

Simone Planinsek

Demographische und siedlungsstrukturelle Veränderungen von Freiflächen in Eigenheimgebieten der 1960er- bis 1980er- und 1990er- bis 2000er Jahre

Schlüsselwörter

Eigenheim, Wohngebiet, öffentliche Freiflächen, suburban, soziodemographischer Wandel

Der Generationswechsel in den Eigenheimgebieten der 1960er- bis 1980er-Jahre ist evident. Die erste Eigentümergeneration befindet sich gegenwärtig in einem Lebensalter von etwa 60 bis 80 Jahren; der Wohneigentumserwerb der zweiten Generation sieht sich beeinflusst durch soziodemographische, politische und ökonomische Veränderungen (Planinsek 2012). Hierdurch sind im Wesentlichen Auswirkungen auf den Wohngebäudebestand, jedoch auch öffentliche und private Freiräume in den Eigenheimgebieten zu erwarten.

Die Untersuchungen der Eigenheimgebiete basieren auf GIS-gestützten Quartiersanalysen. Gegenstand der Untersuchung sind die beiden Zeitfenster der 1960er- bis 1980er-Jahre und 1990er- bis 2000er-Jahre, und somit die Entwicklungen in den Quartieren (demographisch und siedlungsstrukturell) im zeitlichen Verlauf. Die Fallstudiengemeinden (500 bis 11.000 Einwohner) befinden sich in suburbanen und peripheren Regionen Baden-Württembergs.

Im Ergebnis stellt die Arbeit heraus, dass es im zeitlichen Verlauf in Eigenheimgebieten zu demographischen (Alterung und Generationswechsel in den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre) sowie siedlungsstrukturellen Veränderungen (im Vergleich der beiden Zeitfenster 1960er- bis 1980er-Jahre und 1990er- bis 2000er-Jahre) gekommen ist. In Bezug auf die Identifikation der Einflussfaktoren auf die siedlungsstrukturellen Veränderungen, sowie die Einflussnahme auf das Wohnungsmarktsegment Eigenheim, wird schließlich der weitere Forschungsbedarf formuliert.

1. Ausgangslage und Fragestellung

Neben Geschosswohnungsbauten prägten Eigenheimgebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) entscheidend die Physiognomie der Wohnsuburbanisierung der Nachkriegsjahre. Etwa jedes dritte Wohngebäude in den alten Bundesländern ist ein EZFH aus den 1950er- bis 1970er-Jahren (Fina, Planinsek et al. 2009). Das freistehende Einfamilienhaus wird dabei oft als die bevorzugte (Ulbrich 1993), und darüber hinaus als optimale Wohnform für Familien bezeichnet. Dies ist nicht zuletzt auf die Attraktivität opulenter Grundstücksgrößen und privat genutzten Freiflächen sowie die naturnahe Lage (suburban und Stadtrand) zurückzuführen (vgl. Simon 2001; Jessen 2001; Siebel 2008).

Die Gründung einer Familie kann bis weit in die 1960er-Jahre als kulturelle Selbstverständlichkeit und fraglos gelebtes gesellschaftliches Grundmuster verstanden werden (Meyer 2008, S. 333), wobei das Eigenheim als Ausweis eines gelungenen Lebens zu sehen ist (Siebel 2008). Im Zusammenhang der Familienbildung steht auch ein erhöhter Platz- bzw. Wohnflächenbedarf, welcher in der Stadt zu deutlich höheren finanziellen Belastungen führt als im Umland (Brühl, Echter et al. 2005: 13), und sich hierdurch ein „Standortvorteil“ für Gemeinden und Städte im Umland ergibt.

Bei der Gründung einer Familie und dem Hausbau beträgt das Durchschnittsalter der Elterngeneration (erste Generation) in den 1960er- bis 1980er-Jahren etwa 30 bis 35 Jahre (Wagner und Mulder 2000). Im Erwachsenenalter verlassen Kinder jedoch ihr Elternhaus, sodass sich eine Erhöhung des Altersdurchschnitts in den betroffenen Quartieren in Gang setzt. Heute kann von einem Altersdurchschnitt von etwa 60 bis 80 Jahre in den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre ausgegangen werden, wobei in einigen Quartieren bereits ein Generationswechsel (zweite Generation) einsetzt, welcher sich durch die soziodemographischen Veränderungen der vergangenen fünf Jahrzehnte beeinflusst sieht. Es ist von einer Veränderung der Lebens- und Nachfragesituation in Bezug auf Eigenheime auszugehen, welche sich sowohl auf den Gebäudebestand als auch öffentliche und private Freiflächen mit Aufenthaltsfunktion in Eigenheimgebieten auswirkt. Während sich die Liegenschaften eines Eigenheimgebiets in privatem Besitz befinden, und es sich hinsichtlich der Qualifizierung dieser somit vornehmlich um Einzelfallentscheidungen handelt, liegen die Belange öffentlicher Freiflächen in kommunaler Hand, sodass hier komplexe Entscheidungs- und Handlungsmuster zu Grunde liegen.

Vor diesem Hintergrund soll der Frage nachgegangen werden, in wie weit im Laufe der vergangenen fünf Jahrzehnte (1) siedlungsstrukturelle Veränderungen in

Online-Fachzeitschrift des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft

Eigenheimgebieten, in Bezug auf öffentliche und private Freiflächen, stattgefunden haben, und (2) welche demographische Veränderungen in den Quartieren stattfinden und zu erwarten sind.

Diesen Fragestellungen wird auf verschiedenen Ebenen nachgegangen. Zuerst werden die soziodemographischen Veränderungen der vergangenen Jahrzehnte dargelegt, und deren Einflussnahme auf private und öffentliche Freiflächen¹ in Eigenheimgebieten erörtert. Anhand von Fallstudienuntersuchungen werden GIS-gestützt die siedlungsstrukturellen Veränderungen der vergangenen Jahrzehnte abgebildet und darüber hinaus um demographische Parameter ergänzt. Abschließend erfolgt die Diskussion der Ergebnisse sowie Formulierung des weiteren Forschungsbedarfes.

¹ Hierbei finden ausschließlich Flächen mit Aufenthaltsfunktion, wie Quartiersplätze, private Gärten etc., Betrachtung.

2. Physiognomie von Eigenheimgebieten

Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre befinden sich in der Regel in dezentraler Lage bezogen auf den Ortskern. Abbildung 1 stellt den Ortsteil einer Fallstudiengemeinde dar (vgl. Kapitel 5 Empirische Ergebnisse: Fallstudiengemeinde E). Hierbei handelt es sich um den s. g. Hauptort, ein weiterer Ortsteil liegt etwa 5km entfernt. Neben den Eigenheimgebieten der 1960er- bis 1980er-Jahre (durchgängige Linie) ist ein Gebiet der 1990er- bis 2000er-Jahre (gepunktete Linie) sowie der historische Ortskern (hellgrau hinterlegt), private Freiflächen (grau) und öffentliche Freiflächen (dunkelgrau) dargestellt. Es zeigt sich, dass der Anteil an öffentlichen Freiflächen in Eigenheimgebieten der 1990er- bis 2000er-Jahre deutlich höher ist als in Eigenheimgebieten der 1960er- bis 1980er-Jahre.

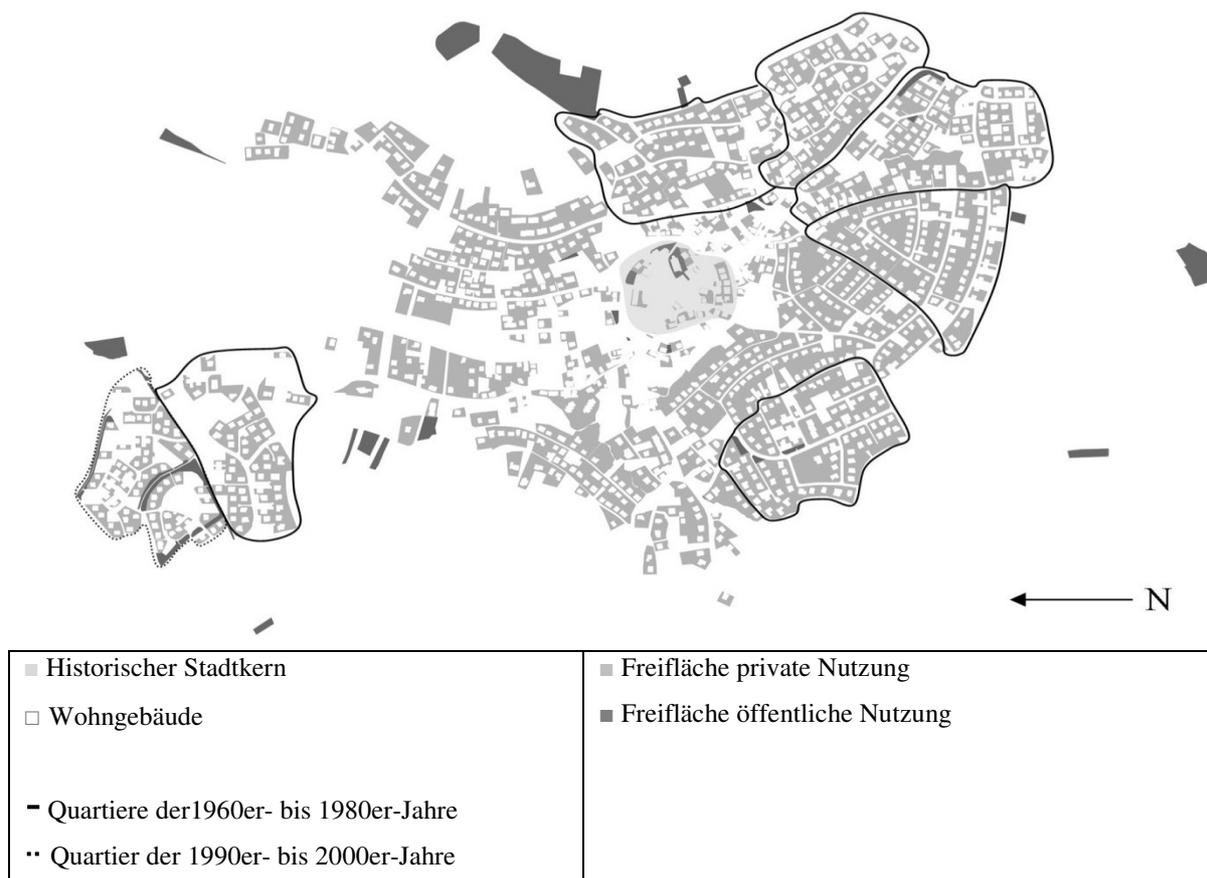


Abbildung 1: Exemplarische Darstellung der städtebaulichen Struktur einer Fallstudiengemeinde.

M 1:10.000.

Die Herstellung eines ausgewogenen Verhältnisses von Siedlungsfläche und Freiraum liegt im Aufgabenfeld der kommunalen Freiraumplanung (ARL 2005). Freiräumen kommen, insbesondere in Städten, neben Entdichtungs-funktionen auch Aufenthalts- und Zonierungs-funktionen zu. In Eigenheimgebieten unterscheiden sie sich jedoch stark von denen

Online-Fachzeitschrift des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft

städtischer Quartiere in der Art der Nutzung sowie deren Gestaltungsanspruch (vgl. Mutschler 2007: 335). Neben der Erschließung von Eigenheimgebieten durch meist verkehrsberuhigte Sammel- und Anliegerstraßen sowie Fußwege (Freiflächen vornehmlich ohne Aufenthaltsqualitäten) bilden vereinzelt vorkommende Quartiersplätze (Freiflächen mit Aufenthaltsqualitäten) die einzigen, für jedermann zugänglichen, öffentlichen Freiflächen.

Einen wesentlichen Baustein des Eigenheimgebietes bildet das Einfamilienhaus, wobei drei Grundformen des Einfamilienhauses zu unterscheiden sind. Das (1) freistehende Einfamilienhaus, (2) das Doppelhaus sowie (3) das Reihenhaus (Simon 2001: 99 ff.; vgl. Jenkis 2001: 86). Das freistehende Einfamilienhaus kann dabei als die bevorzugte Wohnform bezeichnet werden (Ulbrich 1993; Szypulski 2008); meist in traditioneller Bauweise mit zwei Vollgeschossen und Satteldach oder seltener auch als Bungalow ausgeführt.

>>Es bedürfte eigentlich einer genauen historischen Untersuchung, um zu klären, warum man sich in Deutschland unter einem Einfamilienhaus fast stets auch ein Eigenheim vorstellt, warum es [...] so gut wie keine Einfamilienhäuser gibt, die nicht zunächst für die Bewohnung durch Eigentümer gedacht waren.<< (Bahrdt 1969:70). Das Eigenheim ist gemäß § 9 Abs. 1 des 2. WoBauG als >> [...] ein im Eigentum einer natürlichen Person stehendes Grundstück mit einem Wohngebäude, das nicht mehr als zwei Wohnungen enthält, von denen eine Wohnung zum Bewohnen durch den Eigentümer oder seine Angehörigen bestimmt ist.<< (Deutscher Bundestag 1994).

Vorteile des freistehenden Einfamilienhauses bestehen in der weitestgehenden Unabhängigkeit der Nachbarn, der Möglichkeit der idealen Ausrichtung nach Himmelsrichtungen, großzügigen privaten Freiflächen, welche das Gebäude gänzlich umschließen; kurz ein Maximum an Individualität. Doppel- und Reihenhäuser hingegen weisen jedoch ausschließlich an zwei oder drei Gebäudeseiten private Freiflächen auf; eine oder zwei Gebäudeseiten grenzen unmittelbar an die Nachbarbebauung an.

Private Freiräume bieten die Möglichkeit der sozialen Interaktion sowie des -Ausdrucks, und werden nicht selten als Spiegel gesellschaftlicher Werte und Vorstellungen begriffen (vgl. Birch 2008: 119). Privater Freiraum kann als Ausdehnung von geschütztem Wohnraum verstanden werden (Wolf, Appel-Kummer 2009: 134), welcher nahezu kompromisslose Gestaltungsmöglichkeiten bietet. >>Diese private Sphäre gilt es zu sichern; Einsicht und akustische Störungen durch Nachbarn und Fremde sind unerwünscht.<<, wobei der kulturelle Hintergrund, Lebensalter und Gruppenzugehörigkeit hierauf wesentlichen Einfluss

Online-Fachzeitschrift des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft

nehmen (Wolf, Appel-Kummer 2009: 134). Es können drei Typen privat genutzter Freiflächen unterschieden werden. (1) Für Freizeit und Familie als zusätzlicher Wohnraum, (2) zur Erholung und Entspannung und (3) als Ziergarten ‚fürs Auge‘ (vgl. Korda 2005: 572). Bei Eigenheimen handelt es sich jedoch insbesondere um Mischtypen dieser.

Neben privat genutzten Freiflächen weisen die Grundstücke² auch s. g. halböffentliche Freiflächen auf (Wolf, Appel-Kummer 2009: 134), wie beispielsweise die Erschließung zum Gebäude. Sie >> [...] ist zwar rechtlich gesehen ebenfalls Teil der privaten Wohnung, wir bezeichnen sie jedoch als halböffentlich weil sie funktional und auch gestalterisch Privatheit und Öffentlichkeit miteinander verbindet.<< (Korda 2005: 176). Halböffentliche Freiräume finden sich bei EZFH-Bebauung insbesondere in Form von Vorgärten, welche als Übergangsbereich zum Wohnhaus überwiegend repräsentative und Gemeinschaftsfunktionen umfasst. Daneben werden auch Flächenfunktionen definiert wie beispielsweise der Eingangsbereich, Müllcontainerplatz, Stellplätze für Spielgeräte, Fahrräder und Autos oder Garagenauffahrten (Korda 2005: 571f.).

3. Suburbane Eigenheimgebiete im Wandel der Zeit

Seit den 1960er-Jahren haben sich die Rahmenbedingungen für das Wohnen im Eigenheim stark verändert. Der Anteil älterer Generationen an der Gesamtbevölkerung nimmt sukzessive zu, hingegen ist der Anteil der unter 40-jährigen rückläufig (Statistisches Bundesamt 2007). Somit ergibt sich (bei etwa gleichbleibenden Haushaltsgrößen) ein angebotsorientierter Eigenheimmarkt, wobei bei der Nachfrage nach Eigenheimen von starken regionalen Unterschieden auszugehen ist (vgl. Empirica 2005; Fina, Planinsek et al. 2009).

Veränderungen zeigen sich auch in der Haushalts- und Familienstruktur. Die durchschnittliche Geburtenanzahl pro Frau reduzierte sich von 1955 bis 1964 (Nachkriegsbabyboom aufgrund der „primären Geburtenwelle“) von 2,5 auf 1,4 Kinder (Geißler und Meyer 2008: 46). Über die Hälfte der Haushalte mit Kindern hat nur ein Kind, und mehr als ein Drittel hat zwei Kinder; jeder siebte Haushalt wird von nur einer erwachsenen Person geführt (Zapf 1999: 588). Innerhalb des Familiensektors etablieren sich sukzessive Familienmodelle bzw. Haushaltstypen wie Alleinerziehende, Nichteheliche Lebensgemeinschaften und Patchwork-Familien (vgl. Schäfers und Zapf 2001: 297; Meyer 2008), sodass von einer Pluralisierung der Familienmodelle gesprochen werden kann.

² Die Grundstücksgröße ergibt sich aus der Gebäudegrundfläche und der (Gebäude-)Freifläche.

Online-Fachzeitschrift des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft

Zudem kann ein Wachstum des „Nicht-Familiensektors“ festgestellt werden, beispielsweise durch die Zunahme kinderloser Paare³ und Alleinlebenden (der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte hat sich in den vergangenen Jahrzehnten nahezu verdoppelt) sowie „LATs“⁴-Haushalten (Meyer 2008: 340). Desweiteren ist eine zunehmende Arbeitsmarktflexibilisierung und somit erhöhte Mobilitätsanforderung an berufstätige festzustellen (Blossfeld, Hofäcker et al. 2008; vgl. Struck, Köhler et al. 2006). Da das Eigenheim, in seiner traditionellen Nutzung eine gewisse Sesshaftigkeit hervorruft und voraussetzt (Häußermann und Siebel 1996: 278), ist davon auszugehen, dass berufliche Mobilität und Wohneigentum hier einen Interessenskonflikt erzeugen. Ein weiterer Interessenskonflikt im Zusammenhang der beruflichen Entwicklung ergibt sich durch den Wandel der Frauenrolle. >>Früher konnte man, und es war in der Regel der Mann, ein berufsorientiertes Leben führen unter der Voraussetzung, dass man über einen traditionellen Haushalt, geführt von einer Hausfrau, verfügt, wodurch einem der Rücken frei gehalten wurde von allen außerberuflichen Verpflichtungen. Heute aber gibt es immer mehr qualifizierte Frauen, die selber berufsorientiert Leben und nun ihrerseits Entlastung verlangen.<< (Siebel 2008: 39). Somit verschieben sich Arbeitsvolumina, weg von der Reproduktionsarbeit zu Gunsten der eigenen beruflichen Entwicklung der Frau.

Zudem hat sich der Erwerb von Wohneigentum in den vergangenen Jahrzehnten verteuert - in den 1960er- bis 1970er-Jahren hatte ein durchschnittliches EZFH einen Wert von etwa fünf Jahreseinkommen, seither ist es zu einem Anstieg auf etwa sechs bis sieben Jahreseinkommen gekommen. >>Damit müssen junge Haushalte heutzutage ein bis eineinhalb Jahresbruttoeinkommen mehr ausgeben, als ihre Elterngeneration, wenn sie ebenfalls in den eigenen vier Wänden wohnen wollen.<< (Braun und Pfeiffer 2004: 15). Hieraus kann schlussgefolgert werden, dass Bauherren steigende Kosten für EZFH durch kleinere Grundstücke (bei tendenziell steigenden Grundstückskosten) kompensieren, um sich so den Lebenstraum des eigenen Heims erfüllen zu können.

Als Reflex dieser soziodemographischen Veränderungen treten seit einigen Jahren, räumlich begrenzt, Reurbanisierungstendenzen auf, wobei es zu einer Prioritätenverlagerung hin zu städtischen Räumen kommt (vgl. Siedentop 2008; BBSR 2011) und suburbane Gemeinden als Wohnstandorte an Attraktivität verlieren. Es ergeben sich somit vielschichtige gesamtgesellschaftliche Veränderungen, welche auch Wohnpräferenzen beeinflussen. In wie weit das Wohnen im suburbanen Eigenheimgebiet unter Berücksichtigung der Veränderungen von Wohnbedürfnissen weiterhin attraktiv ist, kann aus heutiger Sicht nicht

³ Bspw. DINKs. double income no kids.

⁴ LAT. living apart together. Paare mit getrennter Haushaltsführung.

Online-Fachzeitschrift des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft

abschließend geklärt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es aufgrund tiefgreifender struktureller Veränderungen auch zu einer Neubewertung privat genutzter Freiflächen kommen wird. Während diesen in der Vergangenheit stets eine hohe Bedeutung als Frei- und Spielraum der heranwachsenden Kindern zukam, stellen sich in den Eigenheimgebieten der 1960er- bis 1980er-Jahren heute vermehrt Fragen nach dem barrierefreien Zugang von Freiflächen, und arbeitserleichternden Maßnahmen bei der Pflege und Instandhaltung der Liegenschaft.

4. Methodik⁵

Die durchgeführten empirischen Untersuchungen basieren auf Fallstudienuntersuchungen im Rahmen einer quantitativen GIS-gestützten Analyse von Eigenheimgebieten.

Als Untersuchungsbereich dient Baden-Württemberg mit einem Anteil an EZFH (1960er- bis 1980er-Jahre) von etwa 42 Prozent⁶. Die Auswahl der Fallstudiengemeinden erfolgt anhand von Auswahlkriterien, welche sich eignen die Entwicklung von Eigenheimgebieten darzustellen. Dies sind (1) Gemeindegröße und Raumtypen nach dem Raumordnungsbericht 2010 (ROB 2010), (2) Entwicklung der Bautätigkeit (Wohnen) von 1961 bis 1989 im Vergleich zu den Jahren 1990 bis 2007, (3) kommunale Bevölkerungsprognose, (4) Altersstruktur der Bevölkerung, (5) Entfernung zum nächsten Oberzentrum (vgl. Planinsek 2012: 67 ff.).

Der Schwerpunkt der durchgeführten Analyse liegt auf der kleinräumigen Betrachtung der Siedlungsstruktur in den Eigenheimgebieten (Quartiersanalyse). Die Definition der einzelnen Quartiere entspricht räumlich dem Geltungsbereich, und zeitlich dem Inkrafttreten der zugrundeliegenden Bebauungspläne (§ 1 (3) BauGB). Gegenstand der Untersuchung bilden klassische Eigenheimgebiete mit überwiegender Wohnnutzung (Anteil der GFW mindestens 90 Prozent). Um Entwicklungen bzw. Veränderungen in Eigenheimgebieten im Laufe der vergangenen 50 Jahre abbilden zu können, werden neben den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre vergleichend Quartiere der 1990er- bis 2000er-Jahre herangezogen.

GIS-Quartiersanalyse⁷ (quantitativ)

Berechnungsgrundlage für die GIS-Quartiersanalysen bilden die Automatisierten Liegenschaftskarten (ALK) der Fallstudiengemeinden. Auf Basis der ALK ist es möglich quantitative, flächenbezogene Erhebungen in den Quartieren durchzuführen, und des Weiteren die Unterscheidung von öffentlichen und privaten Freiflächen vorzunehmen.

⁵ Grundlage bildet die Dissertation der Autorin " Die Entwicklung von Eigenheimgebieten der 1960er- bis 1980er-Jahre in Gemeinden des Umlandes und der Peripherie. Generierung und Analyse von Bevölkerungs- und Siedlungsstrukturdaten auf Quartiersebene durch Geocoding, Fallstudien aus Baden-Württemberg."

⁶ Auswertung der Gebäude- und Wohnungszählung 1987

⁷ Verwendete Software: ARCGIS von ESRI in den Versionen 9.3 und 10.0.

Öffentliche Freiflächen (mit Aufenthaltsqualität) werden in den ALKn als Flächen erfasst die (1) >>[...] der Erholung, der Freizeitgestaltung [...]<<, (2) >>[...] überwiegend der Erholung, der Freizeitgestaltung, dem Sport [...]<< und (3) >>[...] zum Abstellen von Fahrzeugen, abhalten von Märkten und durchführen von Veranstaltungen [...]<< dienen (Landesvermessungsamt Baden-Württemberg 2001). Zur Ermittlung der privat genutzten Freifläche wird die „Gebäude- und Freifläche Wohnen“ (GFW) der ALKn zugrunde gelegt, welche per Definition überwiegend Wohnzwecken dient (Landesvermessungsamt Baden-Württemberg 2001). Die GFW ergibt sich dabei aus der Summe der Gebäudegrundfläche (GGF) sowie der nicht überbauten privaten Freifläche.

5. Empirische Ergebnisse

Die untersuchten Eigenheimgebiete sind sechs Fallstudiengemeinden mit einer Größe von 450 bis 11.000 Einwohnern zuzuordnen. Diese sind ländlich, teilweise städtisch sowie überwiegend städtisch geprägt, in peripherer bzw. zentraler Lage (Raumtypen; vgl. BBSR 2008).

Fast alle Gemeinden weisen mehrere Ortsteile auf, was auf die Gemeindereform im Jahr 1974 in Baden-Württemberg zurückzuführen ist (Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg 2002). Der Anteil an EZFH-Bebauung liegt in allen Gemeinden weit über 75 Prozent des Gebäudebestandes; der Anteil an EZFH aus den 1960er- bis 1980er-Jahren stellt etwa ein Drittel bis die Hälfte der kommunalen EZFH-Bestände dar (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Merkmale zur Charakterisierung der Fallstudiengemeinden						
Ort anonymisiert	Einwohnerklassen	Anzahl der Ortsteile	Anteil EZFH am Gesamtgebäudebestand Wohnen 2008	Anteil an EZFH aus den 1960er- bis 1980er-Jahren am EZFH-Bestand 2009	Raumtypen ROB 2010	
					Prägung	Lage
A	bis 500	1	99,4	35,7	Ländlich	peripher
B	3000 bis 4000	2	87,8	49,9	Überwiegend städtisch	Zentral
C	3000 bis 4000	2	92,0	46,8	Teilweise städtisch	zentral
D	4000 bis 7000	7	96,3	45,4	Ländlich	peripher
E	4000 bis 7000	2	89,9	47,0	Überwiegend städtisch	zentral
F	über 10000	9	96,6	39,2	Ländlich	Zentral

Quelle: Statistisches Landesamt 2009; Gebäude- und Wohnungszählung 1987.

Insgesamt bilden 119 Quartiere aus 23 Ortsteilen den Untersuchungsgegenstand der GIS-Quartiersanalysen. Gegenstand der Untersuchung sind Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre (n=93) sowie Eigenheimgebiete der 1990er- bis 2000er-Jahre (n=26).

Bezogen auf die Betrachtungszeiträume der 1960er- bis 1980er-Jahre und 1990er- bis 2000er-Jahre, lassen sich wesentliche Unterschiede der verfügbaren öffentlichen und privaten Freiflächen innerhalb der Quartiere feststellen. Abbildung 2 stellt die quantitative Verteilung privater und öffentlicher Freiflächen in Eigenheimgebieten gegenüber. Während die durchschnittliche Grundstücksgröße der 1960er- bis 1980er-Jahre Quartiere 850 Quadratmeter beträgt, beträgt sie im Betrachtungszeitraum der 1990er- bis 2000er-Jahre 590 Quadratmeter. Die Gebäudegrundfläche hat sich mit einer Zunahme um 4 Quadratmeter auf 129 Quadratmeter in den Quartieren der 1990er- bis 2000er-Jahre jedoch nicht signifikant verändert. Die durchschnittlich privat genutzte Freifläche hat sich somit von etwa 720 Quadratmetern (1960er- bis 1980er-Jahre) auf 460 Quadratmeter (1990er- bis 2000er-Jahre) verringert.

In den untersuchten Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre entfallen auf 100 Quadratmeter privat genutzte Freifläche 27 Quadratmeter öffentlich genutzte Freifläche, hingegen in den Quartieren der 1990er- bis 2000er-Jahre auf 100 Quadratmeter privat genutzte Freifläche 56 Quadratmeter öffentlich genutzte Freifläche entfallen. Die durchschnittliche Größe der öffentlichen Freiflächen hat sich von 190 Quadratmeter (1960er- bis 1980er-Jahre Quartiere) auf 260 Quadratmeter (1990er- bis 2000er-Jahre) erhöht.

Hinsichtlich der demographischen Veränderungen in den Quartieren kann festgestellt werden, dass ein Viertel der Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre einen Altersdurchschnitt von über 50 Jahren aufweist (oberste 25% der Werte). Ebenfalls ein Viertel der Quartiere weist ein Durchschnittsalter von unter 40 Jahren auf (unterste 25% der Werte). Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre beträgt 45 Jahre. Somit lassen sich tendenziell drei Quartierstypen unterscheiden:

(1) Quartiere mit hohem Altersdurchschnitt und vornehmlich homogener Altersstruktur (50 Jahre und älter; es hat noch kein Generationswechsel stattgefunden), (2) Quartiere mit mittlerem Altersdurchschnitt (etwa 40 bis 50 Jahre; Generationswechsel setzt ein) und heterogener Altersstruktur sowie (3) Quartiere mit niedrigem Altersdurchschnitt und vornehmlich homogener Altersstruktur (40 Jahre und jünger; Generationswechsel ist bereits vollzogen).

Online-Fachzeitschrift des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft

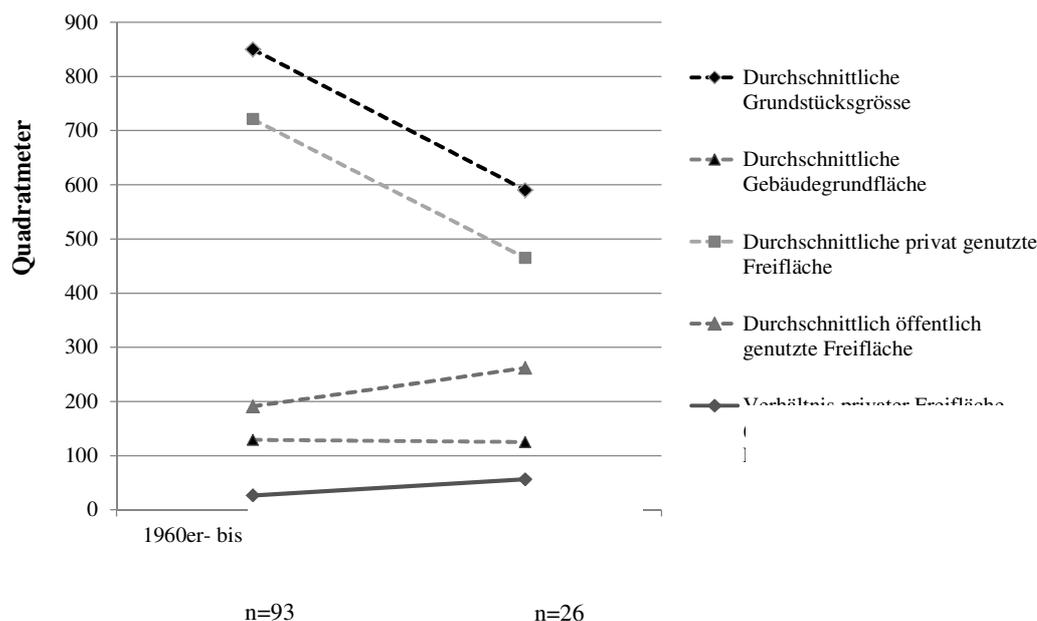


Abbildung 2: Freiflächen mit privater und öffentlicher Nutzung nach Betrachtungszeiträumen.

6. Synthese und weiterer Forschungsbedarf

Zusammenfassend kann festgestellt werden dass sich, im zeitlichen Verlauf der Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre und 1990er- bis 2000er-Jahre, die durchschnittliche Grundstücksgröße um etwa ein Drittel auf 590 Quadratmeter reduziert hat, sowie sich der Altersdurchschnitt der BewohnerInnen um etwa 7 Jahre reduziert hat. Genauer betrachtet haben sich die durchschnittlich verfügbaren privaten Freiflächen um etwa ein Drittel auf 460 Quadratmeter verringert, hingegen sich der Anteil der öffentlichen Freiflächen, bezogen auf 100 Quadratmeter private Freifläche, mit einer Zunahme auf 56 Quadratmeter in etwa verdoppelt hat.

Die siedlungsstrukturellen und demographischen Veränderungen sind somit evident, wobei es sich bei der Alterung der BewohnerInnen um einen obligatorisch kontinuierlichen Prozess handelt, hingegen die Beantwortung der Frage nach den Gründen der siedlungsstrukturellen Veränderungen in Eigenheimgebieten auf verschiedenen Betrachtungsebenen erfolgen muss. Dieser Sachverhalt kann, mit dem aufgezeigten Forschungsdesign, nicht final geklärt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass neben den soziodemographischen Veränderungen der vergangenen Jahrzehnte (im Wesentlichen hinsichtlich der Haushalts- und Familienstruktur, Arbeitsmarktflexibilisierung, Veränderung der Frauenrolle) auch wirtschaftliche Faktoren (Verteuerung des Erwerbs von Wohneigentum in Relation zum verfügbaren Jahreseinkommen) und ökologische Parameter (resp. Reduzierung des Flächenverbrauchs, Klimaschutz und -Anpassung) diese Entwicklungen beeinflussen, und

Online-Fachzeitschrift des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft

sich u. a. in der städtebaulichen Planung (bspw. Nachhaltigkeitsdiskussion, Agenda-Prozesse) bzw. Bauleitplanung ausdrücken.

Weitere empirische Untersuchungen in diesem Forschungsfeld sind insbesondere deshalb von Interesse, weil Fragestellungen, nach den Einflussfaktoren auf die siedlungsstrukturellen Veränderungen in Eigenheimgebieten auch Antworten auf das Nachfrageverhalten in diesem Wohnungsmarktsegment liefern können. Denn die stereotypen Eigenheimgebiete sind der gesellschaftlichen Heterogenisierung kaum noch angemessen (vgl. Gross, Ritzinger et al 2012).

Da der Generationswechsel in den Eigenheimgebieten der 1960er- bis 1980er-Jahre in der Regel noch nicht flächenhaft vollzogen ist, sollte bspw. neben der grundsätzlichen Verfügbarkeit von öffentlichen Freiräumen auch deren barrierefreie Gestaltung bedacht werden. In weit jedoch Ersteigentümer-Generationen öffentliche Freiräume nachfragen, kann nicht eindeutig beantwortet werden - diese Generationen pflegen seit Jahrzehnten eine Eigentumszentrierte Lebensweise (vgl. Mitscherlich 1976), sodass sich der Aktionsraum insbesondere auf das Eigenheim und privat genutzte Freiflächen bezieht. Denkbar ist jedoch, dass es beispielsweise bei verwitweten Haushalten und empty nestern, aufgrund des Wegfalls gewohnter Sozialkontakte zur Erschließung neuer Aktionsräume kommt, um weitere soziale Kontakte pflegen und aufbauen zu können.

Auch die Frage nach der Gestaltung und Koordination von Quartiersbelangen durch Eigentümerinitiativen könnte, derzeit insbesondere in innerstädtischen Lagen, hilfreich sein. Kooperationen von Eigentümern bzw. private Initiativen werden oftmals unter dem Begriff der „Housing Improvement Districts“ (HID) subsummiert, welche das Ziel der Aufwertung eines räumlich abgegrenzten Bereiches verfolgen (vgl. Gorgol 2009). In diesem Zusammenhang könnte die Verantwortung für die Gestaltung und Pflege, beispielsweise eines Quartiersplatzes, auf Anwohner übertragen werden, welche als residentielles Gemeinschaftsgrün mit Spielanlagen und Aufenthaltsflächen wie Spielplätzen, Spiel- und Liegewiesen etc. eingerichtet werden (vgl. Korda 2005: 572). Dies ins insbesondere im Hinblick auf die Interessenvertretung der BewohnerInnen in den verschiedenen Lebensphasen, und somit Identifikation mit dem Quartier, von großer Relevanz.

Letztlich bleibt im Rahmen dieser Arbeit jedoch die Frage offen, welche Faktoren die Nachfrage, Größe etc. von öffentlichen und privaten Freiflächen in Eigenheimgebieten beeinflussen. Gerade in Bestandsquartieren, wie beispielsweise aus den 1960er- bis 1980er-Jahren ist davon auszugehen, dass zwar Grundstückspreise und Bausubstanz eine

Online-Fachzeitschrift des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft

entscheidende Rolle spielen, jedoch bspw. in strukturschwachen Regionen mit einem angebotsorientierten Eigenheimmarkt gerade das Wohnumfeld und somit auch öffentliche und private Freiräume eine sehr wichtige Rolle bei Kaufentscheidungen spielen können. In diesem Zusammenhang können sicherlich auch unterschiedliche Zielgruppen identifiziert werden, welche ihrerseits unterschiedliche Präferenzen und Ansprüche an Wohnen und ihr Wohnumfeld haben.

Neben den genannten Einflussfaktoren sind gerade bei öffentlichen Freiflächen auch das Engagement und stadtentwicklungspolitische Interessenslagen der Kommunen im Hinblick auf die Entwicklung von Eigenheimgebieten generell, und öffentlichen und privaten Freiflächen im Besonderen, als relevant einzuschätzen. Auch Fragestellungen im Zusammenhang von Klimaschutz- und Anpassung und Freiflächen muss, insbesondere aufgrund des großen Umfangs von Eigenheimgebieten, nachgegangen werden (vgl. Energetischen Stadtanierung BMVBS 2012).

Diesen und weiteren Fragestellungen in diesem Zusammenhang sollte im Rahmen eines zielgerichteten Forschungsdesigns nachgegangen werden. Im Rahmen von sozialwissenschaftlichen Studien zusammen mit StadtplanerInnen und FreiraumplanerInnen sind vermutlich insbesondere fragebogengestützte BewohnerInnenbefragungen hilfreich, um hier neue Erkenntnisse gewinnen zu können. Weitere GIS-gestützte Untersuchungen hinsichtlich der Freiflächen mit repräsentativer Fallanzahl (bspw. auch aus unterschiedlichen Bundesländern oder Regionen) in Verbindung mit Wohnungsmarktdaten wie bspw. Bodenpreisentwicklungen und nachgefragten Wohnungsmarktsegmenten werden die Ergebnisse aus den Interviews entsprechend quantitativ ergänzen.

Literatur

Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Ed. (2005). Handwörterbuch der Raumordnung. Handwörterbuch der Raumordnung. Hannover, Akademie für Raumforschung und Landesplanung.

Bahrtdt, H. P., Ed. (1969). Humaner Städtebau. Zeitfragen. Hamburg, Christian Wegner Verlag.

Birch, E. (2008). Public and Private Space in Urban Areas: House, Neighborhood and City. Handbook of community movements and local organizations. Ram A. Cnaan, Carl Milovsky. New York, Springer.

Braun, R. und U. Pfeiffer (2004). Haushalts- und Personenbezogene Wohneigentumsquoten in Deutschland. Berlin, empirica ag.

Blossfeld, H.-P., D. Hofäcker, et al. (2008). Globalisierung, Flexibilisierung und der Wandel von Lebensläufen in modernen Gesellschaften. Flexibilisierung - Folgen für Arbeit und Familie. M. Szydlík. Wiesbaden VS Verlag für Sozialwissenschaften. 23-46.

Online-Fachzeitschrift des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft

Brühl, H., C.-P. Echter, et al., Eds. (2005). Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance? Difu-Beiträge zur Stadtforschung. Berlin, MercedesDruck.

Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung. (2008). Laufende Raumb Beobachtung - Raumabgrenzungen Raumtypen ROB 2010. Retrieved 17.09.2010, from http://www.bbsr.bund.de/cln_015/nn_103086/BBSR/DE/Raumb Beobachtung/Werkzeuge/Raumabgrenzungen/Raumtypen2010/Raumtypen2010.html.

Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung. (2011). Renaissance der Großstädte – eine Zwischenbilanz.

BBSR-Berichte KOMPAKT 9/2011.

Bundesministerium für Verkehr- Bau und Stadtentwicklung (2012). Energetisch Stadtsanierung. Retrieved 04.03.2012, 2012, from http://www.bmvbs.de/DE/BauenUndWohnen/EnergieeffizienteGebaueude/EnergetischeStadtsanierung/energetische-stadtsanierung_node.html.

Deutscher Bundestag (1994). Zweites Wohnungsbaugesetz. D. Bundestag.

Empirica (2005). Wirtschaft und Wohnen - Regionale Prognosen bis 2015 - Wohnungsmarktentwicklung bis 2030. Deutsche Kreditbank AG. Berlin, Deutsche Kreditbank AG.

Fina, S. , S. Planinsek et al. (2009). Suburban Crisis? Demand for Single Family Homes in the Face of Demographic Change. Europa Regional. 17. Jahrgang, Heft 1.

Geißler, R. und T. Meyer (2008). Struktur und Entwicklung der Bevölkerung. Die Sozialstruktur Deutschlands. R. Geißler. Wiesbaden, VS Verlag für Sozialwissenschaften | GWV Fachverlage GmbH.

Gross, C., A. Ritzinger et al (2012). Auf der Suche nach dem Dorf von morgen. disP The Planning Review. 185, Heft 2/2011.

Gorgol, A. (2009). Housing Improvement Districts – Quartiersentwicklung durch private Initiative. vhw Forum Wohneigentum (3): 155-158.

Häußermann, H. und W. Siebel, Eds. (1996). Soziologie des Wohnens : Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Grundlagentexte Soziologie. Weilheim, München, Juventa.

Jenkis, H. W., Ed. (2001). Kompendium der Wohnungswirtschaft Oldenbourg Verlag, München.

Jessen, J. (2001). Suburbanisierung - Wohnen in Verstädterter Landschaft. Villa und Eigenheim : Suburbaner Städtebau in Deutschland. T. Harlander. München, Deutsche Verlags-Anstalt. Auflage. Seite/n: 316-329.

Korda 2005 Städtebau – Technische Grundlagen. Teubner Verlag. Wiesbaden.

Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (2001). BGRUND-Schnittstelle - Schnittstelle für den Austausch von Punkt und Grundrissdaten der ALK-BW. L. Baden-Württemberg. Stuttgart, Landesvermessungsamt Baden-Württemberg.

Krautzberger, M. und W. Söfker (2007). Baugesetzbuch mit ergänzenden Vorschriften. rehmbau. BauGB.

Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg (2002). 50 Jahre Entwicklung ländlicher Gemeinden in Baden-Württemberg. Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum

Online-Fachzeitschrift des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft

Baden-Württemberg. Stuttgart, Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg: 31.

Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (2001). BGRUND-Schnittstelle - Schnittstelle für den Austausch von Punkt und Grundrissdaten der ALK-BW. Stuttgart, Landesvermessungsamt Baden-Württemberg.

Meyer, T. (2008). Private Lebensformen im Wandel. Die Sozialstruktur Deutschlands. R. Geißler. Wiesbaden, VS Verlag für Sozialwissenschaften |GWV Fachverlage GmbH.

Mitscherlich, A., Ed. (1976). Die Unwirtlichkeit unserer Städte. Frankfurt am Main, Suhrkamp Verlag.

Mutschler, M. (2007). Suburbanisierung als Problem gegenwärtiger Stadtentwicklung. Die Stadt in der Sozialen Arbeit – ein Handbuch für soziale und planende Berufe. Detlef Baum. Wiesbaden, VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Mühlfeld, C., P. Windolf, et al. (1981). Auswertungsprobleme offener Interviews. Soziale Welt (32): 325-352.

Planinsek, S. (2012). Die Entwicklung von Eigenheimgebieten der 1960er- bis 1980er-Jahre in Gemeinden des Umlandes und der Peripherie. Generierung und Analyse von Bevölkerungs- und Siedlungsstrukturdaten

auf Quartiersebene durch Geocoding. Fallstudien aus Baden-Württemberg. Karlsruhe. urn:nbn:de:swb:90-245122.

Rosenthal, G. (2005). Interpretative Sozialforschung, Juventa Verlag.

Siebel, W. (2008). Wohnen in der Innenstadt. Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften DfK 2008/1(47): 37-46.

Schäfers, B. und W. Zapf, Eds. (2001). Handwörterbuch zur Gesellschaft Deutschlands. Opladen, Leske + Budrich.

Siedentop: (2008). Die Rückkehr der Städte - Zur Plausibilität der Reurbanisierungshypothese. Informationen zur Raumentwicklung (Heft 3).

Simon, C. (2001). Suburbane Wohngebiete: Konzepte zur städtebaulichen Qualifizierung des Ein- und Zweifamilienhauses in der Bundesrepublik Deutschland 1949-1999. Stuttgart, Städtebau-Institut der Universität Stuttgart.

Statistisches Bundesamt (2007). Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern. Demografischer Wandel in Deutschland. (Heft 1).

Statistisches Landesamt, B. W. (2009). Struktur- und Regionaldatenbank. Retrieved 10.05.2012 from <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/home.asp?H=BevoelkGebiet>.

Struck, O. C. Köhler, et al. (2006). Die Ausweitung von Instabilität? Beschäftigungsdauern und betriebliche Beschäftigungssysteme (BBSS). 218 ARBEIT Zeitschrift für Arbeitsforschung, Arbeitsgestaltung und Arbeitspolitik 1, (15): 167-180.

Szypulski, A., Ed. (2008). Gemeinsam bauen – gemeinsam wohnen. Wiesbaden, VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Ulbrich, R. (1993). Wohnungspolitik im geeinten Deutschland. Aus Politik und Zeitgeschichte (B 8-9): 16-31.

Online-Fachzeitschrift des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft

Wagner, M. und C. H. Mulder (2000). Wohneigentum im Lebenslauf. Zeitschrift für Soziologie(29): 44-59.

Wolf, A., E. Appel-Kummer (2009). Naherholung in Stadt und Land. Norderstedt, Books on demand GmbH.

Zapf, K. (1999). Haushaltsstrukturen und Wohnverhältnisse. Geschichte des Wohnens: Bd. 5. 1945 bis heute: Aufbau, Neubau, Umbau. G. Kähler. Stuttgart, Deutsche Verlagsanstalt. 5: 563-612.

Korrespondenz und Rückfragen zum Artikel an

Dr.-Ing. Simone Planinsek

Projektleitung Stadtentwicklung

NH ProjektStadt

Tel. +49(0)69 6069-1461

Mobil. +49(0)178 600-1461

Fax +49(0)69 60695-1461

<mailto:simone.planinsek@nh-projektstadt.de>

<http://www.nh-projektstadt.de>

Postanschrift

Nassauische Heimstätte

Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Schaumainkai 47

60596 Frankfurt am Main