieurin
eingereicht an der TU Wien, Fakultät für Architektur und Raumplanung

Submitted in satisfaction of the requirements for the degree of Diplom-Ingenieurin
at the TU Wien, Faculty of Architecture and Planning

von

Luise Jakob

12222170

Betreuung: Ao.Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. Andreas Voigt

Mitbetreuung: Univ.Ass.in Dipl.-Ing.in Lena Hohenkamp

Institut für Raumplanung
Forschungsbereich Örtliche Raumplanung
Technische Universität Wien,
Karlsplatz 13 1040 Wien, Österreich

Wien, am 18. März 2025

Luise Jakob

Abstract

Einfamilienhausgebiete prägen das Siedlungsbild vieler Städte und Gemeinden in Deutschland, stehen jedoch zunehmend vor strukturellen, sozialen und ökologischen Herausforderungen. Der demografische Wandel, ineffiziente Flächennutzung und der hohe Ressourcenverbrauch machen eine nachhaltige Transformation erforderlich. Diese Arbeit untersucht, welche baulichen, sozialen und planerischen Maßnahmen dazu beitragen können, die Nachverdichtung zu fördern, die gemeinschaftliche Nutzung von Flächen zu stärken und den sozialen Zusammenhalt in diesen Gebieten zu verbessern.

Aufbauend auf einer umfassenden Analyse der historischen Entwicklung, der sozialen Strukturen und der planerischen Problemstellungen werden verschiedene Transformationsstrategien betrachtet. Neben baulichen Maßnahmen wie An- und Umbauten, Aufstockungen und Umnutzungskonzepten werden soziale Innovationen diskutiert, die gemeinschaftliche Wohnformen und nachbarschaftliche Netzwerke fördern. Ein besonderer Fokus liegt auf der Rolle der Kommunen, die durch gezielte Förderinstrumente und planerische Steuerung entscheidende Weichen für die Zukunft dieser Wohngebiete stellen können.

Ein exemplarisches Konzept zeigt anhand eines konkreten Untersuchungsraums die Potenziale und Herausforderungen einer Transformation auf. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass eine erfolgreiche Anpassung von Einfamilienhausgebieten einen ganzheitlichen Ansatz erfordert, der bauliche, soziale und politische Dimensionen miteinander verknüpft.

Schlagwörter: Einfamilienhausgebiete, Transformation, Nachverdichtung, soziale Innovationen, nachhaltige Stadtentwicklung, kommunale Steuerung, Wohnraumnutzung

Single-family housing areas are a common feature in many German towns and cities, but they face growing challenges related to demographics, land use, and sustainability. Many houses are too large for their current residents, leading to inefficient space use and high energy consumption. This study explores ways to transform these neighborhoods by increasing housing density, encouraging shared spaces, and strengthening social connections.

The research examines different strategies, including building extensions, conversions, and additional floors, as well as social initiatives that promote community living and neighborly support. A key focus is on the role of municipalities, which can guide these changes through planning policies and funding programs.

A case study is used to show the opportunities and difficulties of transforming a specific neighborhood. The findings highlight that a successful transition requires a combination of architectural, social, and policy measures to create more sustainable and livable communities.

Keywords: single-family housing, densification, community living, sustainable planning, municipal policy, housing transformation, land use efficiency

Eidesstattliche Erklärung

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Diplomarbeit selbstständig und ohne fremde Hilfe verfasst, keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche erkenntlich gemacht habe.

Wien am 18. März 2025 _____

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung

1.1.	Ausgangslage und Zielsetzung	10
1.1.1.	Problemstellung und Forschungsstand	10
1.1.2.	Forschungsfrage, Ziel der Arbeit und Motivation	11
1.2.	Aufbau der Arbeit und Methodik	12
1.2.1.	Aufbau der Arbeit	12
1.2.2.	Methodik	12

2 Einfamilienhausgebiete im Bestand

2.1.	Historische Entwicklung der Einfamilienhausgebiete in Deutschland	16
2.1.1.	Gründe für die Entstehung von EFH-Gebieten	16
2.1.2.	Architektonische Vorbilder und Ideale	19
2.1.3.	Entwicklung von Einfamilienhausssiedlungen im historischen Verlauf	22
2.1.3.1.	Kaiserreich: ab Mitte des 19.Jh. bis zur Weimarer Republik	22
2.1.3.2.	Einfamilienhausgebieten während der Weimarer Republik	26
2.1.3.3.	Einfamilienhausgebiete im Nationalsozialismus	29
2.1.3.4.	Entwicklung nach dem Zweiten Weltkrieg	33
2.2.	Soziologische und wirtschaftliche Aspekte / Einordnung	38
2.2.1.	Das Eigenheim als Ausdruck bürgerlicher Werte und Lebensstile	38
2.2.2.	Soziale Struktur und Zielgruppen in Einfamilienhausgebieten	39
2.2.3.	Generationenumbruch in Eigenheimsiedlungen	42
2.2.4.	Soziale Gruppen und Eigentumserwerb	43
2.2.5.	Geschlechterrollen im Eigenheim	43
2.2.6.	Zusammenfassung und Schlussfolgerung	45
2.3.	Planerische Problemstellungen von EFH-Gebieten	46
2.3.1.	Problemaufriss EFH-Gebiete im Ländlichen Raum	46
2.3.1.1.	Merkmale und Entwicklungen ländlicher EFH-Gebiete	46
2.3.1.2.	Zersiedelung, Flächenverbrauch und Donut-Effekt	47
2.3.1.3.	Größere Probleme für ländliche EFH-Gebiete	48
2.3.1.4.	Fragmentierung ländlicher Räume	48
2.3.2.	Problemaufriss Kommunale Verantwortung bzw. Bodenpolitik	50
2.3.2.1.	Kommunale Motive und Kritik an der Förderung von EFH-Gebieten	50
2.3.2.2.	Einfluss der Eigentumsverhältnisse	51
2.3.2.3.	Immobilienwert, Vermarktungs- und Leerstandsprobleme	52
2.3.3.	Problemaufriss Gebietsstruktur und Gebäudebestand	53
2.3.3.1.	Gebietsstrukturelle Herausforderungen	53
2.3.3.2.	Problem Flächenverbrauch	54
2.3.3.3.	Problem Infrastruktur und Auslastung	54
2.3.3.4.	Probleme des Gebäudebestands	55
2.3.4.	Problemaufriss Soziale Folgen	58
2.3.4.1.	Individuelle soziale Folgen	58
2.3.4.2.	Kollektive soziale Folgen	58
2.3.5.	Zusammenfassung und Schlussfolgerung	59

3	Einfamilienhausgebiete in der Transformation	
3.1.	Zur Notwendigkeit der Innenentwicklung	62
3.2.	Soziale Innovationen für mehr Miteinander in Einfamilienhausgebieten	65
3.2.1.	Einführung: Einfamilienhausgebiete als Lebensräume	65
3.2.2.	Soziale und infrastrukturelle Anpassungen	65
3.2.3.	Förderung von gemeinschaftlichen Strukturen und Planungsprozessen	68
3.3.	Bauliche Handlungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung	72
3.3.1.	Plädoyer für mehr Verdichtung	72
3.3.2.	Bauliche Nachverdichtung von Gebäude und Wohnraum	73
3.3.3.	Veränderung des öffentlichen Raums und der Infrastruktur	77
3.4.	Strategische Instrumente	81
3.4.1.	Baurecht und Entwicklungskonzepte	81
3.4.2.	Kommunale Angebote, Hilfestellungen oder Planungen	84
3.4.2.1.	Dialog, Förderung und Unterstützung	84
3.4.2.2.	Instrumente zur Bestandssicherung und Flächenaktivierung	85
3.4.2.3.	Kooperative und innovative Strategien	87
3.4.3.	Übergeordnete Ansätze und Förderinstrumente	88
3.5.	Schlussfolgerungen, Chancen und Zielformulierungen	91
3.5.1.	Schlussfolgerungen aus den Handlungsmöglichkeiten	91
3.5.2.	Utopien und Chancen für die Zukunft der Einfamilienhausgebiete	92
3.5.3.	Zielformulierungen für die Transformation von Einfamilienhausgebieten	93
4	Transformation des Forschungslaborraums	
4.1.	Analyse	96
4.1.1.	Ortsanalyse Fachsenfeld	96
4.1.2.	Analyse Forschungslaborraum	100
4.2.	Potenziale und Leitbild	104
4.2.1.	Potenziale für eine zukunftsfähige Transformation	104
4.2.2.	Leitbild: Lebendige Nachbarschaften	106
4.3.	Konzept zur Transformation des Forschungslaborraums	108
4.3.1.	Maßnahmenübersicht	108
4.3.2.	Bauliche Nachverdichtung	110
4.3.3.	Stärkung der sozialen Strukturen	112
4.3.4.	Freiraum und Verkehr	114
4.3.5.	Kommunale Strategien	116
4.4.	Reflexion zum Konzept	118
5	Schlussfolgerung und Ausblick	
5.1.	Zusammenfassung der zentralen Erkenntnisse	122
5.2.	Schlussfolgerungen und Ausblick	124
	Nachweise	
	Literaturverzeichnis	128
	Abbildungsverzeichnis	133

Kapitel 1

Einleitung

Kapitelübersicht

1.1.	Ausgangslage und Zielsetzung	10
1.1.1.	Problemstellung und Forschungsstand	10
1.1.2.	Forschungsfrage, Ziel der Arbeit und Motivation	11
1.2.	Aufbau der Arbeit und Methodik	12
1.2.1.	Aufbau der Arbeit	12
1.2.2.	Methodik	12

1.1. Inhaltlich

1.1.1. Problemstellung und Forschungsstand

Im Folgenden wird die vorliegende Diplomarbeit vorgestellt, die sich der nachhaltigen Transformation bestehender Einfamilienhausgebiete in Deutschland widmet. Dabei wird zunächst die Problemstellung erläutert, ihre Relevanz herausgestellt und die Motivation sowie Zielsetzung der Arbeit dargelegt. Anschließend erfolgt eine knappe Darstellung des aktuellen Forschungsstands. Der Forschungsgegenstand dieser Arbeit sind Einfamilienhausgebiete in Deutschland, die aufgrund veränderter demografischer Strukturen, eines hohen Ressourcenverbrauchs und veralteter Wohnkonzepte zunehmend an Aktualität gewinnen.

Die Problematik zeigt sich etwa darin, dass der Remanenzeffekt, ein Phänomen, bei dem Haushalte trotz sinkenden Wohnflächenbedarfs in zu großen Gebäuden verbleiben, zu einer ineffizienten Nutzung des vorhandenen Wohnraums führt. Diese Überdimensionierung resultiert nicht nur in einem unnötig hohen Energieverbrauch, sondern verschärft auch die durch den Klimawandel bedingten ökologischen Herausforderungen. In diesem Kontext verlagert sich die Frage, wie die vorhandenen Flächen besser genutzt und zugleich sozial gerechter gestaltet werden können. Eine zentrale Erkenntnis der bisherigen Forschung ist, dass traditionelle Wohnformen den veränderten Bedürfnissen vieler Bevölkerungsgruppen, insbesondere junger Familien und älterer Menschen, nicht mehr gerecht werden. Dadurch entsteht ein Spannungsfeld zwischen dem Bedarf an modernen, flexiblen Wohnkonzepten und dem Erhalt bestehender Baukultur, wie sie in zahlreichen Einfamilienhausgebieten zu finden ist.

Der aktuelle Forschungsstand liefert bereits wertvolle Ansatzpunkte: Das Werk „100 Begriffe des Wohnens“ von Genz, Schnur und Aring bietet eine fundierte Definition zentraler Schlüsselbegriffe, wobei der Remanenzeffekt als Beispiel verdeutlicht, dass trotz eines geringeren Wohnraumbedarfs bestehende große Wohngebäude weiterhin genutzt werden. Stefan Hartmanns Buch „(K)ein Idyll – Das Einfamilienhaus: Eine Wohnform in der Sackgasse“ (2020) beleuchtet historisch und strukturell die Entwicklung und Problematik dieser Wohnform und zeigt einzelne Handlungsmaßnahmen auf. Der Sammelband „Villa und Eigenheim: Suburbaner Städtebau in Deutschland“ (2001) herausgegeben von der Wüstenrot Stiftung und Tilman Harlander dagegen, stellt die verschiedenen Entwicklungsphasen von Einfamilienhaussiedlungen von der Industrialisierung bis in die Nachkriegszeit nachvollziehbar dar und bietet eine detaillierte Analyse der Entstehungsgeschichte von Einfamilienhausgebieten. Ergänzend dazu bieten die Studien der Wüstenrot Stiftung, namentlich „Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren: Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung“ (2012) sowie „Einfamilienhäuser 50/60/70 Stadtentwicklung und Revitalisierung“ (2016), etliche Fallbeispiele und Best-Practice-Ansätze, die den Transformationsprozess exemplarisch illustrieren. Die

Fallbeispiele werden wissenschaftlich eingebettet und abschließend durch umfassende Handlungsmaßnahmen mit Beispielen abgerundet. Das Buch „7 Tools zur Innenentwicklung: die Metron Dichtebox“ (2011) liefert darüber hinaus praktische Werkzeuge, um Ansätze zur Nachverdichtung und Umgestaltung des bestehenden Bestands zu entwickeln.

All diese Beiträge unterstreichen, dass eine Transformation der Einfamilienhausgebiete weit mehr umfasst als lediglich bauliche Nachverdichtung, es geht um die Neuorganisation von Wohnstrukturen, die Klimaresilienz fördert, Ressourcen schont und den sozialen Zusammenhalt stärkt.

Forschungsfrage, Ziel der Arbeit und Motivation

1.1.2.

Auf Basis dieser Erkenntnisse ergibt sich die zentrale Forschungsfrage dieser Arbeit:

Wie können bestehende Einfamilienhausgebiete transformiert werden, um die Fläche effizienter und gemeinschaftlicher zu nutzen und den sozialen Zusammenhalt zu fördern?

Daraus leiten sich folgende Teilfragen ab: Wie können diese Gebiete zukunftsfähig gestaltet werden? Welche Maßnahmen sind erforderlich, um die Dichte in den Gebieten zu erhöhen? Und wie kann der soziale Zusammenhalt gestärkt werden, sodass diese Wohngebiete nicht nur als reine Wohnräume, sondern als lebendige Orte des Gemeinschaftslebens fungieren?

Das Ziel der Arbeit besteht darin, konkrete Handlungsmöglichkeiten zu entwickeln und exemplarisch anzuwenden, die es ermöglichen, den vorhandenen Wohnraumbestand gerechter und nachhaltiger zu gestalten. „Gerechter“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Wohnfläche nicht ausschließlich bestimmten Personengruppen vorbehalten bleibt, sondern entsprechend der Bedürfnisse verschiedener Lebensphasen aufgeteilt wird. „Nachhaltig“ bezieht sich darauf, den Neubau von Flächen zu minimieren, indem bestehende Strukturen systematisch analysiert und bedarfsgerecht transformiert werden. Neben baulichen Maßnahmen wie An- und Umbauten, Aufstockungen oder der Umwandlung in Mehrgenerationenhäuser sollen auch soziale Innovationen gefördert werden, die zu einer Umgestaltung der Nachbarschaftsnetzwerke und einer Stärkung des gemeinschaftlichen Wohnens beitragen.

Die Motivation für diese Arbeit ergibt sich aus der aktuellen Situation in ländlichen Kommunen, in denen Einfamilienhausgebiete vorherrschen. In diesen Regionen ist der Konflikt zwischen dem steigenden Bedarf an adäquatem Wohnraum und dem Erhalt knapper Flächen besonders ausgeprägt. Angesichts des demografischen Wandels und der wachsenden Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung erscheint es essenziell, innovative Ansätze zur Transformation bestehender Wohngebiete zu erforschen. Insbesondere in ländlichen Gemeinden, in denen häufig neue Einfamilienhausgebiete ausgewiesen werden, muss der Spagat zwischen Wohnraumschaffung und Flächenschutz gelingen. Die vorliegende Arbeit leistet einen Beitrag dazu, indem sie nicht nur die baulichen und planerischen Maßnahmen untersucht, sondern auch die sozialen Aspekte in den Blick nimmt, ein Ansatz, der in der bisherigen Forschung bislang nur unzureichend berücksichtigt wurde.

1.2. Aufbau der Arbeit und Methodik

1.2.1. Aufbau der Arbeit

Im zweiten Kapitel wird der Bestand an Einfamilienhausgebieten wissenschaftlich untersucht. Ausgangspunkt ist die Frage, warum es so viele Einfamilienhausgebiete gibt und wie sie sich räumlich und strukturell manifestieren. Daran anschließend wird die soziale Dimension dieser Siedlungsform betrachtet, insbesondere hinsichtlich der Bewohnerstruktur und deren Wohnentscheidungen. Aufbauend auf diesen Analysen werden die planerischen Herausforderungen dieser Gebiete thematisiert. Die Darstellung erfolgt systematisch entlang der Aspekte ländlicher Raum, kommunale Verantwortung, Gebietsstruktur und Gebäudebestand sowie soziale Folgen. Jedes dieser Themen wird abschließend prägnant zusammengefasst.

Diese Bestandsanalyse bildet die Grundlage für das dritte Kapitel, das sich mit den Transformationspotenzialen der Einfamilienhausgebiete befasst. Zunächst wird die Relevanz der Innenentwicklung erörtert, gefolgt von einer detaillierten Betrachtung möglicher Transformationsstrategien. Diese werden in drei zentrale Handlungsfelder unterteilt: bauliche Nachverdichtung, Stärkung der sozialen Strukturen sowie strategische Steuerungsansätze. Die jeweiligen Maßnahmen werden umfassend vorgestellt, durch Praxisbeispiele illustriert und um abgeleitete Handlungsempfehlungen ergänzt. Das Kapitel schließt mit einer Zusammenfassung der zentralen Erkenntnisse sowie einer Skizze der zukünftigen Entwicklungsperspektiven für diesen Siedlungstyp.

Kapitel vier überführt die zuvor erarbeiteten Handlungsmöglichkeiten in eine exemplarische Anwendung. Basierend auf einer Analyse des Forschungslaborraums auf Orts- und Gebietsebene werden die Potenziale für eine Transformation herausgearbeitet. Mithilfe eines Leitbilds wird eine exemplarische Entwicklung in den Bereichen bauliche Nachverdichtung, soziale Infrastruktur, Freiraum und Verkehr sowie kommunale Strategien skizziert. Abschließend erfolgt eine kritische Reflexion des Konzepts, in der überprüft wird, inwieweit die formulierten Ziele erreicht wurden und wie die einzelnen Maßnahmen in ihrem Zusammenspiel wirken bzw. in welchen Bereichen Ergänzungsbedarf besteht.

Kapitel fünf fasst die zentralen Erkenntnisse der Arbeit zusammen und formuliert abschließende Schlussfolgerungen sowie einen Ausblick auf zukünftige Entwicklungen und Forschungsperspektiven.

1.2.2. Methodik

Die Arbeit basiert auf einer Kombination aus Literaturrecherche, Datenanalyse und exemplarischer Konzeptentwicklung. Zunächst wird im Rahmen einer umfassenden Literaturrecherche der Bestand an Einfamilienhausgebieten untersucht. Diese Analyse dient als Grundlage für das Verständnis der Ausgangssituation sowie der bisherigen wissenschaftlichen Auseinandersetzung mit dem Thema.

Anschließend werden verschiedene Transformationsansätze untersucht, thematisch geordnet und durch Best-Practice-Beispiele ergänzt, die ebenfalls auf einer fundierten Auseinandersetzung mit der Fachliteratur basieren. Daraus ableitend werden eigene Handlungsmöglichkeiten zu den jeweiligen Maßnahmen entwickelt.

Diese Handlungsmöglichkeiten werden schließlich auf einen spezifischen Forschungslaborraum übertragen. Die exemplarische Transformation erfolgt auf Basis einer vorhergehenden Analyse von Bevölkerungs-, Gebäude- und Ortsdaten. Diese Daten werden statistisch ausgewertet und interpretiert, um fundierte und praxisnahe Ansätze zu entwickeln. Ziel war die Erarbeitung eines integrativen Konzepts, das die baulichen, sozialen und strategischen Dimensionen der Transformation von Einfamilienhausgebieten gleichermaßen berücksichtigt.

Kapitel 2

Einfamilienhausgebiete im Bestand

Kapitelübersicht

2.1.	Historische Entwicklung der Einfamilienhausgebiete in Deutschland	16
2.1.1.	Gründe für die Entstehung von EFH-Gebieten	16
2.1.2.	Architektonische Vorbilder und Ideale	19
2.1.3.	Entwicklung von Einfamilienhaussiedlungen im historischen Verlauf	22
2.1.3.1.	Kaiserreich: ab Mitte des 19.Jh. bis zur Weimarer Republik	
2.1.3.2.	Einfamilienhausgebieten während der Weimarer Republik	
2.1.3.3.	Einfamilienhausgebiete im Nationalsozialismus	
2.1.3.4.	Entwicklung nach dem Zweiten Weltkrieg	
2.2.	Soziologische und wirtschaftliche Aspekte / Einordnung	38
2.2.1.1.	Das Eigenheim als Ausdruck bürgerlicher Werte und Lebensstile	38
2.2.1.2.	Soziale Struktur und Zielgruppen in Einfamilienhausgebieten	39
2.2.1.3.	Generationenumbruch in Eigenheimsiedlungen	42
2.2.1.4.	Soziale Gruppen und Eigentumserwerb	43
2.2.1.5.	Geschlechterrollen im Eigenheim	43
2.2.1.6.	Zusammenfassung und Schlussfolgerung	45
2.3.	Planerische Problemstellungen von EFH-Gebieten	46
2.3.1.	Problemaufriss EFH-Gebiete im Ländlichen Raum	46
2.3.1.1.	Merkmale und Entwicklungen ländlicher EFH-Gebiete	
2.3.1.2.	Zersiedelung, Flächenverbrauch und Donut-Effekt	
2.3.1.3.	Größere Probleme für ländliche EFH-Gebiete	
2.3.1.4.	Fragmentierung ländlicher Räume	
2.3.2.	Problemaufriss Kommunale Verantwortung bzw. Bodenpolitik	50
2.3.2.1.	Kommunale Motive und Kritik an der Förderung von EFH-Gebieten	
2.3.2.2.	Einfluss der Eigentumsverhältnisse	
2.3.2.3.	Immobilienwert, Vermarktungs- und Leerstandsprobleme	
2.3.3.	Problemaufriss Gebietsstruktur und Gebäudebestand	53
2.3.3.1.	Gebietsstrukturelle Herausforderungen	
2.3.3.2.	Problem Flächenverbrauch	
2.3.3.3.	Problem Infrastruktur und Auslastung	
2.3.3.4.	Probleme des Gebäudebestands	
2.3.4.	Problemaufriss Soziale Folgen	58
2.3.4.1.	Individuelle soziale Folgen	
2.3.4.2.	Kollektive soziale Folgen	
2.3.5.	Zusammenfassung und Schlussfolgerung	59

2.1. Historische Entwicklung von Einfamilienhausgebiete in Deutschland

Das Bedürfnis nach Wohnen ist elementarer Bestandteil menschlichen Daseins und spiegelt sich in den baulichen Strukturen von Siedlungen wider. Die Verbreitung von Einfamilienhausgebieten steht dabei in engem Zusammenhang mit sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Entwicklungen. Als symbolträchtige Wohnform des 20. Jahrhunderts veranschaulichen sie den Wunsch nach Individualität, Sicherheit und Eigentum und bilden einen wichtigen Teil der soziologischen Analyse städtischer und suburbaner Lebenswelten.

2.1.1. Gründe für die Entstehung von Einfamilienhausgebieten

Industrialisierung und Urbanisierung

Im Zuge der Industrialisierung Europas zogen ab Ende des 19. Jahrhunderts zunehmend Menschen in städtische Ballungsräume, um in den neuen industriellen Zentren Arbeit zu finden. Diese rasche Urbanisierung führte zu massiven Wohnungsproblemen, da die Städte nicht auf das schnelle Bevölkerungswachstum vorbereitet waren. In Deutschland, der Schweiz und Österreich kam es zu gravierenden Engpässen im Wohnraumangebot, was zur Überbelegung von Wohnungen, mangelhafter Wasserversorgung und unzureichenden Abwassersystemen führte.¹

Die Industrialisierung setzte in Deutschland im Vergleich zu anderen europäischen Ländern später ein, was jedoch zu einer umso schnelleren und intensiveren Verstädterung und einem starken Bevölkerungswachstum führte. Diese späte Industrialisierung führte dazu, dass sich die Städte binnen kurzer Zeit stark vergrößerten, ohne dass die notwendige Infrastruktur oder ausreichend Wohnraum zur Verfügung stand. Zwischen 1875 und 1900 wuchs die Gesamtbevölkerung des Deutschen Reichs um 25 %, während die Einwohner:innenzahl in den späteren Großstädten, die 1925 mehr als 100.000 Einwohner:innen zählten, in diesem Zeitraum um über 220 % anstieg. Diese rasante Urbanisierung verschärfte die Wohnungsprobleme erheblich.²

Zudem förderte die Wohnungsnot Bauspekulationen, was die Situation weiter verschärfte. Überbelegung, schlechte hygienische Bedingungen und fehlende Infrastruktur begünstigten Krankheiten und Seuchen, was zusammen mit der hohen Arbeitsbelastung die Lebenserwartung der städtischen Bevölkerung drastisch verkürzte.³ Diese Misstände führten zu einer wachsenden Forderung nach besseren Wohnverhältnissen, was die Entstehung von Einfamilienhausgebieten als alternative Wohnform außerhalb der überfüllten Innenstädte begünstigte.

Die Wohnungsfrage und gesellschaftlicher Wandel

Die Wohnungsfrage beschreibt das strukturelle Problem, im Kapitalismus ausreichend und bezahlbaren Wohnraum für die Bevölkerung bereitzustellen. Friedrich Engels konstatierte bereits 1872, dass die kapitalistische Wohnungsproduktion dieses Problem nicht lösen kann, da Boden eine begrenzte Ressource ist und die Wohnraumversorgung nach den Gesetzen des Marktes erfolgt.⁴

Bauspekulationen während der Industrialisierung verschärften die Wohnungsnot durch profitorientierte, oft minderwertige Bebauung.

Mit steigender Nachfrage nach Wohnraum erhöhen sich die Boden- und Mietpreise, was den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Schichten massiv erschwert. Da Wohnraum zur Ware wird, richtet sich die Produktion nach dem Gewinninteresse und nicht nach den sozialen Bedürfnissen. Dies führt zu einer zunehmenden räumlichen Segregation, bei der wohlhabendere Schichten Zugang zu besseren Wohnlagen haben, während ärmere Menschen oft in schlechtere Wohnbedingungen gedrängt werden. Diese Ungleichheit prägt die städtischen Strukturen bis heute und macht die Wohnungsfrage zu einem dauerhaften Problem, das mit den grundlegenden Mechanismen des kapitalistischen Systems verknüpft ist.⁵

Während der Industrialisierung und der massiven Migration vom Land in die Stadt entstanden neue gesellschaftliche Schichten. Zum einen gab es das Proletariat, bestehend aus den Arbeitenden in den Industriefabriken, die häufig unter prekären Bedingungen lebten und in überfüllten, schlechten Wohnverhältnissen untergebracht waren. Parallel dazu wuchs eine immer größere Masse von Angestellten in der Industrie und in den großstädtischen Dienstleistungsbereichen, die ebenfalls als Teil des Proletariats betrachtet werden kann. Gleichzeitig entwickelte sich eine wohlhabende Mittelschicht aus Unternehmer:innen und Fachkräften, die von den wirtschaftlichen Chancen der Industrialisierung profitierte und nach einem höheren Lebensstandard strebte. Ihre Nachfrage nach großzügigeren Wohnverhältnissen in Vorstadtgebieten führte zu einer zunehmenden sozialen Segregation. Während die Mittelschicht Zugang zu besseren Wohnlagen hatte, lebten einkommensschwächere Gruppen weiterhin in minderwertigen Bedingungen in den Innenstädten. Die wachsenden Klassenunterschiede und sozialen Missstände führten zu einer verstärkten Forderung nach sozialen Reformen, was schließlich in den sozialen Bewegungen des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts mündete. Mit der Weimarer Verfassung von 1919 wurde eine fundamentale Wende eingeleitet. Sie erklärte gesellschaftliche Gleichheit und betonte die Rechte der Bürger:innen als Versuch, soziale Ungleichheit zu bekämpfen und die Lebensbedingungen für alle Schichten zu verbessern. Diese Verfassung spiegelte die Forderungen nach sozialer Gerechtigkeit und Überwindung der durch die industrielle Entwicklung verschärften Ungleichheiten wider.⁶



Abb. 1: Gesundheitlich belastende Wohnverhältnisse in Berliner Mietswohnung.
Quelle: Lichte & Co., Berlin 1917.

Zwischen bürgerlichen und sozialistischen Reformideen

Die Wohnungsfrage war ein zentrales Thema der sozialen Diskussion in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und wurde als Teil der umfassenderen „sozialen Frage“ betrachtet. Im Fokus der Debatte standen vor allem zwei Herausforderungen: die Bereitstellung von angemessenem Wohnraum zu einem bezahlbaren Preis und die Frage, welche Lebensweisen durch den Wohnungsbau gefördert werden sollten. Aus diesem Grund ist es angemessen, von einer umfassenden Wohnungs- und Sozialreform zu sprechen.⁷

Die Wohnungsreformdiskussion umfasste zwei zentrale Pole: die bürgerliche und die sozialistische Position. Die bürgerliche Wohnungsreform betonte die familiäre Arbeitsteilung, bei der der Mann für die Erwerbsarbeit und die Frau für die Hausarbeit verantwortlich war. Diese Aufteilung wurde als notwendig für die sozial akzeptable Erziehung von Kindern und die Disziplinierung der Kleinfamilie angesehen, wobei die abgeschlossene Kleinwohnung als idealer Lebensraum galt. Im Gegensatz dazu strebte die sozialistische Wohnungsreform die Befreiung der Frauen von der Hausarbeit an. Dabei wurde nicht nur die Organisation von Alltagsaufgaben wie Ernährung und Kindererziehung in kollektiven Einrichtungen gefordert, sondern auch das Argument der Produktivitätssteigerung hervorgehoben. Durch die Trennung von Produktion und Konsum sollten effizientere Arbeits- und Lebensverhältnisse geschaffen werden.⁸

Frühe Ansätze zur Lösung der Wohnungsfrage umfassten Genossenschaftsbewegungen, Industrialisierung des Bauens sowie regionale und ideologisch geprägte Wohnungspolitik wie das „rote Wien“, die DDR-Plattenbauten und die Förderung des individuellen Bauens in der Bundesrepublik Deutschland.⁹

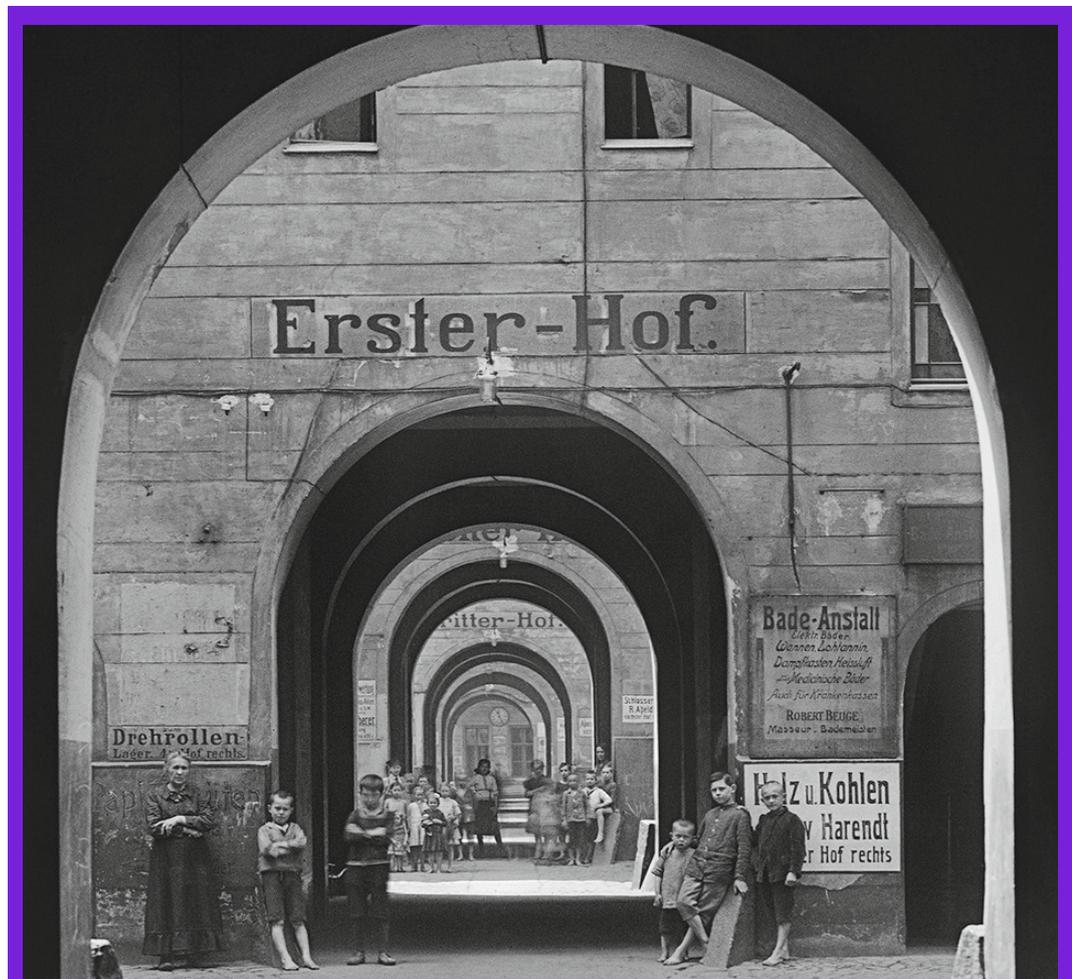


Abb. 2: Industrialisierung: Die „Mayerschen Höfe“ in Berlin Wedding, eine typische Berliner Situation mit mehrfach gestaffelten eng bebauten Hinterhöfen, 1910.

Quelle: Wikimedia / Kunstbibliothek SMB, Photothek Willy Römer.

Zusammenfassung 2.1.1. Die Entstehung von Einfamilienhausgebieten wurde durch die Industrialisierung und Urbanisierung begünstigt, da diese ab Ende des 19. Jahrhunderts zu rascher Verstädterung, Wohnungsnot und schlechten Lebensbedingungen in den Städten führte. Als Reaktion auf Überbelegung, mangelnde Hygiene und hohe Bodenpreise entstand die Nachfrage nach alternativen Wohnformen außerhalb der Städte. Die Wohnungsfrage, ein zentrales Problem des Kapitalismus, führte zu räumlicher Segregation: Wohlhabendere Schichten zogen in Vorstädte, während ärmere Menschen in überfüllten Innenstädten blieben. Bürgerliche Reformen setzten auf Kleinfamilien und traditionelle Rollenbilder, während sozialistische Ansätze kollektive Lebensweisen und soziale Gerechtigkeit förderten. Erste Lösungsansätze reichten von Genossenschaftsmodellen bis zu regionalen Wohnungsbauprogrammen.

¹ Hartmann, 2020: S.15. ² Häußermann et al., 2000: S.61 und S.86. ³ Hartmann, 2020: S.15ff. ⁴ Schöning, „Wohnungsfrage,“ S.223f. ⁵ Ebd. ⁶ Häußermann et al., 2000: S.61 und S.86. ⁷ Ebd. S.85 ⁸ Ebd. S.87ff ⁹ Ebd. S.61

Architektonische Vorbilder und Ideale

2.1.2.

Im Folgenden werden die architektonischen Vorbilder und Ideale untersucht, die das Konzept des Einfamilienhauses prägten, von der Gartenstadtbewegung über Werksiedlungen bis hin zu modernen Architekturprinzipien, die Privatheit und Funktionalität in den Fokus rückten.

Gartenstadt und Werksiedlungen als frühe Einfamilienhauskonzepte

Die Gartenstadtbewegung, die 1899 von Sir Ebenezer Howard ins Leben gerufen wurde, stellt eine bedeutende städtebauliche und sozialgesellschaftliche Strömung dar. Ihr Ziel war die Schaffung von menschenfreundlichen Stadtquartieren, die eine Kombination aus Wohnfläche, Luft, Erholung und hygienischen Bedingungen bieten. Zudem förderte sie Eigenverantwortung und Selbstverwirklichung und sah auch Nutzungsmischung vor.¹⁰ Die erste Gartenstadt wurde 1902 im Norden Londons realisiert und in Deutschland entstanden zwischen 1906 und dem Ersten Weltkrieg fast 140 Gartenstadtähnliche Quartiere, darunter die ersten deutschen Gartenstädte in Hellerau (heute Dresden-Hellerau) und die Margarethenhöhe in Essen. Viele dieser Siedlungen wurden als Wohnstätten für Arbeiter:innen konzipiert und von Industriellen gefördert. So wurde die Gartenstadt in Hellerau maßgeblich von dem Möbelfabrikanten Karl Schmidt vorangetrieben, während die Gründung der Margarethenhöhe in Essen auf die Unternehmerin Margarethe Krupp zurückgeht.¹¹

Nutzungsmischung bezeichnet die Durchmischung unterschiedlicher Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit in einem Stadtgebiet, um kurze Wege, Lebendigkeit und soziale Interaktion zu fördern.

Die Prinzipien der Gartenstadt hatten eine Vorbildfunktion für die Entwicklung von Einfamilienhausgebieten, indem sie eine harmonische Integration von Wohnraum, Natur und gemeinschaftlichen Aspekten propagierten, die bis heute in der Stadtplanung fortwirkt. Ab dem frühen 20. Jahrhundert fanden Elemente der Gartenstadt, wie eine aufgelockerte Bebauung, verschiedene Gebäudetypen und geschwungene Straßenführungen, auch in den Werksiedlungen Anwendung, die als soziale Vorsorgemaßnahmen für die Belegschaft von Unternehmen errichtet wurden.¹²

Nicht alle Werksiedlungen folgten den Prinzipien der Gartenstadt, auch wenn es in manchen Projekten Überschneidungen gab. Oftmals standen hinter der Errichtung solcher Siedlungen weniger emanzipatorische, sondern paternalistische Motive.¹³ Sie wurden als soziale Leistung verstanden,

um die eigene Arbeiterschaft zu binden, die Produktivität zu steigern und logistische Probleme, wie den Arbeitsweg zu peripheren gelegenen Fabriken, zu lösen. Ein zentrales Merkmal vieler Werkssiedlungen blieb jedoch das Einfamilienhaus mit Garten. Der Garten bot den Arbeiter:innen einen Ausgleich zur industriellen Arbeit und stärkte durch die Möglichkeit des Eigenheimkaufs das Verantwortungsgefühl und die Sesshaftigkeit. Diese Elemente dienten letztlich dazu, die langfristige Bindung der Arbeiter:innen an ihren Arbeitsplatz zu sichern.¹⁴ Ein bekanntes Beispiel ist die Krupp-Werkssiedlung in Essen, insbesondere die „Margarethenhöhe“, die von Margarethe Krupp finanziert wurde. Sie orientierte sich an den Prinzipien der Gartenstadtbewegung und kombinierte soziale Fürsorge mit städtebaulicher Qualität. Die Siedlung bot Arbeiterfamilien Einfamilienhäuser mit Gärten in einem durchdachten, naturnahen Siedlungsgefüge und wurde so zu einem Vorbild für die Verbindung von Wohnen, Natur und Gemeinschaft.¹⁵

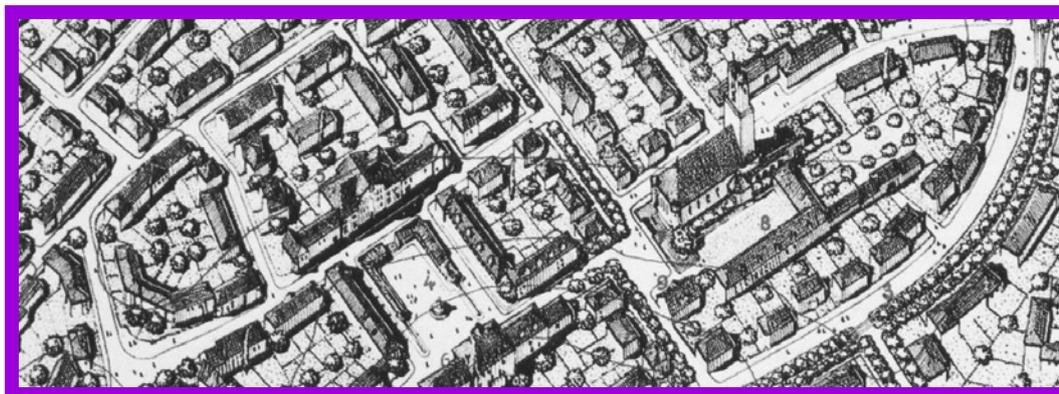


Abb. 3. Margarethenhöhe, Lageplan, sichtbar werden die Gartenstadttypischen geschwungenen Straßen und gelockerte Bebauung mit Gärten.

Quelle: Ruhr Museum

Einfluss der Modernen Architektur und der Charta von Athen

Die Herausforderung der funktionalen Trennung städtischer Bereiche wurde in Deutschland erst nach dem Ersten Weltkrieg durch Bebauungspläne und Wohnbaugesetze systematisch angegangen, die zum Beispiel die Ansiedlung störender Gewerbe in Wohngebieten untersagten.¹⁶ Diese Idee der räumlichen Funktionstrennung wurde 1933 im Rahmen des vierten Kongresses der Congrès International d'Architecture Moderne (CIAM) auf die „Charta von Athen“ übertragen. Diese Charta, stark beeinflusst von Le Corbusier, formulierte das Konzept der „funktionalen Stadt“, die in Zonen für Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Verkehr unterteilt sein sollte. Dies wurde durch die Technisierung der Gesellschaft ermöglicht, die es den Menschen durch Innovationen wie Elektrizität, Straßenbahnen und Autos erleichterte, sich zwischen den verschiedenen Stadtbereichen zu bewegen. Gleichzeitig beschleunigte die technische Entwicklung das Flächenwachstum der Städte.¹⁷

Die ikonischen Einfamilienhäuser der Moderne trugen zentrale Prinzipien und ästhetische Konzepte bei, die bis heute nachwirken. Le Corbusiers Villa Savoye prägte beispielsweise die „Fünf Punkte der neuen Architektur“: Stützen (Pilotis) für offene Grundrisse, die Trennung von Tragwerk und Fassade, horizontale Fensterbänder, ein Dachgarten und freiere Grundrissgestaltung. Diese Ideen beeinflussen weiterhin den Wohnbau und ermöglichen offene, flexible Raumstrukturen, die in vielen modernen Bauten zu sehen sind. Die Faszination für minimalistische Strukturen und funktionale Klarheit, wie sie etwa Mies van der Rohe im Farnsworth House perfektionierte, wirkt heute in der „weniger-ist-mehr“-Ästhetik nach. Dieser Ansatz brachte auch kritische Fragen zur Nutzbarkeit mit sich, die starke Reduktion

auf Glas und Stahl war ästhetisch wegweisend, aber für manche Alltagsansprüche schwer umsetzbar. Hans Scharoun und Alvar Aalto trieben hingegen das „organische Bauen“ voran, das sich an der natürlichen Umgebung und an den Bedürfnissen der Nutzer:innen orientierte. Scharouns Haus Schminke und Aaltos Villa Mairea setzten auf eine organische Formgebung und natürliche Materialien, die das Wohnen harmonisch in die Umgebung einbetteten. Diese Ideen des organischen Bauens und des Einbezugs natürlicher Materialien erleben heute eine Renaissance, besonders in Projekten mit ökologischem Anspruch.¹⁸

Das Einfamilienhaus als Gebäudetyp und der Wunsch nach Privatsphäre

Das Einfamilienhaus hat sich über die Zeit hinweg als Symbol für Privatsphäre, Eigentum und Individualität etabliert. Die Wurzeln dieser Entwicklung liegen im 19. Jahrhundert, als sich die Trennung von Wohnen und Arbeiten vollzog. Ab Mitte des Jahrhunderts wurden Arbeitsräume zunehmend aus den bürgerlichen Wohnhäusern verbannt, was den Weg für die moderne Vorstellung vom Einfamilienhaus als Rückzugsort der Familie ebnete.¹⁹

Dieser Wandel wird durch mehrere kulturelle Merkmale des modernen Wohnens charakterisiert: Die Wohnung wird mehr und mehr zu einem Ort der Nicht-Arbeit, der ausschließlich der Familie und Intimität vorbehalten ist. Die Kleinfamilie wird zur Norm und der Wohnraum zum privaten Bereich, der von der Öffentlichkeit abgeschirmt wird. Zudem etabliert sich mit der Entwicklung des Wohnungsmarktes eine neue Dynamik in der Produktion von Wohnraum, der zunehmend als Ware betrachtet wird. Technische Innovationen, insbesondere im 20. Jahrhundert, prägten zudem das Wohnen als einen Ort der Technisierung, was das Einfamilienhaus weiter als modernen, funktionalen Lebensraum definierte.²⁰

Zusammenfassung 2.1.2. Die Gartenstadtbewegung von Ebenezer Howard (ab 1899) prägte frühe Einfamilienhauskonzepte, indem sie Wohnraum, Natur und Gemeinschaft vereinte. Beispiele wie Hellerau und die Margarethenhöhe zeigten den Einfluss dieser Ideale, während Werksiedlungen mit Einfamilienhäusern Arbeiter:innen soziale Sicherheit und Sesshaftigkeit boten. Ab den 1930er-Jahren führten die „Charta von Athen“ und moderne Architekturprinzipien wie Le Corbusiers funktionale Designs zu einer neuen Ästhetik: minimalistisch, funktional und oft naturnah. Das Einfamilienhaus entwickelte sich zum Symbol für Privatsphäre und Individualität, verstärkt durch technische Innovationen und die Trennung von Wohn- und Arbeitsraum. Bis heute prägen diese Einflüsse das Verständnis von Wohnen und Lebensraum.

¹⁰ Hartmann, 2020. ¹¹ Bähr et al., 2009: S.116. ¹² Ebd. S.114ff ¹³ Moser et al., 2002: S.93. ¹⁴ Ebd. S.92

¹⁵ Bähr et al., 2009: S.116. ¹⁶ Ebd. S.119 ¹⁷ Ebd. S.119f ¹⁸ Holl, „Experimentierfeld Einfamilienhaus. Leben vor der Stadt.“ ¹⁹ Höger, 2018: S.21. ²⁰ Ebd.



Abb. 4: Villa Savoye (li) und Haus Schminke als eine der wichtigsten Wohnhäuser der klassischen Moderne weltweit. Quelle: Eigene Bearbeitung

2.1.3. Entwicklung von Einfamilienhaussiedlungen im historischen Verlauf

Das Kapitel zeigt in vier Abschnitten die chronologische Entwicklung von Einfamilienhausgebieten vom Kaiserreich bis zur Nachkriegszeit auf. Es beleuchtet die jeweiligen politischen, sozialen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die diese Entwicklung geprägt haben, und schließt mit einer Gebietscharakterisierung, die die wichtigsten konkreten Merkmale jedes Zeitabschnitts zusammenfasst.

2.1.3.1. Kaiserreich: ab Mitte des 19.Jh. bis zur Weimarer Republik

Die Suburbanisierung im Kaiserreich war eng mit den sozioökonomischen und infrastrukturellen Veränderungen der Industrialisierung verbunden. Der rapide Anstieg der städtischen Bevölkerung in industriellen Zentren wie dem Ruhrgebiet, Saarland und Berlin führte zu einer wachsenden Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere für die Arbeiter:innenschicht. Die überfüllten und unhygienischen Wohnverhältnisse in den Städten weckten den Wunsch nach neuen Wohnformen abseits der urbanen Zentren. Die Suburbanisierung, also das Ausweichen auf weniger dicht besiedelte städtische Peripherien, wurde zunehmend bedeutend.²¹

Gründe für die Suburbanisierung und das Peripheriewachstum

Diese Entwicklung wurde durch mehrere Faktoren begünstigt. Eine grundlegende Voraussetzung war die räumliche Entfestigung der Städte. Der Abriss von Stadtmauern und die Einführung der Bodenverkehrsfreiheit ermöglichten es, größere Flächen in der städtischen Peripherie nutzbar zu machen. Institutionelle Verbesserungen, wie erhöhte polizeiliche Sicherheit und die Einführung grundlegender Infrastrukturen wie Beleuchtung und Wasserversorgung, trugen dazu bei, dass die Randgebiete zunehmend bewohnbar wurden.²² Ein Mindestmaß an Kommunikationsmitteln und zivilisatorischer Infrastruktur wie Wasser-, Gas- und Stromversorgung verstärkte diese Tendenzen zusätzlich.²³

Die Erschließung durch neue Verkehrsmittel, vor allem durch den Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs, trug wesentlich dazu bei, dass Vororte als Wohngegenden attraktiv wurden.²⁴ Die Entwicklung von Straßenbahnen und Vorortzügen ermöglichte es, größere Entfernungen zwischen dem Wohn- und Arbeitsort zu überwinden, wodurch die Stadtränder strukturell erschlossen wurden. Dies förderte die Ansiedlung von Einfamilienhäusern in den neu erschlossenen Vorstädten. Die Bereitstellung preisgünstiger und leicht zugänglicher Grundstücke außerhalb der dicht besiedelten Städte schufen die Grundlage für den Eigenheimbau.²⁵

Abb. 5: Handwerker-siedlung in München-Laim, hier eine Reihenhauszeile an der Jörgstraße, 1912. Quelle: Wüstenrot Stiftung / Harlander, 2001, S. 145.



Formen der Suburbanisierung

In der Phase der Suburbanisierung im späten 19. und frühen 20. Jahrhundert entwickelten sich verschiedene Formen von Einfamilienhausgebieten, die sich deutlich voneinander unterschieden. Ein Teil dieser Entwicklungen waren bewusst geplante Siedlungseinheiten, die sich in Abgrenzung zur Stadt als selbstständige Wohnräume etablierten. Hierzu zählten Arbeiter:innengebiete, Werkssiedlungen oder Villenkolonien. Diese Siedlungen hatten meist spezifische Zielgruppen, wie

z.B. Arbeiter:innen oder wohlhabendere Bürger:innen, und zeichneten sich durch eine planmäßige Struktur aus. Neben diesen strukturierten Siedlungen entstanden jedoch auch ungeordnete, sogenannte „wilde“ Siedlungen. Diese wurden oftmals als Notunterkünfte errichtet und zeichneten sich durch eine unorganisierte Bebauung aus. Diese ungeplante Expansion des Wohnraums spiegelte die dringende Wohnungsnot wider, die durch das rasante Städtewachstum und die unzureichende Infrastruktur verstärkt wurde.²⁶

Für Arbeiter:innen entstanden seit Mitte des 19. Jahrhunderts sogenannte Kleinhäuser, die oft in Eigenleistung und mit Nachbarschaftshilfe errichtet wurden. Die Bauweise dieser Häuser war in der Regel einfach und funktional und am Rand der neuen Gebiete, da die finanziellen Mittel begrenzt waren. Trotzdem boten diese Häuser eine Möglichkeit für Arbeiter:innen, Eigentum zu erwerben und sich durch die Nutzung eigener Gärten teilweise selbst zu versorgen.²⁷

Parallel dazu entwickelten sich an landschaftlich attraktiven Stadträndern und in Dörfern, besonders in malerischen Lagen, Villen- und Landhausgebiete. Hier siedelte sich das wohlhabendere Bürgertum an, was dazu führte, dass sich diese vormals ländlichen Gebiete bald in die Stadtstrukturen integrierten und sich zu großen Stadtteilen entwickelten. Diese Gebiete wurden stark vom Konzept der Gartenstadt geprägt und unter Berücksichtigung dessen Gestaltungsprinzipien geplant.²⁸

Die Wohngebiete entwickelten sich als Antwort auf die Bedürfnisse einer wachsenden Bevölkerung, die Zugang zu Wohnraum mit angemessenen Lebensstandards suchte. Diese Siedlungen waren häufig gekennzeichnet durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern mit Gärten zur Selbstversorgung. In diesen Wohngebieten ließ sich eine wachsende Schicht von einer „einheimischen, nun industriell oder als Dienstleister und Angestellte tätigen Bevölkerung, die aber in der Stadt arbeitete“²⁹ nieder.

Am Ende des 19. Jahrhunderts kam es in vielen solchen Gebieten zu einer markanten Umgestaltung von gewerblich-agrarischen geprägten Siedlungen in Wohnsiedlungen. Ehemalige landwirtschaftliche Gebäude wurden in Wohnhäuser umgewandelt, wobei diese neuen Einheiten häufig als Eigenheime mit Gärten angelegt wurden. Diese Entwicklung stellte den Übergang zu den modernen Einfamilienhausgebieten dar und reflektiert die veränderten Wohnbedürfnisse in einer sich industrialisierenden Gesellschaft.³⁰

Bereits vor dem Ersten Weltkrieg setzte eine „stille Suburbanisierung“ entlang von Bahnstrecken ein, die zwischen den 1910er und 1930er Jahren zu Kleinsiedlungshäusern führte.³¹ In Groß-Berlin und anderen Gebieten wuchsen benachbarte Siedlungen schneller als die Kernstädte, was zur Entstehung polyzentrischer Stadtstrukturen und zur Integration dieser Vororte in die Städte führte.³²

Begrifflicher und politischer Wandel nach 1900

Der Wandel der Begriffe „Eigenheim“ und „Heimstätte“ nach 1900 spiegelt tiefgreifende soziale und politische Entwicklungen wider. Während zu Beginn des 20. Jahrhunderts noch „Eigenhaus“ gebräuchlich war, setzte

Villenkolonien sind Wohnsiedlungen des 19./20. Jahrhunderts mit freistehenden Villen für wohlhabende Schichten in grüner Stadtrandlage.

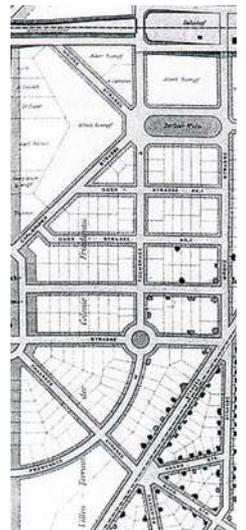


Abb. 6: Lageplan der Villen- und Landhauskolonie Friedenau bei Berlin mit hierarchisch-geometrischem, neobarockem Grundriss. Quelle: Wüstenrot Stiftung / Harlander, 2001, S. 81.

Das Reichsheimstätten-gesetz von 1920 förder-te den Bau von Eigen-heimen für Arbeiter und Beamte durch günstige Kredite und staatliche Unterstützung.

sich ab den 1920er-Jahren „Eigenheim“ durch, eng verbunden mit den Idealen von Familie, Privatheit und Geschlechterrollen. Das Heim wurde als Rückzugsort der Frau und Gegenpol zur männlich dominierten Arbeitswelt konzipiert.³³ Gleichzeitig erfuhr das „Kleinhaus“, vormals mit der ländlichen Unterschicht assoziiert, eine Aufwertung im Kontext bürgerlicher Wohnreform.³⁴ Der Begriff „Heimstätte“ betonte durch Anlehnung an die US-amerikanischen „Homestead“-Gesetze Eigentum und soziale Absicherung. Das Reichsheimstättengesetz von 1920 normierte die „Heimstätte“ als Eigenheim mit Nutzgarten, wobei eine Veräußerung zu Marktpreisen untersagt wurde, um Spekulation zu verhindern.³⁵ Eigenheime sollten nicht nur materielle Sicherheit bieten, sondern auch als Ort der sozialen Repräsentation fungieren.³⁶ Die Architektur, insbesondere das Einfamilienhaus, orientierte sich an den Bedürfnissen von Kleinfamilien und schloss fremde Personen wie Untermieter aus – eine Entwicklung, die etwa in Siedlungsstatuten wie in Hellerau festgeschrieben wurde.³⁷

Parallel dazu förderten Reformansätze wie standardisierte Bauweisen von Heinrich Tessenow in Hellerau die Senkung von Baukosten, was jedoch die finanzielle Erreichbarkeit für Arbeiterhaushalte kaum verbesserte.³⁸ Einzelne kommunale Initiativen, wie in Ulm, ermöglichten sozialen Eigenhausbau, doch blieben sie die Ausnahme.³⁹ Die Einfamilienhausgebiete der Kaiserzeit unterscheiden sich städtebaulich stark aufgrund variierender Entstehungszeiten, landschaftlicher Besonderheiten, planerischer Ansätze, kommunaler Einflüsse, der sozialen Stellung der Bewohner, rechtlicher Rahmenbedingungen und der Entfernung zur Stadt voneinander.⁴⁰

- ²¹ Höger, 2018: S.22. ²² Ebd. S.22f ²³ Zimmermann, „Suburbanisierung - Die wachsende Peripherie,“ S.52. ²⁴ Ebd. S.53. ²⁵ Häußermann et al., 2004: S.73. ²⁶ Kuhn, „Suburbanisierung - Planmäßige Dezentralisierung und „wildes“ Siedeln,“ S.168. ²⁷ Höger, 2018: S.22. ²⁸ Zimmermann, „Suburbanisierung - Die wachsende Peripherie,“ S.57. ²⁹ Ebd. S.56 ³⁰ Ebd. ³¹ Kuhn, „Suburbanisierung - Planmäßige Dezentralisierung und „wildes“ Siedeln,“ S.167f. ³² Zimmermann, „Suburbanisierung - Die wachsende Peripherie,“ S.50. ³³ Zimmermann, „Wohnungspolitik - „Die irdische Heimstätte,““ S.70f. ³⁴ Ebd. S.71. ³⁵ Ebd. ³⁶ Ebd. S.70f ³⁷ Höger, 2018: S.23. ³⁸ Ebd. ³⁹ Bodenschatz, „Städtebau - Von der Villenkolonie zur Gartenstadt,“ S.88. ⁴⁰ Ebd. S.94

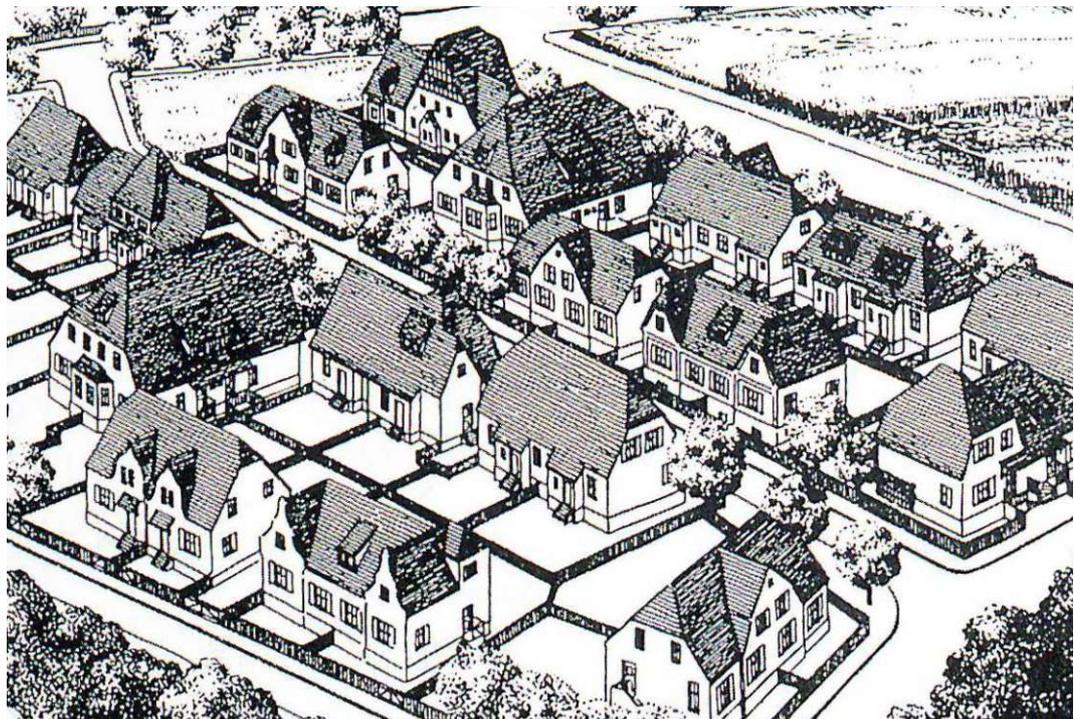


Abb. 7: Erster Bauabschnitt der Siedlung „Unterer Kuhberg“ in Ulm, als seltenes Beispiel kommunalen Wohnungsbaus vor dem Ersten Weltkrieg. Quelle: Wüstenrot Stiftung / Harlander, 2001, S. 153.

Gebietscharakterisierung

EFH-Gebiete von Mitte des 19. Jahrhunderts bis zur Weimarer Republik

Gebietstypen

- Arbeitergebiete und Werksiedlungen: Kleinere, einfach konstruierte Häuser, oft in Eigenarbeit gebaut.
- Villenkolonien und Landhausgebiete: Größere Grundstücke, attraktivere Lagen, geplant für wohlhabendere Bürger:innen
- Wilde Siedlungen: Ungeplante, oft unorganisierte Bebauung, als Notunterkünfte entstanden.

Grundstücksgrößen

- Variierte stark: kleinere Grundstücke in Arbeitergebieten; größere Parzellen in Villenkolonien mit Nutzgärten zur Selbstversorgung.

Architektur und Gestaltungsstil

- Einfache Bauweisen für Arbeiterhäuser.
- Villen: ansprechende Architekturstile, oft mit großzügigen Gärten, inspiriert vom Gartenstadtmodell.

Integration in die Stadt

- Nachträgliche Eingemeindungen und zunehmende städtische Integration durch die „stille Suburbanisierung“.

Straßen und Erschließung

- Hauptsächlich am Stadtrand, oft entlang neuer Straßenbahn- und Bahnstrecken erschlossen.
- Infrastruktur (Beleuchtung, Wasserversorgung) wurde sukzessive ausgebaut, um die Siedlungen attraktiver und bewohnbar zu machen.

Hausgrößen und -typen

- Kleinhäuser für Arbeiter:innen, funktional und kostengünstig.
- Einzelstehende Villen und Landhäuser in gehobenen Siedlungen, oft im Stil der Gartenstadt konzipiert.

Wirtschaftliche und soziale Merkmale

- Eigentumserwerb für Arbeiter:innen durch günstige Parzellen; Villengebiete für Wohlhabendere.
- Gartenflächen für Selbstversorgung und Familiennutzung.

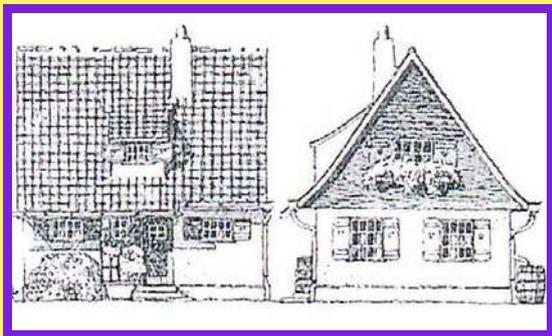


Abb. 8: Kriegerheimstätten, Entwürfe von 1915. Quelle: Wüstenrot Stiftung / Harlander, 2001, S. 73.

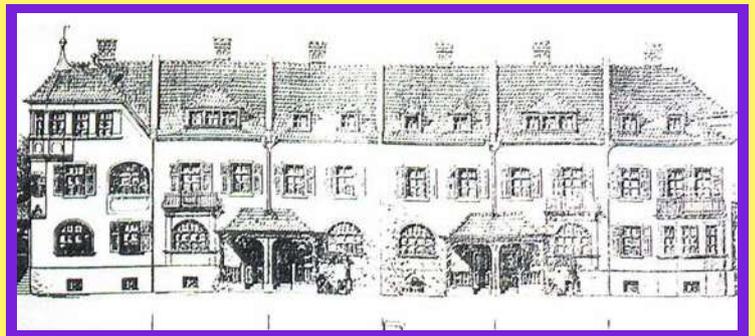


Abb. 9: Organisierter Reihenhausbau in der Vorstadt: Villenkolonie München-Nymphenburg (nach 1892). Quelle: Wüstenrot Stiftung / Harlander, 2001, S. 72.

2.1.3.2.

Entwicklung von Einfamilienhausgebieten während der Weimarer Republik

Während der Weimarer Republik wurden Architektur und Stadtplanung genutzt, um soziale Reformen und moderne Wohnideale voranzutreiben, wobei Einfamilienhäuser als Symbol für Privatheit und sozialen Aufstieg eine zentrale Rolle spielten.

Einfluss der Wohnungspolitik und Wohnideale in der Weimarer Republik

Die Wohnungspolitik der Weimarer Republik war stark durch die Vorgaben der Verfassung geprägt, insbesondere durch Artikel 155, der das Ziel formulierte, allen Bürger:innen menschenwürdigen Wohnraum bereitzustellen. Diese Norm bildete die Grundlage für zahlreiche staatliche Interventionen und führte zu einem hohen wohnreformerischen Anspruch, der in direkter Reaktion auf die Probleme der sogenannten „Mietskasernenstadt“ formuliert wurde. Trotz dieser ambitionierten Ziele konnten die Herausforderungen der Wohnungsknappheit jedoch nur teilweise bewältigt werden. Die angestrebte Dezentralisierung, die auf die Schaffung von Flachbauformen an der städtischen Peripherie abzielte, wurde in mehreren Siedlungsprojekten verfolgt. Diese Strategie blieb jedoch aufgrund der instabilen politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen unvollständig und konnte keine konsistente Lösung hervorbringen.⁴¹

Das Leitbild wandte sich von der Gartenvorstadt des Kaiserreichs hin zur dezentralisierten Gartenstadt als Trabantsiedlung. In dieser Zeit erfuhr die suburbane Entwicklung eine verstärkte Förderung, während die innerstädtische Entwicklung oft vernachlässigt wurde. In fast allen Städten entstanden zahlreiche mittlere und größere Siedlungen, die sich in einer Vielzahl architektonischer Stilrichtungen präsentierten. Diese Diversität spiegelte sich auch in den unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen und Gebäudetypen wider. Wichtige Wohnungsbauprogramme, wie die Heimstättenbewegung für Rückkehrende aus dem Ersten Weltkrieg sowie der Reformwohnungsbau, konzentrierten sich ebenfalls auf den suburbanen Städtebau. Diese Programme trugen dazu bei, dass das Einfamilienhaus zur bevorzugten Wohnform avancierte, nicht nur als materielle Realität, sondern auch als Symbol für die neuen Wohnideale.⁴²

Entwicklungen der Suburbanisierung und Städtebau

Mit dem Ausbau von Massenverkehrsmitteln wie der elektrischen Straßenbahn und der Entdeckung des Freizeitwerts ländlicher Räume wandelte sich die Wahrnehmung urbaner Lebensweisen nach dem Ersten Weltkrieg.⁴³



Abb. 10: Städtische Einfamilien-Reihenhaus-Siedlung „Eiernest“ in Stuttgart (1926), entworfen vom städtischen Hochbauamt Stuttgart. Quelle: Wüstenrot Stiftung / Harlander, 2001, S. 178.

Technische Standards wie Strom und Gas fanden auch im suburbanen Raum Verbreitung, was den ländlichen Raum attraktiver machte.⁴⁴ Die Städte wuchsen hingegen nicht mehr so schnell; Landgemeinden verloren Bevölkerung, jedoch nicht an die Städte, sondern an die umliegenden suburbanen Gebiete. Die regionalen Entwicklungen waren äußerst heterogen; während einige Gebiete stagnieren, erlebten andere ein starkes Wachstum. Die Gründung moderner Planungsverbände, wie des Zweckverbands Groß-Berlin, erfolgte als Reaktion auf die Herausforderungen, die mit dem wachsenden suburbanen Raum einhergingen. Es zeigte sich zunehmend, dass die Probleme, die durch die Expansion der Suburbia entstanden, nicht mehr innerhalb der traditionellen Grenzen von Kernstadt und Vorstadt effektiv gelöst werden konnten.⁴⁵ Im Zuge dieser Bestrebungen wurden auch Planungsinstrumente und Richtlinien zur Raumordnung ausgestaltet und überarbeitet.⁴⁶



Abb. 11: Einfamilienhäuserreihe in der Siedlung Britz in Berlin (1926-1927), Planung Bruno Taut. Quelle: Wüstenrot Stiftung / Harlander, 2001, S. 177.

Städtebauliche Maßnahmen und Einfamilienhausgebiete

Die Villenkolonien, einst eine bevorzugte Siedlungsform, verloren nach dem Ersten Weltkrieg an Bedeutung. Der Bautypus der Villa und die Siedlungsform der Villenkolonie wurden als Auslaufmodell betrachtet, da die gesellschaftlichen Bedingungen, die ihren Aufstieg ermöglicht hatten, nicht mehr gegeben waren.⁴⁷ Große, unbebaute Grundstücke in Villengebieten wurden nicht mehr mit Villen, sondern mit anderen Gebäudetypen, wie Doppelhäusern, bebaut oder blieben ungenutzt.⁴⁸ Darüber hinaus wurden viele Villen in Miet- oder Eigentumswohnungen umgewandelt oder als Bildungseinrichtungen und Pensionen genutzt.⁴⁹

Mit der Abnahme der Villenkolonien wuchs die Beliebtheit des Einfamilienhauses. Diese Wohnform wurde zunehmend als ideale Lösung angesehen. Die Einfamilienhäuser wurden jedoch oft kleiner und einfacher gestaltet, um den veränderten Wohnidealen und finanziellen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen. Ab den frühen 1930er Jahren wurden die Begriffe Eigenheim und Einfamilienhaus in den Richtlinien über Reichsdarlehen gleichgesetzt, was deren gesellschaftliche Bedeutung weiter festigte.⁵⁰

In dieser Phase entstanden öffentliche Kleinhaussiedlungen, die für sogenannte „Minderbemittelte“, also sozial schwächere Gruppen, konzipiert waren und etwa 90% der Bevölkerung umfassten. Diese Schichten waren in der Regel nicht in der Lage, ihre eigenen Wohnbedürfnisse eigenständig zu befriedigen, was die Relevanz staatlicher Interventionen unterstrich.⁵¹

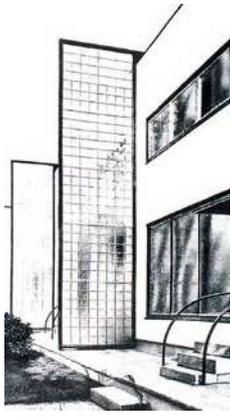


Abb. 12: Reihenhausbau in Berlin-Dahlem nach Plänen von den Gebrüdern Luckhardt und Anker (1930). Quelle: Wüstenrot Stiftung / Harlander, 2001, S.188.

Soziale Unterschiede in der Wohnarchitektur

In den 1920er Jahren spiegelten sich soziale Unterschiede deutlich in der Gestaltung der Wohnhäuser wider. Trotz der proklamierten Gleichheit in der Weimarer Verfassung wurden Häuser für verschiedene gesellschaftliche Klassen entworfen. Die Düsseldorfer Ausstellung „Gesolei“ von 1929 präsentierte etwa das „Haus des Vorstadt-Arbeiters“ und das „Haus des geistigen Arbeiters“. Diese unterschieden sich nicht nur in Ästhetik und Grundriss, sondern auch funktional: Das Arbeiterhaus bot Räume für die Familie in „biederem Ambiente“ und einen Stall, während das Bürgerhaus zusätzliche repräsentative Räume aufwies.⁵²

Die Gestaltung der Einfamilienhäuser verdeutlichte, wie Klassenbewusstsein die Lebensrealitäten prägte und die Identität der sozialen Gruppen stärkte. In städtischen Randlagen entstanden homogene Einfamilienhausgebiete, die sowohl malerische als auch funktionale Elemente aufgriffen.⁵³ Zugleich förderte der Druck zur „größtmöglichen Wirtschaftlichkeit“ die Entwicklung von Reihen- und Zeilenbebauungen.⁵⁴ Während einige Siedlungen gartenstadtähnliche Strukturen mit geschwungenen Straßen aufwiesen, legten andere den Schwerpunkt auf Kostenreduktion und funktionale Bauweisen. Diese unterschiedlichen Ansätze spiegelten die Herausforderungen der Zeit ebenso wider wie den Wandel der Wohnideale.

⁴¹ Kuhn, „Suburbanisierung - Planmäßige Dezentralisierung und „wildes“ Siedeln,“ S.171f. ⁴²Ebd. S.164f.

⁴³ Ebd. S.167. ⁴⁴ Ebd. S.164. ⁴⁵ Ebd. ⁴⁶ Kuhn, „Städtebau - Heimstätten, Kleinhäuser und Kleinsiedlungen,“ S.184. ⁴⁷ Bodenschatz, „Städtebau - Von der Villenkolonie zur Gartenstadt,“ S.102f. ⁴⁸ Kuhn, „Städtebau - Heimstätten, Kleinhäuser und Kleinsiedlungen,“ S.186. ⁴⁹ Kuhn, „Suburbanisierung - Planmäßige Dezentralisierung und „wildes“ Siedeln,“ S.166. ⁵⁰ Kuhn, „Städtebau - Heimstätten, Kleinhäuser und Kleinsiedlungen,“ S.184. ⁵¹ Kuhn, „Wohnungspolitik - Flachbausiedlungen für „Minderbemittelte“,“ S.174. ⁵² Kähler et al., 2006: S.9f. ⁵³ Bosshard et al., 2014: S.80. ⁵⁴ Kuhn, „Städtebau - Heimstätten, Kleinhäuser und Kleinsiedlungen,“ S.189.

Gebietscharakterisierung

EFH-Gebiete während der Weimarer Republik (1918–1933)

Gebietstypen

- Kleinhaussiedlungen: Erschwingliche Einfamilienhäuser für sozial schwächere Bevölkerungsschichten.
- Verkleinerte Einfamilienhäuser: Kleinere, einfacher gestaltete Häuser als Reaktion auf veränderte finanzielle Möglichkeiten.
- Rückgang der Villenkolonien: Umnutzung bestehender Villen zu Mietwohnungen, Bildungseinrichtungen und Pensionen.

Grundstücksgrößen

- Reduzierte Grundstücksgrößen zur Kostenersparnis; oft mit Nutzgärten zur Selbstversorgung.

Straßen und Erschließung

- Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs (Straßenbahnen), was suburbane Wohnlagen attraktiver machte.
- Mischung aus funktionalen Straßenlayouts und gartenstadtähnlichen Strukturen.

Hausgrößen und -typen

- Einfamilienhäuser zunehmend in Reihen- und Zeilenbauweise zur Kostensenkung.
- Unterschiedliche Hausgrößen und Ausstattung je nach sozialer Schicht, z.B. Arbeiterhäuser mit familiären und praktischen Räumen, Bürgerhäuser mit repräsentativen Flächen.

Architektur und Gestaltungsstil

- Funktionale Bauweise, die sich an den finanziellen Gegebenheiten orientierte.
- Kombination von malerischen und zweckmäßigen Elementen, je nach Lage und Zielgruppe.

Wirtschaftliche und soziale Merkmale

- Fokus auf Kleinhäuser für die breite Bevölkerung (ca. 90 % der Gesellschaft).
- Unterschiedliche Wohnformen für Arbeiter:innen und Angestellte, sichtbar in baulicher Ausstattung und Grundriss.

Integration in die Stadt

- Suburbane Siedlungen entstanden als Übergangsräume zwischen Stadt und Land und verstärkten die Struktur des Vororts.



Abb. 13: Städtische Windmühlensiedlung in Cottbus im Doppelhausbau (1921-1922). Quelle: Wüstenrot Stiftung / Harlander, 2001, S. 175.



Abb. 14: Einfamilienreihenhaussiedlung in Duisburg, Planung Prezinger (1926). Quelle: Wüstenrot Stiftung / Harlander, 2001, S. 178.

Einfamilienhausgebiete im Nationalsozialismus

2.1.3.3.

Architektur und Stadtplanung haben seit der Antike als Ausdruck politischer Macht fungiert⁵⁵, auch im Nationalsozialismus wurden sie dazu genutzt, um ideologische Visionen zu manifestieren und die gesellschaftliche Ordnung zu gestalten.

Ideologische Grundlagen und Ziele des Einfamilienhausbaus

Im nationalsozialistischen Deutschland wurde das Einfamilienhaus zum zentralen Element einer politisch-ideologischen Strategie, die auf die Stärkung der „Volksgemeinschaft“ und die Festigung eines heimatbezogenen Identitätsgefühls abzielte.⁵⁶ Es symbolisierte ein stabiles, abgeschottetes Familienleben, das als Fundament der nationalsozialistischen Gesellschaftsordnung galt. Das Einfamilienhaus wurde idealisiert als Garant für Sicherheit, soziale Bindung und die Erhaltung vermeintlich „deutscher Werte“. Im Gegensatz dazu wurde die Großstadt zum Feindbild erklärt, das durch „Entwurzelung“ und „moralischen Verfall“ angeblich die Bevölkerungsentwicklung gefährdete.⁵⁷

Dabei war die NS-Zeit geprägt von einem Widerspruch zwischen der idealisierten Vorstellung einer vorindustriellen Kleinstadt und Dorfidylle mit geschwungenen, organisch gewachsenen Strukturen und den Monumentalplanungen für imposante Repräsentationsachsen der deutschen Groß-

städte. Gemeinsam war beiden Konzepten jedoch die Ablehnung individueller Repräsentation und die Förderung von Bauwerken und Plätzen, die der Stärkung der „Volksgemeinschaft“ dienen sollten – etwa durch Plätze für gemeinsame Freizeitgestaltung, Vereinsaktivitäten oder politische Aufmärsche.⁵⁸

Städtebau und Architektur wurden dabei ideologisch überformt. Städte sollten als organische, hierarchisch strukturierte Gemeinschaften gestaltet werden, deren Aufbau der Gliederung der NS-Parteiorganisation entsprach: aus „Zellen“ und „Kernen“, die sich um zentrale Plätze gruppierten. Diese Nachbarschaftsidee, inspiriert durch internationale Modelle aus den USA und Großbritannien, wurde im NS-Staat mit der Vorstellung verknüpft, soziale Harmonie und „Gemeinsinn“ zu fördern. Gemeinschaftshäuser dienten dabei als Orte kollektiver Aktivitäten, von Freizeitgestaltung bis hin zu politischen Aufmärschen.⁵⁹

Die Ideologie verlangte zudem eine funktionale Trennung von Arbeit und Wohnen. Diese Gliederung folgte internationalen Leitbildern, wie der Charta von Athen, und erfüllte zugleich militärische Zwecke, etwa Schutz vor Luftangriffen. Straßen und Infrastruktur wurden strategisch hierarchisch gestaltet, und die Großstadtplanung zielte auf eine „wehrhafte Struktur“ für eine geordnete Gesellschaft ab. Das Prinzip der „Auflockerung“ prägte die städtebaulichen Leitbilder mit großzügigen Grünflächen und größeren Abständen zwischen Gebäuden zur Minimierung von Bombenschäden. Dieses Konzept knüpfte an die Idee der Gartenstadt an und zielte auf gesundheitsfördernde „Stadtlandschaften“ sowie die Entdichtung industrieller Ballungsräume.⁶⁰

Die Rolle der Kleinsiedlungen in der nationalsozialistischen Raumplanung

Kleinsiedlungen waren ein zentrales Instrument der nationalsozialistischen Dezentralisierungs- und Raumordnungspolitik, vor allem in kleineren Städten und ländlichen Regionen. Sie dienten der Idee des Eigenheims und der Autarkie, um die soziale Bindung der Bewohner an die „Volksgemeinschaft“ zu stärken. Anders als in der Weimarer Republik, wo Kleinsiedlungen der Bekämpfung von Arbeitslosigkeit dienten, wurden sie im NS-Staat gezielt an „verdiente Volksgenossen“ und ideologisch geprüfte Arbeiter vergeben.⁶¹

Die Wohnhäuser waren einfach gehalten und Nutzgärten sowie Tierhaltung sollten die wirtschaftliche Eigenständigkeit fördern. Diese vermeintliche Autarkie wurde jedoch durch detaillierte Vorschriften und Überwachung eingeschränkt. Zudem haftete den Siedlungen ein „Notstandscharakter“ an, der sie als minderwertige Wohnform stigmatisierte.⁶² Trotz des Baus von etwa 130.000 bis 150.000 Kleinsiedlungshäusern zwischen 1933 und 1939 konnten sie den Wohnraumbedarf nicht decken und die Raumstruktur kaum nachhaltig verändern.⁶³

Bauliche und architektonische Besonderheiten

Die Architektur des NS-Staates legte großen Wert auf eine standardisierte und „traditionelle“ Schlichtheit. Anders als in den repräsentativen Villenstilen der Vorkriegszeit sollten die Häuser nun einfach und funktional, ohne individuellen Ausdruck gestaltet sein. Diese Reduktion auf das Wesentliche

zeigte sich in den handwerklich „soliden“ Details, die das Haus auf „typisch deutsche“ Art robust und klassisch wirken lassen sollten.⁶⁴ An die Stelle von Vorgärten mit Zierpflanzen traten zunehmend Nutzgärten, die die Selbstversorgung der Bewohner unterstützen und die Nähe zur Natur betonen sollten. In den Kleinsiedlungen wurden die Grundstücke auf mindestens 600 m² festgelegt, was ausreichend Platz für einen Nutzgarten und Tierhaltung bot.⁶⁵

Die Siedlungsentwicklung während dieser Zeit war stark von regionalen Unterschieden geprägt, sodass sich keine einheitliche Struktur herausbildete. Statt auf umfassende Neugebiete zu setzen, konzentrierten sich die Maßnahmen oft darauf, bereits erschlossene Gebiete zu bebauen, zu verdichten oder bestehende Siedlungen weiter auszubauen.⁶⁶ Dadurch entstanden vielfältige, teils heterogene Siedlungsgebiete, die von der Nachverdichtung und Anpassung an den vorhandenen Raum geprägt waren und weniger auf planmäßige Neuentwicklungen abzielten.

Die zunehmende Verbreitung von Automobilen stellte eine neue Herausforderung dar, da Platz für deren Unterbringung geschaffen werden musste. Vorgärten und Hausabstände (Bauwiche) wurden hierfür freigegeben, was den Grundstein für tiefgreifende Veränderungen im Erscheinungsbild der Siedlungen legte.⁶⁷

Kriegsjahre und die Rolle des Eigenheims

Mit dem Beginn des Zweiten Weltkriegs im Jahr 1939 kam der private Neubau vollständig zum Erliegen; lediglich kriegswichtige Projekte wurden weiterhin genehmigt. Die durch den Krieg verursachten Zerstörungen und die weitreichenden sozialen Folgen stellten alle Siedlungsbestrebungen in den Schatten. Die großflächige Bombardierung der Städte, die Massenflucht und Evakuierungen sowie Millionen von Kriegsgefangenen und Zwangsarbeitern veränderten das Wohnraumgefüge im Deutschen Reich radikal. Am Kriegsende lebten Schätzungen zufolge etwa vier bis fünf Millionen Menschen evakuiert auf dem Gebiet der späteren Bundesrepublik.



Abb. 15: Typische Kleinsiedlung aus der ersten Hälfte der dreißiger Jahre im Gau Mainfranken. Quelle: Wüstenrot Stiftung / Harlander, 2001, S. 254.

⁵⁵ Bähr et al., 2009: S.125. ⁵⁶ Harlander, „Städtebau - Dorfidylle, Mustersiedlung und „totale Planung“,“ S.271.

⁵⁷ Harlander, „Suburbanisierung - Zwischen Reagrarisierung und Evakuierung,“ S.250. ⁵⁸ Harlander, „Städtebau - Dorfidylle, Mustersiedlung und „totale Planung“,“ S.271. ⁵⁹ Bähr et al., 2009: S.127f. ⁶⁰ Ebd.

⁶¹ Harlander, „Suburbanisierung - Zwischen Reagrarisierung und Evakuierung,“ S.253f. ⁶² Harlander, „Wohnungspolitik - „Eigenes Heim auf eigener Scholle“,“ S.260ff. ⁶³ Harlander, „Suburbanisierung - Zwischen Reagrarisierung und Evakuierung,“ S.254.

⁶⁴ Harlander, „Städtebau - Dorfidylle, Mustersiedlung und „totale Planung“,“ S.277. ⁶⁵ Ebd. S.279 ⁶⁶ Harlander, „Suburbanisierung - Zwischen Reagrarisierung und Evakuierung,“ S.254f. ⁶⁷ Harlander, „Städtebau - Dorfidylle, Mustersiedlung und „totale Planung“,“ S.280.

⁶⁸ Harlander, „Suburbanisierung - Zwischen Reagrarisierung und Evakuierung,“ S.256. ⁶⁹ Ebd.

Gebietscharakterisierung

EFH-Gebiete während des Nationalsozialismus (1933–1945)

Gebietstypen

- Kleinsiedlungen: Einfache Einfamilienhäuser für „verdiente Volksgenossen“ mit Fokus auf Autarkie und Selbstversorgung.
- Auflockerungsgebiete: Siedlungen mit großzügigen Grünflächen, um Städte zu „entdichten“ und Schutz vor Luftangriffen zu bieten.

Grundstücksgrößen

- Bis zu 600 m² große Grundstücke für Selbstversorgung durch Nutzgärten und Kleintierhaltung.
- Größere Abstände zwischen Häusern zur Förderung der „Durchgrünung“ und Minimierung von Kriegsschäden.

Architektur und Gestaltungsstil

- Betonung auf traditioneller Schlichtheit und handwerklicher „Solidität“, ohne individuelle Repräsentation.
- Vorrang für Nutzgärten statt Ziergärten, um die Autarkie und Nähe zur Natur zu unterstützen.

Integration in die Stadt

- Städtebau orientierte sich an einer hierarchischen, organisch aufgebauten „Volksgemeinschaft“.
- Förderung von Gemeinschaftshäusern für kollektive Aktivitäten, um den Gemeinsinn zu stärken.

Straßen und Erschließung

- Funktionale Trennung von Wohn- und Arbeitsbereichen mit hierarchischer Straßenführung zur geordneten und wehrhaften Stadtstruktur.
- Anpassung an den zunehmenden Autoverkehr durch breitere Vorgärten und Bauwuchs zur Parkmöglichkeit.

Hausgrößen und -typen

- Einfache, funktionale Wohnhäuser mit reduziertem architektonischen Ausdruck; Verzicht auf individuellen Stil.
- Standardisierte Bauweise, die „typisch deutsche“ Robustheit symbolisieren sollte.

Wirtschaftliche und soziale Merkmale

- Strenge Auswahlkriterien für Bewohnende, um Loyalität zur NS-Ideologie sicherzustellen.

Besondere Entwicklungen

- Im Kriegseinsatz: Ab 1939 Neubauprojekte fast vollständig eingestellt; Fokus auf kriegswichtige Bauvorhaben.
- Zerstörung und Massenflucht durch Bombardierungen führten zu radikalen Veränderungen im Wohnraumgefüge am Kriegsende.



Abb. 16: Stuttgarter Siedlung „Im Sommerrain“ (1933). Quelle: Wüstenrot Stiftung / Harlander, 2001, S. 277.



Abb. 17: Zerstörung in Aachen: Nach Bombenangriffen und Evakuierungen waren am Ende in den Trümmern der Kernstadt nur noch etwa 6.000 Menschen verblieben. Quelle: Wüstenrot Stiftung / Harlander, 2001, S. 255.

Wohnungsnot, wirtschaftlicher Aufschwung und politische Rahmenbedingungen

Nach dem Zweiten Weltkrieg herrschte in Deutschland eine akute Wohnungsnot, verstärkt durch die Zerstörung der Städte sowie die hohe Zahl an Flüchtlingen und Vertriebenen. Der Wohnungsbau wurde daher zum zentralen Element der Wiederaufbaupolitik. Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung der 1950er Jahre, dem sogenannten „Wirtschaftswunder“, entstanden die finanziellen Voraussetzungen für großangelegte Wohnungsbauprojekte. Das Einfamilienhaus avancierte zum Symbol des wiedererlangten Wohlstands und der Stabilität. Wohneigentum wurde nun auch für mittlere und untere Einkommensgruppen zugänglich, was zuvor vornehmlich privilegierten Schichten vorbehalten war.⁷⁰ Die wirtschaftliche Erholung beschleunigte die Suburbanisierung, begünstigt durch steigende Mobilität und den systematischen Ausbau des Straßennetzes. Ab Mitte der 1950er Jahre ermöglichte die Massenmotorisierung längere Arbeitswege und machte Vororte als Wohnstandorte attraktiv. Der Wandel wurde geprägt durch wachsende Kaufkraft, höheren Flächenverbrauch und infrastrukturelle Entwicklungen.⁷¹

Die politischen Rahmenbedingungen förderten diese Entwicklung zusätzlich. In der Bundesrepublik Deutschland bildeten die Förderung von Wohneigentum und der soziale Wohnungsbau die Grundpfeiler der Wohnbaupolitik. Mit der Einführung der Wohnbauprämie 1952 unter Ludwig Erhard wurde das Einfamilienhaus zu einem Kernbestandteil des wirtschaftlichen Aufschwungs. Die Peripherien der Städte prägten sich durch Eigenheimgebiete und Sozialwohnungsbauten aus.⁷² Im Gegensatz dazu steuerte die DDR den Wohnungsbau zentral, um eine sozialistische Lebensweise durchzusetzen, wobei der Staat die Bodenpolitik strikt kontrollierte.⁷³ Nach der Wiedervereinigung setzte sich der Suburbanisierungsprozess auch in Ostdeutschland durch nationale Maßnahmen fort.⁷⁴

Typologien der Einfamilienhausgebiete

Die Typologien der Einfamilienhausgebiete in der Bundesrepublik Deutschland seit den 1950er Jahren zeichnen sich durch verschiedene Entwicklungsphasen und Bauformen aus, die sowohl städtebauliche als auch gesellschaftliche Transformationsprozesse widerspiegeln.

1950er Jahre: Kleinsiedlungen

In den 1950er Jahren prägte die Wohnsuburbanisierung Deutschland stark. Durch die Verbreitung des Automobils konnten Einfamilienhausgebiete flächenmäßig expandieren, da sie nicht mehr auf Schienenverkehr oder zentrale Lagen angewiesen waren.⁷⁵ Die Grundstücke waren in den 1950er Jahren vergleichsweise groß, da sie meist auch zur Selbstversorgung genutzt wurden. Die Gebäude der 1950er Jahre sind einfach gestaltet und haben meist ein Satteldach (30° Neigung, oft auch steiler). Die Grundrisse sind kompakt organisiert und erlauben den damaligen Wohnraumförderungsbestimmungen entsprechend eine horizontale Teilung in zwei kleinere Wohnungen. Die Wohnräume sind meist sehr klein und die Geschosshöhen gering. Die Außenwände haben nur sehr geringe Querschnitte mit schlechten Wärme- und Schallschutzeigenschaften. Die Wärmeversorgung erfolgte ursprünglich über Einzelofen- oder Gasheizungen. Heute weisen die Gebäude der 1950er Jahre zahlreiche bautechnische und bauphysikalische Mängel auf.⁷⁶

Während politische Akteure wie Wohnungsbauminister Paul Lücke die Eigenheimförderung lobten, kritisierten Expert:innen die hohen Erschließungskosten, verkehrlichen Belastungen und den Landschaftsverbrauch.⁷⁷ Die Kleinsiedlungen folgten oft den funktionalistischen Ideen der Charta von Athen mit einer klaren Trennung von Wohnen, Arbeiten und Erholung.⁷⁸ Mit steigendem Wohlstand und veränderter Lebensweise verloren die Kleinsiedlungen ab den 1960er Jahren an Bedeutung und wandelten sich zu regulären Einfamilienhausgebieten, die später häufig verdichtet wurden.⁷⁹

1950er und 1960er Jahre: Standardisierte Siedlungen

In dieser Phase entstanden Einfamilienhausgebiete, die oft durch eine uniforme, standardisierte Architektur gekennzeichnet waren und zumeist als großflächige Siedlungen am Stadtrand realisiert wurden.⁸⁰ Es wurden verstärkt Flachdachbungalows sowie ein- und zweigeschossige Reihenhäuser in langen Zeilen oder verdichteter Flachbau in Form von Gartenhofhäusern gebaut. Ab Mitte der 1960er Jahre nahm die durchschnittliche Grundstücksgröße ab. Architektonisch sind Einfamilienhäuser der 1960er Jahre von tief heruntergezogenen Satteldächern geprägt. Später kamen auch Flachdächer mit betontem Attikaabschluss auf. Die Gebäude der 1960er Jahre haben großzügigere Grundrisse als jene der 1950er Jahre, aber die Wärme- und Schallschutzstandards entsprachen bei weitem noch nicht heutigen Anforderungen.⁸¹

Das freistehende Einfamilienhaus war dabei die dominierende Bauform und wurde häufig durch private Haushalte errichtet. Gleichzeitig existierten auch verdichtete Bauweisen, bei denen Reihen- oder Doppelhäuser durch Wohnungsbauträger entwickelt und anschließend veräußert wurden. Städtebaulich zeigten die freistehenden Eigenheime meist geringe Ambitionen, während der verdichtete Bau oft einer kohärenteren städtebaulichen Planung folgte, da hier Vorgaben zur Erschließung und Gestaltung stärker aufeinander abgestimmt wurden. Die Umsetzung erfolgte häufig ohne langfristig verfolgte städtebauliche Konzepte und war stark abhängig von wirtschaftlichen Faktoren wie Hypothekenzinsen und Bodenpreisen.⁸² Diese Siedlungsentwicklung trug maßgeblich zur expansiven Suburbanisierung bei und wurde in vielen Regionen zu einem zentralen Aspekt der Ortsentwicklung.

Ab den 1970er Jahren: Verdichtete Flachbauten

Nach der Ölkrise 1973 setzte ein grundlegendes Umdenken ein, das auch den Städte- und Wohnungsbau nachhaltig prägte. Steigende Bodenpreise führten dazu, dass immer weniger freistehende Einfamilienhäuser gebaut wurden. Kosten- und flächensparendes Bauen stand im Vordergrund. Einfamilienhäuser aus dieser Zeit zeigen vielfältige Architektur, von Steildächern bis hin zu Flachdächern. Beton wurde als bevorzugtes Baumaterial verwendet, führte jedoch häufig zu hohen Energieverlusten durch Wärmebrücken. Erst mit der ersten Wärmeschutzverordnung 1977 wurden minimale Anforderungen an den Wärmeschutz eingeführt.⁸³

Ab den 1970er Jahren verlagerte sich der Fokus des suburbanen Städtebaus zunehmend hin zu verdichteten Bauweisen wie Reihenhäusern und Stadthäusern, um eine Alternative zum großflächigen Eigenheimbau und dem klassischen Geschosswohnungsbau zu bieten.⁸⁴ Ziel war es, insbeson-

dere für junge Familien attraktive Wohnformen zu schaffen, die sowohl die Individualität eines Eigenheims als auch die Vorzüge städtischer Dichte vereinen. Diese neuen Wohnformen entstanden häufig an den Rändern bestehender Siedlungen oder auf Restflächen und waren durch eine geringe Zahl an übergreifenden planerischen Vorgaben geprägt, um größtmögliche Flexibilität für Bauwillige zu ermöglichen.⁸⁵

In den 1980er Jahren wurde verstärkt darauf abgezielt, durch verdichteten Einfamilienhausbau auch einkommensschwächeren Haushalten eine qualitativ hochwertige Wohnalternative zu bieten. Die Quartiere wurden dabei durch verkehrsberuhigte Wohnstraßen erschlossen, was zur Förderung einer ruhigen Wohnumgebung beitrug.⁸⁶

Einflüsse auf die Stadtentwicklung Massenmotorisierung und Verkehrsinfrastruktur

Die zunehmende Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Gärten führte zu einer rasanten Zersiedelung der Stadtränder. Die sich ausdehnenden Vororte und die verstärkte Abhängigkeit von Autos machten den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur unerlässlich. In der Folge entstanden breitere Straßen, Umgehungsstraßen und Verkehrsachsen, um die Mobilität zwischen den neu geschaffenen Vorstadtgebieten und den Stadtzentren sicherzustellen. Dieser Ausbau führte nicht nur zur Integration der Vororte in die städtische Infrastruktur, sondern veränderte auch die urbane Landschaft durch die Verdrängung kleinerer Straßen und die Neugestaltung historischer Quartiere zugunsten von Verkehrsflächen.⁸⁷

Suburbanisierung als gesellschaftliches Phänomen und Bevölkerungsbewegungen

In den 1950er Jahren setzte eine verstärkte Suburbanisierung ein, die durch die Ansiedlung von Flüchtlingsfamilien in den Vororten eingeleitet wurde. Ab Mitte der 1950er Jahre nahm die Wohnbevölkerung in den Randbereichen stärker zu als in den Kernstädten, während sich die Agglomerationsräume kontinuierlich ausweiteten. Während das Bevölkerungswachstum in den Kernstädten zunächst anhielt, stagnierte es bis etwa 1970, bevor es in vielen Großstädten zu einem Bevölkerungsverlust kam. Diese Abwanderung wurde durch die zunehmende Mobilität der Bevölkerung, insbesondere von Familiengründern und Eigenheimbesitzern, weiter verstärkt.⁸⁸



Abb. 18: Pilotprojekt des „Kosten- und flächensparenden Bauens“ in Essen-Vogelheim. Die ca. 70 Reihenhäuser gliedern sich in ein vorhandenes Baugebiet ein. Bauzeit: 1982-1984. Quelle: Wüstenrot Stiftung / Harlander, 2001, S.367.

Diese demografische Dynamik trug dazu bei, dass typische Stadtentwicklungsmuster entstanden: Das Umland profitierte durch ein Bevölkerungswachstum und verlängerte Pendelstrecken, während die Kernstädte mit Abwanderungen und daraus resultierenden Einbußen bei Steuereinnahmen konfrontiert waren.⁸⁹ Die Städte reagierten mit eigenen Programmen, um die Attraktivität ihrer Wohnangebote zu erhöhen, etwa durch die Umnutzung von Brachflächen, die Erschließung neuer Baugebiete oder die Verbesserung der Wohnqualität in Innenstadtbereichen.⁹⁰ Trotz dieser Maßnahmen nahm der Anteil an Pendler:innen stetig zu, und die durchschnittlichen Pendelstrecken zwischen Wohnorten im Umland und den Stadtzentren wuchsen kontinuierlich.⁹¹

Innovative Ansätze und neue Konzepte ab den 1980er Jahren

Ab den 1980er Jahren entstanden in der Stadtplanung innovative Konzepte, die auf sozialen Bewegungen und dem wachsenden Interesse an nachhaltigem, gemeinschaftlichem Wohnen basierten. Verdichtete Flachbauten kamen zunehmend bei Projekten des partizipativen Planens und ökologischen Bauens zum Einsatz. Gemeinschaftliches Wohnen gewann an Bedeutung und bot eine Alternative zur Isolation im klassischen Einfamilienhaus.⁹² Statt individueller Wohnformen wurde eine stärker auf Nachbarschaft und Selbstorganisation ausgerichtete Lebensweise propagiert, was sich vor allem in kleinteiligen Nachverdichtungen und Ergänzungen bestehender Wohngebiete widerspiegelte.⁹³

In den 1990er Jahren wurde die Innenentwicklung zum zentralen Ziel moderner Stadtpolitik. Die ökologische Ausrichtung der Planung nahm zu, und keine größeren Projekte wurden mehr ohne Berücksichtigung nachhaltiger Auswirkungen umgesetzt. Besonders die Umnutzung innerstädtischer Brachflächen und Konversionsgelände rückte in den Fokus. Statt großflächiger Neubaugebiete entstanden verstärkt urbane Vororte mit einer Kombination aus Wohnen und Gewerbe, geprägt von Blockrandbebauung und geschlossenen Straßenräumen, die Wohnhochhäuser vermieden und Infrastrukturkosten minimierten.⁹⁴ Städte wie Freiburg (Rieselfeld) oder Tübingen (Südstadt) stellten hierbei frühe Beispiele dar, wie ökologisch orientierte Planungsansätze auch in dicht besiedelten städtischen Gebieten erfolgreich umgesetzt werden konnten.

Trotz der städtebaulichen Veränderungen blieb die Nachfrage nach Eigenheimen konstant. Diese wurde durch öffentliche Fördermaßnahmen unterstützt und durch Bauleitplanung abgesichert, was weiterhin das Erscheinungsbild der Randgebiete prägte. Gleichzeitig wurden jedoch keine umfassenden städtebaulichen Konzepte umgesetzt.⁹⁵

⁷⁰ Jessen, „Suburbanisierung - Wohnen in verstädterter Landschaft,“ S.316. ⁷¹ Ebd. S.316f. ⁷² Hartmann, 2020: S.66. ⁷³ Häußermann et al., 2000: S.130. ⁷⁴ Jessen, „Suburbanisierung - Wohnen in verstädterter Landschaft,“ S.318. ⁷⁵ Berndgen-Kaiser et al., 2012 a: S.14. ⁷⁶ Ebd. S.38. ⁷⁷ Ebd. S.14. ⁷⁸ Ebd. ⁷⁹ Jessen et al., „Städtebau - Vom eigenen Haus mit Garten zum suburbanen Wohnquartier,“ S.352. ⁸⁰ Berndgen-Kaiser et al., 2012 a: S.7. ⁸¹ Ebd. S.38f. ⁸² Jessen et al., „Städtebau - Vom eigenen Haus mit Garten zum suburbanen Wohnquartier,“ S.351f. ⁸³ Berndgen-Kaiser et al., 2012 a: S.39. ⁸⁴ Jessen et al., „Städtebau - Vom eigenen Haus mit Garten zum suburbanen Wohnquartier,“ S.363. ⁸⁵ Ebd. S.364. ⁸⁶ Ebd. S.367. ⁸⁷ Berndgen-Kaiser et al., 2012 a: S.7. ⁸⁸ Jessen, „Suburbanisierung - Wohnen in verstädterter Landschaft,“ S.321. ⁸⁹ Jessen et al., „Städtebau - Vom eigenen Haus mit Garten zum suburbanen Wohnquartier,“ S.357. ⁹⁰ Jessen, „Suburbanisierung - Wohnen in verstädterter Landschaft,“ S.322. ⁹¹ Ebd. S.321. ⁹² Jessen et al., „Städtebau - Vom eigenen Haus mit Garten zum suburbanen Wohnquartier,“ S.367. ⁹³ Ebd. S.371. ⁹⁴ Ebd. S.372f. ⁹⁵ Ebd. S.375f.



Abb. 19: Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser im neuentwickelten Stadtteil Aachen-Steppenberg. Quelle: Wüstenrot Stiftung / Harlander, 2001, S. 364.

Gebietscharakterisierung

EFH-Gebiete nach dem Zweiten Weltkrieg bis 1990

Gebietstypen

- 1950er Jahre: Großzügige Grundstücke für Kleinsiedlungen mit Fokus auf Selbstversorgung.
- 1960er Jahre: Standardisierte Reihenhäuser und Doppelhäuser; größere Einfamilienhaussiedlungen am Stadtrand.
- Ab den 1970er Jahren: Verdichtete Bauweisen wie Reihenhäuser, Stadthäuser und Gartenhofhäuser.
- Ab den 1980er Jahren: Mischformen aus verdichtetem Flachbau und Mietwohnungsbau, zunehmend urbane Vororte.

Grundstücksgrößen

- 1950er Jahre: Große Grundstücke (bis 600 m²) zur Selbstversorgung.
- Ab den 1960er Jahren: Rückgang der Grundstücksgrößen, um mehr Haushalte unterzubringen.
- Ab den 1980er Jahren: Kompakte Grundstücke mit effizienter Flächennutzung.

Architektur und Gestaltungsstil

- 1950er Jahre: Schlichte und funktionale Bauweise mit Fokus auf Praktikabilität.
- 1960er Jahre: Uniforme Architektur ohne individuelle Gestaltung; erste Attika-Elemente bei Flachdächern.
- Ab den 1980er Jahren: Ökologische und nachhaltige Bauweisen

Integration in die Stadt

- Suburbanisierung ab den 1950er Jahren mit räumlicher Trennung von Wohn- und Arbeitsorten; häufig schlechte Anbindung an den ÖPNV.

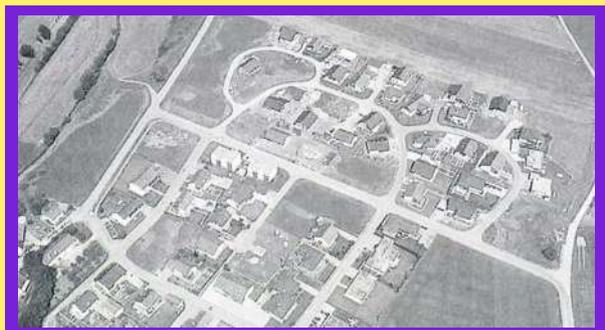


Abb. 20: Suburbanisierung durch Eigenheimbau. Einfamilienhausgebiet am Rande eines Ballungsraums. Quelle: Wüstenrot Stiftung / Harlander, 2001, S. 317.

Straßen und Erschließung

- Ab den 1950er Jahren: Ausbau der Verkehrsinfrastruktur (breitere Straßen, Umgehungsstraßen).
- Ab den 1960er Jahren: Autozentrierte Erschließung der Siedlungen; oft geringe Anbindung an den ÖPNV.
- Ab den 1980er Jahren: Einführung verkehrsberuhigter Wohnstraßen; stärkere Berücksichtigung des öffentlichen Nahverkehrs.

Hausgrößen und -typen

- 1950er Jahre: Kleine, kompakte Häuser, oft teilbar in zwei Wohnungen; Satteldächer.
- 1960er Jahre: Standardisierte Einfamilien- und Reihenhäuser mit größeren Grundrissen; erste Flachdächer.
- Ab den 1970er Jahren: Verdichtete Bauweisen mit Steil- und Flachdächern; Beton als dominierendes Material.
- Ab den 1980er Jahren: Reihen- und Mehrfamilienhäuser; Fokus auf nachhaltige Bauformen.

Wirtschaftliche und soziale Merkmale

- Ab den 1950er Jahren: Staatliche Förderung des Eigenheimbaus (z. B. Wohnbauprämie). Eigenheim als Symbol für Wohlstand und Stabilität, besonders für die Mittelschicht.
- Ab den 1970er Jahren: Fokus auf kostensparendes Bauen und verdichtete Wohnformen.

Besondere Entwicklungen

- 1973: Ölkrise leitete Umdenken hin zu flächensparenden und energieeffizienten Bauweisen ein.
- Ab den 1990er Jahren: Ökologische Stadtplanung, nachhaltigere Projekte.



Abb. 21: Gartenseite der farbig gestalteten Reihenhäuser (um 1999) in Freiburg-Vauban. Quelle: Wüstenrot Stiftung / Harlander, 2001, S. 373.

Das Einfamilienhaus ist weit mehr als nur eine Wohnform, es spiegelt gesellschaftliche Werte, Lebensstile und soziale Dynamiken wider, die im Kontext aktueller Herausforderungen neu betrachtet werden müssen.

2.2.1

Das Eigenheim als Ausdruck bürgerlicher Werte und Lebensstile

Das Eigenheim, insbesondere das Einfamilienhaus, gilt als zentrales Symbol bürgerlicher Werte und Ideale. Es verbindet materielle Sicherheit mit dem Versprechen eines individuell gestaltbaren Rückzugsorts und verkörpert seit dem 19. Jahrhundert den Traum von Unabhängigkeit und Wohlstand. Während in früheren Zeiten Großfamilien oft gemeinsam in einem Haus lebten, wurde mit dem Aufkommen des Einfamilienhauses das Modell der Kleinfamilie zur Norm. Pierre Bourdieu sieht in diesem Eigenheim-zentrierten Lebensstil jedoch nicht nur Vorteile, sondern betont, dass das Streben nach Hausbesitz insbesondere für einkommensschwächere Schichten auch problematische Folgen haben kann. Der Fokus auf Haus und Familie könnte zu einem Rückzug aus dem öffentlichen Leben und der politischen Teilhabe führen. Damit wird das Eigenheim nicht nur als individuelles Ziel, sondern auch als politisch und gesellschaftlich bedeutsames Thema interpretiert.⁹⁶

Das Eigenheim hat sich zu einem Symbol für sozialen Status und persönliche Errungenschaften entwickelt. Es ist „Ausweis eines gelungenen [...] Lebens“⁹⁷, indem es die Möglichkeit bietet, Wohnraum den eigenen Bedürfnissen anzupassen und so Autonomie über den eigenen Lebensraum zu erlangen. Diese Flexibilität ist ein bedeutender Unterschied zur Mietwohnung, die weniger Raum für individuelle Gestaltung bietet. Wohneigentum vermittelt daher nicht nur finanzielle Sicherheit, sondern auch die Fähigkeit zur Selbstverwirklichung, indem es die klare Trennung von Arbeit und Privatleben fördert. In der modernen Gesellschaft wird das Eigenheim als Gegenpol zur hektischen Arbeitswelt betrachtet – ein privater, geschützter Raum, der Intimität und Erholung bietet.⁹⁸

In kultureller Hinsicht ist das Eigenheim weit mehr als nur eine Wohnform. Es wird aufgeladen mit einer Reihe von Bedeutungen, die es zum Idealtyp des modernen Wohnens machen.⁹⁹ Dazu gehört die Trennung von privatem und öffentlichem Leben, die das Haus als Ort der Familie und des persönlichen Rückzugs hervorhebt. Darüber hinaus ist das Eigenheim ein Statussymbol, das den sozialen Stand der Bewohner:innen repräsentiert.¹⁰⁰ Diese kulturelle Aufladung macht das Eigenheim zu einem Lebensideal, das den bürgerlichen Lebensstil widerspiegelt und die Vorstellungen von individueller Freiheit und Sicherheit unterstreicht.

Insbesondere in den 1950er Jahren, nach dem wirtschaftlichen Aufschwung, wurde das Eigenheim für viele Familien erschwinglich. Es bot mehr Privatsphäre als die städtische Mietwohnung, da sich die verschiedenen Lebensbereiche – Wohnen, Arbeiten, Freizeit – besser voneinander trennen ließen.

Diese Abgrenzung entsprach den bürgerlichen Vorstellungen von Familie und Lebensführung. Das Eigenheim wurde zur „architektonischen Ikone“ dieser Lebensform, in der die Kleinfamilie als idealtypische Einheit gesehen wurde. Mit dem Einkommen des Vaters als Hauptverdiener und der Mutter, die sich um Haushalt und Kinder kümmerte, wurde das Eigenheim zum Sinnbild für den bürgerlichen Traum der Nachkriegszeit.¹⁰¹

Zusammenfassung 2.2.1. Das Eigenheim, insbesondere das Einfamilienhaus, ist ein prägendes Symbol bürgerlicher Werte wie Unabhängigkeit, Sicherheit und individueller Lebensgestaltung. Es dient als Rückzugsort, repräsentiert sozialen Status und ermöglicht die Verwirklichung eines idealisierten Lebensstils, insbesondere durch die klare Trennung von Privatleben und öffentlicher Sphäre. In den 1950er Jahren wurde es mit wachsendem Wohlstand zum zentralen Lebensziel vieler Familien, wobei es vor allem die bürgerliche Kleinfamilie als gesellschaftliches Leitbild stärkte. Kritisch wird jedoch angeführt, dass das Streben nach Hausbesitz soziale Isolation und einen Rückzug aus politischer Teilhabe begünstigen kann, insbesondere für ökonomisch benachteiligte Gruppen.

⁹⁶ Moser et al., 2002: S.90. ⁹⁷ Häußermann et al., 2000: S.229. ⁹⁸ Ebd. ⁹⁹ Moser et al., 2002: S.88.
¹⁰⁰ Häußermann et al., 2000: S14f. ¹⁰¹ Hartmann, 2020: S.50f.

Soziale Struktur und Zielgruppen in Einfamilienhausgebieten

2.2.2.

Die Schaffung von Wohneigentum gilt weiterhin als zentrale Maßnahme der Familienpolitik. Gemäß dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) von 2001 wird die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum besonders für Familien und Mehrpersonenhaushalte mit Kindern priorisiert. Während diese Unterstützung nicht nur auf Eigenheime beschränkt ist, bestätigen zahlreiche Studien, dass das freistehende Einfamilienhaus nach wie vor die bevorzugte Wohnform für Familien mit Kindern darstellt.¹⁰²

Nach Bourdieu ist die Phase der Familiengründung, typischerweise eingeleitet durch Ereignisse wie Hochzeit oder die Geburt des ersten Kindes, maßgeblich für den Wunsch und den tatsächlichen Erwerb von Wohneigentum. Statistisch betrachtet steigt die Eigentumsquote häufig mit der Anzahl der im Haushalt lebenden Kinder. Häußermann ergänzt jedoch, dass es oft weniger die tatsächliche Zahl der Kinder als vielmehr der Wunsch nach Familiengründung und zukünftigen Kindern ist, der die Entscheidung zum Erwerb eines Eigenheims prägt.¹⁰³

Unterschiedliche Untersuchungen zum Einzugsalter in Ein- oder Zweifamilienhäusern zeigen, dass der Übergang ins Wohneigentum überwiegend im Alter von 25 bis 45 Jahren erfolgt, meist mit einem Alter von etwa 36 Jahren.¹⁰⁴ Dieser Zeitpunkt fällt oft in eine Lebensphase, in der berufliche und familiäre Verpflichtungen stark zunehmen und wichtige Entscheidungen getroffen werden müssen, sodass langfristige Überlegungen, wie etwa die Planung für das Alter, in den Hintergrund treten können.

Die Zielgruppe für Neubauten in Eigenheimgebieten besteht überwiegend aus jungen Haushalten, die sich in der Phase der Familiengründung oder mit kleinen Kindern befinden. Die Nachfrage in neu ausgewiesenen Baugebieten ist daher von einer homogenen Gruppe geprägt, die ähnliche Lebensphasen und -entwürfe teilt. In diesen Haushalten nimmt die Kleinfam-

milie, häufig geprägt durch die Fürsorge der Frau und die Erwerbstätigkeit des Mannes als ökonomische Basis, eine zentrale Rolle ein.¹⁰⁵ Das Wohnen in Ein- und Zweifamilienhausgebieten wird dabei oft als attraktive Alternative zum städtischen Leben wahrgenommen. Neu errichtete Siedlungen und Stadterweiterungsgebiete wurden jedoch oft als „zweite Wahl“ betrachtet, da sie keine gewachsenen Strukturen und Nachbarschaften bieten. Das wirkte sich positiv auf deren Leistbarkeit aus, und schafft eine höhere Attraktivität für diese Zielgruppen.¹⁰⁶

Angesichts der demografischen Entwicklungen stellt sich die Frage, wie sich Einfamilienhausgebiete langfristig an die veränderten gesellschaftlichen Bedürfnisse anpassen können. Die Bevölkerung Deutschlands wird langfristig trotz Zuwanderung schrumpfen und weiter altern. Während die Zahl der Menschen im Rentenalter bis Mitte der 2030er-Jahre deutlich auf mindestens 20 Millionen ansteigt, wächst die Gruppe der Hochbetagten über 80 Jahren erst danach massiv, was zu einem höheren Pflegebedarf führen wird. Ältere Menschen leben überwiegend in Partnerschaften oder allein, gemeinschaftliche Lebensformen sind selten. Mit zunehmendem Alter steigt zudem das Armutsrisiko: Rund 18 % der Menschen ab 65 Jahren und 20 % der Frauen dieser Altersgruppe sind von relativer Armut bedroht. Diese Entwicklungen betreffen vor allem auch Einfamilienhausgebiete, da ältere Personen in ländlichen Räumen häufiger vertreten sind und dort oft längere Zeit in ihren eigenen Häusern verbleiben.¹⁰⁷

Zusammenfassung 2.2.2.: Einfamilienhäuser sind eine zentrale Wohnform für Familien mit Kindern und werden durch Maßnahmen wie das Wohnraumförderungsgesetz (2001) gezielt gefördert. Der Wunsch nach Wohneigentum entsteht meist in der Phase der Familiengründung und wird typischerweise im Alter von 25 bis 45 Jahren umgesetzt. Neubaugebiete ziehen vor allem junge Haushalte mit ähnlichen Lebensentwürfen an, bei denen die Kleinfamilie im Vordergrund steht. Langfristig stellen der demografische Wandel und eine alternde Bevölkerung Einfamilienhausgebiete vor neue Anforderungen, insbesondere hinsichtlich der Bedürfnisse älterer Bewohner:innen.

¹⁰² Berndgen-Kaiser et al., 2012 a: S.14. ¹⁰³ Moser et al., 2002: S.131. ¹⁰⁴ Höger, 2018: S.38. ¹⁰⁵ Berndgen-Kaiser et al., 2012 a: S.7. ¹⁰⁶ Ebd. ¹⁰⁷ Statistisches Bundesamt, „Bevölkerung: Demografischer Wandel.“

2.2.3 Generationenumbruch in Eigenheimsiedlungen

Eine Schweizer Studie von Bosshard et al. zeigt, dass in Einfamilienhausgebieten spezifische Altersmuster und Nutzungsgewohnheiten vorherrschen. Personen unter 24 und dann wieder im Alter von 40 bis 64 Jahren leben am häufigsten in diesen Wohnformen, besonders in Siedlungen der 1960er und 1970er Jahre.¹⁰⁸ Diese Wohngebiete, die durch ihre homogene Bausubstanz geprägt sind, bieten stabile familienorientierte Wohnbedingungen, was zur hohen Sesshaftigkeit der Bewohner:innen beiträgt. Zudem zeigen die Daten, dass ein überdurchschnittlich hoher Anteil der Bewohner:innen akademische Berufe ausübt, wodurch sich die soziale und berufliche Kohorte dieser Gebiete weiter homogenisiert.¹⁰⁹

Die Sozialstruktur in Einfamilienhausgebieten ist geprägt durch einen Generationenwechsel zwischen langjährigen Bewohner:innen älterer Kohor-

ten und neueren, häufig jüngeren Haushalten mit einer ähnlichen familienorientierten Lebensweise. Die ältere Kohorte, stark beeinflusst durch den fordistischen Eigenheimboom, befindet sich inzwischen im Rentenalter und zeigt trotz zunehmender Mobilitätseinschränkungen eine starke Bindung an das Eigenheim, was zu einer niedrigen Umzugsbereitschaft führt.¹¹⁰ Diese Bewohner:innen sehen das Eigenheim als dauerhaften Lebensmittelpunkt und nehmen strukturelle Anpassungen vor, um vor Ort bleiben zu können. Die jüngeren Kohorten hingegen bringen neue Bedürfnisse ein, etwa nach Betreuungsangeboten und flexibleren Wohnstrukturen. Der Generationenwechsel verläuft jedoch verzögert, da die ältere Kohorte ihren Wohnsitz erst bei erheblichem Pflegebedarf oder finanziellen Anreizen aufgibt.¹¹¹

Das Modell des Familien-Lebenszyklus nach Glick, welches er zwischen 1947 und 1980 entwickelt hat, beschreibt die Entwicklung von Wohnbedürfnissen anhand einer idealtypischen, intakten Familie. Hill, Duval und Rodgers erweiterten Glicks Modell später, indem sie das Alter der Kinder berücksichtigten und typische Interaktionen und Rollenverteilungen im Verlauf des Familienzyklus detaillierter beschrieben.¹¹² In diesem Modell lassen sich drei Hauptabschnitte identifizieren: die expandierende Familie mit kleinen Kindern, die konsolidierte Familie mit schulpflichtigen Kindern und die schrumpfende Familie, wenn die Kinder das Elternhaus verlassen. Jede Phase ist mit spezifischen Anforderungen an die Wohnsituation verbunden. In der Expansionsphase führt der wachsende Platzbedarf zu einem Umzug oder zur Vergrößerung des Wohnraums, während die Konsolidierungsphase häufig eigene Zimmer für Kinder erfordert. In der Schrumpfungsphase bleibt der Wohnsitz meist konstant, obwohl sich der Raumbedarf reduziert (Remanenzeffekt).¹¹³

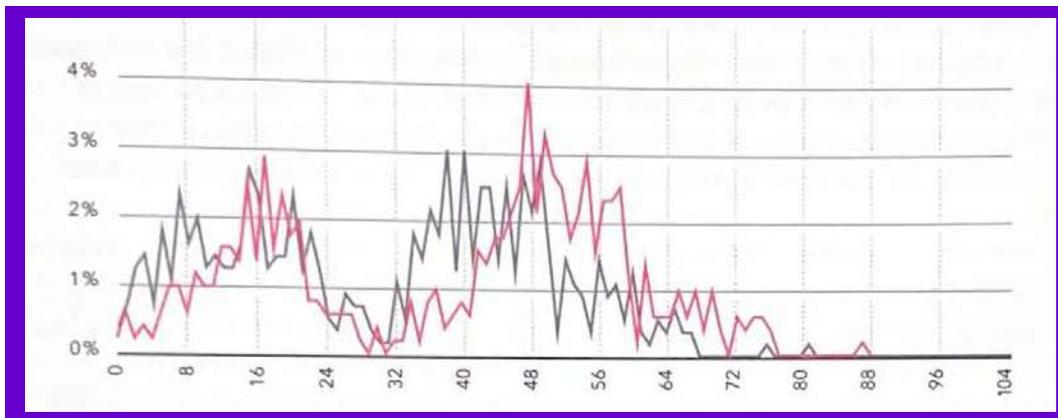


Abb. 22: Die Abbildung zeigt die Altersstruktur der Bevölkerung in einem Einfamilienhausquartier in Fehraltorf (CH) im Zeitraum von 1990 bis 2000. Deutlich wird, dass die Bewohnerschaft nahezu unverändert blieb, während sich das Durchschnittsalter der Bewohner:innen um ein Jahrzehnt erhöhte. Quelle: Bosshard et al., 2014, S. 91.

Zusammenfassung 2.2.3.: Einfamilienhausgebiete zeichnen sich durch spezifische Altersmuster und eine homogene Sozialstruktur aus, die stabile familienorientierte Wohnbedingungen bieten. Ein Generationenwechsel vollzieht sich langsam, da ältere Bewohner:innen, geprägt durch den Eigenheimboom der Nachkriegszeit, stark an ihren Häusern gebunden bleiben. Jüngere Haushalte, die nachrücken, bringen neue Anforderungen wie flexiblere Wohnstrukturen und Betreuungsangebote mit. Der Familien-Lebenszyklus beeinflusst die Wohnbedürfnisse stark: Während in der Expansionsphase mehr Platz benötigt wird, bleiben Familien in der Schrumpfungsphase oft im Eigenheim, auch wenn der Raumbedarf sinkt. Dies verstärkt den Remanenzeffekt und verzögert den Generationenumbruch.

¹⁰⁸ Bosshard et al., 2014: S.90. ¹⁰⁹ Ebd. S.82. ¹¹⁰ Höger, 2018: S.70. ¹¹¹ Ebd. S.70f. ¹¹² Ebd. S.39.

¹¹³ Ebd.

2.2.4. Soziale Gruppen und Eigentumserwerb

Die Wohnungsförderungspolitik der 1970er und 1980er Jahre erhöhte die Einkommensgrenzen, was jedoch vor allem für einkommensschwache Gruppen die Chancen auf Eigentum verschlechterte. Die Eigentumsquote bleibt in höheren Einkommensgruppen (z. B. Beamt:innen) höher, während sie bei einkommensschwachen Gruppen und Sozialhilfeempfänger:innen konstant niedrig ist.¹¹⁴

Das Wohnen in Einfamilienhausgebieten entspricht einer suburbanen Lebensweise, die im Vergleich zu städtischen Gebieten durch soziale und demografische Homogenität, größere Distanz zwischen Nachbar:innen und den Status als Kleineigentümer:innen geprägt ist. Die suburbane Lebensweise ist erst seit etwa 15 Jahren ein zentrales Thema der Forschung. Neue Entwicklungen in suburbanen Räumen, bedingt durch demografische Alterung und wirtschaftliche Veränderungen, haben zu eigenen sozialen, kulturellen und politischen Strukturen geführt, die sich von herkömmlichen Vorstellungen der Vorstadt unterscheiden.¹¹⁵

Die Forschung zur Lebenssituation in Einfamilienhausgebieten zeigt, dass auch heute noch eine spezifische soziale Gruppe existiert, die den Wunsch nach einem Eigenheim hegt, verbunden mit bestimmten Lebensstilmerkmalen. Diese Gruppe zeichnet sich durch die gezielte Ausrichtung auf kinderfreundliche Lebensräume, Privatismus und eine sublokale Orientierung sowie eine weitgehende Homogenität aus. Die suburbane Lebensweise wird durch tägliche Routinen gefestigt, die sich in den monostrukturierten Siedlungen verankern, während regionale Angebote gezielt ergänzt werden, um fehlende lokale Infrastrukturen zu kompensieren.¹¹⁶

Durch den Wandel des fordistischen Modells und die Vielfalt an Wohnangeboten ist die Entscheidung für einen Wohnort heute komplexer und schwerer von außen nachvollziehbar. Subjektive Motive tragen zur Wahl bei und erklären auch die oft beständige Ortsbindung, selbst wenn sich Lebensbedingungen ändern. Dennoch vollzieht sich ein langsamer Wandel in den Eigenheimgebieten: Die traditionelle, fordistische Sozialstruktur wird weniger prägend. Vor allem die zunehmende Berufstätigkeit von Frauen führt zu einem neuen Bedarf an Unterstützungsangeboten im privaten Bereich, wie der oft zitierten Notwendigkeit einer „Hausfrau“ als unterstützenden Kraft für beruflich engagierte Frauen.¹¹⁷

Zusammenfassung 2.2.4.: Der Eigentumserwerb bleibt einkommensstarken Gruppen vorbehalten, während einkommensschwache Gruppen benachteiligt sind. Einfamilienhausgebiete zeichnen sich durch soziale Homogenität, familienorientierte Lebensstile und Privatismus aus. Demografische und wirtschaftliche Veränderungen führen zu einem schrittweisen Wandel der traditionellen Sozialstruktur, insbesondere durch die wachsende Berufstätigkeit von Frauen und neue Unterstützungsbedarfe.

¹¹⁴ Höger, 2018: S.42. ¹¹⁵ Ebd. S.44. ¹¹⁶ Ebd. S.53. ¹¹⁷ Ebd.

Geschlechterrollen im Eigenheim

2.2.5.

In suburbanen Einfamilienhaussiedlungen zeigen sich weiterhin geschlechtsspezifische Rollenverteilungen, die auch in der postfordistischen Generation bestehen. Männer übernehmen in der Regel die Rolle des Hauptnährers und behalten ihren Arbeitsplatz in der Stadt auch nach dem Umzug ins Eigenheim bei, wodurch ihre soziale Bindung an das neue Umfeld schwächer bleibt und sie die Lebensweise dort eher freizeitbezogen umsetzen. Frauen hingegen tragen meist die Hauptverantwortung für die Kindererziehung, unterbrechen dafür oft ihre berufliche Tätigkeit und arbeiten später meist in Teilzeit. Durch kinderbezogene Kontakte sind sie stärker in das soziale Leben der Siedlung integriert.¹¹⁸

Empirische Studien bestätigen diese Rollenaufteilung. Frauen in suburbanen Gebieten sind dabei weniger zufrieden mit ihren beruflichen Möglichkeiten und neigen in frühen Familienphasen dazu, freiberufliche oder unternehmerische Tätigkeiten zu übernehmen, bis die Kinder im Schulalter sind und sie vermehrt wieder erwerbstätig werden.¹¹⁹ Untersuchungen zeigen zudem, dass Doppelverdienerhaushalte mit Kindern stärker auf Kinderbetreuungsmöglichkeiten achten, während Alleinverdienerhaushalte das Wohnumfeld priorisieren. Diese Tendenzen deuten darauf hin, dass sich in der ersten Phase des Familienlebens die geschlechtsspezifische Rollenverteilung im suburbanen Raum nicht wesentlich von der fordistischen Lebensweise unterscheidet.¹²⁰

¹¹⁸ Höger, 2018: S.52. ¹¹⁹ Ebd. ¹²⁰ Ebd.

Das Eigenheim als langfristige Investition und soziale Sicherheit

2.2.6.

Die Entscheidung zum Erwerb von Wohneigentum wird stark durch die soziale Herkunft und Eigentumsituation der Elterngeneration beeinflusst. Menschen, die in einer Eigentumsimmobilie aufgewachsen sind, haben eine um 60 % höhere Wahrscheinlichkeit, später selbst im Wohneigentum zu leben.¹²¹ Der Zugang zu Wohneigentum wird damit schon früh durch familiäre Ressourcen geprägt, wobei Ersparnisse und vererbtes Vermögen eine zentrale Rolle spielen. Eltern, die im Besitz eines Eigenheims sind, können so nicht nur durch die Weitergabe von Vermögenswerten, sondern auch durch die Schaffung langfristiger sozialer Sicherheit zur Eigentumsbildung der nächsten Generation beitragen.¹²²

Sozioökonomische Unterschiede strukturieren den Zugang zu Wohneigentum weiter: Während Haushalte mit höherem Einkommen meist in Neubauten investieren, sind Haushalte mit niedrigem Einkommen eher auf Altbauten und Erbschaften angewiesen.¹²³ Für sie ist der Eigentumserwerb oft mit einer erheblichen finanziellen Belastung verbunden, da sie ein Vielfaches ihres jährlichen Einkommens für den Erwerb aufwenden müssen. Ohne Erbe ist es für diese Gruppe häufig nur über einen „investiven Lebensstil“ möglich, Wohneigentum zu erlangen. Dieser Lebensstil setzt zusätzliche Einkommensquellen und Sparanstrengungen voraus sowie den Aufbau sozialer Netzwerke und die Fähigkeit zur kostengünstigen Instandhaltung durch eigene handwerkliche Tätigkeiten.¹²⁴

Der Erwerb von Wohneigentum hängt dabei in starkem Maß von der Arbeitsmarktsituation und der Vermögenslage der Haushalte ab. So besitzen Haushalte mit niedrigerem Einkommen und geringer Qualifikation seltener Wohneigentum. Ein Vergleich der Jahre 2010 und 2014 zeigt zudem, dass insbesondere gering qualifizierte Haushalte im Eigentumsanteil zurückgefallen sind.¹²⁵ Während sich im Rentenalter die Eigentumsraten zwischen sozialen Schichten tendenziell angleichen, bleibt der Zugang zu Eigentum in jüngeren Jahren für einkommensschwächere Gruppen begrenzt.¹²⁶ Die Chancen auf Eigentum hängen daher stark von der beruflichen Position und finanziellen Ausstattung ab, wobei sich der Trend zu Ungleichheiten in der Eigentumsbildung weiter fortsetzt.

Historisch betrachtet hat das Eigenheim einen Wandel in seiner sozialen und kulturellen Bedeutung durchlaufen. Ursprünglich als gesundheitsfördernde Wohnform für die Arbeiterschicht entworfen, wird das Einfamilienhaus heute vor allem als Rückzugsort für die Mittelschicht verstanden. Es dient als Ort privater und familiärer Freizeitgestaltung und bietet eine stabile Wohnform für das familiäre Leben.¹²⁷

Die Präferenz für Wohneigentum ist bei Familien nicht nur kulturell verankert, sondern auch durch ökonomische Überlegungen gestützt. Für Familien kann sich der Erwerb eines Eigenheims langfristig finanziell lohnen, da Einfamilienhäuser bei steigender Flächennachfrage und Kinderzahl relativ zu Mietwohnungen kostengünstiger werden. Dies resultiert aus sinkenden Investitions-, Betriebs- und Flächenkosten pro Kopf.¹²⁸ Die Bereitschaft, in periphereren Lagen zu wohnen und auf urbane Mobilitäts- und Kulturangebote zu verzichten, fällt Familien mit Kindern oft leichter als anderen Lebensformen. Aspekte wie ein eigenes Grundstück, eine sichere Umgebung und ein Garten für die Kinder wiegen für viele Familien schwerer als der Zugang zu urbanen Annehmlichkeiten.¹²⁹ Dies deutet darauf hin, dass das Eigenheim vor allem für jene in Betracht kommt, die eine sesshafte Lebensweise anstreben und von einem eher traditionellen Lebensverlauf ausgehen, der stark durch die Familiengründung geprägt ist.

Zusammenfassung 2.2.6.: Der Zugang zu Wohneigentum wird stark von der sozialen Herkunft und familiären Ressourcen wie Erbschaften beeinflusst. Einkommensstarke Haushalte investieren häufig in Neubauten, während einkommensschwächere Gruppen auf Altbauten oder Erbschaften angewiesen sind. Das Eigenheim bietet Familien finanzielle Vorteile und soziale Sicherheit, insbesondere bei steigender Flächennachfrage. Es wird bevorzugt von Haushalten gewählt, die eine sesshafte, familienorientierte Lebensweise anstreben, während sozio-ökonomische Unterschiede den Eigentumserwerb weiter prägen.

¹²¹ Höger, 2018: S.42f. ¹²² Vgl. Hartmann, 2020: S.52. ¹²³ Höger, 2018: S.43f. ¹²⁴ Ebd. ¹²⁵ Ebd. S.44.

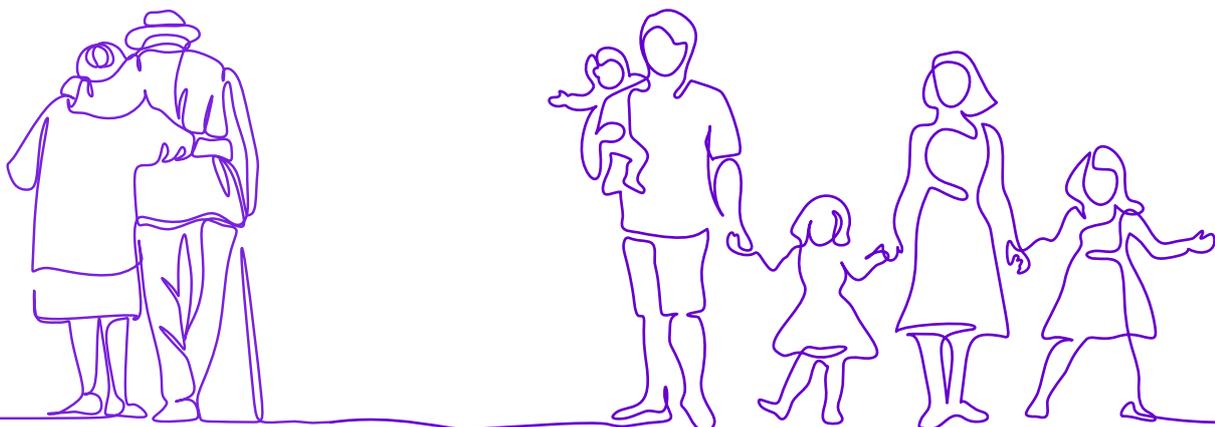
¹²⁶ Ebd. ¹²⁷ Ebd. ¹²⁸ Moser et al., 2002: S.132. ¹²⁹ Ebd.

Zusammenfassung und Schlussfolgerungen 2.2.7.

In Einfamilienhausgebieten wohnen Menschen in verschiedenen Lebensphasen. Junge Familien, die Eigentum als langfristige Investition und Rückzugsort für die Familie sehen, und ältere Menschen, die seit der Familiengründung im Eigenheim leben. Finanziell sind die Bewohner:innen oft abgesichert und hegen Werte wie Sicherheit und Sesshaftigkeit. Zudem verbindet sie die Vorstellung des Einfamilienhauses als Ausdruck individueller Lebensplanung, wodurch diese Wohnform für diverse Altersgruppen attraktiv bleibt. Mit zunehmendem Alter der Bewohnenden steigt in der Regel ihre finanzielle Stabilität, da langjährige Eigentümer:innen oft auf eine gefestigte ökonomische Grundlage zurückblicken können. In Anbetracht dieser verschiedenen Lebensphasen und finanziellen Perspektiven zeigt sich, dass die Attraktivität von Einfamilienhausgebieten stark von sozialen und ökonomischen Faktoren abhängt, die in den Planungskonzepten berücksichtigt werden sollten.

Planerische Maßnahmen für Einfamilienhausgebiete sollten den demografischen Wandel berücksichtigen, indem altersgerechte Infrastrukturen und flexible Wohnkonzepte entwickelt werden, die den Bedürfnissen junger Familien und älterer Menschen gerecht werden. Um den Generationenumbruch zu fördern, könnten gemeinschaftlich genutzte Räume und Netzwerke zur gegenseitigen Unterstützung geschaffen werden. Zusätzlich sollten geschlechtergerechte Strukturen, wie flexible Arbeitsräume und Betreuungsangebote, die Vereinbarkeit von Beruf und Familie erleichtern. Für einen breiteren Zugang zum Eigenheim könnten innovative Finanzierungsmodelle und sozial diversifizierte Wohnbauprojekte gefördert werden.

Einfamilienhäuser und ihre Wohngebiete sind nach wie vor beliebt und repräsentieren bürgerliche Lebensstile. Doch vor dem Hintergrund gesellschaftlicher Veränderungen wie neuen Arbeitsstrukturen, diversifizierten Haushaltstypen und dem wachsenden Modernisierungsbedarf stellt sich die Frage nach der zukünftigen Attraktivität dieser Wohnform. Ein bevorstehender Generationswechsel könnte zudem die tradierten Werte und Lebensstile in Einfamilienhausgebieten infrage stellen. Im nächsten Kapitel werden die spezifischen Problemstellungen in diesen Gebieten näher untersucht.



2.3. Planerische Problemstellungen von Einfamilienhausgebieten

Einfamilienhausgebiete stehen vor planerischen Herausforderungen, die sich aus räumlichen, strukturellen und sozialen Gegebenheiten ergeben und eine ganzheitliche Betrachtung erfordern, um zukunftsfähige Lösungen zu entwickeln.

2.3.1. Problemaufriss Einfamilienhausgebiete im Ländlichen Raum

Dieses Kapitel behandelt die spezifischen Herausforderungen von Einfamilienhausgebieten (EFH-Gebiete) im ländlichen Raum, da diese Gebiete durch demografische Veränderungen, soziale Umstrukturierungen und lokale Problematiken wie Abwanderung und Leerstände stärker betroffen sind als städtische Räume. Es wird außerdem untersucht, wie diese Problemlagen je nach räumlicher Lage variieren.

2.3.1.1. Merkmale und Entwicklungen ländlicher EFH-Gebiete

Die ländlichen Räume in Deutschland weisen in Bezug auf Einfamilienhausgebiete spezifische Merkmale auf, die auf historische Entwicklungen und sozialstrukturelle Dynamiken zurückzuführen sind. Ein prägendes Merkmal sind die Neubausiedlungen, die in den Nachkriegsjahrzehnten entstanden sind. In den 1950er Jahren wurden die ersten Siedlungen errichtet, um den Zustrom von Flüchtlingen und Vertriebenen aufzunehmen. Im Verlauf der 1960er Jahre trieb der steigende gesellschaftliche Wohlstand sowie die zunehmende Automobilisierung eine anhaltende Expansion neuer Baugebiete voran. Bis heute wachsen viele Dörfer trotz demografischen Schrumpfens weiter in die Fläche, was den Charakter vieler ländlicher Gemeinden prägt.¹³⁰

Knapp 30 Prozent der deutschen Bevölkerung leben in Kleinstädten, einem für EFH-Gebiete besonders relevanten Siedlungstyp.¹³¹ Diese rund 2.100 Kommunen mit einer Einwohnerzahl zwischen 5.000 und 20.000 Menschen sind oft durch ihre spezifischen siedlungsstrukturellen Eigenschaften, funktionalen Rollen und sozialen Dynamiken innerhalb sowie zwischen den Gemeinden geprägt. Die Entwicklungsdynamik ländlicher Kleinstädte ist jedoch uneinheitlich. Zuzüge werden häufig durch eine verstärkte Suburbanisierung begünstigt, da viele Menschen den Wunsch nach einem Einfamilienhaus und den damit verbundenen finanziellen Vorteilen im ländlichen Raum aufweisen. Zusätzlich hat die zunehmende Verbreitung mobiler Arbeitsmöglichkeiten diesen Trend verstärkt.¹³² Zugleich gibt es das Phänomen der sogenannten „amenity und lifestyle migration“, bei der vornehmlich ältere und finanziell besser gestellte Menschen in landschaftlich reizvolle Gebiete ziehen, oft mit multilokaler Wohnsituation und nur sporadischer Nutzung lokaler Infrastrukturen.¹³³

Diese Zuwanderungsbewegungen wirken sich auf die Attraktivität und Sozialstruktur aus, was zu einem erhöhten Flächenverbrauch und steigenden Immobilienpreisen führen kann.¹³⁴ Demgegenüber stehen Kleinstädte in peripheren Lagen, die unter anhaltendem Bevölkerungsverlust durch Ab-

wanderung junger Menschen und Sterbeüberschüsse leiden. Dies resultiert in Wohnungsleerständen und der Notwendigkeit, den Bestand an die Bedürfnisse einer alternden Bevölkerung anzupassen sowie die Strukturen der Daseinsvorsorge umzugestalten. ¹³⁵

Der Siedlungskörper von Kleinstädten und Dörfern im ländlichen Raum setzt sich überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen. Dies zeigt sich auch in der Erhebung des Thünen-Landatlas, der verdeutlicht, dass fast 90 Prozent aller Wohngebäude in ländlichen Räumen Deutschlands dieser Bauform entsprechen. ¹³⁶ Neben historischen Altstadtkernen und Mehrfamilienhäusern prägen Ein- und Zweifamilienhäuser somit die baulichen Strukturen und spiegeln die zentrale Bedeutung dieser Siedlungsform wider.

Zersiedelung, Flächenverbrauch und Donut-Effekt

Einfamilienhausgebiete im ländlichen Raum tragen zu mehreren Problemlagen bei, die sowohl ökologische als auch soziale und wirtschaftliche Aspekte umfassen. Ein zentrales Thema ist die Zersiedelung, die durch das Wachstum von EFH-Siedlungen gefördert wird. Zersiedelung beschreibt die Ausbreitung von Siedlungen in die umgebende Landschaft, was oft mit einem hohen Flächenverbrauch und der Versiegelung von Böden einhergeht. Dies führt nicht nur zum Verlust wertvoller Kulturlandschaften und ökologischer Flächen, sondern auch zu einer fragmentierten Raumnutzung. Die Einfamilienhaussiedlung, häufig als bedeutendste Siedlungsform des 20. Jahrhunderts betrachtet, steht für einen exzessiven Flächenverbrauch und eine stark auf Mobilität ausgerichtete Lebensweise. Gleichzeitig verstärken Zersiedelung und der zunehmende Leerstand in Ortskernen den Rückgang kleinerer Dienstleistungsangebote, was die soziale Entmischung und Anonymisierung fördert. ¹³⁷

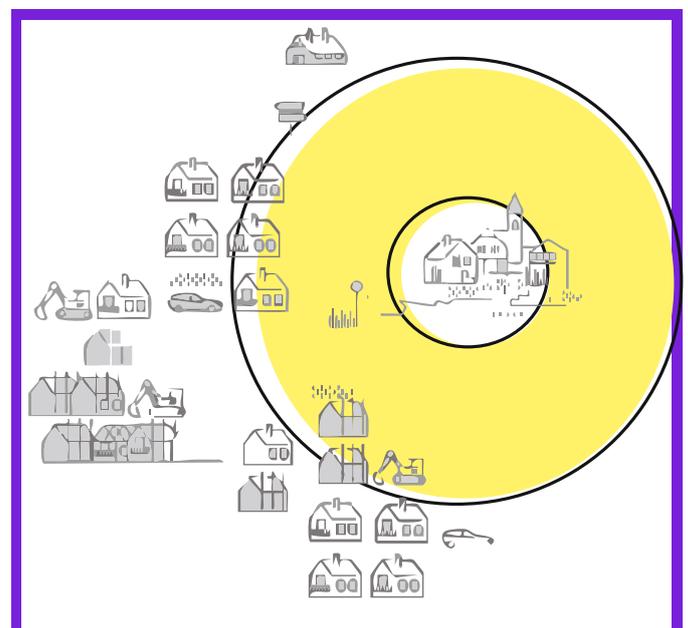
Ein weiteres Problem ist der sogenannte Donut-Effekt, der beschreibt, wie EFH-Siedlungen am Rand von Ortschaften auf Kosten der Ortszentren entstehen. Während Neubaugebiete am Ortsrand entstehen, stehen immer mehr Gebäude im historischen Ortskern leer. Dies schwächt das soziale Leben im Zentrum, da Neubaugebiete oft nur wenig Bezug zum Ortskern haben und eine räumliche wie soziale Entkopplung stattfindet. ¹³⁸ Fehlende Arbeitsplätze, eine mangelhafte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und verstreute Einkaufszentren verstärken zudem die Landflucht und fördern den Zerfall traditioneller dörflicher Strukturen. ¹³⁹

Ein weiterer Aspekt ist die Dominanz des Autos und des Individualverkehrs, die eng mit der Entstehung und Ausbreitung von EFH-Gebieten verbunden ist. Während der Suburbanisierung entstandene Siedlungen profitierten vom gut ausgebauten Straßennetz, das es ermöglicht, auf dem Land zu wohnen und in der Stadt zu arbeiten. Aufgrund der oft fehlenden oder unzureichenden öffentlichen Verkehrsanbindung wird das Auto zum notwendigen Mittel der Fortbewegung, was

2.3.1.2.

Flächenverbrauch bezeichnet die Inanspruchnahme von Boden für Siedlungen, Verkehr oder andere Nutzungen. Er führt zu ökologischen Folgen wie dem Verlust von Lebensräumen, Bodenversiegelung, eingeschränkter Grundwasserbildung, steigendem Hochwasserrisiko, der Beeinträchtigung des Mikroklimas sowie der Fragmentierung von Ökosystemen.

Abb. 24: Der Donut-Effekt: Ortsentwicklung am Rand während im Ortszentrum Leerstand zunimmt
Eigene Darstellung frei nach BSBK / Nagel, 2018, S. 26.



sowohl Staus und Parkplatzprobleme als auch negative Umwelt- und Gesundheitsauswirkungen mit sich bringt. Die durch den Individualverkehr entstehenden externen Kosten wie Lärm, Unfälle, Umweltbelastungen und Gebäudeschäden werden oft übersehen.¹⁴⁰

Die Entwicklung von EFH-Gebieten ist nicht nur Ausdruck einer urbanen Lebensform, die sich von traditionellen dörflichen Strukturen abgrenzt, sondern auch das Ergebnis einer gezielten Förderung durch Gemeinden. Diese schaffen Bauzonen und stellen Infrastrukturen bereit, um potenzielle neue Einwohner:innen anzuwerben. Durch niedrigere Bodenpreise und die Möglichkeit, größere Grundstücke zu erwerben, sind Randlagen oder schlecht erschlossene Standorte für viele attraktiv. Dies führt jedoch zu einer verstärkten räumlichen Ausdehnung und zusätzlichen Herausforderungen im Bereich der Mobilität und Infrastruktur.¹⁴¹

2.3.1.3. **Größere Probleme für ländliche EFH-Gebiete: Nachfrage, Flächendruck und Wandel**

Einfamilienhausgebiete in ländlichen Räumen sind mit spezifischen Herausforderungen konfrontiert. Eine geringere Nachfrage, bedingt durch Abwanderung junger und qualifizierter Menschen, sowie eine alternde Bevölkerung führen häufig zu Leerständen und potenzieller Immobilienentwertung.¹⁴² Zudem verstärkt ein hoher Flächendruck die Probleme, da vier konkurrierende Nutzungsansprüche bestehen: die Energiewende, der Ausbau von Siedlungs- und Verkehrsinfrastruktur, die Anforderungen der Agrarwirtschaft sowie der Klima- und Umweltschutz.¹⁴³ Diese Ansprüche stehen in direkter Konkurrenz um die begrenzten Flächen des ländlichen Raums und erschweren eine nachhaltige Nutzung und Entwicklung von EFH-Gebieten.

Besonders in Kleinstädten und Dörfern stellt sich die Frage nach der Anpassung an den ökonomischen und demografischen Wandel. Hier geht es weniger um urbane Verdichtung als darum, was diese Veränderungen für das ländliche Leben bedeuten. Die Vielfalt ländlicher Räume erfordert zudem differenzierte Betrachtungen: wirtschaftlich aktive Regionen, Pendlerdörfer, gelichtete Kleinstädte, traditionelle Landleben-Orte und Teilzeitregionen zeigen, dass sich die Problemlagen je nach Lage stark unterscheiden können.¹⁴⁴

2.3.1.4. **Fragmentierungen ländlicher Räume: Eine differenzierte Betrachtung**

Die Herausforderungen im ländlichen Raum sind nicht mehr ausschließlich auf strukturschwache Regionen begrenzt, die Verteilung der Problematiken folgen auch nicht länger einem klaren Nord-Süd oder Ost-West Muster.¹⁴⁵ Berthold Vogel, Geschäftsführer des Soziologischen Forschungsinstituts Göttingen (SOFI), differenziert ländliche Räume, um die unterschiedlichen Entwicklungslinien und Herausforderungen dieser besser zu verstehen. Ein zentrales Merkmal dieser Räume ist die hohe Abhängigkeit vom Individualverkehr, der in ländlichen Regionen durch den Mangel an öffentlichen Verkehrsmitteln besonders ausgeprägt ist. Das Auto wird hier zu einem unverzichtbaren Bestandteil des Alltags und beeinflusst sowohl die Mobilität als auch die Struktur der Siedlungsräume. Die sozialen und wirtschaftlichen Gegebenheiten dieser Re-

gionen sind nicht einheitlich, sondern vielfältig und erfordern eine differenzierte Betrachtung der verschiedenen ländlichen Typen. Dies wird durch die von Vogel vorgeschlagenen fünf Fragmentierungen von Kleinstädten und Dörfern deutlich, die nach ihren jeweiligen wirtschaftlichen, sozialen und demografischen Merkmalen unterteilt werden können.

1. Vitaler ländlicher Raum mit aktiver Mittelschicht

In diesen Regionen bleiben ländliche Orte und Kleinstädte auch aufgrund wirtschaftlicher Aktivitäten und bürgerschaftlichem Engagement lebendig. Zwar gibt es auch hier einen demografischen Wandel, der sich in schrumpfenden Infrastrukturen und alternden Sozialstrukturen zeigt, doch der Erhalt von lokalen Institutionen und eine aktive Mittelschicht – etwa durch Handwerksbetriebe oder Kleinunternehmen – sorgt für eine gewisse Stabilität. Der Wert des Eigenheims in diesen Regionen ist hoch, da es nicht nur eine praktische, sondern auch eine symbolische Bedeutung für soziale Stellung und Unabhängigkeit hat.

2. Pendlerdörfer als Substitutionsräume für Ballungsräume

In diesen ländlichen Regionen ist das Leben stark durch Pendler geprägt. Die dörfliche und kleinstädtische Struktur dient vor allem als Wohnort für Menschen, die in nahegelegenen Ballungsräumen arbeiten. Diese Gebiete sind oft wirtschaftlich weniger belebt, bieten jedoch einer wohlhabenden Mittelschicht günstige Lebenshaltungskosten. Das soziale Leben und die Infrastruktur orientieren sich am Rhythmus der nahegelegenen Großstadt. Das Eigenheim ist nicht nur pragmatischer Wohnort, sondern auch ein Symbol für sozialen Status und Unabhängigkeit. In vielen Fällen wird das Einfamilienhaus als langfristige Investition in Form von Eigentum genutzt, da es durch die Nähe zu großen Städten und den Pendlerstatus weiterhin eine stabile Wertentwicklung verspricht.

3. Abwanderungsgebiete mit sozialer und wirtschaftlicher Entwertung

In diesen ländlichen Regionen sind Abwanderung und demografische Schrumpfung zentrale Probleme. Leerstehende Gebäude im Ortskern und abnehmende Lebensqualität führen zu einer fortschreitenden Entwertung von Immobilien. Der Wert des Eigenheims sinkt, da die Nachfrage schrumpft und viele jüngere Menschen wegziehen. Das Eigenheim verliert seine Rolle als stabile Investition und wird für die Eigentümer zunehmend zur finanziellen Belastung. Diese Gebiete sind von einer schrumpfenden, wenig engagierten Bevölkerung geprägt, und die demokratische Öffentlichkeit verliert zunehmend ihre Funktion.

4. Ländliche Räume als Fluchtpunkt für Wohlhabende

Ein wachsender Trend in ländlichen Gebieten ist die sogenannte „Landlust“-Bevölkerung, die vor allem in Ferienwohnungen oder als Wochenendpendler in ländliche Regionen ziehen. Diese Menschen suchen einen Rückzugsort aus der urbanen Hektik und bringen Kapital und Investitionen in die Region. Die Entwicklung dieser ländlichen Gebiete ist jedoch stark von externen Bedürfnissen geprägt und beruht auf der Existenz spezifischer Infrastrukturen und hochwertiger Immobilien. Das Eigenheim spielt hier eine zentrale Rolle als stilistisches Statement und Investitionsobjekt. Diese Immobilien sind oft nicht mehr als alltäglicher Wohnraum gedacht, sondern repräsentieren ein bestimmtes Lebensgefühl, das durch die Gestaltung von großzügigen Landhäusern, umgebauten Bauernhöfen oder exklusiven Villen mit gehobenen Ausstattungsmerkmalen geprägt ist. Der ländliche Raum wird dabei nicht als dauerhafter Lebensort, sondern als Investitions- und Erholungsraum wahrgenommen.

5. Periodische Nutzung ländlicher Räume als Wochenenddomizile

In diesen Gebieten ist das ländliche Leben weitestgehend von Teilzeitnutzung geprägt. Der ländliche Raum wird vorwiegend während der Ferien oder an verlängerten Wochenenden genutzt, wobei die soziale Bindung an den Ort gering ist. Hier dient das Eigenheim als zusätzlicher Wohnort neben der urbanen Residenz. Die Nachfrage nach öffentlichen Gütern und Infrastrukturen ist gering, da der Hauptwohntort weiterhin in städtischen Gebieten bleibt.¹⁴⁶

Diese unterschiedlichen Typen verdeutlichen, dass der ländliche Raum nicht homogen ist. Je nach wirtschaftlicher Aktivität, Bevölkerungsstruktur und Wohnformen können die Herausforderungen stark variieren, was eine differenzierte Betrachtung und spezifische Lösungen erfordert.

Zusammenfassung 2.3.1.: Der Schwerpunkt auf Einfamilienhausgebiete in ländlichen Räumen, insbesondere in Kleinstädten und Dörfern, ergibt sich aus der höheren Dichte und Präsenz solcher Strukturen im Vergleich zu Ballungsräumen. Die Problemlagen, wie demografischer Wandel und soziale Umstrukturierungen, zeigen sich hier oft intensiver. Einfamilienhausgebiete entwickeln sich jedoch je nach ihrer räumlichen Lage unterschiedlich und sind von spezifischen Problemlagen wie Abwanderung, Leerständen oder steigenden Immobilienpreisen betroffen, die jeweils in ihrer Intensität und Form variieren können.

- ¹³⁰ Steinführer, „Ländliches Wohnen.“ ¹³¹ Höcke, „Kleinstadt.“ ¹³² Ebd. ¹³³ Steinführer, „Ländliches Wohnen.“ ¹³⁴ Höcke, „Kleinstadt.“ ¹³⁵ Ebd. ¹³⁶ Steinführer, „Ländliches Wohnen.“ ¹³⁷ Hartmann, 2020: S.115. ¹³⁸ Lindenthal et al., „Das Zukunftspotenzial von bestehenden Einfamilienhaus-Siedlungen im ländlichen Raum.“ ¹³⁹ Ebd. ¹⁴⁰ Hartmann, 2020: S.112. ¹⁴¹ Kurath, „Die Unschuld des Einfamilienhauses.“ ¹⁴² Vogel, „Wo steht das Haus? Zum Strukturwandel des Eigenheims in „diskreten Stadtlandschaften“.“ ¹⁴³ Hoelzmann et al., 2024. ¹⁴⁴ Vogel, „Wo steht das Haus? Zum Strukturwandel des Eigenheims in „diskreten Stadtlandschaften“.“ ¹⁴⁵ Berndgen-Kaiser et al., 2012 a. ¹⁴⁶ Vogel, „Wo steht das Haus? Zum Strukturwandel des Eigenheims in „diskreten Stadtlandschaften“.“

2.3.2. Problemaufriss Kommunale Verantwortung

Dieses Kapitel erklärt, warum die kommunale Verantwortung und Bodenpolitik eine entscheidende Rolle bei der Entwicklung von Einfamilienhausgebieten spielen, insbesondere in Bezug auf die Herausforderungen wie Zersiedelung, demografische Veränderungen und den Wettbewerb um Ressourcen.

2.3.2.1. Kommunale Motive und Kritik an der Förderung von Einfamilienhausgebieten

Kommunen spielen eine zentrale Rolle bei der Ausweisung und Förderung von Einfamilienhausgebieten, besonders in ländlichen Regionen und an den Rändern urbaner Siedlungen. Im Kontext des Föderalismus und der kommunalen Selbstverwaltung konkurrieren Gemeinden unabhängig voneinander, um neue Einwohner:innen zu gewinnen und ihre wirtschaftliche Basis zu stärken. Eine gängige Strategie ist die Ausweisung von Baugebieten in Randlagen, oft auf landwirtschaftlichen Flächen, die parzelliert und umgewidmet werden. Ziel ist es, durch attraktive Wohnmöglichkeiten in naturnahen Gebieten neue Steuerzahler:innen und Arbeitskräfte zu anzuwerben.¹⁴⁷ Besonders in Randgemeinden sind diese Gebiete aufgrund niedriger Bodenpreise und der gezielten Bereitstellung von Infrastrukturen für Neubauten eine kostengünstige Alternative zum städtischen Raum. Der

Aspekt der Erholungsnähe, durch die Nähe zu natürlichen Landschaften, wird zusätzlich als positiver Nebeneffekt hervorgehoben.

Die Architektin und Raumplanerin Gabu Heindl kritisiert diese kommunalen Strategien aus einer nachhaltigen und sozialpolitischen Perspektive. Ihrer Ansicht nach ist es problematisch, dass Kommunen weiterhin landwirtschaftliche Flächen für Neubaugebiete umwidmen, obwohl in vielen Fällen benachbarte Ortskerne mit den Folgen leerstehender Gebäude zu kämpfen haben.¹⁴⁸ Die Parzellierung und Erschließung von neuen Baugebieten erfolgen oft ohne die notwendigen Anreize zur Nutzung leerstehender Immobilien, was zu einer schleichenden Entleerung der Ortszentren führt. Solange es keine Anreize wie etwa eine Leerstandssteuer gibt, die den Eigentümer:innen leerstehender Gebäude dazu anregen würde, diese zu revitalisieren, wird sich dieser Trend weiter fortsetzen.¹⁴⁹

Aus marxistischer Sicht ist Boden ein nicht vermehrbares Gut, dessen Wert nicht durch Arbeit, sondern durch Marktmacht und Spekulation bestimmt wird. Auch Hans Bernoulli kritisiert die Architektur und Stadtplanung als eine Art „Gestaltungspolizei“, die sich auf ästhetische Details einzelner Bauvorhaben konzentriert, während die entscheidenden Fragen zur räumlichen Ordnung und der gerechten Verteilung von Ressourcen unbeachtet bleiben. Diese Praxis der Umwidmung führt dazu, dass Bodenwertgewinne nicht in die Gemeinwirtschaft fließen, sondern oftmals soziale Ungleichheit verstärken.¹⁵⁰

Heindl sieht in der bestehenden Wohnbaupolitik, die stark auf das Einfamilienhaus setzt, eine konservative Ausrichtung, die nicht nur Flächenverbrauch begünstigt, sondern auch die Zersiedelung und den Wertverlust von Immobilien in ländlichen Gebieten weiter vorantreibt. Sie kritisiert insbesondere, dass diese Wohnbaupolitik auf einem konservativen Ideal der heterosexuellen Kleinfamilie basiert, „mit zwei Kindern und zwei Privat-Pkw“¹⁵¹, was ihrer Ansicht nach eine idyllisierende, aber auch stark normierende Vorstellung von Familienleben widerspiegelt. Diese Vorstellung führt zu einer unreflektierten Förderung von Suburbanisierung und Zersiedelung, indem sie das Einfamilienhaus als einzig wahre Form des Wohnens präsentiert und dabei die Vielfalt an Lebensentwürfen ignoriert. Heindl kritisiert dies scharf: „Die Förderungspolitik zum Einfamilienhaus ist hinsichtlich der Lebensweisen zu tiefst konservative Wohnbaupolitik.“¹⁵² Diese Perspektive bemängelt, dass die Wohnbaupolitik nicht nur zu einer ineffizienten Nutzung von Ressourcen führt, sondern auch zu einer Verfestigung von sozialen Normen, die in einer sich wandelnden Gesellschaft wenig zukunftsweisend sind.

Einfluss der Eigentumsverhältnisse

2.3.2.2.

Ein zentraler Aspekt, der die Steuerung und Entwicklung von Ein- und Zweifamilienhausgebieten erschwert, ist die stark fragmentierte Eigentümerstruktur. Die überwiegend privaten Eigentumsverhältnisse entziehen diese Gebiete größtenteils der direkten Einflussnahme staatlicher, kommunaler oder professioneller Akteure der Wohnungswirtschaft. Dies macht es für Kommunen schwierig, koordinierte Maßnahmen oder einheitliche Entwicklungsstrategien umzusetzen. Stattdessen stehen unterschiedliche Interessen von Eigentümer:innen im Vordergrund, die eine gemeinschaftliche Planung und Gestaltung oft behindern.¹⁵³

Für die Kommunen bedeutet dies, dass sie in diesen Gebieten verstärkt als Vermittlungs- und Unterstützungsinstanz tätig sein müssen. Sie sind gefordert, die unterschiedlichen Bedürfnisse und Lebensrealitäten der Bewohner:innen zu berücksichtigen und präventiv zu agieren, um Probleme wie vernachlässigte Infrastrukturen oder dringenden Sanierungsbedarf frühzeitig zu verhindern.¹⁵⁴ Auf diese Weise sollen die Lebensqualität in diesen Wohngebieten erhalten bleiben und langfristige Belastungen für die kommunale Entwicklung vermieden werden.

2.3.2.3. Immobilienwert, Vermarktungs- und Leerstandsprobleme

Die Wüstenrot Stiftung beleuchtet in ihren Studien die künftigen Herausforderungen für ältere Einfamilienhausgebiete, insbesondere für den westdeutschen Bestand der 1950er bis 1970er Jahre. Ein zentrales Thema ist die wachsende Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt.¹⁵⁵ Der demografische Wandel führt dazu, dass viele Bestandsimmobilien von älteren Generationen stammen, während potenzielle Käufer:innen aus zahlenmäßig kleineren Geburtskohorten kommen.¹⁵⁶ Dies könnte eine Situation schaffen, in der immer mehr frei werdende Häuser auf eine sinkende Zahl an nachfragenden Haushalten treffen.

Hinzu kommen gesellschaftliche und arbeitsweltliche Veränderungen, wie die Vielfalt der Lebensstile, der Rückgang traditioneller Familienmodelle, die steigende Erwerbstätigkeit von Frauen sowie der Zuwachs prekärer Beschäftigungsverhältnisse, die das Interesse am klassischen Eigenheim potenziell mindern könnten. Dies könnte zu einem Überangebot an Einfamilienhäusern führen und räumliche Unterschiede verstärken. Die Polarisierung zwischen prosperierenden und schrumpfenden Regionen sowie zwischen zentralen und peripheren Standorten wird hervorgehoben: Während in städtischen Zentren und aufstrebenden Randlagen eine wachsende Nachfrage und steigende Immobilienpreise erwartet werden, könnten ländliche oder abgelegene Regionen mit sinkender Nachfrage und Wertverlust kämpfen.¹⁵⁷

Neben diesen quantitativen und räumlichen Unterschieden spielen das Image eines Gebiets, die Qualität des Wohnumfelds und der Zustand der Gebäude eine entscheidende Rolle für die Marktentwicklung. Letztlich hängen die Zukunftschancen älterer Einfamilienhausgebiete stark vom Engagement und den Investitionsentscheidungen der Eigentümer:innen ab, die maßgeblich über den Erhalt und die Attraktivität ihrer Immobilien bestimmen.¹⁵⁸

Zusammenfassung 2.3.2.:

1 Wettbewerb um Einwohner:innen

Kommunen konkurrieren um neue Einwohner:innen zu Stärkung ihrer wirtschaftlichen Basis. Dies geschieht häufig durch die Ausweisung von neuen Einfamilienhausgebieten am Stadtrand auf landwirtschaftlichen Flächen. Diese Strategie fördert Zersiedelung und den Flächenverbrauch, während bestehende Infrastrukturen in Ortskernen vernachlässigt werden.

2 Kleinteilige Eigentümerstruktur

Ein- und Zweifamilienhausgebiete sind geprägt durch überwiegend private Eigentumsverhältnisse, was kommunale Steuerungsmöglichkeiten einschränkt. Kommunen müssen vermehrt moderierend eingreifen, um unterschiedliche Interessen zu berücksichtigen und präventive Maßnahmen gegen künftige Infrastrukturprobleme oder Leerstände zu ergreifen.

3 Markt- und demografische Herausforderungen

Der demografische Wandel führt dazu, dass immer mehr ältere Bestandsimmobilien auf eine sinkende Anzahl potenzieller Käufer:innen treffen. Zudem könnten flexible Lebensstile, die Abnahme traditioneller Familienstrukturen und unsichere Arbeitsverhältnisse das Interesse am Eigenheim reduzieren, was zu einem Überangebot und einer ungleichmäßigen Marktentwicklung führt.

4 Regionale und qualitative Unterschiede

Während prosperierende, zentrale Lagen von steigender Nachfrage profitieren könnten, kämpfen periphere und schrumpfende Regionen mit Leerstand und Wertverlust. Die Zukunftsfähigkeit dieser Gebiete hängt von Lage, Image, Wohnumfeld und Gebäudequalität sowie vom Engagement der Eigentümer:innen ab, die mit Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen den Wert ihrer Immobilien sichern.

147 Kurath, „Die Unschuld des Einfamilienhauses.“ 148 Heindl, „Mehr als ein Familienhaus - mehr Kontext, Stadt, Politik.“ 149 Ebd. 150 Ebd. 151 Ebd. 152 Ebd. 153 Berndgen-Kaiser et al., 2012 a: S.7f. 154 Ebd. 155 Ebd. S.18. 156 Ebd. 157 Ebd. 158 Ebd.

Problemaufriss Gebietsstruktur und Gebäudebestand

2.3.3.

In diesem Kapitel wird untersucht, wie die bestehende Gebietsstruktur und der Gebäudebestand in Einfamilienhausgebieten den Wohnflächenbedarf und die Nutzungseffizienz beeinflussen. Es zeigt auf, wie bauliche Mängel, ineffiziente Nutzung und die Notwendigkeit zur Modernisierung sowohl Eigentümer:innen als auch Kommunen vor große Herausforderungen stellen.

Gebietsstrukturelle Herausforderungen

2.3.3.1.

Einfamilienhausgebiete sind geprägt von freistehenden oder reihenartigen Gebäuden auf großzügigen Grundstücken, mit einer niedrigen Bebauungsdichte und einer starken Orientierung an privatem Raum und individueller Mobilität. Diese Struktur bringt jedoch typische Herausforderungen mit sich. Die Einheit von Gebäude und Grundstück, oft ergänzt durch Garten, Einfahrt, Garage und Nebengebäude wie Geräte- oder Fahrradschuppen, macht das Einfamilienhaus besonders attraktiv. Es ermöglicht nicht nur Eigentumsbildung, sondern schafft auch sichtbare materielle Werte, die oft über Generationen weitergegeben werden.

Die Gebiete entstanden häufig auf Basis von Bebauungsplänen, die wenig Wert auf die Raumwirkung oder die Gestaltung des öffentlichen Raums legten.¹⁵⁹ Das Resultat waren monofunktionale Wohngebiete mit unzureichender Infrastruktur. Der Grundstücksverkauf richtete sich überwiegend an Familien mit Kindern, und nach dem Auszug der Kinder blieben oft nur die älteren Bewohner:innen zurück. Diese Entwicklung führte zu standardisierten Wohngebieten ohne prägende Identität.¹⁶⁰

Einfamilienhausgebiete sind häufig mit strukturellen Problemen konfrontiert. Neben dem hohen Flächenverbrauch und der Versiegelung der Böden für Nebenanlagen und Infrastruktur führt oft die alternde und verfallende Gebäudestruktur zu hohen Kosten für Entwicklung und Infrastruktur. Diese Probleme werden zusätzlich durch den ineffizienten Heizenergieverbrauch der Gebäude verstärkt, was die Bemühungen im Bereich Klimaschutz erheblich erschwert.¹⁶¹

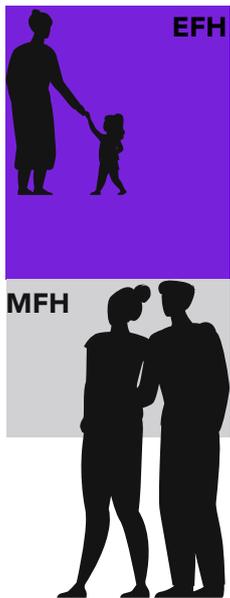
2.3.3.2.**Problem Flächenverbrauch**

Abb. 24: Lediglich 36% der Bevölkerung Deutschlands lebt in Einfamilienhäusern, die über 80% des Gebäudebestands ausmachen. Eigene Darstellung

In Deutschland gibt es über 16 Millionen Einfamilienhäuser (Gebäude mit 1-2 Wohnungen), die mit einem Anteil von über 80 % den Großteil des Wohngebäudebestands ausmachen.¹⁶² Trotz dieser Dominanz lebt jedoch nur 36 % der Bevölkerung in Einfamilienhäusern, davon 84 % im Eigentum. Im Gegensatz dazu lebt die Mehrheit der Bevölkerung, nämlich 62 %, in Mehrfamilienhäusern, davon jedoch lediglich 25 % im Eigentum.¹⁶³

Die Statistik zeigt, dass Einfamilienhäuser in Deutschland zwar einen hohen Anteil am Wohngebäudebestand haben, dass aber nur ein kleiner Teil der Bevölkerung in ihnen lebt. Gleichzeitig führt der hohe Bestand an flächenintensiven Einfamilienhäusern zu einem überdurchschnittlich hohen Flächenverbrauch, der für eine relativ geringe Anzahl von Bewohner:innen aufgebracht wird.

Der Flächenverbrauch durch Einfamilienhausgebiete ist eine der zentralen Herausforderungen der modernen Stadt- und Regionalplanung. Etwa die Hälfte (46 Prozent) der Siedlungs- und Verkehrsflächen in Deutschland ist versiegelt, was den natürlichen Wasserhaushalt der Böden beeinträchtigt und die Gefahr von Überflutungen bei Starkregen erhöht.¹⁶⁴ Zusätzlich verlieren versiegelte Flächen ihre Funktion für das Kleinklima und tragen zur Sommerüberhitzung bei. Diese Flächenverbrauchsproblematik wird durch die Zersiedelung verstärkt: Die fortschreitende Ausdehnung der Siedlungsgebiete führt zu einem erhöhten Energieverbrauch, insbesondere durch den notwendigen Ausbau von Infrastruktur und den Heizbedarf zusätzlicher Gebäude. Dies fördert nicht nur klimaschädliche CO²-Emissionen, sondern belastet auch die Wirtschaft durch steigende Instandhaltungskosten und die Notwendigkeit, immer mehr Infrastruktur zu pflegen. Zudem geht die Zersiedelung mit einem Verlust landwirtschaftlicher Flächen und fruchtbarer Böden einher, was langfristig die Nahrungsmittelproduktion und Ressourcennutzung gefährdet.¹⁶⁵ Diese Entwicklung führt auch zu einer Verlagerung des sozialen Gefüges, indem einkommensschwache Haushalte in alte Quartiere zurückbleiben, während Neubaugebiete vor allem gut situierte Haushalte anziehen. Gleichzeitig kommt es zu einem Zerfall der gewachsenen Ortskerne, der in vielen Regionen die kommunalen Finanzen und die soziale Integration belastet.¹⁶⁶

2.3.3.3.**Problem Infrastruktur und Auslastung**

In Einfamilienhausgebieten führt die flächenintensive Bebauung zu einer relativ hohen Infrastrukturbelastung, obwohl die Bevölkerungsdichte in diesen Gebieten oft gering ist. Diese Gebiete benötigen aufgrund ihrer weiten Ausdehnung und der niedrigen Bebauungsdichte umfangreiche Infrastrukturdienste, die im Vergleich zur Anzahl der Haushalte ineffizient sind.¹⁶⁷ Beispielsweise erfordert die Bereitstellung und Wartung von Straßen, Abwasseranlagen und Stromnetzen hohe Kosten, da diese über größere Flächen verteilt sind und oft nur eine kleine Anzahl an Haushalten bedienen. Der geringe Nutzen pro Fläche steht damit in einem Missverhältnis zum Aufwand und den Ressourcen, die für die Infrastruktur aufgebracht werden müssen.¹⁶⁸ Ein weiteres Problem ergibt sich aus den hohen ökologischen Kosten der flächenintensiven Bebauung. Selbst wenn Einfamilienhäuser mit modernen Techniken wie guter Dämmung oder Null-Energie-Häusern ausgestattet sind, bleibt der ökologische Fußabdruck aufgrund der erforderlichen Flächenversiegelung und dem hohen Ressourcenverbrauch im Bauprozess problematisch.¹⁶⁹

Zusätzlich verstärken rückläufige Einwohnerzahlen und der anhaltende Leerstand die Belastung der bestehenden Infrastruktur. In vielen dieser Gebiete nimmt die Bevölkerung ab, was dazu führt, dass viele Einrichtungen und Verkehrsanbindungen nur noch spärlich genutzt werden, während die Infrastruktur weiterhin in voller Größe erhalten werden muss.¹⁷⁰ Dies führt nicht nur zu einer ineffizienten Nutzung der Ressourcen, sondern erhöht auch die langfristigen Instandhaltungskosten, da die vorhandenen Strukturen für eine größere Bevölkerung ausgelegt sind, die in diesen Gebieten jedoch immer weniger vertreten ist.

Die Auslastung der Infrastruktur in diesen Gebieten steht also in einem direkten Zusammenhang mit der niedrigen Bevölkerungsdichte und der fortschreitenden Entdichtung, die aufgrund der demografischen Veränderungen und der Abwanderung aus ländlichen Regionen immer stärker in Erscheinung tritt.

Probleme des Gebäudebestands

2.3.3.4.

Wohnfläche und Remanenzeffekt

In Deutschland ist in den letzten Jahrzehnten ein anhaltender Trend zu einem steigenden Wohnflächenbedarf zu beobachten. Dies zeigt sich besonders in den höheren Altersgruppen. Laut dem BBSR stieg die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf kontinuierlich an, insbesondere aufgrund des wachsenden Wunsches nach mehr persönlichem Raum und dem Trend zu kleineren Haushaltsgrößen.¹⁷¹ Im Jahr 2022 hatten Haushalte mit einem Haupteinkommensbezieher ab 65 Jahren mit 68,5 Quadratmetern pro Person die größte Wohnfläche im Vergleich zu jüngeren Altersgruppen, wie den 45- bis 64-Jährigen mit 54,8 Quadratmetern.¹⁷² Besonders auffällig ist der hohe Wohnflächenanteil bei Alleinlebenden über 65 Jahren: 27 % der dieser Gruppe verfügten über mindestens 100 Quadratmeter Wohnfläche.¹⁷³ Diese Zahl verdeutlicht, dass ältere Menschen oft in großen, für ihre Bedürfnisse überdimensionierten Wohnflächen leben, was die Effizienz der Ressourcennutzung in vielen Einfamilienhausgebieten infrage stellt.

Im wohnungspolitischen Kontext beschreibt der Remanenzeffekt, dass Menschen auch nach einer Verkleinerung ihres Haushalts und einem geringeren Bedarf an Wohnfläche in ihren großen Wohnungen oder Häusern bleiben.¹⁷⁴ Darin wird auch der Einfluss des demografischen Wandels auf den Wohnungsmarkt sichtbar. Da bestehende Häuser oft von wenigen Personen genutzt werden, obwohl sie viel Wohnraum bieten, wird der vorhandene Wohnraumbestand ineffizient genutzt. Dagegen stehen Personen mit hohem Wohnflächenbedarf, wie mehrköpfige Familien, für die flächen- und ressourcenintensive Neubaugebiete erschlossen werden. Dazu kommen die veränderten Wohnbedürfnisse älterer Menschen, die bei den bestehenden Familienhäusern Umbauten notwendig machen.

Die Folgen des Remanenzeffekts sind weitreichend. Einerseits bleiben große, unterbelegte Häuser teilweise leer, während gleichzeitig der Neubau von größeren Einfamilienhäusern vorangetrieben wird, um den Bedarf jüngerer Familien zu decken.¹⁷⁵ Auf der anderen Seite steigen für die älteren Bewohner:innen die Instandhaltungs- und Pflegekosten, was vor allem in Gebieten mit einer älteren Bevölkerung zu vernachlässigten Infrastrukturen und zunehmend verödenen Wohngebieten führt.¹⁷⁶ Dieser Remanenzeffekt wird durch den hohen Ressourcenverbrauch der bestehenden Ge-

bäude, wie die Nutzung von Heizenergie, und den dazugehörigen Klimawirkungen zusätzlich verschärft. Somit verschärft der Remanenzeffekt nicht nur die Problematik des Leerstands, sondern trägt auch zur Belastung der Umwelt bei und unterstreicht die Notwendigkeit, in der Stadtplanung und Wohnpolitik sowohl den demografischen Wandel als auch die Bedürfnisse von verschiedenen Altersgruppen zu berücksichtigen.¹⁷⁷ In Gebieten, die zeitgleich entwickelt wurden, führt die homogene Altersstruktur der Bewohner:innen häufig zu Unterbelegungen oder Leerständen ganzer Straßenzüge, was jedoch auch als Chance für eine Neugestaltung gesehen werden kann.¹⁷⁸

Trotz der Vielzahl und häufigen Überdimensionierung von Einfamilienhäusern mangelt es an bezahlbarem Wohnraum, der flexibles Zusammenleben und Anpassung an geänderte Lebensstile sowie demografische Veränderungen ermöglicht.¹⁷⁹ Der bestehende Wohnraum deckt die sich wandelnden Bedürfnisse von Alleinlebenden oder älteren Menschen oft nur unzureichend ab und führt zu ineffizienter Nutzung.

Für Kommunen bedeutet dies eine zusätzliche Herausforderung: Der anhaltende Wohnraumbedarf erfordert die Entwicklung neuer Baugebiete, was jedoch mit hohen Kosten für Erschließung und Infrastruktur sowie einer weiteren Zunahme des Flächenverbrauchs einhergeht. Gleichzeitig bleibt der bestehende Wohnbestand oft unterbelegt, was die Notwendigkeit verstärkt, diese Strukturen besser an die veränderten Anforderungen der Gesellschaft anzupassen.

Alter Gebäudebestand, Energiebedarfe und Barrierefreiheit

Der größte Teil des deutschen Gebäudebestands ist älteren Baujahrs. Rund zwei Drittel der Gebäude in Deutschland sind älter als 40 Jahre, wobei ein Drittel zwischen 1950 und 1979 errichtet wurde – eine Zeit, die auch für viele Einfamilienhausgebiete prägend war.¹⁸⁰ Diese Gebäude entsprechen oft nicht den heutigen Anforderungen an Energieeffizienz und Barrierefreiheit. Besonders problematisch ist dies für die zunehmend älter werdende Bevölkerung, die in diesen Häusern lebt.

Einfamilienhäuser aus den 50er- bis 70er-Jahren, die häufig noch in Eigenbesitz sind, weisen typischerweise eine unzureichende Wärmedämmung und veraltete Heizsysteme auf, die oft auf fossilen Brennstoffen basieren.¹⁸¹ Das führt zu hohen Energiekosten und einem großen Sanierungsbedarf, um die Klimaziele zu erreichen. Der Bericht „Maßnahmenkonzepte für einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045“ des BBSR hebt hervor, dass eine umfassende energetische Sanierung erforderlich ist, um die Effizienz dieser Bestandsgebäude zu verbessern. Ohne die Integration erneuerbarer Energien und moderner Heizsysteme bleiben diese Häuser energieineffizient und belasten sowohl die Bewohner als auch die Umwelt.

Hinzu kommt der Mangel an Barrierefreiheit, was besonders für die älteren Menschen in diesen Häusern ein großes Problem darstellt. Laut einer Studie von 2019 haben über 85 % der Seniorenhaushalte keinen stufenlosen Zugang zu ihrer Wohnung, was die Lebensqualität erheblich einschränkt.¹⁸² Auch die räumliche Gestaltung der Gebäude lässt oft keine ausreichende Bewegungsfreiheit zu: Breite Türen, Flure und barrierefreie Bäder sind in vielen Altbauten nicht vorhanden. In Neubauten ab 2011 erfüllten immer-

hin 44 % der Wohnungen Kriterien für barrierefreies Wohnen, während in älteren Gebäuden bis Baujahr 1948 nur 5 % dieser Standards erreicht wurden.¹⁸³ Dies unterstreicht die Dringlichkeit, die bauliche Struktur des Bestands an die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft anzupassen.

Die Kombination aus unzureichender Energieeffizienz und fehlender Barrierefreiheit stellt eine zunehmende Herausforderung dar, insbesondere in Gebieten mit einem hohen Anteil an älteren Einfamilienhäusern. Es besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf, sowohl im Hinblick auf die energetische Aufrüstung als auch auf die Anpassung an die demografischen Veränderungen.

Stellenwert des Eigenheims und Trendprognosen

Trotz einer Ausdifferenzierung von Lebensmodellen, Wohnformen und einer verstärkten Hinwendung zu urbanen Räumen bleibt das Eigenheim als Wohnform weiterhin äußerst beliebt. Prognosen gehen davon aus, dass vor allem in den Umlandregionen von Metropolen eine anhaltende Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern bestehen wird.¹⁸⁴

Trendanalysen des BBSR verdeutlichen, dass sich der Stellenwert des Wohneigentums, insbesondere des Einfamilienhauses, weiterhin stabil hält. Der Bau neuer Häuser verlangsamt sich zwar, jedoch bleibt die Nachfrage nach bestehendem Wohnraum, besonders bei Familien, hoch. Zudem wird der steigende Wohnflächenverbrauch durch die Zunahme kleinerer Haushalte angetrieben.¹⁸⁵ Altersgerechte Wohnangebote könnten hier Lösungsansätze bieten, um die Umzugsmobilität älterer Haushalte zu fördern und so Platz für neue Wohnkonzepte zu schaffen.

Zusammenfassung 2.3.3.: Der Wohnflächenbedarf in Deutschland steigt kontinuierlich, obwohl die Bevölkerungszahl stabil bleibt. Besonders die Altersgruppe 65+ beansprucht pro Kopf die größte Wohnfläche, was häufig zu ineffizienter Nutzung des Wohnraums führt, vor allem in Einfamilienhausgebieten. Gleichzeitig machen Ein- und Zweifamilienhäuser einen zentralen Teil des Gebäudebestands aus und weisen oft bauliche Defizite auf: Viele dieser Gebäude sind energetisch ineffizient, schlecht gedämmt und nicht barrierefrei. Die notwendigen Modernisierungen stellen sowohl Eigentümer als auch Kommunen vor große finanzielle und planerische Herausforderungen. Hinzu kommt der sogenannte Remanenzeffekt, bei dem ältere Bewohner:innen trotz veränderten Wohnbedarfs in zu großen Häusern verbleiben, während Familien oft keine passenden Wohnangebote finden. Diese Entwicklung verschärft nicht nur den Flächenverbrauch, sondern auch die soziale und ökologische Nachhaltigkeitsproblematik. Eine gezielte Sanierung und Umnutzung dieser Bestände ist daher unerlässlich, um den Herausforderungen des demografischen Wandels, der Energieeffizienz und der sozialen Integration gerecht zu werden.

- ¹⁵⁹ Simon-Philipp, „Das Einfamilienhaus - (un)auffällige Hauslandschaften.“ ¹⁶⁰ Ebd. ¹⁶¹ Fischer et al., 2023.
¹⁶² Statistisches Bundesamt, „Struktur des Wohngebäudebestands in Deutschland im Jahr 2023 nach Gebäudetyp.“ ¹⁶³ Statistisches Bundesamt, 2023. ¹⁶⁴ Umweltbundesamt, „Flächeninanspruchnahme für Siedlungen und Verkehr reduzieren.“ ¹⁶⁵ Ebd. ¹⁶⁶ Ebd. ¹⁶⁷ Berndgen-Kaiser et al., 2012 a: S.7f. ¹⁶⁸ Heindl, „Mehr als ein Familienhaus - mehr Kontext, Stadt, Politik.“ ¹⁶⁹ Ebd. ¹⁷⁰ Berndgen-Kaiser et al., 2012 a: S.7f. ¹⁷¹ BBSR, 2022: S.13ff. ¹⁷² Statistisches Bundesamt, „Haushalte der Altersgruppe 65+ haben pro Kopf den meisten Wohnraum zur Verfügung.“ ¹⁷³ Ebd. ¹⁷⁴ Sagger, „Remanenzeffekt.“ ¹⁷⁵ Fischer et al., 2023. ¹⁷⁶ Ebd.
¹⁷⁷ Sagger, „Remanenzeffekt.“ ¹⁷⁸ Lindenthal et al., „Das Zukunftspotenzial von bestehenden Einfamilienhaus-Siedlungen im ländlichen Raum.“ ¹⁷⁹ Ebd. ¹⁸⁰ Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2024.
¹⁸¹ Simon-Philipp, „Das Einfamilienhaus - (un)auffällige Hauslandschaften.“ ¹⁸² Statistisches Bundesamt, „Altersgerechtes Wohnen: 85 % aller Seniorenhaushalte hatten 2018 keinen stufenlosen Zugang zur Wohnung.“
¹⁸³ Ebd. ¹⁸⁴ Simon-Philipp, „Das Einfamilienhaus - (un)auffällige Hauslandschaften.“ ¹⁸⁵ BBSR, 2022.

2.3.4. Problemaufriss Soziale Folgen

In diesem Kapitel werden die sozialen Folgen der Wohnsituation in Einfamilienhausgebieten thematisiert. Es wird untersucht, wie ungenutzte Wohnflächen und die Herausforderungen der Hausinstandhaltung zu Isolation, finanziellen Belastungen und sozialen Spannungen führen können.

2.3.4.1. Individuelle soziale Folgen

Soziale Vereinsamung

Die Isolation von Alleinlebenden, insbesondere älteren Menschen, führt häufig zu Einsamkeit. Diese verstärkt gesundheitliche Risiken wie Depressionen, Demenz oder Herz-Kreislauf-Erkrankungen.¹⁸⁶ Besonders in überdimensionierten Häusern fehlt es an sozialen Kontakten und Unterstützungsnetzwerken, was die Gefahr der Vereinsamung erhöht. Trotz der Assoziation des Alleinwohnens mit Freiheit wird diese oft unfreiwillige Einsamkeit in verletzlichen Lebensphasen zu einem Problem.¹⁸⁷ Die Corona-Pandemie hat diese Dynamik verschärft, da soziale Kontakte weiter eingeschränkt wurden.¹⁸⁸ Als Lösungsansatz könnte Mehrgenerationenwohnen helfen, indem es private und gemeinschaftliche Räume kombiniert.

Armutsgefährdung und Überforderung

Ältere Menschen in großen Einfamilienhäusern sehen sich häufig mit finanziellen und physischen Herausforderungen konfrontiert. Der Erhalt der Immobilie, notwendige Modernisierungen und barrierefreie Anpassungen übersteigen oft die finanziellen Möglichkeiten, insbesondere bei geringen Renten oder Witwenpensionen.¹⁸⁹ Zudem kann die Pflege von Haus und Garten ohne Hilfe körperlich überfordernd sein. Auch eingeschränkte Mobilität verschärft die Problematik, da diese Gebiete häufig schlecht an öffentliche Verkehrsmittel angebunden sind, was die Abhängigkeit vom Auto erhöht. Mit zunehmendem Alter wird diese Abhängigkeit jedoch zu einer Belastung, wenn das Autofahren nicht mehr möglich ist.

2.3.4.2. Kollektive soziale Folgen

Gesellschaftliche Entsolidarisierung, Verlust lokaler Gemeinschaften

In vielen jüngeren Einfamilienhausgebieten zeigt sich eine urbane Lebensweise, die durch hohe Mobilität und Individualismus geprägt ist. Der Fokus liegt auf privatem Komfort und Rückzugsmöglichkeiten, während nachbarschaftliche Bindungen eine untergeordnete Rolle spielen.¹⁹⁰ Diese Entwicklung fördert nicht nur die gesellschaftliche Entsolidarisierung, sondern trägt auch maßgeblich zum Verlust traditioneller dörflicher Gemeinschaften bei.¹⁹¹ Durch die Verlagerung von Wohngebieten an die Peripherie verlieren Ortskerne ihre soziale Funktion und veröden zunehmend, während öffentliche Räume zugunsten privater Flächen an Bedeutung verlieren.

Ungleichheit und generationsübergreifende Spannungen

Ältere Menschen bewohnen in vielen Einfamilienhausgebieten häufig überdimensionierte Wohnflächen, 27 % der Alleinlebenden über 65 Jahre bewohnen mehr als 100 Quadratmeter.¹⁹² Diese Zahl verdeutlicht, dass ältere Menschen oft in großen, für ihre Bedürfnisse überdimensionierten Wohnflächen leben, was die Effizienz der Ressourcennutzung in vielen Einfamilienhausgebieten infrage stellt. Gleichzeitig fehlt es an Wohnraum, der für junge Familien geeignet wäre. Diese Ungleichheit führt häufig zu Neubauten in neu ausgewiesenen Flächen, was wiederum den Flächendruck verstärkt und ökologische Belastungen verstärkt.

Außerdem können generationsübergreifende Spannungen entstehen, wenn jüngere Generationen, die mit den ökologischen Folgen dieser Entwicklungen konfrontiert werden, wahrnehmen, dass ältere Menschen häufig allein in zentral gelegenen Häusern leben, während junge Familien oft auf Neubauten in periphereren Gebieten ausweichen müssen.

Zusammenfassung 2.3.4.: Bei älteren Alleinlebenden führt die Unterbelegung großer Wohnflächen häufig zu sozialer Isolation, Einsamkeit und gesundheitlichen Belastungen. Darüber hinaus können die finanziellen und körperlichen Anforderungen an die Erhaltung dieser Häuser, insbesondere im Alter, Armutsrisiken und Überforderung verursachen. Auf kollektiver Ebene führen diese Entwicklungen zu generationsübergreifenden Spannungen durch ungleich verteilte Ressourcen sowie zum Verlust nachbarschaftlicher Bindungen.

¹⁸⁶ Schmidhuber, „Einsamkeit.“ ¹⁸⁷ Ebd. ¹⁸⁸ Lindenthal et al., „Das Zukunftspotenzial von bestehenden Einfamilienhaus-Siedlungen im ländlichen Raum.“ ¹⁸⁹ Ebd. ¹⁹⁰ Kurath, „Die Unschuld des Einfamilienhauses.“ ¹⁹¹ Heindl, „Mehr als ein Familienhaus - mehr Kontext, Stadt, Politik.“ ¹⁹² Statistisches Bundesamt, „Haushalte der Altersgruppe 65+ haben pro Kopf den meisten Wohnraum zur Verfügung.“

Zusammenfassung und Schlussfolgerung

2.3.5.

Die Herausforderungen von Einfamilienhausgebieten sind ebenso vielfältig wie komplex. Ihre Entwicklungschancen hängen von einer Vielzahl teils gegensätzlicher Faktoren ab, darunter demografische Verschiebungen, regionale Unterschiede und strukturelle Gegebenheiten. Während in einigen Gebieten die Nachfrage weiterhin hoch bleibt, drohen andere, insbesondere in ländlichen Regionen, von Leerstand und Zersiedelung betroffen zu sein. Probleme wie flächenintensive Bebauung, hohe Energiekosten, Modernisierungsbedarf und infrastrukturelle Unterauslastung belasten nicht nur die Bewohner:innen, sondern auch Kommunen und Träger der Infrastruktureinrichtungen. Dazu kommen soziale Herausforderungen, von Einsamkeit und Überforderung älterer Menschen bis hin zu generationsübergreifenden Spannungen durch ungleiche Ressourcennutzung.

Diese Schwierigkeiten verdeutlichen: Der traditionelle Ansatz, Einfamilienhausgebiete als unveränderliche Bestandteile der Stadt- und Siedlungsstruktur zu betrachten, greift zu kurz. Angesichts des sich wandelnden Wohnbedarfs, geprägt von vielfältigeren Lebensmodellen und dem Wunsch nach alternativen, urbaneren Wohnformen, stehen gerade Gebiete mit ungünstigen Lage- und Baueigenschaften vor erheblichen Transformationsaufgaben.

Doch in diesen Herausforderungen steckt auch großes Potenzial. Es geht nicht nur darum, Gebäude zu renovieren oder Leerstände zu vermeiden, es geht darum, diese Gebiete neu zu denken. Eine einfache, universelle Lösung gibt es nicht, denn die Bandbreite der Ausgangssituationen und Bedürfnisse der Bewohner:innen verlangt nach kreativen, ortsspezifischen Ansätzen. Wenn wir diese Quartiere als Räume begreifen, in denen verschiedene Generationen, Lebensmodelle und Nutzungsformen zusammenfinden können, dann entsteht die Chance, wieder mehr Leben und Gemeinschaft hineinzubringen. Im nächsten Kapitel geht es genau darum: Wie können Einfamilienhausgebiete in zukunftsfähige Lebensräume transformiert werden? Welche Ideen und Ansätze gibt es, um schrumpfende Quartiere ebenso wie florierende Gebiete nachhaltig und lebendig zu gestalten?

Kapitel 3

Einfamilienhausgebiete in der Transformation

Kapitelübersicht

3.1.	Zur Notwendigkeit der Innenentwicklung	62
3.2.	Soziale Innovationen für mehr Miteinander in Einfamilienhausgebieten	65
3.2.1.	Einführung: Einfamilienhausgebiete als Lebensräume	65
3.2.2.	Soziale und infrastrukturelle Anpassungen	65
3.2.3.	Förderung von gemeinschaftlichen Strukturen und Planungsprozessen	68
3.3.	Bauliche Handlungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung	72
3.3.1.	Plädoyer für mehr Verdichtung	72
3.3.2.	Bauliche Nachverdichtung von Gebäude und Wohnraum	73
3.3.3.	Veränderung des öffentlichen Raums und der Infrastruktur	77
3.4.	Strategische Instrumente	81
3.4.1.	Baurecht und Entwicklungskonzepte	81
3.4.2.	Kommunale Angebote, Hilfestellungen oder Planungen	84
3.4.2.1.	Dialog, Förderung und Unterstützung	84
3.4.2.2.	Instrumente zur Bestandssicherung und Flächenaktivierung	85
3.4.2.3.	Kooperative und innovative Strategien	87
3.4.3.	Übergeordnete Ansätze und Förderinstrumente	88
3.5.	Schlussfolgerungen, Chancen und Zielformulierungen	91
3.5.1.	Schlussfolgerungen aus den Handlungsmöglichkeiten	91
3.5.2.	Utopien und Chancen für die Zukunft der Einfamilienhausgebiete	92
3.5.3.	Zielformulierungen für die Transformation von Einfamilienhausgebieten	93

3.1. Zur Notwendigkeit der Innenentwicklung

Herausforderung: Hoher Flächenverbrauch und begrenzte Ressourcen

In Deutschland wird täglich eine erhebliche Fläche für Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen, was den Druck auf Landschaft und natürliche Ressourcen erhöht. Zwischen 2019 und 2022 betrug die durchschnittliche tägliche Flächenneuanspruchnahme etwa 52 Hektar, was der Fläche von 72 Fußballfeldern entspricht. Wohnungsbau, Industrie und Gewerbe machen mit 37 Hektar den Großteil dieser Neuanspruchnahme aus, wobei etwa 45 % dieser Flächen versiegelt sind. Die Versiegelung von Böden und der Verlust natürlicher Flächen tragen erheblich zum Verlust der biologischen Vielfalt bei, verschärfen die Klimakrise und verringern die Fähigkeit der Böden, Wasser zu speichern und CO² zu binden.¹⁹³

Einfamilienhausgebiete: Ein unterschätztes Potenzial im Bestand

Von den rund 19 Millionen Wohngebäuden in Deutschland entfallen 16 Millionen auf Einfamilienhäuser. In diesen leben durchschnittlich nur 1,79 Personen pro Haushalt, das entspricht insgesamt etwa 28,6 Millionen Menschen, obwohl sie potenziell Platz für weitere 32 Millionen Menschen bieten könnten. Der steigende Bedarf an Wohnfläche pro Person, von 22 m² im Jahr 1965 auf 47,4 m² im Jahr 2020, unterstreicht die Notwendigkeit, vorhandene Wohnflächen effizienter zu nutzen.¹⁹⁴ Die Zahlen zur Flächenanspruchnahme zeigen die Dringlichkeit, den Fokus von Neubauvorhaben auf die Nutzung und Umgestaltung des Bestands zu verlagern, insbesondere auf Einfamilienhausgebiete, die oft große Flächen beanspruchen und eine vergleichsweise geringe Wohnraumdichte aufweisen.

Vernachlässigung des Bestands durch Kommunen und Politik

Ein weiterer Grund für die Fokussierung auf den Bestand liegt in der unzureichenden Pflege und Weiterentwicklung bestehender baulicher Strukturen. Gemäß dem Deutschen Städtetag wird vielerorts nur ein Bruchteil der notwendigen Mittel für die bauliche Instandhaltung bereitgestellt. Diese Unterlassungen mindern nicht nur die Lebensqualität in bestehenden Quartieren, sondern stehen auch im Widerspruch zu den Prinzipien nachhaltiger Stadtentwicklung. Ein wesentlicher Faktor hierfür ist die finanzielle und personelle Überlastung vieler Kommunen, die häufig kurzfristige Investitionen in Neubauvorhaben priorisieren, da diese sichtbarer sind und oft schneller politischen Erfolg versprechen.¹⁹⁵

Ökologische Bedeutung des Bestands: Erhalt von grauer Energie

Die Bau- und Gebäudewirtschaft ist für rund 50 % der weltweiten CO²-Emissionen verantwortlich. Neubauten verursachen dabei oft weit höhere Emissionen als energetisch sanierte Bestandsgebäude. Laut einer Studie des Wuppertal Instituts erzeugen Neubauten, selbst bei höchsten Energieeffizienzstandards, über 90 % ihrer Emissionen während der Bauphase. Ein umfassender Abriss und Neubau des deutschen Gebäudebestands würde 5,85 Milliarden Tonnen CO² freisetzen, was 75 % des verbleibenden CO²-Budgets pro Kopf ab 2021 ausmachen würde.¹⁹⁶

Diese Zahl zeigt, wie stark der Abriss des Bestands das Erreichen der Klimaziele gefährden würde. Das verbleibende CCO²-Budget ist die Menge an

Emissionen, die global noch ausgestoßen werden darf, um die Erderwärmung auf maximal 1,5 °C zu begrenzen. Ein Verbrauch von 75 % dieses Budgets nur durch Abriss würde den verbleibenden Handlungsspielraum stark einschränken. Eine Transformation des Bestands durch Nachverdichtung und Umbau ist daher sowohl ökologisch als auch ökonomisch die nachhaltigere Lösung.

Innenentwicklung als zentrales Prinzip der Transformation

Innenentwicklung ist das zentrale Konzept für die nachhaltige Transformation von Einfamilienhausgebieten. Sie stellt eine Alternative zur Ausweisung neuer Bauflächen dar, indem sie bestehende Quartiere effizienter umgestaltet und so den Flächenverbrauch reduziert. Damit trägt sie entscheidend dazu bei, die Zersiedlung zu stoppen und die Landschaft als wertvolle Ressource zu erhalten.

Innenentwicklung basiert auf der Idee, die vorhandenen Siedlungsstrukturen zu optimieren. Bei wachsender Bevölkerung bedeutet Innenentwicklung die bauliche Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebiets. In weniger dynamischen Gemeinden kann sie sich jedoch auch auf die Qualitätssteigerung des bestehenden Bestands konzentrieren, ohne neue Flächen zu beanspruchen. Das Konzept der dreifachen Innenentwicklung umfasst neben der baulichen Verdichtung auch die Integration von Mobilität sowie die Aufwertung und Vernetzung von Freiräumen.

- 1. Mobilität:** Durch die Förderung nachhaltiger Verkehrsmittel wie Fuß- und Radverkehr sowie die Schaffung von Mobilitätsknotenpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖV) wird die Erreichbarkeit von Wohngebieten verbessert.
- 2. Grüne und blaue Infrastruktur:** Die Aufwertung von Grünflächen, Parks und Wasserläufen (blaue Infrastruktur) erhöht nicht nur die Aufenthaltsqualität, sondern stärkt auch die Resilienz gegenüber Klimawandelfolgen, wie zunehmende Hitzewellen und Starkregen. Maßnahmen wie Entsiegelung und Begrünung fördern zudem die Biodiversität.
- 3. Nachverdichtung des baulichen Bestands:** Ergänzungen wie Anbauten, Aufstockungen oder die Nutzung von Baulücken schaffen zusätzlichen Wohnraum, ohne neue Flächen auszuweisen. Gleichzeitig können Gebäude energetisch saniert und für neue Nutzungen angepasst werden.¹⁹⁷

Durch die Kombination dieser Dimensionen werden ökologische, soziale und ökonomische Ziele gleichermaßen berücksichtigt. So leistet die Innenentwicklung nicht nur einen Beitrag zur Begrenzung des Flächenverbrauchs, sondern schafft auch lebenswerte, resiliente und nachhaltige Städte und Quartiere. Eine erfolgreiche Umsetzung erfordert klare Planungsstrategien sowie eine enge Zusammenarbeit zwischen Kommunen, Planern und der Bevölkerung, um gemeinsam Lösungen für die Herausforderungen der Gegenwart und Zukunft zu entwickeln.



Abb. 25: schematische Darstellung der dreifachen Innenentwicklung mit den Aspekten der baulichen Nachverdichtung, Grün- und Freiräume sowie die umweltbewusste Mobilität

Resilienz als Schlüssel für nachhaltige Gebietsstrukturen

Die Transformation von Einfamilienhausgebieten bietet eine Chance, resiliente Strukturen zu fördern, die widerstandsfähig gegenüber äußeren Einflüssen und veränderten Rahmenbedingungen sind. Resilienz beschreibt die Fähigkeit von Gebieten, Störungen wie klimabedingten Extremereignissen oder demografischen Veränderungen zu bewältigen, ohne ihre grundlegenden Funktionen zu verlieren.¹⁹⁸

Maßnahmen zur Förderung von Resilienz umfassen grüne und blaue Infrastruktur, multifunktionale Flächennutzung und eine flexible bauliche Entwicklung, um Gebiete anpassungsfähiger gegenüber Störungen und Umweltveränderungen zu gestalten.¹⁹⁹

Konkrete Ansätze sind beispielsweise die Begrünung von Dächern und Fassaden zur Verbesserung des Mikroklimas, dezentrale Regenwassermanagementsysteme zur Vorbeugung von Überflutungen sowie die Entsiegelung von Flächen, um die natürliche Versickerung zu fördern. Solche ökologischen Maßnahmen gehen oft Hand in Hand mit der Stärkung der sozialen Resilienz, etwa durch die Einrichtung von Quartierstreffs, Gemeinschaftsgärten oder flexibel nutzbaren Freiräumen, die den Austausch und das Miteinander fördern. Ergänzend können modulare und anpassungsfähige Bauweisen sowie energetische Sanierungen dazu beitragen, ökologische und ökonomische Ziele zu verbinden. Die Umsetzung dieser Maßnahmen erfordert integrative Planungsansätze, die Unsicherheiten proaktiv begegnen und verschiedene Akteure, von Kommunen bis hin zu Bewohner:innen, aktiv einbinden, um gemeinsam resiliente und zukunftsfähige Quartiere zu schaffen.

Transformation als ganzheitlicher Ansatz für nachhaltige Wohngebiete

Die Transformation des Wohnens beschreibt einen grundlegenden Wandel, der weit über eine rein bauliche Verdichtung hinausgeht. Sie umfasst die Abkehr von ressourcenintensiven, umwelt- und menschenfeindlichen Prozessen hin zu gerechteren und ökologisch verträglicheren Verfahren. Im Bereich des Wohnens bedeutet dies, den Zugang zu bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum für alle zu sichern und bestehende Wohnnormen kritisch zu hinterfragen.

Ein zentraler Hebel für diese Transformation ist die Reform der Bodenpolitik und des Baurechts, die darauf abzielt, bestehende Blockaden aufzulösen und das verfügbare Bauland effizienter und sozialgerechter zu nutzen. Gleichzeitig erfordert die Entwicklung alternativer Wohnkulturen ein Umdenken in der Gestaltung von Wohnformen und der Organisation von Wohnraum. Es geht darum, flexible und inklusive Lösungen zu schaffen, die sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Herausforderungen gleichermaßen gerecht werden.

Dieser ganzheitliche Ansatz strebt nicht nur bauliche Veränderungen an, sondern auch eine Neuorganisation von Wohnstrukturen, die Klimaresilienz fördert, Ressourcen schont und den sozialen Zusammenhalt stärkt. So wird die Transformation des Wohnens zu einem zentralen Prozess für die Entwicklung zukunftsfähiger Wohngebiete.²⁰⁰

¹⁹³ Umweltbundesamt, „Flächenverbrauch - Worum geht es?“ ¹⁹⁴ Bundesstiftung Baukultur (BSBK), 2023:

S.31. ¹⁹⁵ Ebd. S.27. ¹⁹⁶ Ebd. S.62f. ¹⁹⁷ Umweltbundesamt, 2023. ¹⁹⁸ Greiving, „Resilienz/Robustheit“

S.2064. ¹⁹⁹ Ebd. S.2067f. ²⁰⁰ Genz et al., „Transformation.“

Einführung: Einfamilienhausgebiete als Lebensräume

3.2.1.

Einfamilienhausgebiete bieten das Potenzial, lebendige, unterstützende Gemeinschaften zu schaffen, in denen nachbarschaftliche Beziehungen, gemeinsame Freiräume und generationenübergreifendes Miteinander selbstverständlich sind. Solche Visionen lassen sich durch gezielte soziale und infrastrukturelle Anpassungen realisieren, die den Bedürfnissen der Bewohner:innen und den Herausforderungen der Zukunft gerecht werden. Lebendige Wohngebiete entstehen dort, wo Menschen aktiv in Entscheidungsprozesse eingebunden werden, sei es durch Nachbarschaftsnetzwerke, gemeinschaftliche Wohnformen oder kooperative Planungsprozesse. Dabei geht es nicht nur um bauliche Veränderungen, sondern um das Zusammenspiel von Raum, Gemeinschaft und Identität. Wie Peter und Willener betonen: „Der Versuch, einen Mentalitätswandel zu erzwingen, wird immer scheitern. Es gilt vielmehr, Anreize für einen neuen Lebensstil zu finden.“²⁰¹

Dieses Kapitel zeigt, wie soziale Innovationen, also neue Wohn- und Nutzungskonzepte, die auf gemeinschaftliches Zusammenleben, gegenseitige Unterstützung und eine bessere soziale Infrastruktur abzielen, in Einfamilienhausgebieten zur Sicherung von Nahversorgung, Nachbarschaftsnetzwerken, gemeinschaftlichem Wohnen und einer generationengerechten Wohnumgebung führen können. Es liefert Impulse für die Neuausrichtung dieser Lebensräume und verdeutlicht, dass gelungene Transformation auf Kooperation, Partizipation und einem tiefen Verständnis für die Eigenlogik jedes Ortes basiert. Die vorgestellten Ansätze und Beispiele zeigen, wie Einfamilienhausgebiete nicht nur Wohnorte, sondern auch Lebensräume werden können, geprägt von Gemeinschaft, Nachhaltigkeit und gegenseitiger Unterstützung.

²⁰¹ Peter et al., „Wir brauchen jetzt zukunftsfähige Konzepte für verdichtetes Wohnen: 4 Forderungen an den Verdichtungsprozess aus soziologischer Sicht.“

Soziale und infrastrukturelle Anpassungen

3.2.2.

Anpassung sozialer und pflegerischer Infrastruktur

Einfamilienhausgebiete stehen vor vielfältigen Herausforderungen, die durch demografische und soziale Veränderungen verstärkt werden. Einerseits führt die Ausdünnung und mangelnde Anpassung der sozialen Infrastruktur zu Versorgungsdefiziten, die insbesondere ältere Bewohner:innen und Familien betreffen. Andererseits erschwert die zunehmende Pflegebedürftigkeit älterer Bewohner:innen in oft nicht altersgerechten Häusern den Verbleib in der gewohnten Umgebung. Diese Entwicklungen erfordern ein Umdenken bei der Gestaltung und Bereitstellung sozialer und pflegerischer Angebote.

Ein zentrales Ziel besteht darin, eine bedarfsgerechte soziale Infrastruktur bereitzustellen, um bestehende Versorgungsdefizite zu decken. Darüber hinaus soll die Lebensqualität durch attraktive Angebote für unterschiedliche Alters- und Nutzergruppen nachhaltig verbessert werden. Multifunk-

tionale Nutzungskonzepte, beispielsweise die Kombination von Bildungs-, Gesundheits- und Sozialangeboten, schaffen Synergien und stärken die Gemeinschaft. Eine verbesserte Infrastruktur unterstützt die soziale Integration und verhindert die Isolation älterer Bewohner:innen. Ein weiterer Fokus liegt darauf, älteren Menschen einen langen Verbleib in ihren Eigenheimen zu ermöglichen, indem passende Pflege- und Unterstützungsstrukturen geschaffen werden. Ein quartiersorientierter Ansatz kann zudem die Einbindung von Pflege- und Unterstützungsleistungen in die Nachbarschaft fördern und stärkt lokale Netzwerke.²⁰²

Handlungsmöglichkeiten:

Soziale Infrastruktur

1. Strukturelle Anpassungen: Umbau, Erweiterung oder Umnutzung bestehender Einrichtungen.
2. Multifunktionale Nutzung: Bündelung von Bildungs-, Gesundheits- und Sozialangeboten in gemeinsamen Räumen.
3. Kooperationen: Vernetzung von Angeboten für unterschiedliche Zielgruppen, z. B. ältere Menschen und Familien.
4. Innovative Nutzungskonzepte: Umnutzung leerstehender Gebäude für soziale Zwecke, z. B. Quartierstreffs oder Kitas.
5. Mobilitätskonzepte: Verbesserung der Anbindung an zentrale Einrichtungen.

Pflegeangebote

1. Niedrigschwellige Dienstleistungen: Mobile Pflegeangebote, Haushaltshilfen und Mahlzeitenlieferdienste.
2. Netzbildung: Kooperation zwischen professionellen Pflegediensten und ehrenamtlichen Angeboten.
3. Altersgerechte Wohnformen: Schaffung kleiner Pflegeeinrichtungen oder betreuter Wohnungen in Einfamilienhausgebieten.
4. Quartiersansätze: Integration von Wohn-, Pflege- und Betreuungsangeboten in die Nachbarschaft.
5. Beratung und Unterstützung: Einrichtung von Beratungsstellen für Pflege und altersgerechte Anpassung von Gebäuden.

Sicherung und Stärkung der Nahversorgung

Die wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist in vielen Einfamilienhausgebieten gefährdet. Ursachen hierfür sind der Rückgang kleiner Nahversorgungseinrichtungen und eine abnehmende Nachfrage. Besonders ältere oder mobilitätseingeschränkte Personen sind von einer Verschlechterung der Versorgung betroffen. Ziel ist die langfristige Sicherung und Stärkung der Nahversorgung, um eine flächendeckende Grundversorgung in Einfamilienhausgebieten zu gewährleisten und die Lebensqualität vor Ort zu verbessern.

Die Schließung kleiner Nahversorger in Wohngebieten führt häufig zu Versorgungslücken. Kommunen können hier eingreifen, indem sie durch Bauleitplanung die Ansiedlung großflächiger Verkaufsflächen an nicht-integrierten Standorten begrenzen. Gleichzeitig ermöglicht die Erstellung von Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepten eine gezielte Planung und Unterstützung bestehender Einrichtungen.

Neben der klassischen Förderung können alternative Nahversorgungsmodelle, wie Genossenschaftsläden, mobile Anbieter oder multifunktionale Dienstleistungszentren, die Versorgung auch an weniger profitablen Standorten sicherstellen. Derartige Konzepte sind häufig gemeinschaftsorientiert und binden Bürger aktiv ein. Zugleich bieten sie zusätzliche gesellschaftliche Mehrwerte, z. B. durch die Integration von sozialen Dienstleistungen. Die Rolle der Kommune besteht vor allem im Beraten, Fördern und Initiieren. Maßnahmen wie Öffentlichkeitsarbeit, finanzielle Unterstützung

oder Vermittlung bei Betriebsnachfolgen können entscheidend zur Stabilisierung beitragen. Ergänzend können Aktivitäten zur Bewusstseinsbildung, wie Imagekampagnen für regionale Nahversorgung, helfen, die Nachfrage zu steigern.²⁰³

Handlungsmöglichkeiten:

1. Sicherung bestehender Nahversorger
Erstellung von Einzelhandels- und Nahversorgungs Konzepten
Begrenzung neuer großflächiger Verkaufsflächen
Unterstützung durch kommunale Wirtschaftsförderung
Entwicklung spezieller Ladenprofile (Dienstleistungskonzepte, Zustelldienste)
2. Alternative Nahversorgungsmodelle
Genossenschaftsläden und Kleinflächenkonzepte
Mobile Anbieter und Bringdienste
Multifunktionale Dienstleistungszentren (z. B. Post, Bank, kommunale Dienstleistungen)
Kooperationen mit karitativen Einrichtungen (z. B. Integrationsmärkte)

Best-Practice: Multiple Häuser und KOMM-IN-Konzept

Das Konzept der Multiplen Häuser (m.H.) basiert auf der Idee, multifunktionale Dienstleistungszentren als zentrale Orte für Versorgung, soziale Infrastruktur und Gemeinschaft zu schaffen. Entwickelt im Rahmen der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ (2008), zielt es darauf ab, ländliche Regionen zu stärken, indem leerstehende Gebäude wie Schulen, Bahnhöfe oder Gemeindehäuser reaktiviert werden. Diese Gebäude bieten Raum für flexible und wechselnde Nutzungen: So finden dort an verschiedenen Wochentagen Arztprechstunden, Bankberatung, Physiotherapie oder Lebensmittelverkauf statt. Abends und am Wochenende stehen sie der Gemeinschaft für kulturelle Veranstaltungen, Kurse oder Freizeitaktivitäten zur Verfügung. Das Multiple Haus verbindet ökologische und soziale Nachhaltigkeit, indem es Sharing-Konzepte wie Co-Working integriert und Dienstleister die Räume gemeinsam nutzen lässt. Es dient als Antwort auf die eingeschränkte Mobilität älterer Menschen im ländlichen Raum, indem es Dienstleistungen zentral bündelt und so den Alltag erleichtert. Gleichzeitig wird durch das Label „m.H.“ eine überregionale Vernetzung geschaffen, die den Wiedererkennungswert steigert und die Attraktivität erhöht.²⁰⁴

Das KOMM-IN-Konzept ergänzt diese Idee, indem es verschiedene kommunale Versorgungsangebote in einem Gebäude zusammenführt. Ein Beispiel ist der „Komm-In-Markt“ in Unterensingen, der nach der Schließung eines Edeka-Marktes die Nahversorgung sicherstellt. Unter einem Dach finden sich ein Lebensmittelmarkt mit lokalen Produkten, ein Bürgerbüro und ein Café. Unterstützt von 150 Genossenschaftsmitgliedern und freiwilligen Helfer:innen, bietet der Markt nicht nur Grundversorgung, sondern auch soziale Begegnungsmöglichkeiten. Das Konzept hat sich besonders für ältere Menschen bewährt, die von der zentralen Versorgung profitieren. Herausforderungen liegen jedoch in der langfristigen wirtschaftlichen Tragfähigkeit, da der Betrieb oft knapp kostendeckend bleibt.²⁰⁵

²⁰² Berndgen-Kaiser et al., 2012 a: S.244. und Ebd. S.245. ²⁰³ Ebd. S.246f. ²⁰⁴ LEIK Leipziger Institut für Kommunikation gGmbH, 2021: S.5. ²⁰⁵ BUND Landesverband Baden-Württemberg e.V., „Komm-In Markt.“

3.2.3. Förderung von gemeinschaftlichen Strukturen und Planungsprozessen

Nachbarschaftsnetzwerke

Einerseits beeinflusst das direkte Umfeld in Einfamilienhausgebieten die Immobilienwerte erheblich, während isolierte Investitionen einzelner Eigentümer:innen nicht ausreichen, um eine nachhaltige Aufwertung des gesamten Gebiets zu erreichen. Andererseits verschärfen soziale Infrastrukturdefizite die Lebensqualität, insbesondere für ältere Bewohner:innen, die auf wohnortnahe Dienstleistungen und Unterstützung angewiesen sind.

Zur Bewältigung dieser Probleme können Konzepte wie Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG) und alternative Nachbarschaftsnetzwerke etabliert werden. Ziel ist es, die Wohn- und Lebensqualität durch gemeinschaftliche Maßnahmen zu steigern, die Infrastruktur zu sichern und die Gebiete langfristig aufzuwerten.

Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG) bündeln die Interessen benachbarter Immobilienbesitzer:innen, um gemeinsam bauliche, soziale und imagefördernde Maßnahmen umzusetzen. Ergänzend können Nachbarschaftsnetzwerke die soziale Infrastruktur stärken, etwa durch ehrenamtliche Unterstützungsangebote oder Seniorengenossenschaften. Diese fördern Eigeninitiative und bürgerschaftliches Engagement und können in Bereichen wie Kinderbetreuung oder Altenpflege wertvolle Dienste leisten. Erfolgreiche Beispiele wie Seniorengenossenschaften in Baden-Württemberg oder das Netzwerk „Neue Nachbarschaften“ in Frankfurt zeigen, dass solche Modelle nicht nur zur sozialen Absicherung, sondern auch zur Förderung von Gesundheit und Gemeinschaft beitragen.

Eine Verbesserung des Wohnumfelds steigert die Attraktivität und den Wert der Immobilien, stärkt die soziale Integration und reduziert den finanziellen Druck auf öffentliche Haushalte durch privat getragene Maßnahmen. Gleichzeitig können Gemeinden von Einsparungen bei der Erschließung neuer Gebiete und einer Revitalisierung bestehender Quartiere profitieren.²⁰⁶

Handlungsmöglichkeiten:

- | | |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Förderung von Seniorengenossenschaften zur gegenseitigen Unterstützung älterer Bewohner:innen. 2. Aufbau von Netzwerken für Kinderbetreuung und Nachbarschaftshilfe. | <ol style="list-style-type: none"> 3. Bereitstellung von Räumen und finanzieller Unterstützung durch Kommunen. 4. Finanzierung durch Genossenschaften, Förderprogramme (z. B. KfW, Stiftung trias) oder Umlagen. |
|--|--|

Best-Practice: Seniorengenossenschaft Riedlingen

Die Seniorengenossenschaft Riedlingen ermöglicht älteren Menschen, länger selbstbestimmt in ihrem Zuhause zu leben. Das Modell basiert auf gegenseitiger Unterstützung: Mitglieder helfen sich im Alltag, z. B. durch Fahrdienste, Haushaltshilfen oder Begleitung. Unterstützt wird dies durch professionelle Koordination und ehrenamtliches Engagement. Dieses innovative Konzept stärkt nicht nur den sozialen Zusammenhalt, sondern bietet auch eine flexible, kostengünstige Alternative zu stationären Pflegeeinrichtungen und ist ein Vorbild für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte.²⁰⁷

Gemeinschaftliche Wohnformen

Einfamilienhausgebiete sind durch zunehmenden Leerstand, demografischen Wandel und eine abnehmende familiäre Versorgung geprägt. Ältere Menschen stehen oft vor der Herausforderung, ihre Eigenheime trotz eingeschränkter Mobilität oder fehlender Unterstützungsstrukturen weiterhin zu bewohnen. Gleichzeitig entstehen soziale Isolation und infrastrukturelle Probleme, da die bauliche und soziale Struktur vieler Einfamilienhaussiedlungen auf die klassische Kleinfamilie ausgelegt ist und alternative Wohnformen kaum integriert wurden.

Eine zentrale Zielsetzung besteht darin, durch innovative Wohn- und Lebenskonzepte das soziale Miteinander in Einfamilienhausgebieten zu fördern. Dies umfasst die Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen, wie Mehrgenerationenwohnen oder solidarische Nachbarschaftsprojekte, die langfristige soziale Stabilität gewährleisten und allen Beteiligten mehr Lebensqualität bieten können.

Mehrgenerationenwohnen bezeichnet generationenübergreifende, organisierte Gruppen, die gemeinschaftliches Wohnen realisieren und gleichzeitig ein soziales Gefüge für familiäre Fürsorge und gegenseitige Absicherung schaffen. Solche Modelle bieten nicht nur älteren Menschen die Möglichkeit, länger selbstbestimmt in ihrem Zuhause zu verbleiben, sondern fördern auch nachbarschaftliche Hilfestrukturen und eine resiliente Gemeinschaft. Besonders in Einfamilienhausgebieten bietet sich die Weiterentwicklung von bestehenden Gebäuden an, da die Kubaturen häufig ausreichend Platz für zusätzliche Wohneinheiten oder gemeinschaftliche Nutzungen bieten.

Die Vorteile solcher Wohnformen sind vielfältig: Neben der Verringerung sozialer Isolation profitieren Bewohner:innen von geteilten Aufgaben, etwa bei der Haus- und Gartenarbeit, niedrigeren Betriebskosten und einer verbesserten Wohnqualität durch bauliche Modernisierungen. Darüber hinaus können Gemeinden von der Nachverdichtung profitieren, indem bestehende Infrastrukturen effizienter genutzt und Naherholungsräume geschützt werden. Zusätzlich bietet die Integration von sozialen Treffpunkten und Dienstleistungen wie Cafés oder Betreuungsangeboten positive Impulse für die gesamte Nachbarschaft.²⁰⁸

Handlungsmöglichkeiten:

1. Bauliche Anpassungen: Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten durch Umnutzung von Nebenräumen oder Anbauten im Bestand.
2. Gemeinschaftsräume: Einrichtung von Sozialräumen, wie Nachbarschaftszentren, Cafés oder Arbeitsräumen.
3. Förderung durch Kommunen: Erwerb leerstehender Objekte zur Nutzung als Mehrgenerationenwohnen oder soziale Einrichtungen.
4. Finanzierungsmodelle: Unterstützung durch Genossenschaften, Bauherrengemeinschaften oder Förderprogramme (z. B. KfW-Kredite, Stiftung trias).
5. Organisationsstrukturen: Aufbau selbstorganisierter oder genossenschaftlich organisierter Nachbarschaftsmodelle.
6. Planungsbeteiligung: Einbindung der Nachbarschaft in die Planung gemeinschaftlicher Projekte zur Sicherung der Akzeptanz.
7. Mobilität und Sicherheit: Gewährleistung langfristiger Mietsicherheit sowie Mobilitätslösungen für ältere Menschen.

Best-Practice: Mehrpersonenwohnen ReHABITAT

Das Projekt ReHABITAT, initiiert vom Österreichischen Ökologie Institut, zeigt eine innovative Lösung für die nachhaltige Nutzung unterbelegter Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Zentrum des Projekts steht die Idee, dass mehrere ältere Personen ihre eigenen, oft überdimensionierten oder pflegeintensiven Häuser verkaufen und den Erlös bündeln, um ein gemeinsames Wohnprojekt zu realisieren.

Ein konkretes Beispiel verdeutlicht das Konzept: Drei ältere Hausbesitzer:innen verkaufen ihre Einfamilienhäuser und nutzen die Mittel, um ein viertes, leerstehendes Haus altersgerecht umzubauen. Das modernisierte Gebäude wird so gestaltet, dass alle Beteiligten individuelle Wohnbereiche haben, ergänzt durch Gemeinschaftsräume wie eine Küche, ein Wohnzimmer oder einen Garten.

Dieses Modell verbindet ökonomische und ökologische Vorteile:

- Individuelle Entlastung: Die Bewohner:innen reduzieren ihre Wohn- und Unterhaltskosten sowie den Pflegeaufwand für große Häuser.
- Gemeinschaft: Das Zusammenwohnen stärkt den sozialen Zusammenhalt und ermöglicht gegenseitige Unterstützung im Alltag.
- Nachhaltigkeit: Leerstehende Gebäude werden revitalisiert, anstatt neuen Wohnraum zu schaffen.²⁰⁹

Kooperative und partizipative Planungsprozesse

In Einfamilienhausgebieten mit kleinteiliger Eigentümerstruktur, starker Identifikation der Bewohner:innen und langen Wohndauern stoßen Veränderungen oft auf Widerstand. Häufig fehlt den Entscheidungsträger:innen ein detailliertes Verständnis der Bedürfnisse und Problemlagen der Bewohner:innen. Gleichzeitig besteht eine geringe Akzeptanz für Maßnahmen, die als Eingriffe in das gewohnte Lebensumfeld wahrgenommen werden.

Kooperative und partizipative Planungsprozesse zielen darauf ab, die Akzeptanz von Veränderungen zu erhöhen, spezifische Wünsche und Herausforderungen der Bewohner:innen zu berücksichtigen und zukunftsfähige Entwicklungen zu ermöglichen. Dabei soll sowohl den Bedürfnissen älterer Menschen als auch junger Familien Rechnung getragen werden, um ein harmonisches und lebenswertes Quartier zu fördern.

Die Vorteile kooperativer Ansätze liegen in der höheren Akzeptanz der Maßnahmen, einer gezielteren Umsetzung von Projekten und einer stärkeren Identifikation der Bewohner:innen mit ihrem Quartier. Durch eine aktive Einbindung wird nicht nur die Qualität der Planung gesteigert, sondern auch das soziale Miteinander gefördert. Für die Kommune erfordert dies eine aktive Moderation, Offenheit für Beteiligungsprozesse und die Zusammenarbeit mit neutralen Institutionen, die solche Prozesse professionell begleiten können.²¹⁰

Partizipationsmöglichkeiten:

- | | |
|---|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Einwohner:innenversammlungen: Eine erste Informationsveranstaltung stellt die Planungsabsichten vor und eröffnet Raum für Fragen, Wünsche und Bedenken. 2. Workshops oder Planungswerkstätten: Moderierte Treffen ermöglichen eine vertiefte Auseinandersetzung mit den | <p>Planungen, bei denen konkrete Vorschläge und Lösungen gemeinsam erarbeitet werden können.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Feedbackinstrumente: Ergänzend können schriftliche oder digitale Formate (z. B. Umfragen) zur Sammlung weiterer Perspektiven genutzt werden, um alle Stimmen einzubinden. |
|---|---|

Unterstützung des Generationenwechsels – Schaffung von altersgerechter Wohnformen

Viele bestehende Gebäude in Wohngebieten sind nicht für die Bedürfnisse älterer Menschen geeignet, da sie nicht barrierefrei sind. Es mangelt an altersgerechten Wohnungen, was den Übergang in eine passende Wohnform erschwert. Zudem stellt der Umzug in barrierefreie oder altersgerechte Wohnungen einen hohen organisatorischen Aufwand dar, der von älteren Menschen oft nicht alleine bewältigt werden kann. Ziel ist die Förderung und Schaffung von altersgerechten Wohnformen, die sowohl den Bedürfnissen älterer Menschen entsprechen als auch den Übergang in solche Wohnungen erleichtern. Dies umfasst die Anpassung bestehender Gebäude und den Bau von barrierefreien Wohnungen in zentralen Lagen. Zudem soll der Ausbau innovativer Wohnkonzepte wie Mehrgenerationenwohnen oder Seniorenwohngemeinschaften vorangetrieben werden, um die Integration älterer Menschen zu fördern und den sozialen Austausch zu stärken. Die Schaffung altersgerechter Wohnungen und die Unterstützung beim Umzug sind wesentliche Maßnahmen, um den Generationenwechsel zu erleichtern. Kommunen können durch die Planung und Förderung solcher Wohnprojekte sowie durch die Bereitstellung von Beratungs- und Informationsangeboten diesen Prozess unterstützen. Weitere Maßnahmen umfassen die Beratung zu Förderprogrammen und die Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren wie Architekt:innen, Wohnungsbaugesellschaften und Umzugsunternehmen. Modellprojekte haben gezeigt, dass diese Ansätze sowohl die Wohnqualität verbessern als auch den Umzug in geeignete Wohnformen erleichtern, wodurch der Generationenwechsel in der Wohnnutzung erfolgreich gestaltet werden kann.²¹¹

Handlungsmöglichkeiten:

- | | |
|---|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. Förderung barrierefreier Wohnformen:
Ausbau von Gruppenwohnungen mit ambulanter Pflege und Betreuung
Umbau von Einfamilienhäusern in kleinere altersgerechte Einheiten2. Beratung und Bedarfsanalyse:
Erhebung des Bedarfs an betreutem | <ol style="list-style-type: none">3. Nutzung bestehender Flächen:
Identifikation und Umnutzung freier Flächen
Baurechtliche Anpassungen zur Schaffung von Seniorenwohnprojekten |
|---|---|

Best-Practice: Modellprojekt für altersgerechtes Wohnen in Bensheim:

In Bensheim wurde ein Modellprojekt ins Leben gerufen, um den Bedarf an altersgerechtem Wohnraum zu decken. Private Eigentümer:innen und Vermieter:innen erhalten durch mobile Wohnberater:innen Unterstützung zu Themen wie Barrierefreiheit, energetische Sanierung und Fördermöglichkeiten. Veranstaltungen, Ortsbegehungen und Befragungen helfen, den Bedarf zu ermitteln und konkrete Handlungsempfehlungen zu entwickeln. Erfolgreiche Umbauprojekte werden in Workshops präsentiert, um Impulse für andere Stadtteile zu geben und die Infrastruktur nachhaltig zu verbessern. So wird altersgerechtes Wohnen an die demografischen Herausforderungen angepasst.²¹²

²⁰⁶ Berndgen-Kaiser et al., 2012 a: S.266f. ²⁰⁷ Worg, „Senioren-genossenschaft.“ ²⁰⁸ Ehmman, „Mehrgenerationenwohnen.“ Und Lindenthal et al., „Das Zukunftspotenzial von bestehenden Einfamilienhaus-Siedlungen im ländlichen Raum.“ ²⁰⁹ Lindenthal et al., 2015: S.26ff. ²¹⁰ Berndgen-Kaiser et al., 2012 a: S.268. und Simon-Philipp, „Das Einfamilienhaus - (un)auffällige Hauslandschaften.“ ²¹¹ Berndgen-Kaiser et al., 2012 a: S.264. ²¹² BMVBS et al., 2010. S.12.

3.3. Bauliche Strategien zur Innenentwicklung

3.3.1. Plädoyer für mehr Verdichtung

Dieses Kapitel beschäftigt sich mit den Möglichkeiten baulicher Veränderungen in Einfamilienhausgebieten. Ziel ist es, sowohl den Gebäudebestand als auch den öffentlichen Raum zukunftsfähig zu gestalten, um den veränderten gesellschaftlichen, ökologischen und wirtschaftlichen Anforderungen gerecht zu werden. Der Fokus liegt dabei auf der baulichen Nachverdichtung, der energetischen und altersgerechten Anpassung von Wohnraum sowie der Umnutzung von leerstehenden Nichtwohngebäuden. Ergänzend werden Anpassungen im öffentlichen Raum behandelt, darunter die Verbesserung der technischen Infrastruktur, die barrierefreie Gestaltung, die Aufwertung von Freiflächen und alternative Mobilitätskonzepte.

Eine Nachverdichtung in Einfamilienhausgebieten bietet eine zentrale Chance, die Lebensqualität und Funktionalität dieser Wohnquartiere zu erhalten und zu steigern. Während bauliche Verdichtung häufig mit Widerständen konfrontiert ist – etwa aus Angst vor Schattenwurf, Beeinträchtigung der Privatsphäre oder Verlust des Immobilienwerts – zeigt sich, dass klug geplante Verdichtung das Potenzial hat, den Charakter eines Quartiers zu schärfen und seine Attraktivität zu erhöhen.²¹³

Einfamilienhausgebiete bieten oft ungenutzte Potenziale in Form von großen Grundstücken oder leerstehenden Gebäuden. Eine behutsame bauliche Nachverdichtung – beispielsweise durch Anbau, Aufstockung oder die Teilung von Wohneinheiten – kann nicht nur mehr Wohnraum schaffen, sondern auch ökologische Vorteile bringen, indem Ressourcen effizienter genutzt werden. Wichtig ist dabei eine integrierte Planung, die Freiräume bewahrt, soziale Innovationen fördert und die Akzeptanz in der Bevölkerung erhöht.

Die Verdichtung sollte jedoch nicht ausschließlich auf bauliche Maßnahmen beschränkt bleiben. Soziale Innovationen, wie gemeinschaftlich genutzte Freiflächen, neue Formen des Zusammenwohnens oder die Einbindung von Nachbarschaften, tragen wesentlich zur Akzeptanz und langfristigen Integration solcher Veränderungen bei. Zudem bietet die Nachverdichtung die Möglichkeit, den steigenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum zu decken und gleichzeitig Energieeffizienz durch Sanierungsmaßnahmen zu steigern.²¹⁴

Verdichtung ist keine Bedrohung für Einfamilienhausgebiete, sondern eine Chance, deren Charakter, Nachhaltigkeit und Attraktivität zu stärken. Klug geplant und durch soziale wie ökologische Maßnahmen ergänzt, kann Verdichtung eine Grundlage für zukunftsfähige und lebenswerte Wohnquartiere schaffen.

²¹³ Wagner, „Verdichtung schärft die Identität.“ ²¹⁴ Ebd.

Bauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten

Bauliche Nachverdichtung in Einfamilienhausgebieten bietet die Möglichkeit, ungenutzte Potenziale auf bestehenden Grundstücken besser auszuschöpfen und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Durch gezielte Maßnahmen wie Anbauten, Aufstockungen oder den Ersatz älterer Gebäude durch Neubauten mit höherer Dichte kann die Flächennutzung erheblich optimiert werden. Eine Analyse bestehender Gebäude zeigt dabei schlummernde Bruttogeschossflächenpotenziale auf, die je nach Zustand und Bauweise der Gebäude in verschiedene Kategorien wie Ersatzneubau, große bauliche Eingriffe (z. B. Anbauten oder Aufstockungen), kleinere Sanierungen oder Bestandsschutz eingeteilt werden können. Ziel der Nachverdichtung ist nicht die Vergrößerung der Wohnfläche pro Person, sondern meist die Schaffung zusätzlicher, unabhängiger Wohneinheiten, die eine höhere Einwohner:innendichte ermöglichen.²¹⁵

Besonders an strategischen Punkten wie Eckgrundstücken oder Übergängen zu Mischgebieten könnte der Ersatz von Einfamilienhäusern durch Mehrfamilienhäuser eine signifikante Dichteerhöhung bewirken. Zudem eröffnen neue Wohnformen, wie betreutes Wohnen, Perspektiven für eine soziale Durchmischung und den Verbleib älterer Bewohner:innen im Quartier. Trotz dieser Potenziale stößt Nachverdichtung oft auf Widerstand, insbesondere bei Eigentümer:innen ohne Erweiterungsinteresse.

Nachverdichtungsprojekte können entweder spontan und privat durch einzelne Eigentümer:innen oder systematisch im Rahmen eines umfassenden Nachverdichtungskonzepts erfolgen. Erfolgreiche Konzepte erfordern eine frühzeitige Einbindung der Betroffenen und transparente Kommunikation, um Akzeptanz und Mitgestaltung zu fördern. Kommunen spielen dabei eine entscheidende Rolle: Sie schaffen Planungsgrundlagen, stellen Förderprogramme bereit, bieten Beratungsleistungen an und vermitteln bei Konflikten.²¹⁶

Handlungsmöglichkeiten:

1. Bestandsgebäude aufstocken: Ergänzung zusätzlicher Stockwerke, um mehr Wohnraum auf derselben Grundstücksfläche zu schaffen.
2. Bestandsgebäude um Gebäudeteile erweitern: Anbau von Räumen oder Wohneinheiten an bestehende Gebäude, um die Flächennutzung zu erhöhen.
3. Ersatzneubauten mit höherer Dichte realisieren: Abriss alter, ineffizienter Gebäude und Errichtung neuer Gebäude mit mehr Wohneinheiten, z. B. durch Mehrfamilienhäuser.
4. Baulücken schließen: Bebauung bislang ungenutzter Freiflächen innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen.
5. Strategische Verdichtungsmaßnahmen umsetzen: Gezielte Verdichtung an Standorten mit besonderem Potenzial, wie Eckgrundstücken oder Übergängen zu Mischgebieten.
6. Dachräume ausbauen: Umwandlung ungenutzter Dachböden in Wohnraum.
7. Nutzungskonzepte für ungenutzte Flächen erstellen: Identifikation und Aktivierung von bislang ungenutzten Bruttogeschossflächen, etwa in Garagen oder Nebengebäuden.

Bestandsmodernisierung und Teilung von Wohneinheiten

Viele Einfamilienhäuser, insbesondere ältere Bauten, entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnvorstellungen und Bedürfnissen. Oft werden sie nur noch von einer oder zwei Personen genutzt, obwohl sie ursprünglich für Familien konzipiert wurden. Dies führt zum sogenannten „inneren Leerstand“, bei dem ein Großteil des Wohnraums ungenutzt bleibt. Bewohnerinnen und Bewohner, insbesondere ältere Menschen, sind oft mit umfangreichen Umbauarbeiten überfordert, was die Anpassung der Wohnflächen an neue Bedürfnisse erschwert.

Das Ziel besteht darin, bestehende Wohngebäude durch gezielte Anpassungen an moderne Wohnbedürfnisse und geänderte Haushaltsstrukturen anzupassen. Dazu zählt insbesondere die Teilung von Einfamilienhäusern in kleinere, eigenständige Wohneinheiten, wodurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Dies fördert gleichzeitig die Effizienz der Flächennutzung und unterstützt flexible Wohnformen, wie Mehrgenerationenhaushalte oder Wohngemeinschaften.

Die Kommune übernimmt eine wichtige Rolle, indem sie Informationsveranstaltungen organisiert, Beratungsangebote bereitstellt und Fördermöglichkeiten aufzeigt. Durch die Zusammenarbeit mit Architekt:innen, Handwerker:innen, Sozialverbänden und Vereinen können Projekte zur Wohnraumanpassung angestoßen und erfolgreich umgesetzt werden. Programme wie die bundesweite KfW-Förderung oder das „Aktionsprogramm Mehrgenerationenhäuser“ bieten finanzielle Unterstützung und ermöglichen die Umsetzung solcher Maßnahmen.²¹⁷

Handlungsmöglichkeiten

- | | |
|--|---|
| <p>1. Beratung und Information:
Sensibilisierung für die Vorteile der Teilung von Einfamilienhäusern.
Aufzeigen von Fördermöglichkeiten wie KfW-Krediten („Wohnraum modernisieren“) und Landesprogrammen.
Entwicklung von Netzwerken mit Akteuren aus Architektur, Handwerk und Sozialverbänden.</p> | <p>2. Bauliche Maßnahmen:
Teilung von Einfamilienhäusern: Schaffung von zwei oder mehr unabhängigen Wohneinheiten, z. B. durch separate Eingänge und Sanitäranlagen.
Umgestaltung von Innenräumen: Anpassung der Grundrisse, um kleinere und effizientere Wohnbereiche zu schaffen.
Anbau oder Aufstockung: Erweiterung bestehender Gebäude, um zusätzliche Wohneinheiten zu integrieren.</p> |
|--|---|

Best-Practice: Katalog zu Umbaumaßnahmen Blumenviertel Gießen

Das Forschungsprojekt im Blumenviertel der Stadt Gießen entwickelt Strategien zur Bewältigung demografischer, sozialer und ökologischer Herausforderungen in einem Einfamilienhausgebiet der 1950er bis 1970er Jahre. Ein zentraler Bestandteil ist ein umfassender Maßnahmenkatalog, der Ansätze wie bauliche Nachverdichtung durch Anbauten und Aufstockungen, Umnutzung von Gebäuden und die Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen umfasst.

Weitere Maßnahmen beinhalten die Gestaltung klimaangepasster Grünflächen, die Integration von Regenwassermanagement sowie den Ausbau nachhaltiger Mobilitätsangebote wie Carsharing und Fahrradwege. Durch die aktive Einbindung der Anwohnenden sollen bedarfsgerechte und umsetzbare Lösungen erarbeitet werden.²¹⁸

Energetische Sanierung von Gebäuden

Viele Einfamilienhäuser, insbesondere ältere Bestände, weisen einen schlechten energetischen Zustand auf. Dies führt zu einem hohen Energiebedarf und steigenden Energiekosten, während gleichzeitig die Umweltbelastung durch CO²-Emissionen steigt. Ein weiterer Hemmfaktor ist die mangelnde Kenntnis der Eigentümer:innen über bestehende Fördermöglichkeiten und praktikable Sanierungsoptionen. Die Verbesserung des energetischen Zustands dieser Gebäude ist daher von zentraler Bedeutung, sowohl aus ökologischer als auch aus ökonomischer Perspektive. Ziel ist es, den Energieverbrauch durch die Erhöhung des Energiestandards zu reduzieren, die Bewohner:innen für die Potenziale und Fördermöglichkeiten zu sensibilisieren und durch konkrete Maßnahmen sowohl die Wohnqualität als auch die langfristige Wirtschaftlichkeit zu steigern. Eine fundierte Kosten-Nutzen-Analyse soll zudem die Entscheidungsfindung erleichtern und die Bereitschaft zur Sanierung fördern.

Die Kommune spielt in diesem Prozess eine Schlüsselrolle. Sie kann als zentrale Anlaufstelle für Information und Beratung dienen, Fördermöglichkeiten aufzeigen und durch Kooperationen mit lokalen Energieversorgern, Architekt:innen, Handwerker:innen und Banken die Umsetzung von Projekten erleichtern. Ihre Aufgabe ist es zudem, durch gezielte Sensibilisierungskampagnen und Veranstaltungen das Bewusstsein der Bürger:innen für die Vorteile energetischer Sanierungen zu schärfen. Förderprogramme wie KfW-Kredite oder regionale Fördermittel, ergänzt durch lokale Beratungsdienste, bieten hierfür wichtige Anreize und Hilfestellungen.²¹⁹

Handlungsmöglichkeiten:

- | | |
|---|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. Informationsveranstaltungen: Regelmäßige kommunale Veranstaltungen zur Aufklärung über Fördermöglichkeiten und Sanierungsoptionen.2. Kooperationsprogramme: Initiierung von Partnerschaften mit lokalen Energieversorgern zur Entwicklung gezielter Förderprogramme.3. Thermografie-Aktionen: Durchführung | <ol style="list-style-type: none">4. Beratung durch Fachleute: Einbindung von Architekt:innen, Handwerkern und Banken, um technische und finanzielle Lösungen zu erarbeiten.5. Vermarktungsvorteile aufzeigen: Betonung der positiven Effekte energetischer Sanierungen auf Immobilienwerte. |
|---|---|

Altersgerechte Anpassung des Wohnraumes

Viele Einfamilienhäuser sind nicht auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgelegt. Barrieren wie Treppen, enge Durchgänge und nicht altersgerecht gestaltete Sanitärräume schränken die Mobilität ein und erschweren ein selbstständiges Leben im Alter. Hinzu kommen oft zusätzliche bauliche Hindernisse, die den Verbleib im vertrauten Zuhause weiter erschweren. Diese Herausforderungen machen eine altersgerechte Anpassung des Wohnraums zu einer zentralen Aufgabe, insbesondere in Einfamilienhausgebieten mit älterer Bausubstanz.

Ziel dieser Maßnahmen ist es, bestehende Wohngebäude so anzupassen, dass sie den Bedürfnissen älterer Menschen besser gerecht werden. Dabei sollten praktische und erschwingliche Lösungen zur Barrierereduzierung im Vordergrund stehen, ohne dass ein vollständiger barrierefreier Umbau immer notwendig ist. Der Fokus liegt darauf, individuelle Anforderungen zu berücksichtigen und Maßnahmen umzusetzen, die den Verbleib im eigenen Zuhause möglichst lange ermöglichen.

Die Kommunen übernehmen eine entscheidende Rolle bei der Umsetzung

solcher Maßnahmen. Sie können Beratungs- und Informationsangebote bereitstellen, Projekte zur Wohnraumanpassung initiieren und Fördermittel vermitteln. Besonders effektiv ist die Kooperation mit Akteuren wie Architekt:innen, Handwerksbetrieben, Wohnraumberatungsstellen und Finanzierungsdienstleistern. Erfolgreiche Modellprojekte, wie in Nordrhein-Westfalen, zeigen, dass durch gezielte Beratung und finanzielle Unterstützung nicht nur die Lebensqualität älterer Menschen gesteigert werden kann, sondern auch langfristige Kosten für Pflege und Betreuung reduziert werden.²²⁰

Handlungsmöglichkeiten

- | | |
|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Beratung und Information 2. Finanzielle Unterstützung 3. Kooperation mit Schlüsselakteuren 4. Konkrete bauliche Maßnahmen <ul style="list-style-type: none"> – Einbau von Treppenliften: Ermöglicht Mobilität zwischen Stockwerken. – Barrierefreier Umbau von Badezimmern: Installation von bodengleichen Duschen, Haltegriffen und höhenverstellbaren Waschtischen. – Verbreiterung von Türrahmen: Erleich- | <ul style="list-style-type: none"> – tert den Zugang mit Rollatoren oder Rollstühlen. – Beseitigung von Schwellen: Schaffung stufenfreier Zugänge zu allen Wohnbereichen. – Nachrüstung von Rampen: Erleichtert den Zugang zu Hauseingängen und Gartenbereichen. – Automatisierung von Haustechnik: Einbau von Smart-Home-Systemen zur Steuerung von Licht, Heizung und Türen, die die Selbstständigkeit fördern. |
|--|---|

Best-Practice: Pflegeberatung in Unna

Die Pflege- und Wohnberatung im Kreis Unna stellt kostenlose und unabhängige Unterstützung für Menschen in besonderen Lebenslagen bereit. Ihr Ziel ist es, die Selbstständigkeit der Betroffenen zu bewahren, die häusliche Pflege zu fördern und pflegende Angehörige zu entlasten. Das Team berät zu Themen wie Pflegebedürftigkeit, Leistungen der Pflegeversicherung, Antragstellungen und Pflegegraden. Zudem werden Informationen über Hilfe- und Pflegeangebote im Kreis Unna bereitgestellt. Die Beratung kann telefonisch, persönlich, per E-Mail oder Videoberatung erfolgen. Gruppen, Vereine und Initiativen haben die Möglichkeit, kostenfrei Referenten der Pflege- und Wohnberatung für Informationsveranstaltungen einzuladen. Die Beratungsangebote werden gemeinschaftlich von einem Trägerverbund bereitgestellt.²²¹

Umnutzung leerstehender Nichtwohngebäude

In vielen Einfamilienhausgebieten kommt es nach der Schließung von Versorgungs- oder Einzelhandelseinrichtungen zu leerstehenden Gebäuden, die das Stadtbild und das Wohnumfeld negativ beeinflussen. Diese nicht genutzten Flächen stellen jedoch auch ungenutztes Potenzial dar, das durch gezielte Maßnahmen aktiviert werden kann. Die Herausforderung liegt darin, eine geeignete Nachnutzung zu finden, die den Bedürfnissen der Anwohner entspricht und das Gebiet aufwertet. Solche Leerstände bieten die Möglichkeit, soziale Treffpunkte oder Vereinsräume zu schaffen, die den Zusammenhalt der Gemeinschaft fördern können.

Das Ziel besteht darin, diese Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen, etwa durch Umnutzung zu Quartierstreffpunkten oder Vereinsräumen, und den Leerstand nachhaltig zu beseitigen. Ein solches Vorgehen fördert nicht nur die Belebung des Gebiets, sondern trägt auch zur Verbesserung der Lebensqualität bei. Die Kommune spielt dabei eine entscheidende Rolle, indem sie die Planung, Regulierung und Beratung übernimmt sowie die Entwicklungen aktiv beobachtet. Darüber hinaus muss die Kommune den Dialog mit den Eigentümern suchen, um eine Umnutzung zu ermöglichen

und die notwendigen Genehmigungen zu erteilen. Sollte keine geeignete Nachnutzung gefunden werden können, könnte ein Rückbau der Gebäude in Erwägung gezogen werden, um Platz für Wohnraum oder Freiflächen zu schaffen.²²²

Handlungsmöglichkeiten

- | | |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Umnutzung leerstehender Gebäude: Umwandlung in funktionale Einrichtungen wie Quartierstreffpunkte oder Vereinsräume. 2. Kontaktaufnahme mit Eigentümer:innen: Die Kommune sollte frühzeitig Kontakt mit Eigentümer:innen von Leerständen aufnehmen, um mögliche neue Nutzungen zu mobilisieren. 3. Genehmigungen erleichtern: Unkomplizierte Genehmigungsverfahren für | <ol style="list-style-type: none"> Umnutzungen anbieten, um die Umnutzung zu fördern. 4. Frühzeitige Information und Beteiligung: Eine transparente Kommunikation mit den Anwohner:innen, um Widerstände gegen die Umnutzung zu minimieren. 5. Rückbau bei fehlender Nachnutzung: Wenn keine Nachnutzung möglich ist, sollte ein Rückbau und eine Neuordnung der Fläche erfolgen, beispielsweise zur Schaffung von Wohnraum oder Freiflächen. |
|---|--|

²¹⁵ Bauer et al., 2011: S.23. ²¹⁶ Berndgen-Kaiser et al., 2012 a: S.238f. ²¹⁷ Ebd. S.262. ²¹⁸ BBSR et al., 2009: S.8ff. ²¹⁹ Berndgen-Kaiser et al., 2012 a: S.259f. ²²⁰ Ebd. S.260f. ²²¹ Kreis Unna, „Pflege- und Wohnberatung.“ ²²² Berndgen-Kaiser et al., 2012 a: S.238.

Veränderung des öffentlichen Raums und der Infrastruktur 3.3.3.

Anpassung der technischen Infrastruktur

Der Rückgang der Bevölkerungsdichte in Einfamilienhaus-Gebieten stellt eine erhebliche Herausforderung für die wirtschaftliche Tragfähigkeit und technische Funktionsfähigkeit der zentralen Ver- und Entsorgungssysteme dar. Besonders im Wassersektor verschärfen veränderte Verbrauchsmuster die Problematik. Geringere Auslastung führt zu steigenden Kosten, technischen Schwierigkeiten und einer erhöhten Belastung für die Kommunen und Versorgungsunternehmen.

Das Ziel besteht darin, die Funktionsfähigkeit und wirtschaftliche Tragfähigkeit der Infrastruktur durch systematische Anpassungen zu sichern. Hierbei sollen innovative Technologien und neue Versorgungsansätze genutzt werden, um eine nachhaltige und effiziente Nutzung der Ressourcen zu gewährleisten. Die Maßnahmen müssen eng mit den strategischen Zielen der Stadtentwicklung verknüpft werden. Die Kommunen übernehmen eine zentrale Rolle bei der Steuerung, Beratung und Förderung dieser Anpassungsprozesse. Sie koordinieren die Implementierung neuer Konzepte und stellen sicher, dass diese in die langfristige Stadtentwicklungsplanung integriert werden. Gleichzeitig agieren sie als Bindeglied zwischen Versorgungsunternehmen, Technologieentwickler:innen und der Bevölkerung, um die Akzeptanz und Mitwirkung aller relevanten Akteure sicherzustellen.²²³

Handlungsmöglichkeiten

- | | |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Integration in Stadtentwicklungsplanung: Verknüpfung von Ver- und Entsorgungskonzepten mit Stadtentwicklungszielen. 2. Technologische Lösungen: Einsatz neuer Technologien wie Druck- und Vakuumsysteme, Kleinkläranlagen, Regenwas- | <ol style="list-style-type: none"> sermanagement (Mulden-Rigolen-Systeme) und Biogasanlagen. 3. Dezentralisierung: Umstellung auf semizentrale oder dezentrale Versorgungssysteme. 4. Einbindung der Bevölkerung: Frühzeitige Beteiligung, um Akzeptanz und Anpassung zu fördern. |
|--|--|

Aufwertung des öffentlichen Raums und der Freiräume

Einfamilienhausgebiete, insbesondere solche aus den 1950er bis 1970er Jahren, leiden häufig unter Qualitätsmängeln im öffentlichen Raum. Defizite bei Freiraum- und Kommunikationsflächen sowie die sinkende Attraktivität im Vergleich zu hochwertigeren Quartieren beeinträchtigen die Lebensqualität und das soziale Miteinander. Diese Problematik gefährdet nicht nur die Identität der Quartiere, sondern hemmt auch private Investitionen, die für die Weiterentwicklung notwendig wären.

Das Ziel besteht darin, die Attraktivität der Gebiete durch gezielte Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums zu steigern. Hierzu gehört die Verbesserung von Aufenthaltsqualität und Sicherheit, die Schaffung multifunktionaler Kommunikationsräume sowie die Aktivierung ökologischer und sozialer Freiflächen. Langfristig sollen diese Maßnahmen auch private Investitionen anregen und das Quartier als Lebensraum aufwerten.

Ein attraktiver öffentlicher Raum trägt entscheidend zur Lebensqualität und Identität eines Quartiers bei. Um dies zu erreichen, sind Konzepte gefragt, die sowohl ökologische als auch soziale Funktionen erfüllen. Multifunktionale Straßennutzungen, neue Begegnungsräume und die Umgestaltung von Freiflächen steigern nicht nur die Aufenthaltsqualität, sondern fördern auch ein stärkeres Gemeinschaftsgefühl. Die Aktivierung von Flächen wie Dachlandschaften, Pocket Parks oder Biodiversitätsflächen unterstützt nachhaltige Stadtentwicklung, während der Erhalt ortsprägender Elemente wie alter Bäume oder Brunnen das kulturelle Erbe eines Gebiets bewahrt. Die Maßnahmen sollten ganzheitlich geplant und eng mit übergeordneten Zielen wie Klimaanpassung und Ressourcenschonung verzahnt sein, um langfristig attraktive, sichere und vielseitig nutzbare öffentliche Räume zu schaffen.²²⁴

Handlungsmöglichkeiten Aufwertung Öffentlicher Räume

- | | |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Sanierung und Modernisierung: Erneuerung von Straßenbelägen und Freiraummobiliar. 2. Rückbau/Umgestaltung: Verkleinerung überdimensionierter Straßen, Umverteilung des Straßenraums, Schaffung von Grünflächen und Gehwegen. 3. Verkehrsberuhigung: Einrichtung von Shared-Space-Straßen, Spielstraßen und Querunginseln. 4. Kommunikationsräume: Gestaltung von Quartiersplätzen, Spiel- und Begegnungsflächen für alle Altersgruppen. | <ol style="list-style-type: none"> 5. Freiraumgestaltung: Verbesserung der Erreichbarkeit von Grünflächen, neue kindgerechte Flächen in verdichteten Gebieten. 6. Beseitigung von Gefahrenstellen: Barriereabbau und Sicherheitserhöhung für Kinder und ältere Menschen. 7. Beteiligung der Bewohner:innen Pflegepatenschaften, lokale „Kümmerer“, Mitgestaltung öffentlicher Räume. 8. Parkraumoptimierung: Neuordnung der Parkierung in dicht bebauten Gebieten. |
|---|--|

Handlungsmöglichkeiten zur Anpassung von Freiräumen

- | | |
|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Aktivierung von Dachlandschaften: Dachterrassen für neue Wohnformen, Flächen zur Energiegewinnung, extensive Begrünung zur Regenwasserrückhaltung. 2. Neue Aufenthaltsbereiche: Schaffung von Pocket Parks und Treffpunkten im Quartier. | <ol style="list-style-type: none"> 3. Biodiversitätsflächen: Anlage von Hecken, Biotopen, Nistplätzen und Gewässern zur Förderung der Artenvielfalt. 4. Freiraumikonen: Erhalt und Aufwertung von ortsprägenden Elementen wie Dorfeichen oder Brunnen. 5. Familiengärten: Einrichtung gemeinschaftlich genutzter Gartenflächen für Familien. |
|--|---|

Barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums

Einfamilienhausgebiete wurden häufig für junge und mobile Familien geplant, was zu erheblichen Defiziten in der Barrierefreiheit führt. Besonders ältere Menschen und Personen mit Mobilitätseinschränkungen sehen sich mit Hindernissen konfrontiert, die ihre Selbstständigkeit und Lebensqualität beeinträchtigen. Fehlende abgesenkte Bordsteine, schmale Gehwege oder schwer zugängliche Bushaltestellen erschweren die Alltagsbewältigung und reduzieren die gesellschaftliche Teilhabe.

Das Ziel ist die Schaffung eines barrierefreien Wohnumfelds durch den gezielten Abbau von Barrieren. Durch Maßnahmen wie breitere Gehwege, abgesenkte Bordsteine und Sitzgelegenheiten können Mobilität und Orientierung erleichtert werden. Sitzgelegenheiten entlang der Wege fördern die soziale Interaktion und laden zum Verweilen ein, während barrierefreie Bushaltestellen die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs attraktiver machen. Auch wenn eine flächendeckende barrierefreie Umgestaltung oft finanziell nicht umsetzbar ist, kann die Priorisierung zentraler Bereiche, wie Zugängen zu öffentlichen Gebäuden und Alltagswegen, eine hohe Wirkung erzielen. Dies trägt nicht nur zur Lebensqualität älterer Menschen bei, sondern kommt allen Bewohner:innen zugute, etwa Familien mit Kinderwagen oder Menschen mit temporären Bewegungseinschränkungen.²²⁵

Handlungsmöglichkeiten

1. Barrierefreie Gehwege: Abgesenkte Bordsteine, ausreichend breite Wege.
2. Sitzgelegenheiten: Ruhemöglichkeiten und Treffpunkte im öffentlichen Raum.
3. Rampen und stufenlose Zugänge: Verbesserung der Erreichbarkeit öffentlicher Gebäude.
4. Bushaltestellen: Schaffung gut erreichbarer, barrierefreier Haltestellen.
5. Priorisierung: Fokus auf barrierefreie Wege zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Anpassung der ÖPNV-Anbindung und alternative Mobilitätskonzepte

Die geringe Bevölkerungsdichte und isolierte Lage vieler Einfamilienhausgebiete führen häufig zu unzureichender ÖPNV-Anbindung. Konventionelle Angebote sind oft unwirtschaftlich, was Versorgungslücken für mobilitätseingeschränkte Menschen, Kinder und Jugendliche zur Folge hat. Dies beeinträchtigt die Lebensqualität und Attraktivität dieser Wohngebiete erheblich und führt zu einer erhöhten Nutzung des motorisierten Individualverkehrs (MIV).

Das Ziel ist die Sicherung der Mobilität aller Bewohner:innen durch eine Kombination aus optimierten klassischen ÖPNV-Angeboten und alternativen Mobilitätskonzepten sowie eine Verringerung der MIV-Nutzung. Flexible Ansätze wie Bürgerbusse, Anrufsammeltaxis oder Fahrgemeinschaften können Versorgungslücken schließen und gleichzeitig ökologische Vorteile durch emissionsarme Technologien bieten. Kommunen spielen hierbei eine zentrale Rolle, indem sie diese Maßnahmen initiieren, koordinieren und fördern.²²⁶

Handlungsmöglichkeiten

1. Optimierung klassischer ÖPNV-Angebote: Anpassung von Linienführungen, Taktzeiten und Haltestellen sowie Einsatz barrierefreier Fahrzeuge.
2. Alternative Mobilitätskonzepte: Bürgerbusse, Anrufsammeltaxis, Fahrgemeinschaften, Carsharing und Veranstaltungsverkehr.
3. Kommunale Unterstützung: Bereitstellung von Infrastruktur, finanziellen Hilfen und Flächen; Förderung bürgerschaftlichen Engagements.
4. Nachhaltigkeit: Integration emissionsarmer Fahrzeuge und Förderung flexibler, ökologischer Mobilitätsformen.

Referenzprojekte für die Stärkung des ÖPNV

Busschule für Senior:innen: Im Landkreis Havelland und in der Stadt Offenbach wird älteren Menschen mit einer speziellen „Busschulung“ der Zugang zum ÖPNV erleichtert. Die Schulung bietet praktische Übungen zur Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs und beantwortet individuelle Fragen, um Hemmschwellen abzubauen.

Waldstadt Mosbach: In der Waldstadt von Mosbach führte eine verbesserte ÖPNV-Anbindung zu einer Steigerung der Attraktivität und Weiterentwicklung des Gebiets. Die Kommune hat diese Maßnahmen aktiv unterstützt, insbesondere durch finanzielle Förderung. ²²⁷

Referenzprojekte für flexible Mobilitätskonzepte

Bürgerbus Wuppertal: In Wuppertal betreibt ein Bürgerverein einen ehrenamtlich organisierten Bürgerbus. Dieses Angebot ergänzt den bestehenden ÖPNV und schafft zusätzliche Mobilitätsmöglichkeiten, ohne in Konkurrenz zu den regulären Linien zu treten.

Anrufsammeltaxi Griesheim: In Griesheim ermöglicht ein Anrufsammeltaxi eine flexible Mobilität im gesamten Stadtgebiet. Fahrten können bis 30 Minuten vor Abfahrt angemeldet werden. Es gibt 71 feste Haltepunkte, wobei der Ausstieg an jedem beliebigen Ort im Stadtgebiet möglich ist. ²²⁸

Umgestaltung des ruhenden Verkehrs

Verdichtete Siedlungen, die nicht auf den heutigen PKW-Bestand ausgelegt sind, stehen häufig vor der Herausforderung eines mangelhaften Stellplatzangebots. Fehlende Parkmöglichkeiten am Haus führen oft zu ungeordnetem Parken im öffentlichen Raum, was das Wohnumfeld beeinträchtigt und den Bedarf an Stellplätzen weiter verschärft. Darüber hinaus erschweren fehlende Parkierungsflächen die Vermarktung von Immobilien und führen zu vermehrten Anfragen nach Bebauungsplanbefreiungen.

Ziel ist die Neuordnung der Parkierung, um siedlungsverträgliche Stellplatzlösungen zu schaffen, den öffentlichen Raum aufzuwerten und das Siedlungsbild zu erhalten. Hierbei sind Konzepte erforderlich, die den Stellplatzbedarf decken und gleichzeitig die Attraktivität verdichteter Wohngebiete sichern. Kommunen übernehmen dabei eine zentrale Rolle, indem sie über Bebauungspläne, Gestaltungsvorgaben und alternative Parkierungs-lösungen regulierend eingreifen. ²²⁹

Handlungsmöglichkeiten zur Anpassung von Freiräumen

- | | |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkierungskonzepte: Testentwürfe, Studien oder Wettbewerbe zur siedlungsverträglichen Neuordnung. 2. Bebauungspläne: Änderungen oder Neuaufstellungen für Stellplatzregelungen und -festlegungen. 3. Gestaltungsvorgaben: Erstellung von | <ol style="list-style-type: none"> Katalogen für Carports und Garagen zur einheitlichen Gestaltung. 4. Dezentrale Anlagen: Schaffung oder Aufwertung bestehender Parkierungsflächen außerhalb des öffentlichen Raums. 5. Verkehrsberuhigung: Maßnahmen zur Reduzierung des Parkdrucks in Wohnstraßen. |
|--|--|

²²³ Berndgen-Kaiser et al., 2012 a: S.242f. ²²⁴ Ebd. S.248ff. und Bauer et al., 2011: S.23.
²²⁶ Ebd. S.254ff. ²²⁷ Ebd. ²²⁸ Ebd. ²²⁹ Ebd. S.257f.

²²⁵ Berndgen-

Kommunen stehen bei der Transformation von Einfamilienhausgebieten im Zentrum des Handelns. Sie können gezielt darauf Einfluss nehmen, wie diese Gebiete an gesellschaftliche, ökologische und wirtschaftliche Anforderungen angepasst werden. Dabei eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten, sowohl bestehende Strukturen aufzuwerten als auch neue Entwicklungsimpulse zu setzen.

Das Kapitel untersucht, wie baurechtliche Vorgaben, städtebauliche Konzepte und kooperative Ansätze genutzt werden können, um nachhaltige und innovative Entwicklungen zu fördern. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf den Instrumenten, die Kommunen zur Verfügung stehen, um Lebensqualität, Ressourcenschonung und Anpassungsfähigkeit in älteren Einfamilienhausgebieten zu sichern.

Baurechtliche Möglichkeiten und Entwicklungskonzepte

3.4.1.

Bebauungspläne

Bebauungspläne dienen der Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bebauungsstruktur sowie der gestalterischen Anforderungen an Bauvorhaben in einem definierten Gebiet. Ziel ist es, bestehende Einfamilienhausgebiete an zeitgemäße Wohnbedürfnisse anzupassen und gleichzeitig erhaltenswerte städtebauliche Strukturen zu bewahren. Durch eine Änderung oder Neuaufstellung können beispielsweise Vorschriften zu Bauhöhen, Geschossezahlen oder Dachformen modernisiert und Flächenpotenziale für Nachverdichtung aktiviert werden. Die Durchführung umfasst die formale Planaufstellung mit öffentlicher Beteiligung und die Abwägung von sozialen, ökologischen und städtebaulichen Belangen.

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans ist ein aufwändiger und oft langwieriger Prozess, der eine intensive Abstimmung mit Eigentümer:innen und eine hohe Planungsgenauigkeit erfordert. Gleichzeitig bietet ein qualifizierter Bebauungsplan eine verlässliche Rechtsgrundlage für künftige Bauvorhaben und ermöglicht eine geordnete Entwicklung des Gebiets nach einheitlichen Vorgaben. Insbesondere bei der Nachverdichtung können Konflikte mit der Nachbarschaft auftreten, etwa durch erhöhte Bebauungsdichte oder Veränderungen des Siedlungscharakters.

Bebauungspläne zählen zu den verlässlichsten und verbindlichsten Instrumenten der Bauleitplanung. Im Gegensatz zu Entscheidungen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), die stark von Einzelfallprüfungen abhängen, schaffen sie klare Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Quartiersentwicklung.²³⁰

Handlungsmöglichkeiten

1. Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung: Anpassung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ).
2. Lockerung örtlicher Bauvorschriften: Flexiblere Regelungen für Dachformen, Kniestöcke oder gestalterische Details.
3. Änderung der Art der baulichen Nutzung: Änderung reiner Wohngebieten (WR) in allgemeine Wohngebiete (WA).
4. Schaffung von Ergänzungssatzungen: Abrundung und Erweiterung von Siedlungsrändern gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
5. Integration von Nachverdichtungskonzepten: Nutzung von bereits erhobenen Potenzialen, und partizipativ erarbeitetem Konzept zur Erstellung des Bebauungsplans.

Weitere Möglichkeiten des Baurechts: Sanierungs- und Stadtumbau- maßnahmen, städtebauliche Gebote und Rückbau

Sanierungs- und Stadtumbaumaßnahmen zeichnen sich durch einen gebietsbezogenen Ansatz aus, der auf eine ganzheitliche Erneuerung abzielt. Während Sanierungsmaßnahmen (§§ 136–164b BauGB) auf die Beseitigung städtebaulicher Missstände und die funktionale sowie gestalterische Aufwertung von Bestandsgebieten fokussieren, adressieren Stadtumbau-
maßnahmen (§§ 171a–171d BauGB) Funktionsverluste und Rückbaupoten-
ziale in Gebieten mit wirtschaftlichem oder demografischem Wandel. Sanierungen erfordern eine förmliche Satzung und umfassen Maßnahmen wie die Modernisierung, Grundstücksneuordnung und Erschließung. Stadtumbau-
maßnahmen hingegen basieren oft auf einem städtebaulichen Entwicklungs-
konzept und können flexibel Rückbau, Umnutzung oder energetische Anpassungen umfassen. Sanierungsmaßnahmen bieten den Vorteil einer umfassenden Koordination und fördern Nachverdichtungen sowie die Nutzung von Städtebaufördermitteln. Jedoch sind sie bürokratisch aufwendig und erfordern eine intensive Zusammenarbeit mit Eigentümer:innen. Stadtumbau-
maßnahmen überzeugen durch ihre Flexibilität, können jedoch bei stark fragmentierten Eigentümerstrukturen schwierig umzusetzen sein.²³¹

Städtebauliche Gebote (§§ 176–179 BauGB) wirken grundstücks- oder objektbezogen. Sie ermöglichen der Kommune, Eigentümer:innen zu verpflichten, Baulücken zu schließen, bauliche Missstände zu beheben oder Gebäude zurückzubauen. Diese Instrumente sind zumeist zweistufig, da zunächst eine freiwillige Einigung angestrebt wird. Städtebauliche Gebote erlauben zielgerichtete Maßnahmen zur Beseitigung von baulichen Mängeln und Leerständen. Sie sind jedoch rechtlich komplex und konfliktträchtig, insbesondere wenn finanzielle Belastungen für Eigentümer:innen entstehen.²³²

Der Rückbau spielt insbesondere in schrumpfenden Gebieten eine Rolle. Ziel ist die Reduktion von Leerständen und nicht benötigter Infrastruktur. Hierbei kommen Rückbaugebote und planungsrechtliche Anpassungen zum Einsatz. Der Rückbau bietet die Chance, ungenutzte Flächen in gestaltete Freiräume zu überführen und Infrastrukturkosten langfristig zu senken. Der Rückbau ermöglicht die gezielte Transformation unrentabler Strukturen und spart langfristig Kosten. Allerdings sind rechtliche und finanzielle Hürden hoch, und Akzeptanzprobleme können den Prozess erschweren.²³³

Handlungsmöglichkeiten

- | | |
|---|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Sanierungs- und Stadtumbau-
maßnahmen: Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen durch Städtebaufördermittel, Anpassung der Sanierungsziele für Einfamilienhausgebiete, Aufwertung des Wohnumfelds und energetische Maßnahmen im Stadtumbau 2. Städtebauliche Gebote
Kombination mit Förderprogrammen | <p>zur Entlastung von Eigentümer:innen
Beratung zur freiwilligen Mitwirkung und
Konfliktvermeidung, Anwendung in Sanierungs- oder Bebauungsplänen</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Rückbau
Nutzung städtebaulicher Verträge zur Einbindung von Akteuren, Einbindung in Sanierungs- oder Stadtumbauprogramme
Widerruf von Baugenehmigungen und Rückbaugebote |
|---|---|

Integrierte und sektorale Entwicklungskonzepte

Integrierte und sektorale Entwicklungskonzepte sind strategische Planungsinstrumente, die darauf abzielen, die Potenziale und Entwicklungsoptionen von Einfamilienhausgebieten systematisch zu erfassen und zukunftsorientiert zu gestalten. Ziel dieser Konzepte ist die koordinierte Umsetzung von Maßnahmen, die eine nachhaltige Transformation und bedarfsgerechte Weiterentwicklung dieser Gebiete ermöglichen. Integrierte Konzepte betrachten sämtliche relevanten Handlungsfelder wie Stadtstruktur, Bevölkerungsentwicklung, Mobilität, soziale Infrastruktur und Wohnraumversorgung. Sektorale Konzepte hingegen fokussieren auf spezifische Themen, etwa die energetische Sanierung oder die Gestaltung von Frei- und Grünflächen. Der Planungsprozess beinhaltet eine umfassende Bestandsaufnahme, eine Stärken-Schwächen-Analyse sowie die Formulierung zielgerichteter Maßnahmen. Dabei kommt der Beteiligung von Bürger:innen und weiteren Akteuren wie Wohnungsbaugesellschaften und Immobilienwirtschaft zentrale Bedeutung zu.

Ein wesentlicher Vorteil integrierter Konzepte liegt in ihrer ganzheitlichen Herangehensweise, die Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen Handlungsfeldern berücksichtigt. Sie bieten eine fundierte Entscheidungsgrundlage für kommunales Handeln und fördern die Transparenz im Planungsprozess. Gleichzeitig erfordert ihre Erstellung hohe personelle und finanzielle Ressourcen sowie eine langfristige Perspektive. Sektorale Konzepte erlauben eine tiefgehende Bearbeitung spezifischer Problemfelder, bergen jedoch die Gefahr einer unzureichenden Abstimmung mit anderen Planungsbereichen.

Als informelle Planungsinstrumente ergänzen integrierte und sektorale Entwicklungskonzepte die formellen Instrumente der Bauleitplanung, wie Flächennutzungs- und Bebauungspläne. Sie dienen als Orientierungshilfe und Entscheidungsgrundlage, sind jedoch rechtlich nicht verbindlich. Ihre Bedeutung liegt insbesondere in der strategischen Steuerung der Innenentwicklung und der langfristigen Sicherung von Lebens- und Wohnqualität in Einfamilienhausgebieten.²³⁴

Handlungsmöglichkeiten

1. Konkrete Handlungsmöglichkeiten
2. Stärkung der Innenentwicklung: Politisches Bekenntnis zur Nachverdichtung und Modernisierung der bestehenden Infrastruktur.
3. Themenspezifische Konzepte: Entwicklung von energetischen Quartierskonzepten, Verkehrs- oder Grünraumstrategien.
4. Monitoring und Evaluation: Regelmäßige Überprüfung und Anpassung der Maßnahmen.

²³⁰ Simon-Philipp et al., 2016: S.72f. und Berndgen-Kaiser et al., 2012 a: S.269f. ²³¹ Ebd. S.273ff. ²³² Ebd. S.272f.
²³³ Ebd. S.271. ²³⁴ Simon-Philipp et al., 2016: S.76f. und Berndgen-Kaiser et al., 2012 a: S.232f.

3.4.2. Weitere Kommunale Strategien und Maßnahmen

3.4.2.1. Dialog, Förderung und Unterstützung

Quartiersmanagement: Förderung von Zusammenhalt und Dialog

Quartiersmanagement unterstützt die Transformation von Einfamilienhausgebieten durch aktive Beteiligung der Bewohnerschaft. Ziel ist die Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts, die Lösung lokaler Probleme und die Vermittlung zwischen Verwaltung und Bewohner:innen. Quartiersmanager:innen agieren als zentrale Ansprechpartner:innen und fördern die Selbstorganisation der Bewohnerschaft. Vorteilhaft sind die Aktivierung lokaler Potenziale und die Stärkung des sozialen Zusammenhalts, jedoch ist die Maßnahme zeitlich begrenzt und erfordert hohe Anpassung an lokale Bedürfnisse.²³⁵

Handlungsmöglichkeiten

- | | |
|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Einrichtung eines temporären Quartiersbüros als Treffpunkt. 2. Durchführung von regelmäßigen Dialogveranstaltungen mit Anwohner:innen. | <ol style="list-style-type: none"> 3. Einbindung des Quartiersmanagements in energetische Sanierungsmaßnahmen (z. B. KfW-Programme). 4. Verstetigung der Maßnahmen durch lokale Initiativen oder Vereine. |
|--|---|

Moderation: Vermittlung zwischen divergierenden Interessen

Moderation dient der neutralen Vermittlung zwischen Akteure bei Konflikten oder komplexen Entscheidungsprozessen, etwa bei Nachverdichtungen oder Umbauvorhaben. Externe Moderation wird von Kommunen häufig beauftragt, um Glaubwürdigkeit und Unparteilichkeit zu gewährleisten. Vorteile liegen in der strukturierten Konfliktlösung und der Förderung von Konsens, während Nachteile in Kosten und potenziell begrenztem Einfluss auf langfristige Ergebnisse liegen.²³⁶

Handlungsmöglichkeiten

- | | |
|---|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Beauftragung externer Moderator:innen zur Unterstützung bei Innenentwicklungsvorhaben. 2. Organisation von Workshops für die Beteiligung unterschiedlicher Akteure. | <ol style="list-style-type: none"> 3. Aufbau eines Konfliktmanagementsystems für kommunale Projekte. |
|---|---|

Nachfragestimulierung und Öffentlichkeitsarbeit: Aufwertung von Bestandsgebäuden

Kommunale Öffentlichkeitsarbeit zielt auf die Stärkung der Nachfrage nach Bestandsgebäuden und deren Sanierung. Imagekampagnen, Informationsangebote und gezielte Förderungen verbessern die Wahrnehmung von Bestandsobjekten und lenken den Fokus weg von Neubauten. Vorteile sind die Förderung der Innenentwicklung und eine nachhaltigere Siedlungsstruktur. Herausforderungen bestehen in der Umsetzung effektiver Kommunikationsstrategien und der Überwindung von Vorurteilen.²³⁷

Handlungsmöglichkeiten

- | | |
|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Durchführung von Imagekampagnen zur Aufwertung älterer Einfamilienhäuser. 2. Einrichtung einer Baulücken- und Gebäudebörse zur Vermittlung von Be- | <ol style="list-style-type: none"> standsobjekten. 3. Einführung finanzieller Förderprogramme für Sanierung und Umnutzung. 4. Zielgruppenspezifische Ansprache durch moderne Medienkampagnen |
|--|---|

Bauberatung und kommunale Förderprogramme

Bauberatung bietet private Bauherr:innen individuelle Hilfestellung bei Sanierungs- und Umnutzungsprojekten. Sie informiert über energetische Sanierungen, Barrierefreiheit und flexible Grundrisslösungen. Förderprogramme können gezielte Anreize schaffen, etwa durch finanzielle Unterstützung von Sanierungen oder Baulückennutzung. Vorteile liegen in der Verbesserung der Bauqualität und der Ortsbildaufwertung. Nachteile können in der Begrenztheit der Mittel und bürokratischen Hürden bestehen.²³⁸

Handlungsmöglichkeiten

1. Einführung von Programmen zur Förderung von Käufen älterer Immobilien.
2. Bereitstellung kommunaler Bauberatung mit Fokus auf Nachhaltigkeit und Flexibilität.
3. Verknüpfung von Gestaltungssatzungen mit Förderprogrammen.
4. Förderung der Reaktivierung von Leerstand durch Anreizsysteme.

Best-Practice: Jung kauft Alt zur Förderung

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) hat das Förderprogramm „Jung kauft Alt“ ins Leben gerufen, um Familien mit minderjährigen Kindern beim Erwerb und der Sanierung von Bestandsimmobilien zu unterstützen. Ziel ist es, leerstehende Gebäude in gewachsenen Strukturen wiederzubeleben und gleichzeitig einen Beitrag zum Klimaschutz durch energetische Sanierungen zu leisten.

Gefördert werden sanierungsbedürftige Immobilien der Energieeffizienzklassen F, G oder H mit zinsvergünstigten Krediten. Familien mit einem zu versteuernden Einkommen von bis zu 90.000 Euro (plus 10.000 Euro je weiterem Kind) können bis zu 150.000 Euro erhalten. Voraussetzung ist, dass innerhalb von 54 Monaten eine Sanierung auf mindestens Energieeffizienzklasse 70 EE erfolgt und die Immobilie selbst genutzt wird.

Durch die Kombination von Wohneigentumserwerb und energetischer Sanierung trägt das Programm zur Belebung von bestehenden Wohngebieten bei und unterstützt Familien dabei, nachhaltiges Wohneigentum zu schaffen.²³⁹

Die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) bietet Förderprogramme und zinsgünstige Kredite für private, gewerbliche und kommunale Bau- oder Sanierungsprojekte. Sie unterstützt insbesondere energieeffizientes Bauen, erneuerbare Energien sowie Barrierefreiheit, indem sie Investitionen durch finanzielle Anreize erleichtert. Die KfW übernimmt im Programm „Jung kauft Alt“ die Finanzierung, indem sie zinsgünstige Kredite für den Erwerb und die energetische Sanierung sanierungsbedürftiger Bestandsimmobilien bereitstellt.

²³⁵ Simon-Philipp et al., 2016: S.80. ²³⁶ Berndgen-Kaiser et al., 2012 a: S.227. ²³⁷ Ebd. S.240f.

²³⁸ Bundesstiftung Baukultur (BSBK), 2018: S.63. ²³⁹ Bundesministerium für Wohnen, „Jung kauft Alt.“

Instrumente zur Bestandssicherung und Flächenaktivierung 3.4.2.2.

Kommunaler Grundsatzbeschluss

Ein kommunaler Grundsatzbeschluss kann als verbindliche Strategie zur Förderung des Flächensparens und der Innenentwicklung dienen, um die Ortsentwicklung über Legislaturperioden hinweg zu steuern. Durch die Verabschiedung eines solchen Beschlusses im Gemeinderat wird die Priorisierung der Innenentwicklung und die Begrenzung der Außenentwicklung klar definiert. Der Beschluss bietet eine Grundlage für die Planungssicherheit kommunaler Vorhaben und erleichtert die Verhandlung von Einzelinteressen, während er gleichzeitig kommunale Entwicklungsziele transparent vermittelt. Zu den Vorteilen zählen eine langfristige Orientierung, eine stärkere Legitimation kommunaler Maßnahmen und eine erhöhte Transparenz. Allerdings erfordert die Umsetzung kontinuierliche Kommunikation und Überzeugungsarbeit sowie die Auseinandersetzung mit möglichem Widerstand von Eigentümer:innen oder Investor:innen.²⁴⁰

Handlungsmöglichkeiten

1. Verknüpfung des Beschlusses mit konkreten Maßnahmenplänen.
2. Regelmäßige Kommunikation der Inhalte an die Bevölkerung.
3. Verankerung in übergeordneten Konzepten wie Flächennutzungs- oder Bebauungsplänen.

Best-Practice: Kommunalen Grundsatzbeschluss

Beispiele für kommunale Grundsatzbeschlüsse zum Flächensparen sind Offenburg, das von einer angebots- zu einer bedarfsorientierten Baulandentwicklung überging, Kitzingen und Burbach sowie die Allianz Hofheimer Land, in der sieben unterfränkische Gemeinden gemeinsam handeln. Solche Beschlüsse setzen voraus, dass Flächenverbrauch als Problem erkannt wird, sowohl von der Verwaltung als auch idealerweise von der Bürgerschaft.²⁴¹

Instrumente zur Bestandssicherung

Die Bestandssicherung älterer Einfamilienhausgebiete erfolgt durch formelle und informelle Instrumente, die darauf abzielen, den Siedlungscharakter und die städtebauliche Qualität zu erhalten. Formelle Instrumente wie Gestaltungssatzungen legen verbindliche Regeln für die Bebauung fest und können gezielt Modernisierungen und Nachverdichtungen steuern. Informelle Instrumente, wie freiwillige Leitfäden, bieten Orientierung und sensibilisieren für gestalterische Qualität, ohne gesetzlich bindend zu sein. Während formelle Regelungen durch ihre Verbindlichkeit wirken, fördern informelle Leitfäden eher die Akzeptanz. Jedoch haben informelle Maßnahmen eine geringere Reichweite, während formelle Instrumente oft mit einem höheren bürokratischen Aufwand verbunden sind.²⁴²

Handlungsmöglichkeiten

1. Entwicklung verständlicher und praxisnaher Gestaltungsleitfäden für Bauwillige.
2. Kombination aus verbindlichen Vorgaben und flexiblen Empfehlungen, um unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen.
3. Regelmäßige Überprüfung und Anpassung der Gestaltungssatzungen an aktuelle Anforderungen wie Energieeffizienz oder Klimaanpassung.
4. Öffentliche Beteiligung und Aufklärungskampagnen, um Akzeptanz für gestalterische Maßnahmen zu erhöhen.

Flächenmanagement und Aktivierung von Baulücken und Brachflächen

Ein systematisches Flächenmanagement, unterstützt durch ein Flächenkataster, ermöglicht die Identifikation und Aktivierung von Potenzialflächen wie Baulücken, Brachflächen und untergenutzten Grundstücken. Ein digitales Kataster schafft Transparenz über verfügbare Flächen und unterstützt strategische Entscheidungen zur Innenentwicklung. Durch die Veröffentlichung des Baulückenkatasters soll eine Anstoßwirkung erzielt werden, indem Bauwillige und Grundstückseigentümer auf Baupotenziale im Gemeindegebiet aufmerksam gemacht werden. Eine rechtliche Auswirkung hat die Darstellung im Kataster nicht, und es besteht keine Pflicht, auf den Flächen in absehbarer Zeit eine Bebauung zu initiieren. Ergänzend können gezielte Maßnahmen zur Aktivierung dieser Flächen, wie die Ansprache von Eigentümer:innen oder die Unterstützung bei Vermarktung und Parzellierung, zur Belebung von Einfamilienhausgebieten beitragen. Diese Flächen bieten Potenzial für Neubauten, innovative Wohnformen oder altersgerechte Wohnkonzepte, ohne zusätzlichen Flächenverbrauch zu verursachen. Herausforderungen bestehen in einem hohen initialen Aufwand für das Kataster, der regelmäßigen Datenaktualisierung und möglichem Widerstand von Eigentümer:innen.²⁴³

Eine Satzung ist eine verbindliche Rechtsvorschrift mit Gesetzeskraft, die von einer Gemeinde oder Stadt erlassen wird. Sie regelt und gestaltet lokale Angelegenheiten wie Grundstücksnutzung, die Gestaltung von Bauvorhaben und den öffentlichen Raum.

Handlungsmöglichkeiten

1. Erstellung eines Flächenkatasters, etwa durch Nutzung digitaler Geodatenportale.
2. Gezielte Ansprache von Eigentümer:innen und Bereitstellung finanzieller Anreize zur Aktivierung von Baulücken.
3. Interkommunale Kooperation zur Kostenteilung und besseren Ressourcennutzung.
4. Öffentlichkeitskampagnen zur Sensibilisierung für die Vorteile der Innenentwicklung.

²⁴⁰ Bundesstiftung Baukultur (BSBK), 2018: S.103. ²⁴¹ Ebd. ²⁴² Simon-Philipp et al., 2016: S.74f.

²⁴³ Bundesstiftung Baukultur (BSBK), 2018: S.75. und Berndgen-Kaiser et al., 2012 a: S.235f.

Kooperative und innovative Strategien

3.4.2.3.

Interkommunales Flächenmanagement

Das interkommunale Flächenmanagement zielt darauf ab, die Baulandpolitik zwischen benachbarten Kommunen abzustimmen, um ein Überangebot an Bauflächen sowie interkommunale Konkurrenz zu vermeiden. Dies ist besonders in Regionen mit Bevölkerungsrückgang oder geringem Wachstum wichtig. Maßnahmen umfassen die Entwicklung gemeinsamer Bedarfsprognosen, Flächenerhebungen und abgestimmter Baulandstrategien. Häufig erfolgt die Kooperation informell, kann jedoch durch Verträge formaler gestaltet werden. Die Vorteile liegen in einer effizienten Flächennutzung und der Vermeidung von Ressourcenverschwendung.²⁴⁴

Handlungsmöglichkeiten

1. Entwicklung interkommunaler Konzepte zur Transformation älterer Einfamilienhausgebiete.
2. Einführung regionaler Pools für Wohn- und Gewerbeflächen, die flexibel genutzt werden können.
3. Nutzung externer Moderation zur Konfliktlösung bei divergierenden Interessen.
4. Förderung durch Landes- oder Bundesmitteln an die Bedingung interkommunaler Zusammenarbeit knüpfen.
5. Integration von Mobilitätslösungen, wie Mitfahrbänken oder Mitfahrportalen, zur Verbesserung der Daseinsvorsorge.

Wettbewerbe und Impulsprojekte

Wettbewerbe und Auszeichnungsverfahren fördern kreative und zukunftsweisende Lösungen für die Transformation von Einfamilienhausgebieten. Kommunen initiieren diese Verfahren, um durch eine breite Vielfalt an Lösungsansätzen die besten Entwürfe auszuwählen. Dabei werden Bürger:innen und Fachleute in die Prozesse eingebunden, und eine Jury bewertet die Vorschläge. Obwohl Wettbewerbe vergleichsweise geringe Kosten verursachen, erfordert die Anpassung und Umsetzung der Ergebnisse zusätzlichen Aufwand. Sie sensibilisieren jedoch für Baukultur und nachhaltige Gestaltung.

Neben Wettbewerben können Impulsprojekte eine Schlüsselrolle bei der Transformation spielen, da sie praktische und besichtgbare Beispiele liefern, wie etwa Musterhäuser oder Beratungsangebote. Diese Projekte setzen gezielte Anreize, um Schwellenängste bei Eigentümer:innen zu reduzieren und Umbauten im Bestand zu fördern. Durch die Zusammenarbeit mit Handwerkern, lokalen Kreditinstituten und innovativen Ansätzen wie Probewohnen werden Beteiligungsmöglichkeiten geschaffen.²⁴⁵

Handlungsmöglichkeiten

1. Etablierung von Wettbewerben, die aktuelle Herausforderungen wie Klimaanpassung, altersgerechtes Wohnen oder Quartiersentwicklung adressieren.
2. Integration von Wettbewerbsergebnissen in langfristige Strategien und Konzepte zur Quartiersentwicklung.
3. Kombination mit Öffentlichkeitsarbeit, um die Akzeptanz innovativer Lösungen zu stärken.
4. Regelmäßige Evaluierung und Anpassung der Verfahren zur Sicherstellung ihrer Wirksamkeit.

Best-Practice: HausAufgabe in Barkenberg

Das Projekt HausAufgabe war Teil der Regionale 2016, einem Strukturförderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen zur zukunftsorientierten Entwicklung der Region. Es konzentrierte sich auf die Einfamilienhausgebiete in Barkenberg (Dorsten) sowie weiteren Gemeinden und setzte sich mit deren Herausforderungen und Potenzialen auseinander.

Im Rahmen einer Werkstattreihe wurden Vorträge, Rundgänge und Beratungsmöglichkeiten angeboten, um Hausbesitzende und Interessierte über Sanierung, Umbau sowie neue Wohn- und Nutzungskonzepte zu informieren. Themen wie energetische Modernisierung, Nachverdichtung und gemeinschaftliche Wohnformen standen im Mittelpunkt.

Das Projekt stieß auf großes Interesse und wurde von der lokalen Bevölkerung gut angenommen. Es diente als praxisnahes Beispiel für andere Einfamilienhausgebiete in der Region und zeigte auf, wie durch gezielte Maßnahmen Wohnqualität, Nachhaltigkeit und soziale Strukturen gestärkt werden können.²⁴⁶

²⁴⁴ Bundesstiftung Baukultur (BSBK), 2018: S.107. und Berndgen-Kaiser et al., 2012 a: S.234f. ²⁴⁵ Simon-Philipp et al., 2016: S.84ff. ²⁴⁶ HausAufgabe, „Barkenberg: 10 Tage, Vier Workshops und zahlreiche Ideen – Die Auftaktwerkstatt.“

3.4.3. Übergeordnete Ansätze und Förderinstrumente

Landesprogramme und Modellvorhaben der Länder

Landesprogramme und Modellvorhaben der Bundesländer können einen wichtigen Beitrag zur Transformation von Einfamilienhausgebieten leisten, indem sie regionale Entwicklungsstrategien fördern und innovative Ansätze unterstützen.

Die „Regionale“ in Nordrhein-Westfalen ist ein Beispiel für regionale Strukturförderung, bei der Kommunen über ihre Grenzen hinaus zusammenarbeiten, um nachhaltige Entwicklungsstrategien zu erarbeiten. Hier fließen Fördermittel für einen begrenzten Zeitraum gezielt in ausgewählte Regionen, etwa zur Weiterentwicklung älterer Einfamilienhausgebiete. Ähnlich förderte ein bayrisches Modellvorhaben die Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre mit besonderem Blick auf die Veränderungen die, durch den demografischen Wandel entstehen.

Ein Vorteil dieser Programme liegt in der Möglichkeit, spezifische Herausforderungen in Einfamilienhausgebieten gezielt zu adressieren und eine koordinierte Weiterentwicklung anzustoßen, unabhängig von Gemeinde oder Kreisgrenzen. Allerdings hängt ihr Erfolg stark von einer langfristigen politischen und administrativen Unterstützung sowie ausreichenden finanziellen Mitteln ab. Ohne diese Voraussetzungen bleiben die Effekte begrenzt.²⁴⁷

Städtebauförderung und Stadterneuerung

Die Städtebauförderung bietet finanzielle Unterstützung für die Aufwertung älterer Einfamilienhausgebiete, sofern städtebauliche Missstände vorliegen. Voraussetzung ist die Erstellung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) und eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts. Programme wie „Soziale Stadt“, „Stadtumbau West“ oder „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ können grundsätzlich genutzt werden, doch liegt der Fokus in der Praxis häufig auf Innenstädten oder Gewerbegebieten, da dort größere Problemlagen bestehen. Für Einfamilienhausgebiete wird die Städtebauförderung daher meist nur punktuell angewendet.

Die Transformation von Einfamilienhausgebieten erfordert die Anpassung von Infrastruktur, die Aufwertung des öffentlichen Raums und Gebäudebestands sowie den Rückbau nicht mehr genutzter Immobilien. Kleinteilige Strukturen und viele selbstnutzende Eigentümer:innen erschweren jedoch kooperative Verfahren, bieten aber auch Potenzial für freiwillige Beteiligung und Werterhalt. Instrumente wie revolvingierende Grundstücksfonds könnten Kommunen unterstützen, stoßen jedoch insbesondere in finanziell eingeschränkten Kommunen an Grenzen. Angesichts der Konkurrenz mit dringlicheren Herausforderungen in verdichteten Wohnquartieren ist eine stärkere Berücksichtigung von Einfamilienhausgebieten in Städtebauförderprogrammen notwendig, um deren nachhaltige Entwicklung zu sichern.²⁴⁸

KfW-Förderungen

Die KfW-Bank bietet verschiedene Programme zur Förderung von Sanierungsmaßnahmen in Einfamilienhausgebieten an. Für ältere Einfamilienhäuser stehen Fördermöglichkeiten für energetische Sanierungen und altersgerechte Umbauten zur Verfügung. Neben zinsvergünstigten Krediten können auch Investitionszuschüsse beantragt werden. Programme wie die „Energetische Stadtsanierung“ fördern zudem die Erstellung integrierter Quartierskonzepte und den Einsatz von Sanierungsmanagern, wobei hier der Fokus auf dem städtebaulichen Kontext mehrerer Gebäude liegt.

Ein Nachteil der Kreditförderung ist, dass sie nur Personen zugänglich ist, die als kreditwürdig eingestuft werden. Insbesondere ältere Eigentümer:innen haben oft Schwierigkeiten, solche Kredite zu erhalten. Zudem wird kritisiert, dass das Programm „Energetische Stadtsanierung“ keine direkten privaten Investitionen in den Gebäudebestand unterstützt, was die Umsetzung umfangreicher Maßnahmen erschweren kann.²⁴⁹

Förderprogramme und Beratung für die Anpassung von Bestandsimmobilien

Die Förderung der energetischen und baulichen Anpassung von Bestandsimmobilien ist essenziell, um die Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen, insbesondere in Einfamilienhausgebieten der Nachkriegszeit mit hohem Sanierungsbedarf. Förderprogramme wie die der KfW oder des BAFA unterstützen solche Maßnahmen, stoßen jedoch auf Hindernisse wie begrenzte finanzielle Möglichkeiten, geringe Kreditbereitschaft oder unzureichende Informationen der Eigentümer:innen. Vor allem ältere Haushalte stehen oft vor zusätzlichen Herausforderungen, etwa durch restriktive Kreditvergaben oder fehlende Kapazitäten für umfangreiche Bauprojekte.

Um die Hemmnisse zu überwinden, sind zielgruppenspezifische Beratungsangebote und innovative Finanzierungsmodelle erforderlich. Fördermaßnahmen sollten dabei verstärkt auf den Erwerb und die Sanierung von

Die Städtebauförderung in Deutschland wird gemeinsam von Bund, Ländern und Kommunen finanziert. Sie unterstützt Kommunen bei der Modernisierung und Verbesserung von Stadtteilen, zum Beispiel durch den Umbau von Gebäuden, die Verbesserung der Infrastruktur oder die Schaffung von Grünflächen.

Revolvingierende Grundstücksfonds sind Fonds, die mit öffentlichen Mitteln finanzierte Grundstücke kaufen, entwickeln und anschließend wieder verkaufen. Der Erlös fließt zurück in den Fonds, um neue Projekte zu finanzieren, wodurch ein sich selbst erneuernder Kreislauf entsteht.

Bestandsimmobilien ausgerichtet werden. Eine Umverteilung der Mittel zugunsten des Bestands könnte nicht nur die Klimaschutzziele unterstützen, sondern auch Modernisierungen fördern und die Transformation von Einfamilienhausgebieten nachhaltig voranbringen.²⁵⁰

Flexibilität im Bau- und Planungsrecht fördern

Das Bau- und Planungsrecht bietet zahlreiche Instrumente, um die Transformation von Einfamilienhausgebieten zu unterstützen. Zu den zentralen Maßnahmen zählen Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote, Rückbaugebote, Umlegungsverfahren und die Förderung von Nachverdichtungen. Allerdings werden diese bislang selten angewendet, insbesondere in Einfamilienhausgebieten.

Eine rechtliche Herausforderung liegt in der Baunutzungsverordnung (BauNVO), die die Möglichkeiten zur Nutzungsdurchmischung und Nachverdichtung einschränkt. In reinen Wohngebieten (WR) sind etwa die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder die Umnutzung leerstehender Gebäude zu gewerblichen Zwecken untersagt. Eine Novelle der BauNVO könnte diese Restriktionen lockern, indem sie höhere Dichtewerte in allgemeinen Wohngebieten (WA) und eine gezielte Mischung von Nutzungen ermöglicht.

Ein weiteres potenzielles Instrument sind Housing Improvement Districts (HID), also kooperative Eigentümergemeinschaften, die eine rechtliche Grundlage im Besonderen Städtebaurecht haben. Bisher fehlt jedoch in den meisten Bundesländern die gesetzliche Umsetzung. Modellprojekte könnten helfen, die Praxistauglichkeit solcher Konzepte zu erproben und Erkenntnisse für eine breitere Anwendung zu gewinnen.²⁵¹

Kostenanalyse als Steuerungsinstrument

Kostenrechner wie der in Rheinland-Pfalz angebotene Folgekostenrechner unterstützen Kommunen dabei, die finanziellen Auswirkungen von Planungsentscheidungen in Einfamilienhausgebieten zu bewerten. Die Software ermöglicht es, verschiedene Bebauungsszenarien zu simulieren und Aspekte wie Bebauungsdichte, Infrastrukturkosten und erwartete Steuereinnahmen zu analysieren. Daten zu Bevölkerungsstruktur und der Notwendigkeit neuer öffentlicher Einrichtungen, wie Schulen oder Kindergärten, werden ebenfalls einbezogen.

Ein Vorteil dieses Tools ist die Möglichkeit, kurz-, mittel- und langfristige Kosten und Einnahmen transparent darzustellen. Dies kann Kommunen helfen, wirtschaftlich sinnvolle Entscheidungen zu treffen und unnötige Ausweisungen von Wohngebieten zu vermeiden – insbesondere in schrumpfenden Regionen. Ein Nachteil könnte in der Datenabhängigkeit und dem Aufwand zur Eingabe detaillierter Informationen liegen. Ähnliche Ansätze wie der „Vitalitäts-Check“ in Bayern bieten ebenfalls eine fundierte Grundlage, um Planungsrisiken zu minimieren und langfristige finanzielle Belastungen zu vermeiden. Für private Haushalte ermöglichen Wohn- und Mobilitätskostenrechner eine Einschätzung, ob zentrales Wohnen oder Pendeln kosteneffizienter ist.²⁵²

Das besondere Städtebaurecht erlaubt es Städten und Gemeinden, städtebauliche Projekte umzusetzen, die von den üblichen Bauvorschriften abweichen. Es wird oft für große Entwicklungs- oder Sanierungsprojekte genutzt.

²⁴⁷ Simon-Philipp et al., 2016: S.81. ²⁴⁸ Ebd. S.78 und Berndgen-Kaiser et al., 2012 a: S.278. ²⁴⁹ Simon-Philipp et al., 2016: S.79. ²⁵⁰ Berndgen-Kaiser et al., 2012 a: S.277f. ²⁵¹ Ebd. S.277. ²⁵² Bundesstiftung Baukultur (BSBK), 2018: S.85.

Schlussfolgerungen aus den Handlungsmöglichkeiten

3.5.1.

Die Notwendigkeit der Innenentwicklung (3.1) ergibt sich aus den dringenden ökologischen und ökonomischen Herausforderungen, denen Städte und Gemeinden gegenüberstehen. Innenentwicklung bietet eine nachhaltige Alternative zur Flächenneuanspruchnahme, indem sie die effizientere Nutzung der bestehenden Infrastruktur sowie den sparsamen Umgang mit Fläche fördert. Darüber hinaus ermöglicht sie eine Steigerung der städtebaulichen Qualität durch die Erhöhung der Dichte, wodurch lebenswerte und zukunftsfähige Siedlungsstrukturen entstehen können.

Die sozialen Innovationen für mehr Miteinander (3.2) verdeutlichen, wie wichtig gemeinschaftliche Wohnformen für den sozialen Zusammenhalt in Einfamilienhausgebieten sind. Mehrgenerationenwohnen und kollektive Wohnprojekte bieten Potenziale zur Aktivierung von Leerständen und zur Schaffung gemeinschaftsorientierter Nutzungen. Diese Ansätze tragen nicht nur zur effizienteren Flächennutzung bei, sondern fördern auch das soziale Miteinander und die Identifikation mit dem Wohnort. Solche Innovationen sind besonders bedeutsam, da familiäre Bindungen oft nicht mehr in der unmittelbaren Umgebung bestehen.

Die baulichen Möglichkeiten zur Innenentwicklung (3.3) bieten vielfältige Ansätze, um bestehende Einfamilienhäuser und ihre Umgebung an veränderte Bedürfnisse anzupassen. Umnutzungen und Erweiterungen wie Anbauten, Aufstockungen oder Ersatzneubauten bieten Lösungen, um den Wohnraum besser zu nutzen. Gleichzeitig ermöglichen sie die Integration architektonischer Qualität und innovativer Wohnformen. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die energetische Transformation des Bestands, um den ökologischen Fußabdruck der Gebäude zu reduzieren. Die Neugestaltung von Freiflächen kann wertvolle Orte der Begegnung und Erholung schaffen, die das soziale und ökologische Potenzial der Gebiete stärken.

Die strategischen Instrumente der Kommunen (3.4) zeigen, dass kommunale Verwaltungen eine zentrale Rolle bei der Transformation von Einfamilienhausgebieten spielen. Durch die Steuerung von Baurecht, Förderprogrammen und städtebaulichen Konzepten können sie maßgeblich die Richtung und Geschwindigkeit der Entwicklung beeinflussen. Sensibilisierung und Bewusstseinsbildung bei Eigentümer:innen und der Öffentlichkeit sind essenziell, um eine breite Akzeptanz für die notwendigen Veränderungen zu schaffen. Gleichzeitig gilt es, die Infrastruktur und das Wohnraumangebot bedarfsgerecht anzupassen, um sowohl ökologische als auch soziale Ziele zu erreichen.

Conclusio: Ein neuer Umgang mit Einfamilienhausgebieten

Einfamilienhäuser besitzen als Eigenheim bis heute einen hohen ideellen Wert. Dennoch erfordert ihre Transformation eine funktionale und gesellschaftliche Neuausrichtung. Statt auf den Neubau weiterer Einfamilienhäuser zu setzen, liegt die Zukunft in der Umnutzung und Weiterentwicklung des Bestands. Leerstände können revitalisiert und bestehende Häuser zu Mehrfamilienhäusern oder gemeinschaftlichen Wohnformen umgewandelt werden. So lassen sich veränderte Lebensmodelle und soziale Strukturen der Gesellschaft besser abbilden.

Ein alternativer Umgang mit Einfamilienhausgebieten bedeutet auch, die Transformation an die spezifischen Bedingungen einer Region anzupassen. In schrumpfenden Regionen mit geringer Nachfrage könnten Rückbau, die Schaffung hochwertiger öffentlicher Räume und die Stärkung des sozialen Miteinanders im Vordergrund stehen. In wachsenden Regionen mit hoher Nachfrage hingegen kann der Fokus auf einer qualitätvollen Nachverdichtung liegen, beispielsweise durch den Ausbau bestehender Gebäude, moderner Anbauten oder auch durch Angebote zu neuen Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen. Auch die Förderung von Wohnraum für unterschiedliche Lebensphasen, etwa barrierefreie Lösungen oder flexible Raumkonzepte, kann dazu beitragen, diese Gebiete zukunftsfähig zu gestalten. Diese unterschiedlichen Ansätze zeigen, dass es keine universelle Lösung gibt, sondern dass regionale und lokale Gegebenheiten die Transformationsstrategie maßgeblich prägen.

Es gilt, Ansätze zu finden, die den Bestand an Einfamilienhausgebieten weiterentwickeln, ohne zusätzlichen Neubau zu fördern. Das erfordert innovative und nachhaltige Strategien, die sowohl die Bedürfnisse der Bewohner:innen als auch die ökologischen und gesellschaftlichen Herausforderungen berücksichtigen. Kommunen haben dabei eine zentrale Steuerungsfunktion und können durch gezielte Maßnahmen eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung fördern.

3.5.2. Chancen für die Zukunft der Einfamilienhausgebiete

Die Zukunft der Einfamilienhausgebiete bietet die Möglichkeit, starre Strukturen aufzubrechen und bestehende Räume neu zu denken. Diese Gebiete können zu Laboratorien für innovative Wohn- und Lebenskonzepte werden, die nicht nur Wohnraum schaffen, sondern auch gesellschaftlichen Wandel anstoßen. Die Herausforderung besteht darin, das Potenzial der oft großzügigen Grundstücke und Gebäude besser auszuschöpfen, ohne den Charakter dieser Viertel zu verlieren. Hier entstehen Chancen für grüne Korridore, Gemeinschaftsgärten oder multifunktionale Flächen, die nicht nur ökologischen Mehrwert schaffen, sondern auch Begegnung und Zusammenhalt fördern.

Visionär gedacht, könnten Einfamilienhausgebiete zu dynamischen, generationenübergreifenden Nachbarschaften werden, in denen Wohnraum flexibel und anpassungsfähig gestaltet wird. Durch kluge Nachverdichtung und Umnutzung könnten leerstehende Flächen und Gebäude als Orte der Gemeinschaft neu belebt werden. Dabei spielen auch technologische Innovationen wie smarte Energienutzung, digitale Nachbarschaftsnetzwerke

und nachhaltige Mobilitätskonzepte eine entscheidende Rolle. So können Einfamilienhausgebiete nicht nur ressourcenschonend weiterentwickelt, sondern auch zu resilienten, zukunftsfähigen Lebensräumen transformiert werden. Die Vision ist klar: von reinen Wohnräumen zu lebendigen Lebensräumen, die sich durch Vielfalt, Gemeinschaft und Nachhaltigkeit auszeichnen.

Zielformulierungen für die Transformation von Einfamilienhausgebieten

3.5.3.

Die folgenden Zielformulierungen leiten sich aus den Schlussfolgerungen und Chancen der vorangegangenen Kapitel ab. Sie skizzieren zentrale Handlungsfelder, die eine erfolgreiche Transformation von Einfamilienhausgebieten ermöglichen. Die Ziele verbinden ökologische, soziale und funktionale Aspekte, um resiliente und zukunftsfähige Quartiere zu schaffen.

Resiliente und nachhaltige Quartiere schaffen

Die Transformation von Einfamilienhausgebieten soll resiliente Quartiere hervorbringen, die den Herausforderungen des Klimawandels und gesellschaftlichen Wandels standhalten. Dazu gehören flexible bauliche Strukturen, widerstandsfähige Infrastrukturen und eine hohe Anpassungsfähigkeit an neue Anforderungen. Ziel ist es, Lebensräume zu schaffen, die langfristig Bestand haben und gleichzeitig soziale und ökologische Nachhaltigkeit gewährleisten.

Flächenschutz und effiziente Nutzung der Ressourcen

Durch gezielte Nachverdichtung und Umnutzung bestehender Gebäude und Flächen wird die Inanspruchnahme neuer Flächen minimiert. Die kompaktere Siedlungsstruktur reduziert den Ressourcenverbrauch und schont wertvolle Landschaftsräume. Gleichzeitig werden bauliche und technische Infrastrukturen optimiert, um eine langfristige Funktionsfähigkeit der Quartiere sicherzustellen.

Soziale Durchmischung und lebendige Nachbarschaften fördern

Die Transformation zielt darauf ab, Quartiere zu schaffen, in denen Menschen verschiedener Altersgruppen und Lebensphasen zusammenleben. Innovative Wohn- und Lebenskonzepte stärken die soziale Durchmischung und tragen zu einem aktiven Miteinander bei. Das fördert nicht nur die Lebensqualität, sondern auch die gesellschaftliche Resilienz der Quartiere.

Charakter und Identität der Quartiere weiterentwickeln

Der individuelle Charakter der Einfamilienhausgebiete soll bewahrt und gleichzeitig behutsam weiterentwickelt werden. Eine kluge Nachverdichtung und architektonische Qualität tragen dazu bei, bestehende Strukturen zu respektieren und sie durch neue Nutzungen sinnvoll zu ergänzen. Ziel ist es, Quartiere zu schaffen, die sowohl vertraut als auch zukunftsfähig wirken und ihre eigene Identität behalten.

Um diese Ziele in der Praxis zu erproben, werden experimentelle Laborräume geschaffen. Hier können Transformationsstrategien unter realen Bedingungen getestet und evaluiert werden. Die Ergebnisse bieten wertvolle Erkenntnisse für skalierbare Modelle, die als Blaupause für nachhaltige und innovative Einfamilienhausgebiete dienen können.

Kapitel 4

Transformation des Forschungslaborraums

Kapitelübersicht

4.1.	Analyse	96
4.1.1.	Ortsanalyse Fachsenfeld	96
4.1.2.	Analyse Forschungslaborraum	100
4.2.	Potenziale und Leitbild	104
4.2.1.	Potenziale für eine zukunftsfähige Transformation	104
4.2.2.	Leitbild: Lebendige Nachbarschaften	106
4.3.	Konzept zur Transformation des Forschungslaborraums	108
4.3.1.	Maßnahmenübersicht	108
4.3.2.	Bauliche Nachverdichtung	110
4.3.3.	Stärkung der sozialen Strukturen	112
4.3.4.	Freiraum und Verkehr	114
4.3.5.	Kommunale Strategien	116
4.4.	Reflexion zum Konzept	118

4.1. Analyse

4.1.1. Ortsanalyse Fachsenfeld

Im nächsten Schritt werden die zuvor definierten Ziele und Maßnahmen auf den Forschungslaborraum übertragen, um eine exemplarische Transformation aufzuzeigen. Dies erfolgt durch eine detaillierte Analyse des Raums, die zunächst mit einer Untersuchung der Gesamtgemeinde Fachsenfeld in Aalen (Deutschland) beginnt. Dabei werden sowohl demografische Merkmale als auch die spezifischen Wohnungsbaustrukturen, insbesondere die vorhandenen Wohnbauflächen, berücksichtigt. Im Anschluss erfolgt eine Analyse der weiteren Nutzungsmöglichkeiten und Aufgaben der Fläche. Darüber hinaus wird die Infrastruktur des Ortes, einschließlich öffentlicher Einrichtungen und Verkehrsverbindungen, eingehend betrachtet, bevor der Fokus auf den kleineren Maßstab des Forschungslaborraums gelegt wird. Dieser umfasst einen Baublock mit 35 Grundstücken, der in den Bereichen „Gebäude und Grundstücke“, „Siedlungsalter und Baurecht“ sowie „Verkehr und Freiraum“ detailliert untersucht wird. Die Ergebnisse dieser Analyse ermöglichen die Erstellung einer Potenzialkarte des Gebiets, die als Grundlage für die weitere Entwicklung und das Leitbild des Ortes dient und die Auswahl sowie Festlegung geeigneter Maßnahmen für das Gebiet ermöglicht.



Forschungslaborraum

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



Abb. 26: Analyse Fachsenfeld: Wohngebiete und Flächendruck, eigene Darstellung. Kartengrundlage und Quellen: OSM und Geodatenportal Stadt Aalen. Weitere Quellen: Eigene Recherche und Daten der Stadt Aalen

Überblick über die Gemeinde: Demografie und Siedlungsstruktur

Der Ortsteil Fachsenfeld gehört zur Stadt Aalen in Baden-Württemberg und liegt im ländlichen Raum. Mit einer Einwohnerzahl von 3.550 Personen (Stand 12/24) und 1.537 Privathaushalten weist Fachsenfeld eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,4 Personen auf. Die Gesamtfläche des Ortsteils beträgt 3,7 km², davon werden 35 % (1,3 km²) als Siedlungsfläche genutzt. Innerhalb der Siedlungsfläche stehen 4,9 Hektar freie Baugrundstücke zur Verfügung, was rund 35 potenziellen neuen Bauvorhaben entspricht. Zusätzlich gibt es Erweiterungsgebiete für Wohnbebauung mit einer Fläche von 7,8 Hektar.

Fachsenfeld weist eine typische Gebäudestruktur auf, die charakteristisch für viele ländliche Ortsteile in Deutschland ist. Der Ort liegt in der Region Ostwürttemberg, die durch Wachstumstendenzen geprägt ist und über eine gute Schienenanbindung verfügt. Die Nähe zur Stadt Aalen, einem Hochschul- und Industriestandort, macht den Ortsteil zu einem relevanten Forschungsraum. Diese Eigenschaften sowie die vorhandenen Entwicklungspotenziale und strukturellen Herausforderungen machen Fachsenfeld zu einem geeigneten Laborraum für die Untersuchung von Transformationsprozessen in Einfamilienhausgebieten.

Wohngebiete und Flächendruck

Ein Großteil der Wohngebiete wurde vor dem Jahr 2000 errichtet, wobei über die Hälfte der blau markierten Gebiete auf die Baujahre 1960–1969 zurückgeht. Dieser Gebäudebestand weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf, der Chancen für energetische und bauliche Modernisierungen bietet. Die Weiterentwicklung dieser Gebiete sollte daher auf die Sanierung und Optimierung des bestehenden Wohnraums fokussiert werden, um den Nutzungswert und die Lebensqualität zu steigern.

Freie Baugrundstücke (Wohn- und Mischgebiete)

Es stehen noch genügend freie Baugrundstücke in den Wohn- und Mischgebieten zur Verfügung, sodass der Wohnbedarf voraussichtlich gedeckt werden kann. Ein zusätzlicher Flächenverbrauch für neue Wohngebiete ist daher nicht notwendig. Angesichts des hohen Werts und der begrenzten Verfügbarkeit von Flächen sollte der Fokus auf der optimalen Nutzung der vorhandenen Grundstücke liegen, anstatt weitere Flächen für Neubaugebiete zu erschließen.

Erholungsflächen

Innerörtlichen Erholungsflächen sind zahlreich vorhanden und leicht zugänglich, was die Lebensqualität der Bewohner:innen erheblich steigert. Diese Grünflächen erfüllen eine wichtige Rolle als Rückzugsräume und Treffpunkte im Alltag. Ihre Funktion und Qualität sollte geschützt und weiterentwickelt werden, um den Ortskern attraktiv und lebenswert zu gestalten.

Weitere Aufgaben: Landwirtschaft und Wald

Ein großer Teil der Ortsfläche wird für landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Zwecke genutzt, wodurch die Entwicklung neuer Wohngebiete außerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets eingeschränkt ist. Nach den Vorgaben des Raumordnungsgesetzes sollte die Innenentwicklung klar priorisiert werden, um die wertvollen landwirtschaftlichen und ökologischen Flächen zu bewahren und zugleich den Nachhaltigkeitszielen gerecht zu werden.



Abb.27: Lage der Stadt Aalen auf einer Deutschlandkarte. Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OSM



Abb. 28: Gesamtgemeinde Fachsenfeld, Siedlungsfläche und Landschaft. Eigene Darstellung. Quelle: Geodatenportal Stadt Aalen



Gebäude vor 2000 gebaut



unbebaute und gewidmete Baugrundstücke



Erweiterungsflächen Wohngebiet (Planung)



Erholungsräume (Parks, Spiel- und Sportplätze, Gartenhausgebiete)



Landwirtschaftlich genutzte Flächen



Wald

Analyse der Infrastruktureinrichtungen

Die Infrastruktur einer Gemeinde bestimmt ihre Funktionsfähigkeit und die Lebensqualität der Bewohner:innen. Sie umfasst Bildungs-, Gesundheits- und Freizeiteinrichtungen, soziale Treffpunkte, Mobilitätsangebote sowie die Nahversorgung. Eine Bestandsaufnahme zeigt Potenziale und Herausforderungen, die im weiteren Konzept aufgegriffen werden können.

Die Vereinsstruktur ist gut ausgebaut, jedoch fehlen unabhängige Jugendeinrichtungen und Treffpunkte für ältere Menschen. Soziale Kontakte außerhalb der Vereine sind weitgehend privat organisiert. In der Gesundheitsversorgung bestehen Lücken, da weder eine Arztpraxis noch eine Apotheke vorhanden sind. Zudem fehlen soziale Dienste und Pflegeeinrichtungen, sodass pflegebedürftige Menschen auf Angebote in anderen Gemeinden angewiesen sind. Wohnangebote für Senioren oder Pflegebedürftige gibt es nicht.

Im Mobilitätsbereich besteht eine gute Anbindung an die Kreisstadt durch öffentliche Buslinien. Der Busverkehr ist jedoch starr und bietet wenig Flexibilität, Verbindungen bestehen nach Aalen, Dewangen oder Waiblingen. Die Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr ist hoch, da keine Car-Sharing-Stationen existieren.

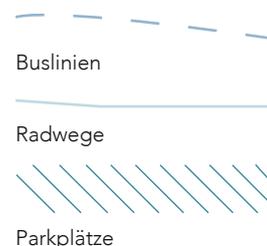
Freizeit- und Sportanlagen sind zahlreich vorhanden. Die Nahversorgung ist grundsätzlich gesichert, jedoch auf wenige zentrale Standorte konzentriert.



Abb. 29: Analyse Fachsenfeld: Infrastruktur. Eigene Darstellung, Kartengrundlage und Quelle: OSM und eigene Recherche.

Mobilität und Erreichbarkeit

Die Ortsmitte ist durch die Buslinien 14, 15 und 16 im 20-Minuten-Takt gut an die Kreisstadt Aalen angebunden. In den Stoßzeiten gibt es zusätzliche Verbindungen. Bewohner:innen weiter entfernter Wohngebiete haben jedoch längere Fußwege von etwa 15 Minuten zu den Haltestellen. Zwei regionale Radwege ergänzen das Mobilitätsangebot. Innerhalb des Ortes sind ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden.



Bildung und Betreuung

Im Ort gibt es vier Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Gemeinden oder in Aalen.



Einkaufen und Gewerbe

Die Grundversorgung ist durch einen Supermarkt am südlichen Ortsrand sowie eine Bäckerei und eine Metzgerei in der Ortsmitte gesichert. Zwei Gasthäuser bieten gastronomische Angebote.



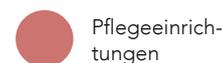
Freizeit und Gemeinschaft

Der Ort verfügt über zahlreiche Vereine, darunter Musik-, Sport- und Forschungsvereine, die über Vereinsheime oder andere Treffpunkte im Ort verteilt sind. Es gibt keine unabhängigen Jugendeinrichtungen und keine speziellen Seniorentreffpunkte.



Gesundheit und Soziales

Es gibt Pflegeeinrichtungen sowie Angebote für Physiotherapie, Massage und Fußpflege. Eine Arztpraxis und eine Apotheke fehlen, ebenso soziale Dienste oder Beratungsstellen.



Kultur und Religion

Zwei Kirchen (evangelisch und katholisch) sowie zwei Museen (Schlossmuseum und Sammelsurium-Museum) sind im Ort vorhanden. Zudem gibt es eine Ortsbücherei.



Zusammenfassung: Potenziale und Schwachstellen

Im Ort gibt es weder Pflegeeinrichtungen noch Wohnangebote für Senior:innen und Pflegebedürftige. Die Lebensmittelversorgung ist gewährleistet, jedoch liegt der Supermarkt am Ortsrand, sodass ergänzende Angebote geprüft werden sollten. Die Mobilität ist stark auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet, während das Busangebot wenig Flexibilität bietet.

Positiv sind das breite Freizeit- und Vereinsangebot sowie die vorhandenen Betreuungseinrichtungen für Kinder. Durch das große Wohnflächenangebot ist die Schaffung neuer Wohnbauprojekte möglich. Allerdings fehlt ein übergeordnetes Konzept zur Ortsentwicklung, das als Grundlage für zukünftige Transformationsprozesse dienen könnte.

Dieses Konzept konnte im Rahmen der Diplomarbeit erfreulicherweise in Zusammenarbeit mit der Stadt Aalen entwickelt werden, die umfassende Daten für die Analyse bereitgestellt hat. Für eine vertiefte Analyse wäre es sinnvoll, zusätzlich folgende Informationen zu erheben:

- Gebäudetypen im Ortsgebiet
- Altersstruktur im Ortsgebiet
- Arbeitsplatzdichte
- Lärmkartierung Straßenlärm
- Wohnraumbedarf in Fachsenfeld

4.1.2. Analyse Forschungslaborraum

Grundstücke, Gebäude und Wohneinheiten

Grundstücksfläche
gesamt: 17.402 m²
Anzahl Grundstücke:
35
Ø Grundstücksgröße:
497 m²
Unbebaute Grund-
stücke: 2

Anzahl Gebäude: 33
Gebäude ohne ge-
meldete Einwohner:in-
nen: 3

Ø GF der Gebäude:
96,8 m²
Ø BGF: 178 m²

WE gesamt: 51
Ø WE / Gebäude: 1,69
WE / ha: 29

Datenquelle: Stadt
Aalen und eigene Be-
rechnungen

Das Untersuchungsgebiet umfasst insgesamt 35 Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 497 m², was einer typischen Parzellierung für Wohngebiete entspricht. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 17.402 m². Zwei der Grundstücke sind unbebaut und bieten potenzielle Entwicklungsflächen. Laut den Daten der Stadt gibt es zudem drei Gebäude, in denen keine Einwohner gemeldet sind.

Die 33 bestehenden Gebäude weisen eine durchschnittliche Grundfläche (GF) von 96,8 m² auf, also die Fläche, die das Gebäude am Boden einnimmt. Die meisten Gebäude sind zweigeschossig, was zu einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche (BGF) von 178 m² führt. Die BGF umfasst die Summe aller Geschossflächen eines Gebäudes und gibt damit Aufschluss über die insgesamt zur Verfügung stehende Nutzfläche. Diese Werte gelten für Ein- und Zweifamilienhäuser; größere Mehrfamilienhäuser wurden hierbei nicht berücksichtigt.

Insgesamt gibt es 51 Wohneinheiten (WE), also abgeschlossene Wohnungen innerhalb der Gebäude. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde durch die Auswertung von Klingelschildern und Briefkästen ermittelt und anschließend mit den Haushaltszahlen abgeglichen, die von der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellt wurden. Dies gewährleistet eine möglichst genaue Erfassung der tatsächlichen Wohnsituation. Die durchschnittliche Dichte liegt bei 1,69 Wohneinheiten pro Gebäude. Pro Hektar ergeben sich daraus 29 Wohneinheiten, was eine mäßige bauliche Dichte widerspiegelt.



Abb. 30: Übersicht des Forschungslaborraums mit Umgebung aus Vogelperspektive. Eigene Darstellung. Quelle: Bestandsaufnahme und Stadtplanungsamt Stadt Aalen.

Analyse der Bewohner:innen und Haushaltsgrößen

Das Gebiet ist durch eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,8 Personen pro Wohneinheit (WE) geprägt, mit 2,8 Bewohner:innen pro Gebäude und einer Bevölkerungsdichte von 54 Personen pro Hektar. Insgesamt gibt es 18 Kinder im Alter von 0 bis 15 Jahren, davon fünf Kleinkinder und vier Kindergartenkinder. Dies legt nahe, dass wohnortnahe Freiräume für Kinder und familienfreundliche Infrastrukturen von Bedeutung sind.

Über 65 % der Haushalte bestehen aus ein oder zwei Personen, obwohl es sich um einen Gebietstyp handelt, der klassischerweise von Familien bewohnt wird. Dies deutet auf eine alternde Bevölkerung und eine geringe Familienneubildung hin. Die größten Bevölkerungsgruppen sind Personen im mittleren Alter (25–54 Jahre, 27 %) und Senioren (65 Jahre und älter, 28 %). Während die mittlere Altersgruppe potenziell Familiengründung oder Familienleben umfasst, ist bei älteren Bewohner:innen eher ein sinkender Wohnflächenbedarf festzustellen, während gleichzeitig der Pflegebedarf ab 65 Jahren zunimmt.

In der Gruppe der über 75-Jährigen (13 Personen) ist ein erhöhter Pflegebedarf wahrscheinlich. Zudem zeichnet sich ein weiterer Bevölkerungsrückgang ab, da jüngere Personen im Alter von 15 bis 24 Jahren wahrscheinlich vermehrt wegziehen. Die demografischen Entwicklungen verdeutlichen die Notwendigkeit, sowohl Wohnangebote für ältere Menschen als auch Betreuungsstrukturen für Kinder und pflegebedürftige Personen zu prüfen.

Siedlungsalter und Baurecht

Die Gebäude im Gebiet stammen überwiegend aus den Jahren 1960 bis 1969, ergänzt durch einige jüngere Bauten. Viele Häuser benötigen zyklische Sanierungen wie energetische Maßnahmen an Dach oder Fassade sowie Modernisierungen des Wohnraums. Wenige Gebäude erfordern eine Totalsanierung und könnten wirtschaftlich sinnvoll durch Neubauten ersetzt werden.

Baurechtlich gelten lediglich Vorgaben zur überbaubaren Fläche, Bauverbotsflächen und Firstrichtung, jedoch fehlen textliche Festsetzungen im Bebauungsplan. Bauvorhaben müssen sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebung einfügen. Der nord-westliche Bereich liegt im unbeplanten Innenbereich, was ebenfalls eine Anpassung an die bestehende Bebauung erfordert.

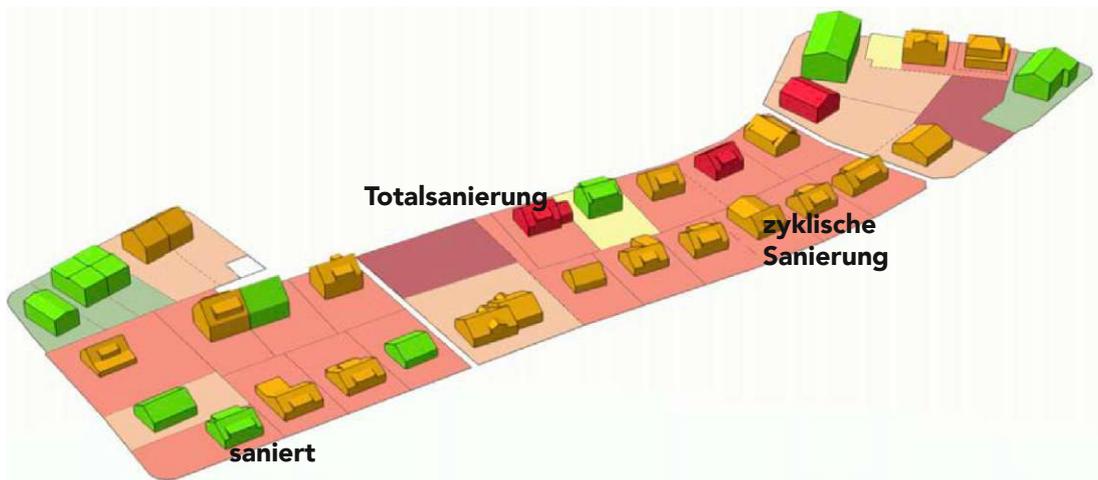


Abb. 31: Haushaltsgrößen im Laborraum. Eigene Darstellung. Datenquelle: Stadt Aalen

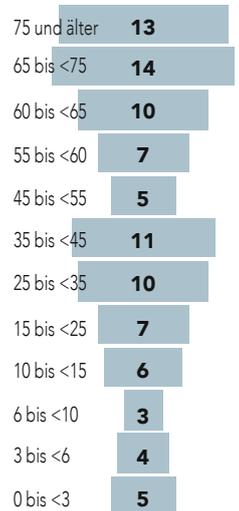


Abb. 32: Verteilung der Altersgruppen im Laborraum. Eigene Darstellung. Datenquelle: Stadt Aalen



Abb. 33: Darstellung des Siedlungsalters, des geschätzten Gebäudealters sowie des Sanierungsbedarfs. Eigene Darstellung. Quelle Siedlungsalter: Stadt Aalen. Geschätzter Sanierungsbedarf: eigene Bestandsaufnahme.

Öffentlicher Raum: Verkehr und Freiraum Straßenquerschnitte

Die Straßen im Gebiet lassen sich in Hauptverkehrsstraßen und Wohnstraßen unterteilen. Die Dewanger Straße und die Wasseralfinger Straße übernehmen als Hauptverkehrsstraßen eine zentrale Erschließungsfunktion und weisen ein höheres Verkehrsaufkommen auf. Die Gehwege sind hier unterschiedlich breit: Während die Wasseralfinger Straße ausreichend Platz für Fußgänger:innen bietet, ist der Gehweg an der Dewanger Straße mit 1,6 Metern relativ schmal und zudem nur auf einer Straßenseite vorhanden.

Die Wohnstraßen, Riedwiesenstraße, Poststraße und Frankenreichstraße, sind deutlich weniger stark befahren. Hier könnte der Fokus stärker auf den Fußverkehr gelegt werden. Allerdings sind die Gehwege auch in diesen Straßen oft sehr schmal, teils nur einseitig vorhanden. Besonders in der Frankenreichstraße besteht dringender Handlungsbedarf, da der Gehweg hier teilweise weniger als einen Meter breit ist und sich in Richtung Dewanger Straße weiter verengt. Eine mögliche Maßnahme wäre, bei einer zukünftigen Sanierung auf Bordsteine zu verzichten und stattdessen eine Pflasterung mit angedeuteter Fahrspur zu wählen, um Barrieren zu reduzieren.

Zwei Fußwege durchqueren das Gebiet und verbessern die Durchwegung für den Fußverkehr. Die Straßen dienen insgesamt sowohl dem Autoverkehr als auch Fußgänger:innen, teilweise aber auch als Abstellfläche für private Fahrzeuge, insbesondere in der Riedwiesenstraße.

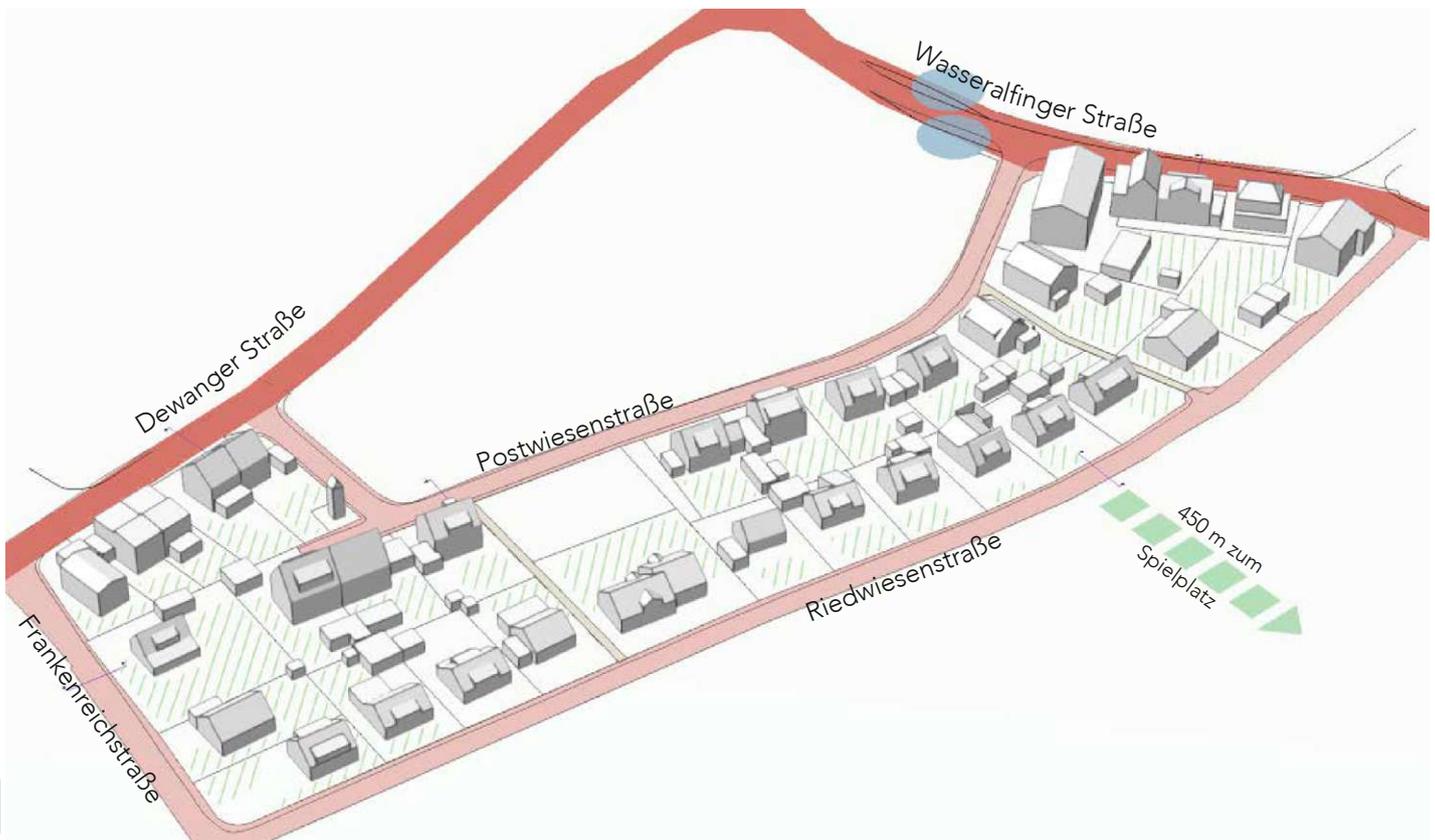
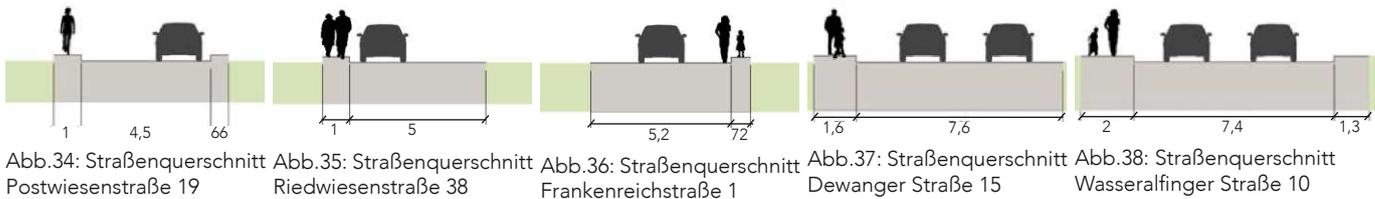


Abb. 39: Analyse Verkehr und Freiraum, eigene Darstellung. Quelle eigene Recherche und OSM

Freiraum und Spielflächen

Im untersuchten Bereich gibt es keine öffentlichen Freiflächen oder Spielflächen. Zwar befindet sich ein Spielplatz in fußläufiger Entfernung (450 m), doch im direkten Umfeld fehlen kinderfreundliche Aufenthaltsräume. Öffentliche Freiräume sind nicht vorhanden, stattdessen bestehen vor allem private Freiflächen hinter den Gebäuden. Diese werden meist als Gärten genutzt, sind jedoch oft mit Nebengebäuden wie Garagen oder Gartenhäusern bebaut. Die Vorgärten an der Straßenseite dienen vorrangig als Zufahrten, Carports oder Eingangsbereiche.

Biodiversität und ökologische Qualitäten

Es gibt keine ausgewiesenen Biodiversitätsflächen im Gebiet. Weder erhaltenswerte Hecken, Gewässer noch besonders alte Bäume sind vorhanden. Dies bietet potenziellen Spielraum für Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung, beispielsweise durch Begrünung oder naturnahe Gestaltung einzelner Bereiche.

Dachflächennutzung

Die Dächer sind teilweise ausgebaut, jedoch finden sich kaum Solaranlagen – nur drei Gebäude sind damit ausgestattet. Begrünte Dachflächen oder Dachterrassen als nutzbarer Freiraum sind ebenfalls nicht vorhanden. Dies stellt eine ungenutzte Ressource dar, die im Rahmen zukünftiger Entwicklungskonzepte berücksichtigt werden könnte.

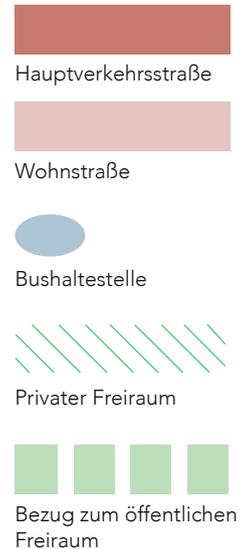
Für eine vertiefte Analyse wäre es sinnvoll, zusätzlich folgende Informationen zu erheben:

- ÖPNV-Güteklassen: Die zentrale Haltestelle am Rand des Gebiets sorgt für eine gute Anbindung, jedoch fehlen Detailanalysen zur tatsächlichen Nutzung und Frequenz.
- Verkehrsbelastung: Erfassung des Verkehrsaufkommens auf Haupt- und Nebenstraßen zur Bewertung von Lärm- und Belastungsschwerpunkten.
- Konflikte durch Flächennutzung: Untersuchung möglicher Übernutzung von Verkehrs- und Freiflächen, etwa durch parkende Fahrzeuge oder konkurrierende Ansprüche.
- Freiraumtypen: Erhebung der verschiedenen Freiflächen und identitätsstiftenden Bäumen (Aufenthalts-, Spiel-, Erholungsflächen, Privat- und Nutzgärten) zur Identifikation von Defiziten und Gestaltungsoptionen.
- Technische Infrastruktur: Erfassung des Alters von Straßen und Leitungen, um bei einer Erneuerung der Infrastruktur auch eine Umgestaltung des Straßenraums zu berücksichtigen.

Zusammenfassung: Analyse

Die bestehende Siedlungsstruktur ist geprägt durch einen überalterten Gebäudebestand mit erheblichem Sanierungsbedarf. Gravierende Defizite zeigen sich in der sozialen Infrastruktur: Es gibt weder Pflegeeinrichtungen noch seniorengerechte Wohnangebote, was die langfristige Wohn- und Versorgungsfähigkeit des Ortes infrage stellt.

Im Mobilitätsbereich ist der Ort stark auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet, während alternative Angebote fehlen. Der öffentliche Nahverkehr ist zwar vorhanden, aber unflexibel. Auch im öffentlichen Raum gibt es Optimierungspotenzial: Während Grünflächen vorhanden sind, fehlen wohnortnahe Aufenthaltsräume für Kinder und barrierefreie Wege.



4.2. Potenziale und Leitbild

4.2.1. Potenziale für eine zukunftsfähige Transformation

Fachsenfeld steht exemplarisch für die Herausforderungen und Chancen der Transformation von Einfamilienhausgebieten. Die bestehende Siedlungsstruktur bietet ein hervorragendes Ausgangsprofil, um durch gezielte Planung die Potenziale einer nachhaltigen Transformation zu nutzen – ohne dabei konkrete Maßnahmen vorwegzunehmen.

Bevölkerungsstruktur und Generationenwandel

Die demografische Entwicklung bietet ein Zeitfenster: Ein drohender Wegzug junger Erwachsener und ein natürlicher Rückgang älterer Menschen eröffnen Chancen, Grundstücke dichter zu bebauen und schrittweise neu zu gestalten. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, neue Bewohner:innen anzusprechen, die innovative Konzepte wie Car-Sharing und aktive Nachbarschaftsstrukturen schätzen.

Altersgerechtes Wohnen und alternative Wohnformen

Der hohe Anteil älterer Bewohner:innen mit steigendem Pflege- und Anpassungsbedarf eröffnet Potenziale: Viele sind noch bereit, vor dem 70. Lebensjahr Renovierungen oder Umbauten zuzustimmen. Es besteht zudem die Möglichkeit, Orte zu entwickeln, an denen Pflegeeinrichtungen oder alternative Wohnformen ihren Platz finden.



Abb. 40: Potenziale des Forschungslaborraums. Eigene Darstellung. Quelle: Eigene Recherche. Kartengrundlage: Stadtplanungsamt Stadt Aalen und eigenes 3D-Modell.

Nachverdichtung, Wohnraumnutzung und baurechtliche Rahmenbedingungen

Die vorhandenen Gebäude und Grundstücke bieten Potenzial zur besseren Ausnutzung ungenutzter Wohnfläche – insbesondere da über 65 % der Haushalte nur aus ein bis zwei Personen bestehen, obwohl das Gebiet klassischerweise für Familien konzipiert wurde. Günstige baurechtliche Rahmenbedingungen, wie das Fehlen von Beschränkungen hinsichtlich der maximal zulässigen Wohneinheiten oder fester Abstandsregelungen, eröffnen flexible Spielräume für eine Umstrukturierung, etwa durch Reihenhausbebauung. Zudem besteht bei den sanierungsbedürftigen Gebäuden erhebliches Potenzial, da diese ohnehin in naher Zukunft einer Erneuerung bedürfen. Sie können im Zuge von energetischen Sanierungen, einer Umstrukturierung in mehr Wohneinheiten oder einer altersgerechten Umgestaltung gezielt aufgewertet und nachverdichtet werden.

Freiraum und öffentliche Raumgestaltung

Aktuell scheint der Bedarf an öffentlichem Raum gering, dies kann sich jedoch mit veränderten Wohnformen und steigender Dichte ändern. Potenzial besteht darin, innerhalb der bebaubaren Fläche größere, öffentlich zugängliche oder halbprivate Freiräume zu schaffen. Unbebaute Grundstücke können für Neubauten genutzt werden, die alternative Wohnformen sowie Flächen für gemeinschaftliche Grünanlagen oder sogar Pflegestationen integrieren. Zudem könnten weniger wertvolle Parkflächen als attraktive Freiräume umgestaltet werden, um den Ansprüchen von Kindern und barrierefreiem Verkehr gerecht zu werden.

Bewohner:innen als Transformationsmotor

Die Bewohner:innen stellen ein zentrales Potenzial dar, da sie durch frühzeitige Einbindung und echte Teilhabe maßgeblich die Chancen des Gebiets erkennen und nutzen können. Durch partizipative Prozesse und kreative Mitgestaltung können sie ihr Wohnumfeld aktiv transformieren. Ihre Erfahrungen, Ideen und Bedürfnisse bieten wertvolle Impulse, um das Potenzial des Gebiets optimal auszuschöpfen und zukunftsweisende Konzepte für eine nachhaltige Entwicklung zu entwickeln.

Insgesamt birgt Fachsenfeld und auch das Gebiet gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Transformation. Die Revitalisierung des Bestands, die Schaffung generationsgerechter Wohnformen und eine bessere soziale Infrastruktur sind zentrale Hebel, um die Zukunftsfähigkeit des Gebiets zu sichern.

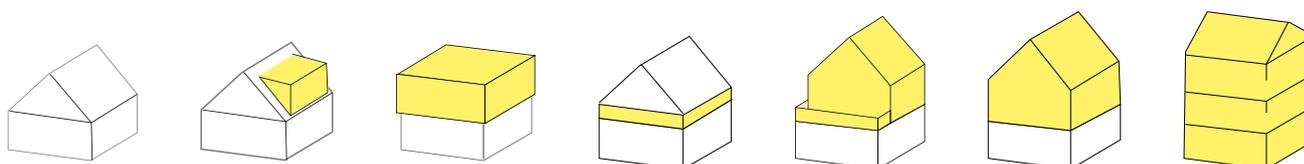


Abb. 41: Darstellung von unterschiedlichen Möglichkeiten zur Nachverdichtung: Ursprungsgebäude, Gaube, Flachdachaufbau, Erhöhung des Kniestocks, teilweise Aufstockung und Terrasse, Aufstockung mit Satteldach, Abbruch und Neubau. Eigene Darstellung

4.2.2.

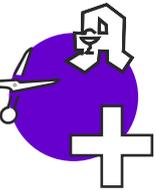
Leitbild: Lebendige Nachbarschaften

Aus den gewonnenen Erkenntnissen der vorangegangenen Kapitel leitet sich eine Handlungsagenda ab, die auf den zentralen Zielen ökologischer, sozialer und funktionaler Nachhaltigkeit basiert. Im Mittelpunkt steht das Bestreben, resiliente und zukunftsfähige Quartiere zu schaffen, die flexibel auf die Herausforderungen des Klimawandels und des gesellschaftlichen Wandels reagieren können. Hierbei wird der Fokus auf eine nachhaltige Nutzung und Nachverdichtung bestehender Flächen gelegt, so sollen neue Wohnformen und innovative Nutzungskonzepte entstehen, ohne den wertvollen Landschaftsraum unnötig zu beanspruchen.

Gleichzeitig zielt die Transformation darauf ab, lebendige Nachbarschaften zu fördern. Durch die Integration vielfältiger Wohnformen, die Förderung von Mehrpersonenhaushalten und die Schaffung gemeinschaftlicher Freiräume wird ein aktives, generationenübergreifendes Zusammenleben ermöglicht. Dabei bleibt der charakteristische Charme der traditionellen Einfamilienhausgebiete erhalten, während er durch gezielte Umgestaltungsprozesse weiterentwickelt wird.

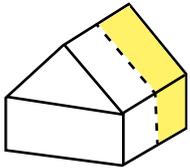
Zentrale Standortnutzung und Dienstleistungsintegration

Die Nähe zur Haltestelle und Ortsmitte eröffnet vielfältige Möglichkeiten. Im Erdgeschoss eines zentral gelegenen Gebäudes könnten Dienstleistungen, vergleichbar mit einem multiplen Hauskonzept, angesiedelt werden, um das Gebiet als lebendigen Knotenpunkt zu stärken.



Flexible Wohnformen und Nachverdichtung

Ein bedeutendes Potenzial liegt in der Umwandlung bestehender Wohneinheiten: Durch die Aufspaltung einer Einheit in zwei oder drei kleinere Einheiten können alternative Wohnformen und Mehrpersonenhaushalte gefördert werden. Diese Flexibilität unterstützt den Generationenwandel und ermöglicht eine effizientere Nutzung der vorhandenen Wohnfläche.



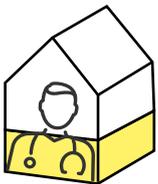
Aufwertung des öffentlichen Raums

Freiräume sollen so gestaltet werden, dass sie unterschiedliche Nutzungsformen ermöglichen, von Spielplätzen und kleinen Parks bis hin zu gemeinschaftlichen Grünflächen oder Nutzgärten. Diese Flächen können als private, halbprivate oder öffentlich zugängliche Erholungsräume genutzt werden und tragen zur Lebensqualität im Quartier bei.



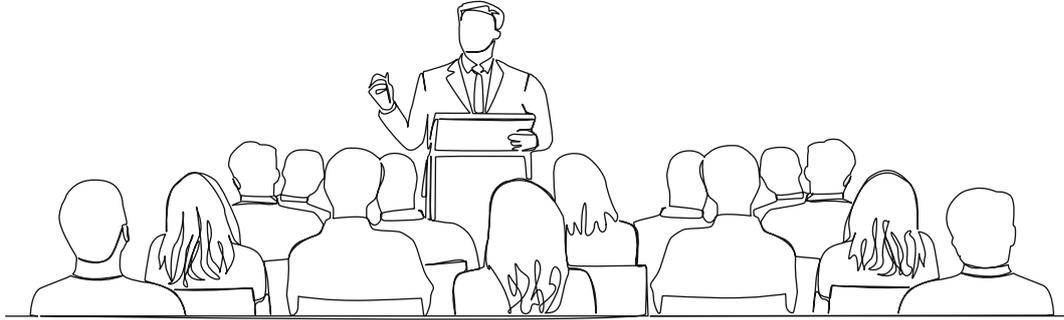
Integration von Pflege und Betreuung

In Szenarien, in denen bestehende Mehrfamilienhäuser im Erdgeschoss Pflegeeinrichtungen integrieren, wird Raum für eine altersgerechte Versorgung geschaffen, ein Konzept, das langfristig auch zu weiteren Angeboten, wie Kindertagesstätten, führen kann.



Bürgerbeteiligung als Schlüssel zum Erfolg

Die aktive Einbindung der Bewohner:innen in den Transformationsprozess ist zentral. Durch partizipative Prozesse können die Potenziale des Gebiets gemeinsam erkannt, kreative Ideen entwickelt und die individuellen Bedürfnisse integriert werden – als Grundlage für ein resilienteres und zukunftsfähiges Quartier.

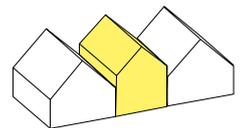


Moderne Mobilitätskonzepte

Die Förderung von Car-Sharing, unterstützt durch gezielte Maßnahmen und Information, kann dazu beitragen, den Bedarf an Zweitwagen zu reduzieren. Gleichzeitig muss der Straßenraum neu konzipiert werden, um alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt zu berücksichtigen. Besonders Fußgänger:innen und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen sollen nicht länger benachteiligt werden. Eine Möglichkeit besteht darin, auf getrennte Gehwege zu verzichten und stattdessen den Straßenraum als gemeinsam genutzte Fläche auszugestalten. Dies erhöht die Sichtbarkeit aller Verkehrsteilnehmer, verringert Barrieren und fördert eine gleichberechtigte Nutzung. Darüber hinaus sollte der Flächenverbrauch für Parkplätze reduziert werden, indem Parkflächen effizienter organisiert und Flächen neu verteilt werden. So kann Raum für andere Nutzungen wie Grünflächen oder Aufenthaltsbereiche gewonnen werden.



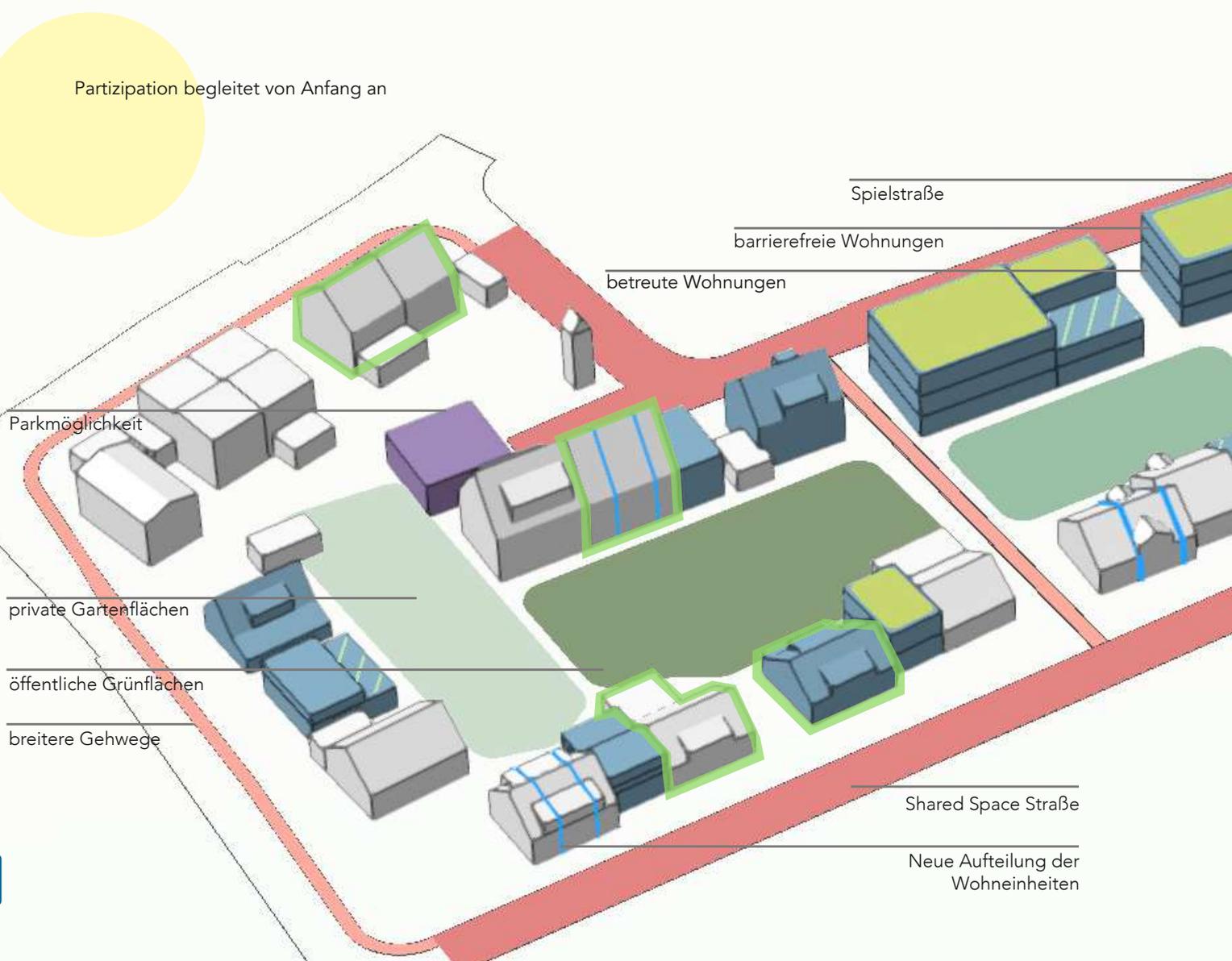
Dieses Leitbild und die damit verbundenen Ziele sollen als Grundlage für eine nachhaltige Transformation dienen, die das bestehende Potenzial der Siedlungsstruktur optimal ausschöpft und die Lebensqualität im Quartier nachhaltig stärkt.



4.3. Konzept zur Transformation des Forschungslaborraums

4.3.1. Maßnahmenübersicht

Die vorliegende Maßnahmenübersicht stellt eine exemplarische Darstellung der Transformationsmöglichkeiten des Einfamilienhausgebiets dar. Aufbauend auf umfassenden Analyseergebnissen werden hier verschiedene strategische Ansätze vorgestellt, von der baulichen Nachverdichtung über die Stärkung sozialer Strukturen (inklusive Dienstleistungsinfrastruktur und Bürgerbeteiligung) bis hin zur Aufwertung von Freiräumen und Optimierung der Verkehrsinfrastruktur. Es ist wichtig zu betonen, dass keine gebäudescharfen Daten vorliegen. Die konkrete Aufteilung der Wohneinheiten, die Verteilung von Ein-Personen-Haushalten sowie die Auswahl von Maßnahmen wie Abbruch, Aufstockung oder Nachverdichtung beruhen auf Annahmen, die aus übergeordneten Analyseergebnissen abgeleitet wurden. Angesichts des hohen Bedarfs an Wohnraum ist es zentral, mehr Wohneinheiten zu schaffen, und zwar nicht ausschließlich durch Neubauten, sondern vor allem durch gezielte Eingriffe in den Bestand.



Das Konzept setzt zudem auf eine ganzheitliche Betrachtung: Neben der reinen baulichen Nachverdichtung wird die Stärkung sozialer Strukturen ebenso berücksichtigt wie die Optimierung des Freiraums und der Verkehrsinfrastruktur. Ziel ist es, ein vielfältiges, modernes und zukunftsorientiertes Wohnumfeld zu schaffen. Öffentliche Räume, die heute oftmals als reine Parkierungsflächen genutzt werden und keinen Mehrwert für den Aufenthalt bieten, sollen neu definiert werden. Die nachfolgenden Maßnahmen, gegliedert nach den Schwerpunkten bauliche Nachverdichtung, soziale Strukturen, Freiraum und Verkehr, dienen als praxisorientierte Orientierungshilfe und bilden die Basis für eine nachhaltige Gebietsentwicklung in Fachsenfeld.

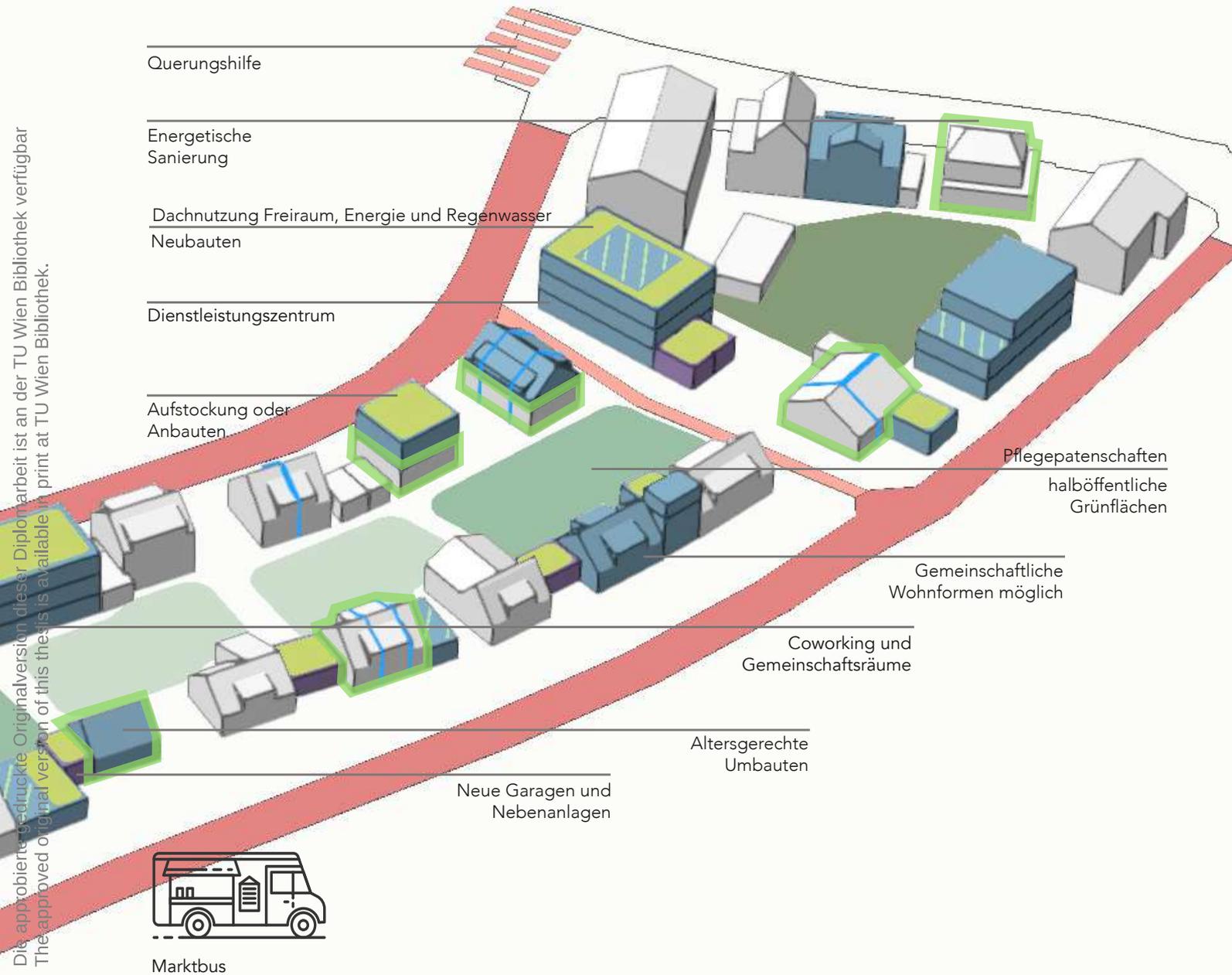


Abb. 42: Maßnahmenübersicht des Transformationskonzeptes für Fachsenfeld. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Stadtplanungsamt Stadt Aalen und eigenes 3D-Modell.

4.3.2. Bauliche Nachverdichtung

Ohne Nachverdichtung fehlt der Impuls für gemeinschaftliche Freiflächen, alternative Wohnangebote und somit auch der Anreiz zur umfassenden Transformation (z. B. private Gartenstrukturen dominieren, wenn keine Verdichtung erfolgt). Diese Darstellung ist exemplarisch und stark vereinfacht. Sie geht von einer Neuteilung von Grundstücken und einer aktiven Mitwirkung der Bewohner:innen aus. Viele Maßnahmen, wie die Aufteilung der Wohneinheiten, erfolgen in der Realität nicht ausschließlich vertikal, sondern oft auch als Wohnungen auf einer Etage. Die Darstellung in der Grafik erfolgte der Einfachheit halber als vertikale Trennung.



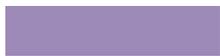
Neubauten



Altersgerechte Umbauten



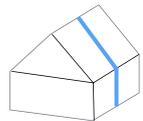
Aufstockung oder Anbauten



Neue Garagen und Nebenanlagen



Energetische Sanierung



Neue Aufteilung der Wohneinheiten

Altersgerechte Umbauten und Neubauten

Kontext: Der demografische Wandel erfordert eine Anpassung des Wohnraums an die Bedürfnisse älterer Menschen.

Detail: Bestehende Gebäude werden durch barrierefreie Maßnahmen (z. B. Treppenlifte, barrierefreie Bäder, Verbreiterung von Türen) modernisiert. Parallel dazu können Neubauten in Baulücken oder zwischen bestehenden Gebäuden entstehen, die seniorengerechte Wohnformen (z. B. kleinere, aufeinander abgestimmte Wohneinheiten oder Reihenhausvarianten mit besserer Wärmedämmung) anbieten.

Ergebnis: Sicherstellung des Verbleibs im vertrauten Wohnumfeld, Förderung alternativer Wohnmodelle und Verbesserung der Lebensqualität im Alter. Mit 8 exemplarischen Neubauten würden 2.655 m² zusätzliche Bruttogeschossfläche im Gebiet entstehen (entspricht mehr als 12 durchschnittlichen Häusern à 211 m² BGF).

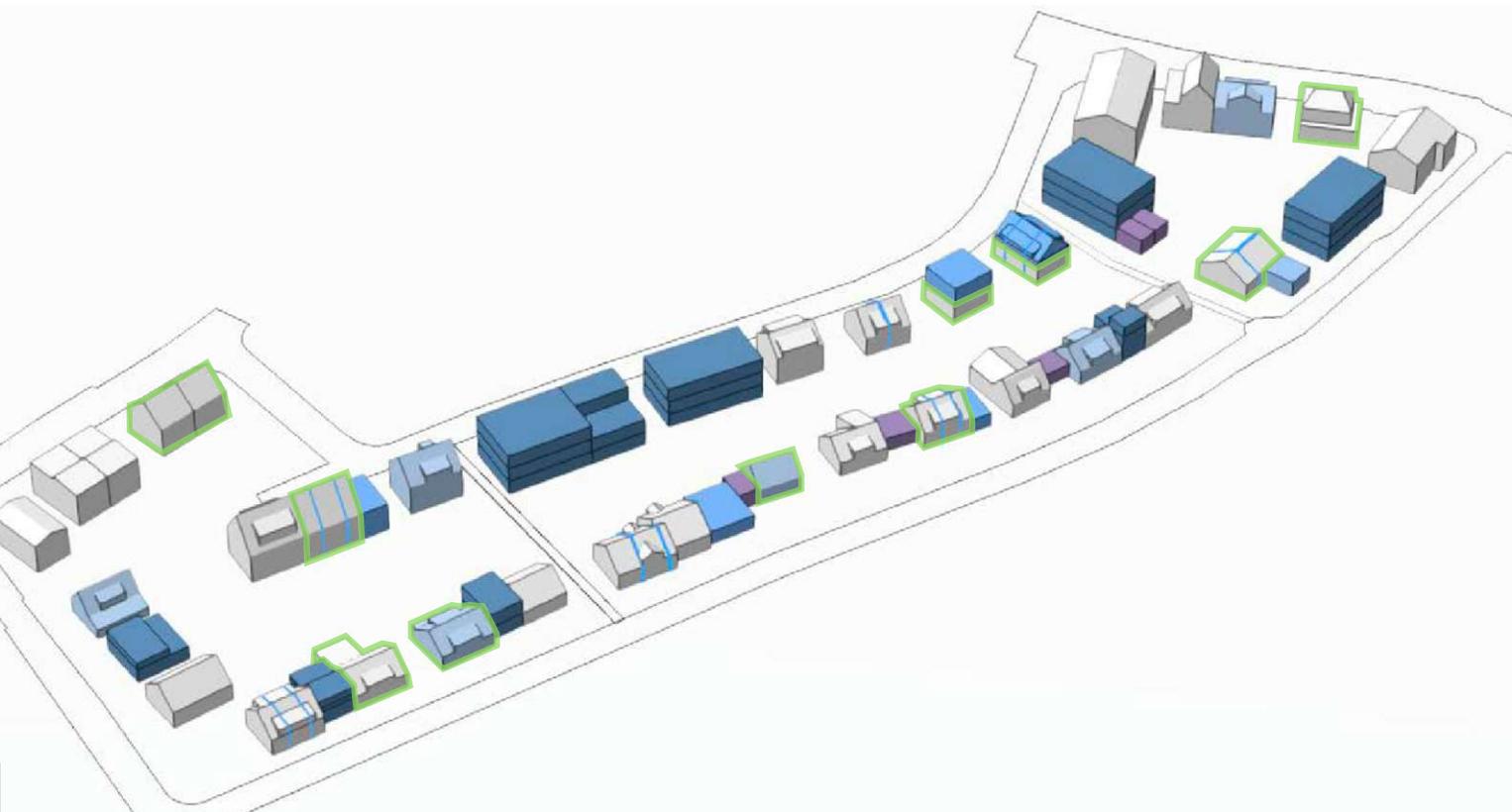


Abb. 43: Maßnahmen zur baulichen Nachverdichtung. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Stadtplanungsamt Stadt Aalen und eigenes 3D-Modell.

Aufstockung bzw. Anbau von Bestandsgebäuden

Kontext: Als klassischer Ansatz der baulichen Nachverdichtung wird das Potenzial bestehender Gebäude genutzt.

Detail: Durch Aufstockungen (Ergänzung zusätzlicher Stockwerke) und seitliche Anbauten wird ungenutzter Raum erschlossen, was zusätzlichen Wohnraum schafft und die Flächeneffizienz erhöht.

Ergebnis: Flexible Erweiterung der Wohnkapazitäten bei Erhalt der bestehenden Bebauung; exemplarisch würden 5 Anbauten bzw. Aufstockungen 383 m² zusätzliche Bruttogeschossfläche schaffen und jeweils eine zusätzliche Wohneinheit ermöglichen.

Energetische Sanierung der Gebäude

Kontext: Viele Bestandsgebäude entsprechen nicht mehr heutigen energetischen Standards, was zu hohem Energieverbrauch führt.

Detail: Durch Maßnahmen wie verbesserte Dämmung, Austausch veralteter Heizsysteme und den Einbau moderner Energiesysteme (z. B. Photovoltaikanlagen) wird die Energieeffizienz gesteigert.

Ergebnis: Senkung des Energieverbrauchs, Steigerung der Wohnqualität und langfristige Wirtschaftlichkeit der Gebäude, unterstützt durch Förderprogramme und kommunale Beratung.

Neue Aufteilung von Wohneinheiten

Kontext: Viele Einfamilienhäuser sind für veränderte Haushaltsstrukturen nicht mehr optimal ausgelegt und zeigen inneren Leerstand.

Detail: Die Aufteilung bestehender Wohneinheiten in zwei oder drei kleinere, unabhängige Einheiten passt den Wohnraum besser an aktuelle Bedürfnisse an.

Ergebnis: Effizientere Nutzung der vorhandenen Bruttogeschossfläche, Förderung flexibler Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen) und Reduktion von Leerstand.

Abbruch und Neubau von Garagen/Nebenanlagen

Kontext: Im Rahmen der baulichen Nachverdichtung können Garagen und Nebenanlagen als ungenutzte Flächen betrachtet werden.

Detail: Bestehende, wenig effiziente Garagen im Gebietsmittelpunkt werden abgerissen, um Platz für gemeinschaftlich genutzte Anlagen (z. B. gemeinschaftliche Stellplatzlösungen) zu schaffen.

Ergebnis: Der Neubau moderner, effizient gestalteter Anlagen (z. B. als zweigeschossige Garagen) optimiert den Flächenverbrauch und schafft Anreize für eine dichtere Bebauung.



Abb. 44: Abbruch von Gebäuden, Garagen und Nebenanlagen. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Stadtplanungsamt Stadt Aalen und eigenes 3D-Modell.

4.3.3. Stärkung der sozialen Strukturen

Dienstleistungszentrum:

- Beratungsstelle für altersgerechtes Wohnen
- Apotheke, Arzt und Friseur im Wechsel



Anpassung sozialer und pflegerischer Infrastruktur

Kontext: Demografische und soziale Veränderungen führen zu Versorgungsdefiziten, ältere Bewohner:innen und Familien haben oft keinen ausreichenden Zugang zu wohnortnahen Pflege- und Unterstützungsangeboten.

Detail: Es werden bedarfsgerechte Angebote geschaffen, wie fünf betreuten Wohnungen und einer Beratungsstelle für Pflege und altersgerechte Anpassung von Wohnraum. In den Neubauten entstehen zudem Gemeinschafts- und Sozialräume, die flexibel (z. B. für Seniorennachmittage, Kinderbetreuung oder als Café) genutzt werden können.

Ergebnis: Die soziale Infrastruktur wird verbessert, die Selbstständigkeit älterer Menschen unterstützt und die Lebensqualität im Quartier gesteigert.

Sicherung und Stärkung der Nahversorgung

Kontext: In Fachsenfeld ist die Grundversorgung zwar grundsätzlich gesichert, doch ist der Supermarkt weit entfernt und für Personen ohne Auto schwer erreichbar.

Detail: Durch gezielte Konzepte wie ein multifunktionales Dienstleistungszentrum – ähnlich einem Multiplen Haus, in dem Funktionen wie Apotheke, Friseur und Arzt integriert sind – und den regelmäßigen Einsatz eines Marktbus, der an festgelegten Tagen Waren liefert und zum Verkauf anbietet, wird die Nahversorgung vor Ort gestärkt.

Ergebnis: Es entsteht eine flächendeckende, stabile Nahversorgung, die den lokalen Bedarf abdeckt und das Wohnumfeld nachhaltig aufwertet.

- Gemeinschaftliche Wohnformen möglich
- barrierefreie Wohnungen
- soziale Infrastruktur
- Pflegeinfrastruktur



betreute Wohnungen



Dienstleistungszentrum



Marktbus



Coworking und Gemeinschaftsräume

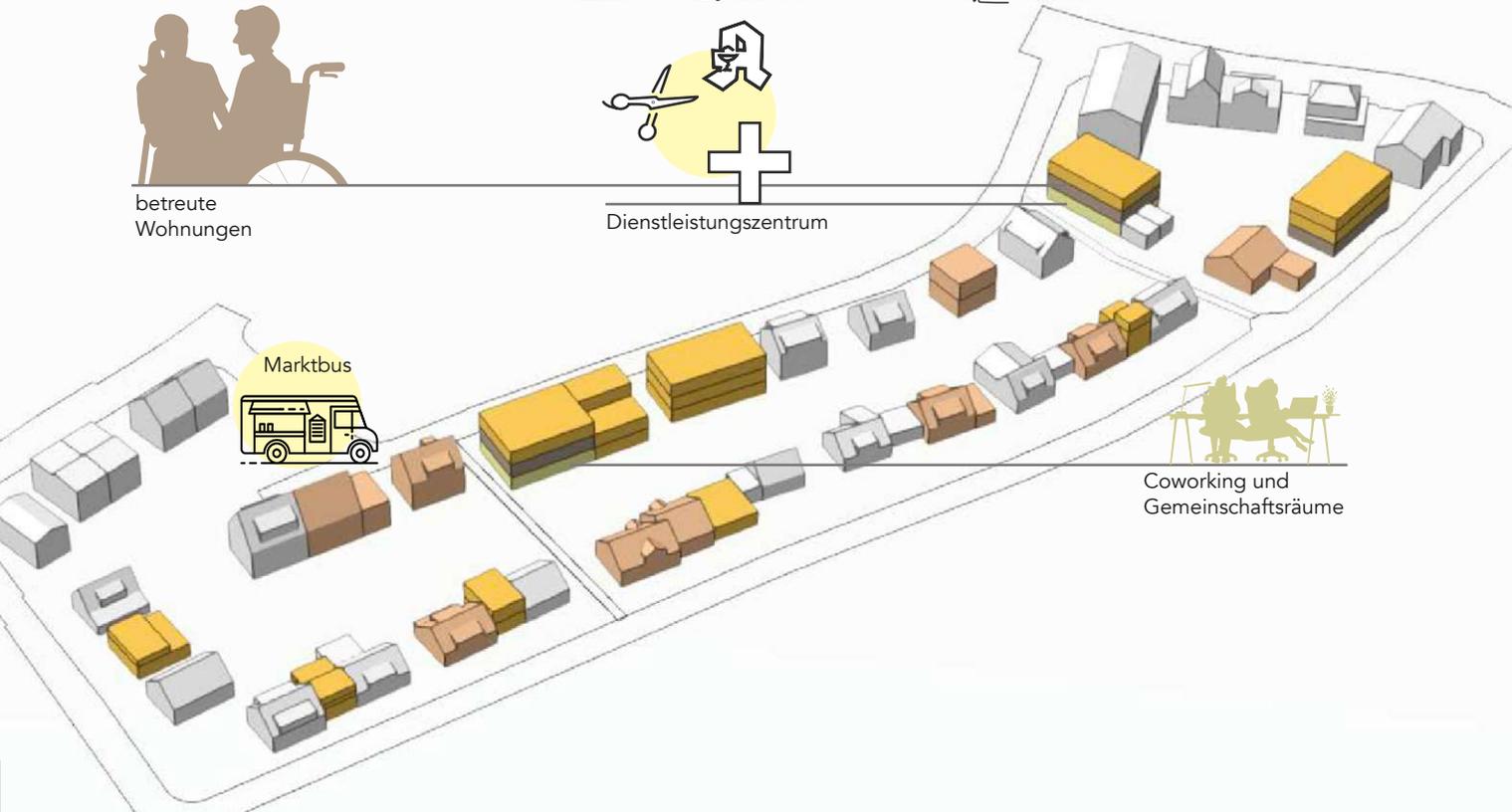


Abb. 45: Maßnahmen zur Stärkung der Sozialen Struktur des Gebietes. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Stadtplanungsamt Stadt Aalen und eigenes 3D-Modell.

Gemeinschaftliche Wohnformen

Kontext: Traditionelle Einfamilienhausstrukturen stoßen angesichts von Leerstand und demografischen Veränderungen an ihre Grenzen, was zu Isolation und ineffizienter Flächennutzung führt.

Detail: Bestehende Häuser werden umgebaut, etwa durch den Anbau zusätzlicher Wohneinheiten, die altersgerecht und barrierefrei gestaltet sind. Dies ermöglicht vielfältige gemeinschaftliche Wohnmodelle: Beispielsweise können erwachsene Kinder oder Enkel gemeinsam mit ihren Eltern oder Großeltern wohnen; alternativ kann ein älteres Paar zusammen mit einem jungen Paar, das gerade in die Familiengründung startet, in einem Haus leben oder drei bis vier ältere Personen teilen sich Gemeinschaftsräume und wohnen in separaten Wohneinheiten.

Ergebnis: Der Bestandsnutzungsgrad wird erhöht, Leerstände werden reduziert, und der soziale Zusammenhalt sowie die gegenseitige Unterstützung im Quartier werden gestärkt.

Kooperative und partizipative Planungsprozesse

Kontext: Veränderungen stoßen in Einfamilienhausgebieten häufig auf Widerstand, auch weil Eigentumsverhältnisse als Hindernis wirken und individuelle Bedürfnisse sowie die langjährige Identifikation der Bewohner:innen oft nicht ausreichend berücksichtigt werden.

Detail: Durch die Einbindung aller Interessierten – etwa über Versammlungen, Workshops und digitale Feedbackmöglichkeiten – werden Planungen transparent gestaltet und passgenaue Lösungen erarbeitet. (Hinweis: Der erforderliche Umfang partizipativer Prozesse kann in einem solchen Projekt nicht abschließend ausgeführt werden. Wichtig ist die Miteinbeziehung aller von Beginn an mit echter Mitsprachemöglichkeit.)

Ergebnis: Die Akzeptanz der Maßnahmen steigt, es entsteht ein stärkeres Gemeinschaftsgefühl, und die Umsetzung erfolgt nachhaltiger und bedarfsgerechter.

Unterstützung des Generationenwechsels – Schaffung von altersgerechter Wohnformen

Kontext: Bestehende Einfamilienhäuser sind oft nicht nur nicht barrierefrei, sondern weisen auch weitere Hindernisse wie enge Flure und Türen auf, was den Übergang in altersgerechte Wohnformen erschwert.

Detail: Durch den Umbau von Einfamilienhäusern in kleinere, barrierefreie Wohneinheiten – etwa mit zusätzlichen Gruppenwohnungen, in denen auch ambulanter Pflege angeboten wird (wie bereits in Punkt 1 angedacht) – und durch den Bau barrierefreier Wohnungen in den Neubauten, wird der Generationenwechsel unterstützt. Begleitende Sensibilisierungs- und Informationsmaßnahmen runden das Konzept ab.

Ergebnis: Ältere Menschen können leichter in eine den Bedürfnissen angepasste Wohnform wechseln, was den Verbleib im vertrauten Umfeld fördert, die Wohnqualität verbessert und die Integration neuer Generationen stärkt.

Nachbarschaftsnetzwerke wie Seniorengenossenschaften oder Kinderbetreuungszentren stärken die soziale Infrastruktur. Da das ausgewählte Gebiet zu klein ist, entfalten sie auf Ortsebene in Fachsenfeld größere Wirkung und kommen so auch den Bewohner:innen des Gebiets zugute.

4.3.4. Freiraum und Verkehr

Während Aspekte wie technische Infrastruktur, Abwasserkanäle oder Straßenbeläge mangels vorliegender Daten nicht berücksichtigt werden, fokussieren sich die vorgeschlagenen Maßnahmen auf die Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit und alternative Mobilitätsmodelle. Ziel ist es, durch gezielte Interventionen sowohl ökologische als auch soziale Qualitäten des Quartiers zu stärken und langfristig eine nachhaltige Entwicklung zu ermöglichen.

Aufwertung des öffentlichen Raums und der Freiräume

Kontext: Das Gebiet weist Defizite im öffentlichen Raum auf. Fehlende Aufenthaltsqualität, unzureichende Kommunikationsflächen und mangelnde ökologische Gestaltung beeinträchtigen die Attraktivität des Wohnumfelds und hemmen möglicherweise private Investitionen.

Detail: Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität werden Straßenräume umgestaltet, Gehwege geschaffen und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen eingeführt. Eine Querungshilfe auf der Wasseralfinger Straße verbessert die Anbindung an die Haltestelle und erhöht die Sicherheit.

Neue Treffpunkte wie öffentliche, halböffentliche oder private Grünräume fördern die soziale Interaktion. Ergänzend werden Dachlandschaften aktiviert, um ökologische Funktionen wie Regenwasserrückhaltung oder Energiegewinnung zu integrieren und weitere Rückzugsmöglichkeiten zu schaffen. Die Einbindung der Anwohner:innen durch Pflegepatenschaften und lokale Beteiligungsprozesse sichert eine nachhaltige Umsetzung.

Ergebnis: Die Maßnahmen steigern die Aufenthaltsqualität und fördern das Gemeinschaftsgefühl im Quartier. Durch ökologische Aufwertungen wird die Klimaanpassung unterstützt, während ein attraktiver öffentlicher Raum langfristig private Investitionen begünstigt. Die Beseitigung von Gefahrenstellen durch Barriereabbau und Sicherheitserhöhungen verbessert insbesondere die Situation für Kinder und ältere Menschen.

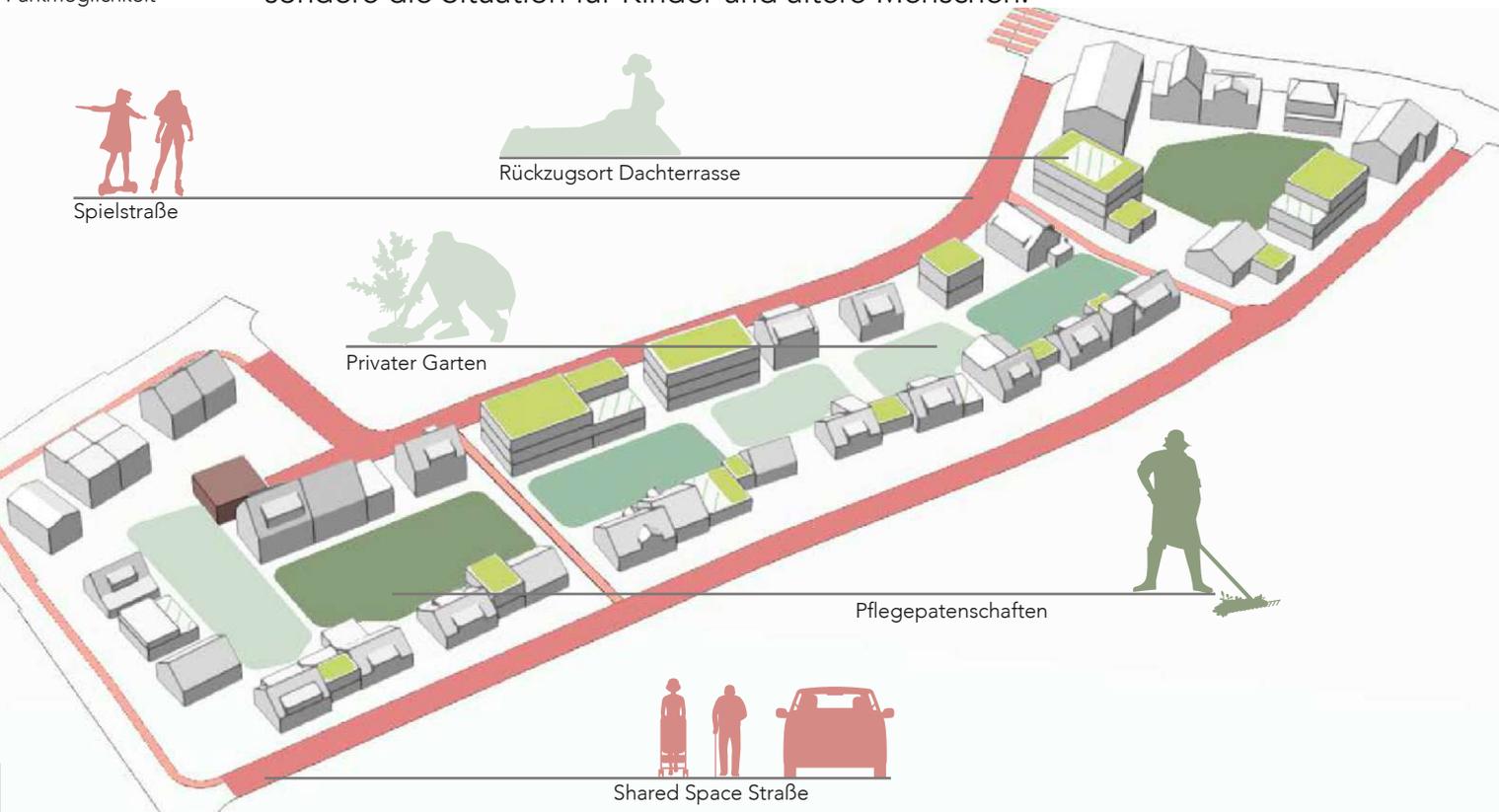


Abb. 46: Maßnahmen zur Verbesserung der Freiraumqualitäten und des öffentlichen Raums. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Stadtplanungsamt Stadt Aalen und eigenes 3D-Modell.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
 The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums

Kontext: Wie viele Einfamilienhausgebiete wurde der Forschungslaborraum nicht auf die Bedürfnisse älterer oder mobilitätseingeschränkter Menschen ausgelegt. Fehlende barrierefreie Wege und schmale Gehsteige erschweren die Teilhabe am öffentlichen Leben.

Detail: Breitere Gehwege mit abgesenkten Bordsteinen erleichtern die Fortbewegung. Ergänzend werden Sitzgelegenheiten entlang zentraler Wege geschaffen, die zum Verweilen einladen und soziale Kontakte fördern. Die Einrichtung einer Shared-Space-Straße auf der Riedwiesenstraße gewährleistet eine barrierefreie Gestaltung des Verkehrsraums. Zudem wird die Postwiesenstraße als Spielstraße ohne Barrieren umgestaltet, wodurch der gesamte Straßenraum flexibel genutzt werden kann.

Ergebnis: Die Barrierefreiheit wird verbessert, sodass ältere Menschen, Familien mit Kinderwagen und Personen mit Mobilitätseinschränkungen ihren Alltag selbstständiger bewältigen können. Dies steigert die Lebensqualität und erleichtert den Verbleib im Quartier.

Alternative Mobilitätskonzepte: Carsharing

Kontext: Bewohner:innen in Fachsenfeld sind teilweise auf den motorisierten Individualverkehr angewiesen, da der öffentliche Nahverkehr nicht so flexibel ist. Dies führt zu erhöhtem Verkehrsaufkommen und einer stärkeren Flächeninanspruchnahme für Parkierung.

Detail: Ein kommunal unterstütztes Carsharing-Modell bietet eine Alternative zum eigenen Pkw. Durch die Bereitstellung von Stellplätzen und finanziellen Anreizen wird ein flexibles, emissionsarmes Mobilitätsangebot geschaffen.

Ergebnis: Carsharing reduziert den Bedarf an privaten Fahrzeugen, verringert den Stellplatzdruck und entlastet das Quartier von Verkehrsemissionen. Gleichzeitig verbessert es die Mobilitätsoptionen für Haushalte ohne eigenes Auto.

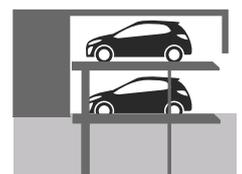


Umgestaltung des ruhenden Verkehrs

Kontext: Obwohl derzeit kein erheblicher Parkdruck besteht, könnte eine höhere Siedlungsdichte in Zukunft zu Problemen führen. Eine vorausschauende Planung ist erforderlich, um geordnete Stellplatzlösungen sicherzustellen und die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums zu bewahren.

Detail: Durch Gestaltungsvorgaben für Carports und Garagen wird eine einheitliche und siedlungsverträgliche Parkierung gefördert. Ergänzend werden dezentrale Stellplatzanlagen außerhalb des öffentlichen Straßenraums geschaffen. Bevorzugt werden zweistöckige Garagenlösungen, da diese eine platzsparendere und effizientere Nutzung ermöglichen.

Ergebnis: Die Neuordnung der Parkierung verhindert ungeordnetes Parken im Straßenraum, erhält die Wohnqualität und ermöglicht eine nachhaltige Nachverdichtung ohne Nutzungskonflikte. Gleichzeitig wird durch kompakte Stellplatzlösungen die Flächeninanspruchnahme minimiert und der öffentliche Raum entlastet.



Zweistöckige Garagen nutzen vorhandene Fläche effektiver

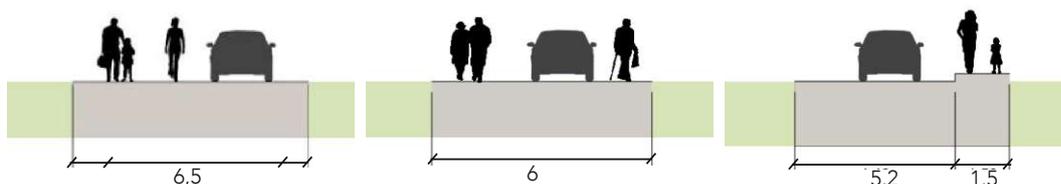


Abb.47: Straßenquerschnitt Postwiesenstraße 19

Abb.48: Straßenquerschnitt Riedwiesenstraße 38

Abb.48: Straßenquerschnitt Frankenreichstraße 1

Die Abbildungen zeigen die neue Straßenaufteilung bei der Fußgänger:innen gleichberechtigte Verkehrsteilnehmende sind oder ausreichend Platz am Gehsteig zur Verfügung haben.

4.3.5. Kommunale Strategien

Strategische Grundlagen und Rahmenbedingungen

Kontext: Die nachhaltige Transformation von Fachsenfeld erfordert eine klare strategische Ausrichtung, die langfristig die Prioritäten für Flächensparen und Innenentwicklung festlegt.

Detail:

- Integrierte und sektorale Entwicklungskonzepte:
Diese Konzepte erfassen systematisch alle relevanten Handlungsfelder, von Stadtstruktur über Mobilität bis zur sozialen Infrastruktur, und bilden eine fundierte, informelle Entscheidungsgrundlage.
- Kommunaler Grundsatzbeschluss:
Durch die Verabschiedung eines solchen Beschlusses im Gemeinderat wird die Priorisierung der Innenentwicklung und die Begrenzung der Außenentwicklung verbindlich verankert. Der Beschluss wird idealerweise in übergeordnete Planungen wie Flächennutzungs- oder Bebauungspläne eingebettet und fördert so eine konsistente, langfristige Steuerung.

Ergebnis:

Die strategischen Grundlagen schaffen Planungssicherheit, erhöhen die Transparenz im Entscheidungsprozess und legen einen verbindlichen Rahmen für alle folgenden Maßnahmen – von der Öffentlichkeitsarbeit bis zu konkreten baulichen Anpassungen.

Beteiligungsmanagement und Öffentlichkeitsarbeit

Kontext: Bei der Transformation können divergierende Interessen zwischen Eigentümer:innen und Bewohner:innen auftreten, insbesondere im Hinblick auf Nachverdichtungen und Umbauvorhaben in Fachsenfeld.

Detail:

- Beteiligungsmanagement und Konfliktmoderation:
Ein temporäres Quartiersmanagement fungiert als zentraler Ansprechpartner, organisiert regelmäßige Dialogveranstaltungen und bindet externe Moderation ein, um bei Meinungsverschiedenheiten zwischen den Akteuren neutral zu vermitteln.
- Öffentlichkeitsarbeit, Bauberatung und Förderprogramme:
Durch gezielte Imagekampagnen und Informationsangebote wird das positive Potenzial der Bestandsgebäude hervorgehoben. Eine kommunale Bauberatung unterstützt private Bauherr:innen bei Sanierungen und Umnutzungen, z.B. zur Schaffung von Pflege- oder barrierefreien Wohneinheiten, und knüpft diese an bestehende Förderprogramme.

Ergebnis:

Diese Maßnahmen fördern den sozialen Zusammenhalt und den Dialog im Quartier, mindern Widerstände und sorgen dafür, dass notwendige Umbau- und Nachverdichtungsprojekte auf breite Akzeptanz stoßen. Dadurch wird eine Transformation, die sowohl baurechtlich als auch sozial nachhaltig ist, erleichtert.

Konkrete Planungsinstrumente und operatives Flächenmanagement

Kontext: Um die strategische Ausrichtung in die Praxis umzusetzen, müssen rechtliche Rahmenbedingungen und operative Instrumente angepasst werden, die die physische Transformation des Gebiets unterstützen.

Detail:

- Bebauungsplananpassung und Instrumente zur Bestandssicherung:
Eine gezielte Änderung des alten Bebauungsplans schafft verbindliche Regeln für zukünftige Nutzungen und Dichten. Ergänzt wird dies durch formelle Instrumente wie Gestaltungssatzungen, die den Erhalt des Siedlungscharakters und die Aufwertung des Bestands steuern.
- Sanierungs- und Stadtumbaumaßnahmen, städtebauliche Gebote:
Auch wenn im Gebiet keine gravierenden Missstände vorliegen, können angepasste Sanierungsziele und städtebauliche Verträge dazu beitragen, den Bestand funktional aufzuwerten, beispielsweise durch verpflichtende Maßnahmen bei Neubauten im Kontext von Pflege- oder altersgerechten Wohnformen.
- Flächenmanagement und Aktivierung von Baulücken:
Ein systematisches Flächenmanagement mittels digitaler Kataster ermöglicht die Identifikation von Baulücken und untergenutzten Flächen. Durch gezielte Ansprache von Eigentümer:innen und Anreizprogramme werden diese Flächen für innovative Wohnformen und Nachverdichtungen aktiviert.

Ergebnis: Die Kombination aus angepassten Bebauungsplänen, Sanierungs- und städtebaulichen Instrumenten sowie aktivem Flächenmanagement führt zu einer rechtssicheren, praxisnahen Umsetzung der Transformationsziele. Das Gebiet wird innerörtlich aufgewertet, Leerstände werden reduziert und neue, innovative Wohnkonzepte können ohne zusätzlichen Flächenverbrauch realisiert werden.

Maßnahme 1

Strategische Grundlagen und Rahmenbedingungen

Diese Phase legt den übergeordneten Planungsrahmen fest, der als Basis für alle weiteren Maßnahmen dient.

Maßnahme 2

Beteiligungsmanagement und Öffentlichkeitsarbeit

Diese Gruppe von Maßnahmen sorgt für die Einbindung der Akteure und fördert den Dialog, um Konflikte frühzeitig zu lösen und Akzeptanz zu schaffen.

Maßnahme 3

Konkrete Planungsinstrumente und operatives Flächenmanagement

Hier werden die konkreten, rechtsverbindlichen Instrumente sowie Maßnahmen zur effizienten Nutzung vorhandener Flächen beschrieben.

4.4. Reflexion zum Konzept

Erreichte Ziele und Umsetzung des Konzepts

Das Konzept verfolgt eine umfassende Transformation des Quartiers, die nicht nur bauliche Nachverdichtung umfasst, sondern auch die Wohnstrukturen an neue gesellschaftliche und ökologische Anforderungen anpasst. Ziel ist ein tiefgreifender Wandel, um den vorhandenen Raum besser zu nutzen, Ressourcen zu schonen und den sozialen Zusammenhalt zu stärken. Dazu gehören klimaresiliente Bauweisen, eine effizientere Nutzung bestehender Flächen und neue gemeinschaftliche Wohnformen. In diesem Rahmen werden flexible Wohnkonzepte mit einer verbesserten sozialen Infrastruktur und einer Stärkung des öffentlichen Raums kombiniert. Ein zentraler Aspekt ist die Nutzung der guten Lage des Gebiets zur Etablierung eines Dienstleistungszentrums, das Angebote wie eine Apotheke, eine Arztpraxis und einen Friseursalon umfasst. Diese Nutzungen adressieren bestehende Versorgungslücken im Ort und haben aufgrund der zentralen Erreichbarkeit das Potenzial, nicht nur von den Bewohner:innen des Quartiers, sondern auch von der gesamten Gemeinde angenommen zu werden.

Die bauliche Nachverdichtung wird durch verschiedene Maßnahmen ermöglicht, darunter Neubauten, Anbauten, Aufstockungen und die Umwandlung bestehender Gebäude. Aufgrund fehlender gebäudescharfer Daten wurden exemplarische Objekte ausgewählt, um das Potenzial aufzuzeigen. Insgesamt verdeutlicht das Konzept, dass durch eine konsequente Nachverdichtung mehr Wohnraum geschaffen werden kann, was wiederum zur Stabilisierung der sozialen Struktur beiträgt. Gleichzeitig werden durch die Neugestaltung des öffentlichen Raums neue Begegnungsorte geschaffen, insbesondere durch Freiräume im Inneren des Gebiets und eine veränderte Straßenraumgestaltung. Diese Maßnahmen sind darauf ausgerichtet, unterschiedliche Nutzungen zu ermöglichen und Fußgänger:innen als gleichwertige Verkehrsteilnehmende zu berücksichtigen.

Ein wesentlicher Bestandteil des Konzepts ist die Integration von Wohnangeboten für ältere Menschen sowie betreuten Wohnformen. Durch die Schaffung von barrierefreien Neubauten entstehen attraktive Wohnmöglichkeiten sowohl für ältere als auch für jüngere Bevölkerungsgruppen. Insbesondere betreute Wohnungen könnten ein hohes Potenzial haben, da ein entsprechendes Angebot im Gesamort bislang fehlt. Die zentrale Lage des Gebiets könnte zudem dazu beitragen, dass auch Bewohner:innen aus anderen Teilen Fachsenfelds in Erwägung ziehen, dorthin umzuziehen.

Während das Konzept in vielen Bereichen die gesetzten Ziele gut verfolgt, gibt es bei der Bürgerbeteiligung und der Mobilitätsplanung noch Optimierungspotenzial. Zwar wird Partizipation als essenziell anerkannt, jedoch fehlen konkrete Maßnahmen zur Umsetzung, abgesehen von der grundsätzlichen Forderung nach frühzeitiger und echter Mitsprache. Auch im Bereich Mobilität bleibt das Konzept eher konservativ: Der Fokus liegt auf Car-Sharing, das eine sinnvolle Ergänzung darstellen kann, aber nicht unbedingt als innovativ gilt. Zudem fehlen speziell auf ältere Menschen zugeschnittene Mobilitätsangebote, die eine Alternative zum eigenen Pkw bieten könnten.

Zusammenspiel der Maßnahmen und offene Fragen

Das Konzept zeigt auf, dass durch gezielte bauliche Maßnahmen mehr Wohnraum geschaffen sowie neue gemeinschaftlich nutzbare Flächen integriert wurden. Dies bedeutet jedoch nicht zwangsläufig, dass auch ein stärkerer sozialer Zusammenhalt entsteht. Insbesondere die Reduzierung privater Grünflächen zugunsten gemeinschaftlicher Räume könnte von den Bewohner:innen unterschiedlich wahrgenommen werden. Zudem nimmt die Beratung der Eigentümer:innen zu altersgerechten Wohnformen eine zentrale Rolle ein, deren Bedeutung nicht unterschätzt werden darf.

Die Maßnahmen greifen insofern ineinander, als dass die bauliche Nachverdichtung als grundlegende Voraussetzung für Veränderungen in der sozialen Struktur und der Gestaltung des öffentlichen Raums betrachtet werden kann. Ohne einen steigenden Flächendruck besteht wenig Anreiz für Veränderungen seitens der Bevölkerung. Der Fokus auf ältere Personengruppen mit barrierefreien Wohnangeboten könnte als strategischer Ansatz dienen, um Akzeptanz für die Transformation zu schaffen. Offen bleibt jedoch, ob das Angebot an alternativen Wohnformen, beispielsweise durch Anbauten oder Wohneinheitenteilung, als ausreichender Anreiz für Eigentümer:innen dient oder ob es flankierender Maßnahmen, wie Informationskampagnen, bedarf, um entsprechende Transformationsprozesse zu fördern.

Ein weiterer wesentlicher Punkt ist die Partizipation, die für eine erfolgreiche Transformation essenziell ist. In der Konzeptentwicklung wurde sie zwar thematisiert, jedoch nicht hinreichend konkretisiert. Dies stellt eine Schwachstelle dar, die in einem späteren Umsetzungsprozess unbedingt adressiert werden muss. Eine vertiefte Auseinandersetzung mit partizipativen Ansätzen hätte jedoch den Rahmen dieser Arbeit gesprengt.

Nächste Schritte und Herausforderungen der Realisierung

In der praktischen Umsetzung würde die Stadt zunächst ein umfassendes Entwicklungskonzept für Einfamilienhausgebiete erarbeiten. Hierbei würden übergeordnete Ziele und Leitbilder formuliert, die eine übertragbare Grundlage für mehrere Quartiere bieten. Eine tiefgehende Analyse des jeweiligen Standortes wäre erforderlich, um spezifische Bedarfe zu identifizieren und passgenaue Maßnahmen abzuleiten. Parallel dazu müsste frühzeitig ein Beteiligungsprozess initiiert werden, um die Bewohner:innen einzubeziehen und sicherzustellen, dass kein Eindruck entsteht, die Transformation erfolge ohne ihre Mitsprache.

Besonders relevant ist dabei der rechtliche Umlegungsprozess, der in der Realität eine zentrale Hürde darstellt. Eine umfassende Transformation des Gebiets könnte nur mit der Zustimmung der Bewohner:innen erfolgen, was eine intensive Beteiligung und Kommunikation erforderlich macht. In der Praxis wäre daher zu erwarten, dass nicht alle vorgeschlagenen Maßnahmen vollständig umgesetzt werden können, da ein Konsens unter den Eigentümer:innen schwer zu erreichen ist. Dennoch bildet das Konzept eine wertvolle Grundlage, um die Potenziale der Quartiersentwicklung aufzuzeigen und eine Diskussion über zukunftsfähige Transformationsstrategien anzuregen.

Kapitel 5

Schlussfolgerung und

Ausblick

Kapitelübersicht

5.1. Zusammenfassung der zentralen Erkenntnisse	122
5.2. Schlussfolgerungen und Ausblick	124

5.1. Zusammenfassung der zentralen Erkenntnisse

In dieser Arbeit wurden die Entstehung, strukturellen Merkmale und gesellschaftlichen Dynamiken von Einfamilienhausgebieten umfassend analysiert, um ein tiefgehendes Verständnis für deren Entwicklung und die Herausforderungen einer nachhaltigen Transformation zu erlangen.

Einfamilienhausgebiete im Bestand

Die Entwicklung von Einfamilienhausgebieten fand als Reaktion auf die durch Industrialisierung und Urbanisierung bedingte Wohnungsnot und schlechte Lebensbedingungen in den Städten statt, wobei wohlhabendere Schichten in die Vororte zogen und benachteiligte Gruppen in überfüllten Innenstädten verblieben. Die daraus resultierende räumliche Segregation und die unterschiedlichen Lösungsansätze, von bürgerlichen Reformen bis hin zu sozialistischen Konzepten, prägten die Wohnraumentwicklung maßgeblich. Zudem haben die Gartenstadtbewegung und moderne Architekturprinzipien das Einfamilienhaus als Symbol für Privatheit, Naturverbundenheit und individuelle Lebensgestaltung nachhaltig etabliert.

Historische Entwicklung von Einfamilienhausgebieten

Die Entwicklung von Einfamilienhaussiedlungen lässt sich in verschiedene Phasen unterteilen, die durch wirtschaftliche, politische und gesellschaftliche Rahmenbedingungen geprägt wurden. Im Kaiserreich (ab Mitte des 19. Jahrhunderts) entstanden erste Einfamilienhaussiedlungen als Reaktion auf die Wohnungsnot und Industrialisierung. Während für Arbeiter:innen funktionale Kleinhäuser am Stadtrand errichtet wurden, siedelten wohlhabendere Bürger:innen in großzügigen Villenkolonien, oft nach dem Vorbild der Gartenstadtbewegung. Diese Suburbanisierung wurde durch technische Fortschritte, wie die Erschließung von Verkehrsnetzen, und durch neue stadtplanerische Konzepte begünstigt. In der Weimarer Republik rückten soziale Wohnungsbauprogramme in den Fokus, wodurch Eigenheime auch für einkommensschwächere Gruppen zugänglich wurden. Die Nationalsozialisten instrumentalisieren den Eigenheimbau als Bestandteil ihrer ideologischen und wirtschaftspolitischen Strategie, etwa durch das Reichsheimstättengesetz. Nach dem Zweiten Weltkrieg führte der Wiederaufbau und die staatliche Wohnraumförderung zu einem großflächigen Ausbau von Einfamilienhausgebieten, zunächst als Kleinsiedlungen, später als standardisierte Siedlungen. Die Suburbanisierung setzte sich ab den 1950er-Jahren mit der zunehmenden Automobilität fort und führte zu großflächigen, oft homogenen Siedlungsstrukturen in den Randlagen der Städte

Soziale Dimension in Einfamilienhausgebieten

Einfamilienhäuser stehen für bürgerliche Ideale wie Unabhängigkeit, Sicherheit und die Verwirklichung eines idealisierten Familienlebens, indem sie als Rückzugsorte und Statussymbole fungieren. Die gezielte Förderung von Wohneigentum im Rahmen der Familiengründung unterstreicht die zentrale Rolle der Kleinfamilie als gesellschaftliches Leitbild. Gleichzeitig zeichnen sich diese Gebiete durch eine homogene soziale Struktur aus, die durch langanhaltende Bindungen älterer Bewohner:innen und das Remanenzphänomen geprägt ist. So beeinflussen sozioökonomische Unterschiede den Zugang zu Wohneigentum und verstärken dadurch die bestehende soziale Segregation.

Planerische Problemstellungen

In Einfamilienhausgebieten treten in ländlichen und peripheren Regionen verstärkt Herausforderungen wie demografischer Wandel, Abwanderung, Leerstände und steigende Immobilienpreise auf. Die Konkurrenz um Einwohner:innen und die kleinteilige Eigentümerstruktur erschweren eine koordinierte kommunale Steuerung. Markt- und demografische Veränderungen führen häufig zu einem Überangebot an Wohnraum, während bauliche Defizite und energetische Ineffizienzen den dringenden Modernisierungsbedarf unterstreichen. Zudem bewirkt die Unterbelegung großer Wohnflächen, insbesondere bei älteren Alleinlebenden, eine Zunahme von sozialer Isolation und gesundheitlichen Belastungen. Insgesamt zeigen diese Problematiken, dass herkömmliche Planungsansätze den aktuellen Herausforderungen nicht mehr gerecht werden und innovative, flexible Strategien erforderlich sind.

Transformationsmöglichkeiten und Potenzial der Gebiete

Die Notwendigkeit der Innenentwicklung ergibt sich aus ökologischen und ökonomischen Herausforderungen, die eine effizientere Nutzung vorhandener Flächen und Infrastrukturen verlangen. Durch eine Erhöhung der Bebauungsdichte und gezielte Umnutzung kann der bestehende Wohnraum nachhaltig revitalisiert werden. Soziale Innovationen wie Mehrgenerationenwohnen und kollektive Wohnprojekte tragen dazu bei, Leerstände zu aktivieren und den sozialen Zusammenhalt zu stärken. Bauliche Maßnahmen wie Anbauten, Aufstockungen und energetische Sanierungen bieten flexible Lösungen, um den veränderten Wohnbedürfnissen gerecht zu werden. Die strategische Steuerung durch Kommunen mittels angepasster Baurechtsvorgaben und Förderprogramme spielt dabei eine zentrale Rolle. Die Integration architektonischer Qualität und innovativer Wohnformen ermöglicht es, das Potenzial von Einfamilienhausgebieten voll auszuschöpfen. Eine ganzheitliche Transformation, die bauliche, soziale und infrastrukturelle Aspekte vereint, schafft lebenswerte und zukunftsorientierte Siedlungsstrukturen. Insgesamt eröffnen diese Ansätze die Chance, Einfamilienhausgebiete neu zu denken und an die sich wandelnden Lebensmodelle der Gesellschaft anzupassen.

Anwendung der Maßnahmen im exemplarischen Konzept

Das vorgestellte Konzept verfolgt eine umfassende Transformation des Quartiers, indem es Nachverdichtung, flexible Wohnformen und eine verbesserte soziale Infrastruktur miteinander verknüpft. Die Nutzung der zentralen Lage zur Etablierung eines Dienstleistungszentrums schließt bestehende Versorgungslücken und stärkt die Anziehungskraft des Gebiets. Bauliche Maßnahmen wie Neubauten, Anbauten und Aufstockungen verdeutlichen, dass durch konsequente Nachverdichtung zusätzlicher Wohnraum geschaffen und die soziale Struktur stabilisiert werden kann. Gleichzeitig wird der öffentliche Raum neu gestaltet, um Begegnungsorte zu fördern und den Fußgänger:innen Vorrang einzuräumen. Dennoch besteht Optimierungspotenzial bei der Bürgerbeteiligung und Mobilitätsplanung, was in weiteren Umsetzungsprozessen konkret adressiert werden muss. Insgesamt unterstreicht das Konzept das Potenzial, Einfamilienhausgebiete zukunftsfähig zu transformieren, indem regionale Besonderheiten und die Bedürfnisse unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen in den Mittelpunkt gestellt werden.

5.2. Schlussfolgerungen und Ausblick

Beantwortung der Forschungsfrage

Die Transformation bestehender Einfamilienhausgebiete erfordert einen integrativen Ansatz, die bauliche Verdichtung, soziale Innovationen und kommunale Steuerungsinstrumente miteinander verknüpft. Eine effiziente Flächennutzung kann durch Maßnahmen der Innenentwicklung wie An- und Umbauten, Aufstockungen oder die Umwandlung von Einfamilienhäusern in Mehrgenerationenhäuser oder gemeinschaftliche Wohnformen erreicht werden. Zudem können leerstehende oder untergenutzte Gebäude revitalisiert und für neue Wohn- und Nutzungsformen adaptiert werden. Die Schaffung gemeinschaftlicher Räume, etwa durch die Umgestaltung privater Gärten zu gemeinschaftlich genutzten Grünflächen oder durch die Aktivierung öffentlicher Räume, trägt dazu bei, den sozialen Austausch zu fördern. Kommunale Maßnahmen wie gezielte Förderprogramme, Nachverdichtungskonzepte und Anreize für generationsübergreifende Wohnformen spielen eine zentrale Rolle, um den Transformationsprozess zu begleiten und Anreize für Eigentümer:innen zu schaffen. Eine langfristige Perspektive erfordert zudem eine frühzeitige Bürgerbeteiligung, Beratungsangebote und ein ortsbezogenes Konzept, das die spezifischen Bedürfnisse der Bewohner:innen berücksichtigt und eine sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltige Entwicklung ermöglicht.

Besonderer Erkenntnisgewinn: Herausforderungen und Potenziale

Die Arbeit hat gezeigt, dass es zahlreiche Möglichkeiten gibt, Einfamilienhausgebiete zu verändern, das ist aber keine einfache Aufgabe. Besonders Kommunen tragen eine entscheidende Steuerungsaufgabe, sind aber gleichzeitig mit Herausforderungen konfrontiert, da die Transformation intensive Kommunikation und partizipative Prozesse erfordert. In vielen Fällen fehlen bislang erprobte Strategien und Erfahrungswerte, sodass Unsicherheiten sowohl bei den Verantwortlichen als auch bei den Eigentümer:innen bestehen. Letztere sind oft stark mit dem bestehenden Charakter der Gebiete verbunden und erkennen nicht immer die Notwendigkeit eines Wandels. Allerdings zeigen sich auch viele Bewohner:innen offen für Veränderungen, insbesondere wenn sie bereits vor konkreten Herausforderungen wie energetischer Sanierung oder altersgerechtem Umbau stehen. Trotz ihrer regionalen und baulichen Unterschiede weisen viele Einfamilienhausgebiete ähnliche Problemlagen auf, die sich mit dem Alter der Gebäude und der demografischen Struktur weiterentwickeln. Die Zahl der Gebiete zu groß ist, um das Thema zu ignorieren. Es steht ohnehin eine Transformation an, vor allem im energetischen Bereich. Hier liegt die Chance, über eine bloße Sanierung hinauszugehen und das Potenzial für eine nachhaltige und gemeinschaftsorientierte Entwicklung zu nutzen, anstatt den Status quo lediglich zu verlängern und Probleme auf die nächste Generation zu verschieben.

Einordnung in den Forschungsstand und zukünftige Forschungsbedarfe

Bereits vorhandene Studien, insbesondere von der Wüstenrot Stiftung, bieten wertvolle Erkenntnisse zu möglichen Handlungsmaßnahmen. Zudem gibt es vereinzelt Arbeiten zu Einfamilienhausgebieten, jedoch fehlt es an umfassenden Best-Practice-Beispielen, die aufzeigen, wie Kommunen den Transformationsprozess konkret umsetzen. Ein weiterer zentraler Forschungsbedarf besteht in der quantitativen Erhebung zur Unterbelegung von Einfamilienhäusern, da belastbare Daten eine fundiertere planerische Steuerung ermöglichen würden. Dies wäre ein vielversprechendes Thema für eine empirische Untersuchung, beispielsweise im Rahmen einer Diplomarbeit.

Einfamilienhausgebiete als Chance sehen

Die Transformation von Einfamilienhausgebieten ist eine drängende Herausforderung, die weit über eine rein bauliche Anpassung hinausgeht. Neben der effizienten Nutzung von Flächen und der Modernisierung des Gebäudebestands erfordert sie eine umfassende gesellschaftliche und planerische Neuausrichtung. Kommunen stehen dabei vor der schwierigen Aufgabe, Veränderungsprozesse aktiv zu gestalten, gleichzeitig aber die Interessen der Eigentümer:innen einzubeziehen und Widerstände zu überwinden. Ein entscheidender Hebel liegt in gezielten Anreizen und partizipativen Prozessen, um die Bewohner:innen für neue Wohn- und Nutzungskonzepte zu gewinnen.

Statt die Probleme der Einfamilienhausgebiete nur in die Zukunft zu verschieben, bietet die anstehende Transformation die Chance, über rein funktionale Anpassungen hinauszugehen und Quartiere zu schaffen, die den sozialen Zusammenhalt stärken, neue Wohnmodelle integrieren und nachhaltiger mit Ressourcen umgehen. Der notwendige Wandel sollte daher nicht als Einschränkung, sondern als Möglichkeit verstanden werden, bestehende Strukturen zukunftsfähig zu machen, durch eine Kombination aus baulicher Verdichtung, sozialer Innovation und strategischer kommunaler Steuerung.

Nachweise

Kapitelübersicht

Literaturverzeichnis	128
Abbildungsverzeichnis	133

Literaturverzeichnis

- Jürgen Bähr und Ulrich Jürgens. *Stadtgeographien II: Regionale Stadtgeographie*. Herausgegeben von Rainer Duttmann, Rainer Glawion, Herbert Popp und Rita Schneider-Sliwa. Vol. 2. Auflage, Braunschweig: Westermann, 2009.
- Cornelia Bauer und Peter Wolf. *7 Tools zur Innenentwicklung: die Metron Dichtebox*. Metron Themenheft. Herausgegeben von Metron AG. Brugg: Metron AG, 2011.
- Andrea Berndgen-Kaiser, Kerstin Bläser, Rainer Danielzyk, Rundrid Fox-Kämper, Karin Hopfner, Stefan Siedentop, Christina Simon-Philipp und Philipp Zakrzewski. *Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren: Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung*. Herausgegeben von Wüstenrot Stiftung. Stuttgart: Wüstenrot Stiftung, 2012 a.
- BMVBS, Weeber+Partner, Beratungsgesellschaft für Wohnen Immobilien und Tourismus mbH, Büro für integrierte Planung (BiP Berlin) und plan-werkStadt. *Altersgerecht umbauen – 20 Modellvorhaben*. Berlin: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2010.
- Harald Bodenschatz. „Städtebau - Von der Villenkolonie zur Gartenstadt.“ Kapitel Kaiserreich In *Villa und Eigenheim: Suburbaner Städtebau in Deutschland*, herausgegeben von Wüstenrot Stiftung und Tilman Harlander, Seiten 76-105. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001.
- Max Bosshard, Stefan Kurath, Christoph Luchsinger, Urs Primas und Tom Weiss. *Zukunft Einfamilienhaus? Detached houses - the future?* Herausgegeben von ZHAW Institut Urban Landscape. Salenstein: Niggli, 2014.
- Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung - BBSR. *BBSR-Analysen Kompakt 14/2022: Wohneigentumsbildung und Wohnflächenverbrauch*. Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 2022. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2022/ak-14-2022-dl.pdf;jsessionid=592C64BCB64985A-25BEAE084CFDD2FFA.live21323?__blob=publicationFile&v=7.
- Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung BBSR, Karin Lorenz-Hennig, Christoph Zander, Reinhard Aehnelt, Bärbel Winkler-Kühlken, Joachim Sterl und Hartmut Welters. *Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen: Wohnungsobjekte im Bestand: Ein ExWoSt-Forschungsfeld*. Bonn: Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR), 2009. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/exwost/24_29/ExWoSt_29_6.pdf?__blob=publicationFile&v=1.
- Bundesstiftung Baukultur (BSBK). *Besser Bauen in der Mitte: Ein Handbuch zur Innenentwicklung*. Herausgegeben von Bundeststiftung Baukultur (BSBK) und Reiner Nagel. Potsdam: Bundeststiftung Baukultur (BSBK), 2018.
- Bundesstiftung Baukultur (BSBK). *Baukultur Bericht: Neue Umbaukultur*. Vol. 2: Bundesstiftung Baukultur und Reiner Nagel, 2023. <https://>

www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/content/publikationen/BBK_BKB-22-23-D.pdf.

- Tanja Ehmann. „Mehrgenerationenwohnen.“ In *WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens*, Seiten 130-31. Berlin: Jovis, 2024.
- Corinna Fischer, Tanja Kenkmann und Daniela Gargya. *Wohnraum klüger nutzen: Potenziale, Hemmnisse und Strategien für den Einfamilienhausbestand*. Freiburg: Öko-Institut, 2023. <https://www.oeko.de/fileadmin/oekodoc/Wohnraum-klueger-nutzen.pdf>.
- Carolin Genz, Fabian Rohland, Duncan Barahona, Diana Coulmas, Petra Lau und vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. „Transformation.“ In *WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens*, Seiten S.200-03. Berlin: Jovis, 2024.
- Stefan Greiving. „Resilienz/Robustheit „. In *Handwörterbuch der Stadt und Raumentwicklung*, Seiten 2063 - 72. Hannover: ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung, 2018.
- Tilman Harlander. „Suburbanisierung - Zwischen Reagrarisierung und Evakuierung.“ Kapitel NS-Zeit In *Villa und Eigenheim: Suburbaner Städtebau in Deutschland*, herausgegeben von Wüstenrot Stiftung und Tilman Harlander, Seiten 250-57. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001.
- Tilman Harlander. „Städtebau - Dorfidylle, Mustersiedlung und „totale Planung“.“ Kapitel NS-Zeit In *Villa und Eigenheim: Suburbaner Städtebau in Deutschland*, herausgegeben von Wüstenrot Stiftung und Tilman Harlander, Seiten 268-83. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001.
- Tilman Harlander. „Wohnungspolitik - „Eigenes Heim auf eigener Scholle“.“ Kapitel NS-Zeit In *Villa und Eigenheim: Suburbaner Städtebau in Deutschland*, herausgegeben von Wüstenrot Stiftung und Tilman Harlander, Seiten 258-67. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001.
- Stefan Hartmann. *(K)ein Idyll - Das Einfamilienhaus: Eine Wohnform in der Sackgasse*. Zürich: Triest, 2020.
- Hartmut Häußermann und Walter Siebel. *Soziologie des Wohnens: Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens*. Vol. 2., korrigierte Auflage, Weinheim: Juventa, 2000.
- Hartmut Häußermann und Walter Siebel. *Stadtsoziologie*. Frankfurt: Campus, 2004.
- Gabu Heindl. „Mehr als ein Familienhaus - mehr Kontext, Stadt, Politik.“ Kapitel Debatte In *Das Einfamilienhaus*, herausgegeben von Sonja Hnilica und Elisabeth Timm, Seiten 159-61. Bielefeld: transcript, 2017.
- Christian Höcke. „Kleinstadt.“ In *WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens*, Seiten 104-05. Berlin: Jovis, 2024.
- Janine Hoelzmann, Felicitas Nadwornicek, Antonia Schuman und Léon Gross. *Ein Problemaufriss: Das Quadrilemma des steigenden Flächendrucks in ländlichen Räumen*. Herausgegeben von Wüstenrot Stiftung und neuland21 e.V. Ludwigsburg und Bad Belzig: Wüstenrot Stiftung und neuland21 e.V., 2024.
- Uwe Höger. *Alternde Einfamilienhausgebiete: Standortanalyse und Entwicklungspotenziale*. Kassel: Universität Kassel, 2018. Dissertation.
- Johann Jessen. „Suburbanisierung - Wohnen in verstädeter Landschaft.“ Kapitel Deutschland seit 1945 In *Villa und Eigenheim: Suburbaner Städtebau in Deutschland*, herausgegeben von Wüstenrot Stiftung und Tilman Harlander, Seiten 316-29. Stuttgart: Deutsche Ver-

lags-Anstalt, 2001.

Johann Jessen und Christina Simon. „Städtebau - Vom eigenen Haus mit Garten zum suburbanen Wohnquartier.“ Kapitel Deutschland seit 1945 In *Villa und Eigenheim: Suburbaner Städtebau in Deutschland*, herausgegeben von Wüstenrot Stiftung und Tilman Harlander, Seiten 350-81. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001.

Gert Kähler und Bettina Hintze. *Die besten Einfamilienhäuser unter 1.500 Euro/m²: Kostengünstig und effizient. Deutschland - Österreich - Schweiz*. München: Callwey, 2006.

Gerd Kuhn. „Städtebau - Heimstätten, Kleinhäuser und Kleinsiedlungen.“ Kapitel Weimarer Republik In *Villa und Eigenheim: Suburbaner Städtebau in Deutschland*, herausgegeben von Wüstenrot Stiftung und Tilman Harlander, Seiten 184-97. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001.

Gerd Kuhn. „Suburbanisierung - Planmäßige Dezentralisierung und „wildes“ Siedlen.“ Kapitel Weimarer Republik In *Villa und Eigenheim: Suburbaner Städtebau in Deutschland*, herausgegeben von Wüstenrot Stiftung und Tilman Harlander, Seiten 164-73. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001.

Gerd Kuhn. „Wohnungspolitik - Flachbausiedlungen für „Minderbemittelte“.“ Kapitel Weimarer Republik In *Villa und Eigenheim: Suburbaner Städtebau in Deutschland*, herausgegeben von Wüstenrot Stiftung und Tilman Harlander, Seiten 174-83. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001.

LEIK Leipziger Institut für Kommunikation gGmbH. *Vom Leerstand zum Multiplen Haus: Ein Multiples Haus für Reesen? Machbarkeitsstudie*. Leipzig, 2021. http://www.leik.de/media/mh_reesen_machbarkeitsstudie_gesamt_red..pdf.

Julia Lindenthal und Gabriele Mraz. „Das Zukunftspotenzial von bestehenden Einfamilienhaus-Siedlungen im ländlichen Raum.“ Kapitel Debatte In *Das Einfamilienhaus*, herausgegeben von Sonja Hnilica und Elisabeth Timm, Seiten 149-52. Bielefeld: transcript, 2017.

Julia Lindenthal und Gabriele Mraz. *Neues Wohnen im alten Haus: Sanierungsoptionen mit Zukunft: vom Einfamilien- zum Mehrpersonenhaus*. Wien: Österreichisches Ökologie-Institut, 2015. https://ecology.at/files/pr832_4.pdf.

Winfried Moser, Dieter Reicher, Rainer Rosegger, Monika de Frantz und Margarethe Havel. *Was ist so schön am Eigenheim: Ein Lebensstilkonzept des Wohnens*. Wien: Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, 2002.

Colette Peter und Alex Willener. „Wir brauchen jetzt zukunftsfähige Konzepte für verdichtetes Wohnen: 4 Forderungen an den Verdichtungsprozess aus soziologischer Sicht.“ In *Metron Themenheft: 7 Tools zur Innenentwicklung: die Metron Dichtebox*, Seiten S.6-7. Brugg: Metron AG, 2011.

Pekka Sagger. „Remanenzeffekt.“ In *WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens*, Seiten 162-63. Berlin: Jovis, 2024.

Martina Schmidhuber. „Einsamkeit.“ In *WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens*, Seiten 56-57. Berlin: Jovis, 2024.

Barbara Schöning. „Wohnungsfrage.“ Kapitel 222-225 In *WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens*. Berlin: Jovis, 2024.

Christina Simon-Philipp und Josefine Korbel. *Einfamilienhäuser 50/60/70 Stadtentwicklung und Revitalisierung*. Ludwigsburg: Wüstenrot Stif-

tung, 2016.

Christina Simon-Philipp. „Das Einfamilienhaus - (un)auffällige Hauslandschaften.“ Kapitel Debatte In *Das Einfamilienhaus*, herausgegeben von Sonja Hnilica und Elisabeth Timm, Seiten 152-56. Bielefeld: transcript, 2017.

Annett Steinführer. „Ländliches Wohnen.“ In *WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens*, Seiten 118-19. Berlin: Jovis, 2024.

Berthold Vogel. „Wo steht das Haus? Zum Strukturwandel des Eigenheims in „diskreten Stadtlandschaften“.“ In *WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens*, Seiten 156-58. Berlin: Jovis, 2024.

Christian Wagner. „Verdichtung schärft die Identität.“ In *Metron Themenheft*, Seiten S.15-17. Brugg: Metron AG, 2011.

Clemens Zimmermann. „Suburbanisierung - Die wachsende Peripherie.“ Kapitel Kaiserreich In *Villa und Eigenheim: Suburbaner Städtebau in Deutschland*, herausgegeben von Wüstenrot Stiftung und Tilman Harlander, Seiten 50-63. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001.

Clemens Zimmermann. „Wohnungspolitik - „Die irdische Heimstätte“.“ Kapitel Kaiserreich In *Villa und Eigenheim: Suburbaner Städtebau in Deutschland*, herausgegeben von Wüstenrot Stiftung und Tilman Harlander, Seiten 64-75. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001.

Datenquellen

Statistische Ämter des Bundes und der Länder. *Ergebnisse des Zensus 2022 - Gebäude- und Wohnungszählung*. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt, 2024.

Statistisches Bundesamt. *Statistischer Bericht: Gemeinschaftsstatistik zu Einkommen und Lebensbedingungen (Mikrozensus-Unterstichprobe zu Einkommen und Lebensbedingungen)*. Herausgegeben von Statistische Bundesamt. Wiesbaden, 2023. https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Lebensbedingungen-Armutsgefaehrdung/Publikationen/Downloads-Lebensbedingungen/statistischer-bericht-einkommen-lebensbedingungen-erstergebnisse-2150300227005.xlsx?__blob=publicationFile.

Umweltbundesamt. *Dreifache Innenentwicklung: Definition, Aufgaben und Chancen für eine umweltorientierte Stadtentwicklung*. Vol. 2, Dessau-Roßlau, 2023. <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/dreifache-innenentwicklung>.

Internetquellen

„Altersgerechtes Wohnen: 85 % aller Seniorenhaushalte hatten 2018 keinen stufenlosen Zugang zur Wohnung.“ 2019, zugegriffen am 16. November 2024, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/Zahl-der-Woche/2019/PD19_50_p002.html.

„Barkenberg: 10 Tage, Vier Workshops und zahlreiche Ideen – Die Auftaktwerkstatt.“ zugegriffen am 29. Januar 2025, <https://www.hausaufgaben.ms/portfolio/barkenberg/>.

„Bevölkerung: Demografischer Wandel.“ 2024, zugegriffen am 29. November 2024, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/inhalt.html#120366>.

„Die Unschuld des Einfamilienhauses.“ 2006, zugegriffen am 9. November

- 2024, <https://www.nextroom.at/article.php?id=25086>.
- „Experimentierfeld Einfamilienhaus. Leben vor der Stadt.“, 2024, zugegriffen am 31. Oktober 2024, <https://www.leben-vor-der-stadt.de/alle-artikel/das-einfamilienhaus-als-experimentierfeld>.
- „Flächeninanspruchnahme für Siedlungen und Verkehr reduzieren.“ 2017, zugegriffen am 16. November 2024, <https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-flaeche/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten/flaecheninanspruchnahme-fuer-siedlungen-verkehr#siedlungs-und-verkehrsflächen-in-deutschland>.
- „Flächenverbrauch - Worum geht es?“, 2024, zugegriffen am 28. November 2024, <https://www.bmuv.de/themen/nachhaltigkeit/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs>
- „Haushalte der Altersgruppe 65+ haben pro Kopf den meisten Wohnraum zur Verfügung.“ 2023, zugegriffen am 16. November 2024, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_N035_12.html.
- „Jung kauft Alt.“ zugegriffen am 29. Januar 2025, <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/jung-kauft-alt/jka-topthema-artikel.html>.
- „Komm-In Markt.“ zugegriffen am 29. Januar 2025, <https://www.bund-bawue.de/themen/mensch-umwelt/mobilitaet/nachhaltig-mobil-im-laendlichen-raum/dienstleistungen-vor-ort/komm-in-markt/>.
- „Pflege- und Wohnberatung.“ zugegriffen am 28. Januar 25, <https://www.kreis-unna.de/Wohnen/Hilfe-Unterst%C3%BCtzung/Pflege-und-Wohnberatung/>.
- „Senioren-genossenschaft.“ 2024, zugegriffen am 29. Januar 2025, https://www.mobil-bleiben.de/mobil-zu-hause/wohnkonzepte/gemeinschaftliche-wohnprojekte/senioren-genossenschaft/#Vorreiter_Senioren-genossenschaft_Riedlingen.
- „Struktur des Wohngebäudebestands in Deutschland im Jahr 2023 nach Gebäudetyp.“ 2024, zugegriffen am 12. Oktober 2024, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1422354/umfrage/wohngebaeude-in-deutschland-nach-gebaeudetyp/>

Abbildungsverzeichnis

- 1 Gesundheitlich belastende Wohnverhältnisse in Berliner Mietswohnung. Quelle: „Unsere Wohnungsuntersuchungen in den Jahren 1915 und 1916“, Berlin 1917, Verlag der Allgemeinden Ortskrankenkasse der Stadt Berlin, Public Domain - gemeinfrei Heinr. Lichte & Co., Phot., Berlin SW. 48
URL: https://digital.zlb.de/viewer/image/34713152_1915_1916/89/LOG_0009/
- 2 Industrialisierung: Die „Mayerschen Höfe“ in Berlin Wedding, eine typische Berliner Situation mit mehrfach gestaffelten eng bebauten Hinterhöfen, Aufnahme um 1910
Quelle: Wikimedia / Kunstbibliothek SMB, Photothek Willy Römer, gemeinfrei
URL: <https://ausstellungen.deutsche-digitale-bibliothek.de/preussen-reichsgruendung-1871/files/fullsize/169fdd3111fdf3010e8bcc5731db2097.jpg>
- 3 Margarethenhöhe, Lageplan, sichtbar werden die Gartenstadttypischen geschwungenen Straßen und gelockerte Bebauung mit Gärten
Quelle: Ruhr Museum, URL: <https://www.tag-des-offenen-denkmals.de/denkmal/1b4a920a-e0c1-11ec-956a-960000a15311>
- 4 Villa Savoye (li) und Haus Schminke als eine der wichtigsten Wohnhäuser der klassischen Moderne weltweit. Eigene Bearbeitung, ausgeschnitten und Filter. Quelle der ursprünglichen Fotos: Villa Savoye 2015: https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Villa_Savoye_2015.jpg#
Haus Schminke: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Haus_Schminke_L%C3%B6bau.JPG
- 5 Handwerkersiedlung in München-Laim, hier eine Reihenhauseinzeile an der Jörgstraße (1912)
Quelle: Wüstenrot Stiftung und Tilman Harlander *Villa und Eigenheim: Suburbaner Städtebau in Deutschland*. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001. S. 145.
- 6 Lageplan der Villen- und Landhauskolonie Friedenau bei Berlin mit hierarchisch-geometrischem, neobarockem Grundriss
Quelle: Wüstenrot Stiftung und Tilman Harlander *Villa und Eigenheim: Suburbaner Städtebau in Deutschland*. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001. S. 81.
- 7 Erster Bauabschnitt der Siedlung „Unterer Kuhberg“ in Ulm, als seltenes Beispiel kommunalen Wohnungsbaus vor dem Ersten Weltkrieg. Quelle: Wüstenrot Stiftung und Tilman Harlander *Villa und Eigenheim: Suburbaner Städtebau in Deutschland*. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001. S. 153.
- 8 Kriegerheimstätten, Entwürfe von 1915, Quelle: Wüstenrot Stiftung und Tilman Harlander *Villa und Eigenheim: Suburbaner Städtebau in Deutschland*. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001. S. 73.
- 9 Organisierter Reihenhausebau in der Vorstadt: Villenkolonie München-Nymphenburg (nach 1892), Quelle: Wüstenrot Stiftung und

- Tilman Harlander *Villa und Eigenheim: Suburbaner Städtebau in Deutschland*. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001. S. 72.
- 10 Städtische Einfamilien-Reihenhaus-Siedlung »Eiernes« in Stuttgart (1926), entworfen vom städtischen Hochbauamt Stuttgart. Quelle: Wüstenrot Stiftung und Tilman Harlander *Villa und Eigenheim: Suburbaner Städtebau in Deutschland*. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001. S.178.
- 11 Einfamilienhäuserreihe in der Siedlung Britz in Berlin (1926-1927), Planung Bruno Taut. Quelle: Wüstenrot Stiftung und Tilman Harlander *Villa und Eigenheim: Suburbaner Städtebau in Deutschland*. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001. S.177.
- 12 Reihenhausbebauung in Berlin-Dahlem nach Plänen von den Gebrüdern Luckhardt und Anker (1930). Quelle: Wüstenrot Stiftung und Tilman Harlander *Villa und Eigenheim: Suburbaner Städtebau in Deutschland*. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001. S.188.
- 13 Städtische Windmühlensiedelung in Cottbus im Doppelhausbau (1921-1922). Quelle: Wüstenrot Stiftung und Tilman Harlander *Villa und Eigenheim: Suburbaner Städtebau in Deutschland*. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001. S.175.
- 14 Einfamilienreihenhaus-siedlung in Duisburg, Planung Preziger (1926). Quelle: Wüstenrot Stiftung und Tilman Harlander *Villa und Eigenheim: Suburbaner Städtebau in Deutschland*. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001. S.178.
- 15 Typische Kleinsiedlung aus der ersten Hälfte der dreißiger Jahre im Gau Mainfranken. Quelle: Wüstenrot Stiftung und Tilman Harlander *Villa und Eigenheim: Suburbaner Städtebau in Deutschland*. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001. S.254.
- 16 Stuttgarter Siedlung „Im Sommerrain“ (1933) Quelle: Wüstenrot Stiftung und Tilman Harlander *Villa und Eigenheim: Suburbaner Städtebau in Deutschland*. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001. S.277.
- 17 Zerstörung in Aachen: Nach Bombenangriffen und Evakuierungen waren am Ende in den Trümmern der Kernstadt nur noch etwa 6.000 Menschen verblieben. Quelle: Wüstenrot Stiftung und Tilman Harlander *Villa und Eigenheim: Suburbaner Städtebau in Deutschland*. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001. S.255.
- 18 Pilotprojekt des „Kosten- und flächensparenden Bauens“ in Essen-Vogelheim. Die ca. 70 Reihen-häuser gliedern sich in ein vorhandenes Baugebiet ein. Planung: Görres/Schmitz, Kühn/Meurer u. a.; Bauzeit: 1982-1984. Quelle: Wüstenrot Stiftung und Tilman Harlander *Villa und Eigenheim: Suburbaner Städtebau in Deutschland*. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001. S.367.
- 19 Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser im neuentwickelten Stadtteil Aachen-Steppenbergr. Quelle: Wüstenrot Stiftung und Tilman Harlander *Villa und Eigenheim: Suburbaner Städtebau in Deutschland*. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001. S.364.
- 20 Suburbanisierung durch Eigenheimbau. Einfamilienhausgebiet am Rande eines Ballungsraums. Quelle: Wüstenrot Stiftung und Tilman Harlander *Villa und Eigenheim: Suburbaner Städtebau in*

- 21 Deutschland. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001. S.317.
Gartenseite der farbig gestalteten Reihenhäuser (um 1999) in
Freiburg-Vauban. Quelle: Wüstenrot Stiftung und Tilman Harlan-
der Villa und Eigenheim: Suburbaner Städtebau in Deutschland.
Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001. S.373.
- 22 Altersstruktur der Bevölkerung in Fehraltorf (CH) von 1990 bis
2000. Quelle: Max Bosshard, Stefan Kurath, Christoph Luchsinger,
Urs Primas und Tom Weiss. Zukunft Einfamilienhaus? De-
tached houses - the future? Herausgegeben von ZHAW Institut
Urban Landscape. Salenstein: Niggli, 2014. S. 91.
- 23 Der Donut-Effekt. Eigene Darstellung frei nach Bundesstiftung
Baukultur (BSBK). *Besser Bauen in der Mitte: Ein Handbuch zur
Innenentwicklung*. Herausgegeben von Bundeststiftung Baukul-
tur (BSBK) und Reiner Nagel. Potsdam: Bundeststiftung Baukul-
tur (BSBK), 2018. S.26.
- 24 Bevölkerung Deutschlands in Einfamilienhäusern, Anteil Gebäu-
debestand. Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistisches Bun-
desamt, „Struktur des Wohngebäudebestands in Deutschland
im Jahr 2023 nach Gebäudetyp.“
- 25 Schematische Darstellung der dreifachen Innenentwicklung mit
den Aspekten der baulichen Nachverdichtung, Grün- und Frei-
räume sowie die umweltbewusste Mobilität, eigene Darstellung
- 26 Analyse Fachsenfeld: Wohngebiete und Flächendruck, eigene
Darstellung
Datenquellen: © OpenStreetMap contributors: Kartengrundlage
Geodatenportal Stadt Aalen: Freie Baugrundstücke, Erholungs-
flächen, Landwirtschaft und Waldgebiet, Erweiterungsflächen
Wohngebiet (FNP),
Datenquelle: Geodatenportal Stadt Aalen: Baujahre der Gebäu-
de im Ortsteil Fachsenfeld
Eigene Recherche: Buslinien
- 27 Lage der Stadt Aalen auf einer Deutschlandkarte, eigene Dar-
stellung, Quelle Kartengrundlage: © OpenStreetMap contribu-
tors:
- 28 Gesamtgemeinde Fachsenfeld, Darstellung der Siedlungsfläche
und Landschaft.
Datenquelle: Geodatenportal Stadt Aalen, Stadtplan
- 29 Analyse Fachsenfeld: Infrastruktur, eigene Darstellung
Datenquellen: © OpenStreetMap contributors: Kartengrund-
lage und Radwege, weitere Infrastruktureinrichtungen: eigene
Recherche
- 30 Gebietsübersicht Vogelperspektive: Eigene Darstellung.
Datenquellen: Fotos Bestandsaufnahme und [Stadtplanungsamt,
Stadt Aalen](#)
- 31 Haushaltsgößen im Laborraum: Treemap eigene Darstellung
Datenquelle: Einwohnermeldebestand, Bevölkerung mit Haupt-
wohnung. Stadt Aalen, Kommunale Statistikstelle
- 32 Verteilung der Altersgruppen im Laborraum, eigene Darstellung
Datenquelle: Einwohnermeldebestand, Bevölkerung mit Haupt-
wohnung. Stadt Aalen, Kommunale Statistikstelle
- 33 Darstellung des Siedlungsalters, des geschätzten Gebäudealters
sowie des Sanierungsbedarfs. Eigene Darstellung
Datenquelle: Siedlungsalter: Daten der Stadt Aalen: Baujahre

- der Gebäude im Ortsteil Fachsenfeld. eigene Bestandsaufnahme: Gebäudealter und Sanierungsbedarf.
Kartengrundlage: Stadtplanungsamt Stadt Aalen und eigenes 3D Modell
- 34 Straßenquerschnitt Postwiesenstraße 19. Eigene Darstellung. Eigene Bestandsaufnahme.
- 35 Straßenquerschnitt Riedwiesenstraße 38. Eigene Darstellung. Eigene Bestandsaufnahme.
- 36 Straßenquerschnitt Frankenreichstraße 1. Eigene Darstellung. Eigene Bestandsaufnahme.
- 37 Straßenquerschnitt Dewanger Straße 15. Eigene Darstellung. Eigene Bestandsaufnahme.
- 38 Straßenquerschnitt Wasseralfinger Straße 10. Eigene Darstellung. Eigene Bestandsaufnahme.
- 39 Analyse Verkehr und Freiraum. Eigene Darstellung. Quelle: eigene Recherche und OSM. Kartengrundlage: Stadtplanungsamt Stadt Aalen und eigenes 3D Modell.
- 40 Potenziale des Forschungslaborraums. Eigene Darstellung. Quelle: Eigene Recherche. Kartengrundlage: Stadtplanungsamt Stadt Aalen und eigenes 3D-Modell.
- 41 Darstellung von unterschiedlichen Möglichkeiten zur Nachverdichtung. Eigene Darstellung.
- 42 Maßnahmenübersicht des Transformationskonzeptes für Fachsenfeld. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Stadtplanungsamt Stadt Aalen und eigenes 3D-Modell.
- 43 Maßnahmen zur baulichen Nachverdichtung. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Stadtplanungsamt Stadt Aalen und eigenes 3D-Modell.
- 44 Abbruch von Gebäuden, Garagen und Nebenanlagen. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Stadtplanungsamt Stadt Aalen und eigenes 3D-Modell.
- 45 Maßnahmen zur Stärkung der Sozialen Struktur des Gebietes. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Stadtplanungsamt Stadt Aalen und eigenes 3D-Modell.
- 46 Maßnahmen zur Verbesserung der Freiraumqualitäten und des öffentlichen Raums. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Stadtplanungsamt Stadt Aalen und eigenes 3D-Modell.
- 47 Konzept: Straßenquerschnitt Postwiesenstraße 19. Eigene Darstellung. Eigene Bestandsaufnahme.
- 48 Konzept: Straßenquerschnitt Riedwiesenstraße 38. Eigene Darstellung. Eigene Bestandsaufnahme.
- 49 Konzept: Straßenquerschnitt Frankenreichstraße 1. Eigene Darstellung. Eigene Bestandsaufnahme.

