

Olaf SCHNUR, Potsdam

„Demographic Impact 2030“ – Szenarien der Wohnquartiersentwicklung in stagnierenden und schrumpfenden Städten Deutschlands

Summary

This paper aims to analyse today's conditions and possible consequences of "demographic impact" on urban neighbourhoods. Although the spatial meso-level of the neighbourhood is considered a very important framework by most of the experts, the largest research gaps regarding demographic change are seen at this level. This could be an expression of methodological complications one will encounter in neighbourhood research. Consequently the study adopts a research design that is based on alternative techniques like the scenario method and a supporting Delphi expert survey. In a comparative investigation in four German cities (Berlin, Brandenburg an der Havel, Leipzig and Essen), 24 neighbourhoods with different age structures and varying urban shapes were explored and consolidated into a neighbourhood typology. Based on this, scenarios were generated that lead to a toolbox for municipalities as well as for housing companies. In the end the research is condensed again in a demographically focused neighbourhood change model based on different modes of governance.

1 Einleitung

Angesichts der Konjunktur demographischer Themen seit den 1990er Jahren ist es auf den ersten Blick erstaunlich, dass die kleinräumige Ebene in der bevölkerungs- und stadtgeographischen Forschung und in den Fachdiskussionen bislang nur eine untergeordnete Rolle gespielt hat. Erst seit einigen Jahren finden sich vermehrt Arbeiten, die sich mit demographischen Auswirkungen auf der Stadtteilebene befassen (z.B. PETER 2009; KNABE 2008). Auch in aktuellen Politikfeldern wie „Soziale Stadt“, „Stadtumbau Ost/West“ oder im Rahmen der Einführung von Business-, Housing- oder Neighbourhood Improvement Districts (BID, HID, NID; vgl. PREY u. VOLLMER 2009; GORGOL 2008) und auch von Neighbourhood Branding (vgl. GOTHE et al. 2007; FASSELLT u. ZIMMER-HEGMANN 2008) entstehen neue Perspektiven auf das Quartier (vgl. die Beiträge zum Stand der Quartiersforschung in SCHNUR 2008a). Viele Studien kommen aus dem Bereich der Auftragsforschung und zeichnen sich gleichermaßen durch kreatives Potenzial wie durch Theoriearmut aus. Es handelt sich dabei oft um Fallbeispiele, „Good Practice“-Untersuchungen oder allgemeinere stadtentwicklungs- oder wohnungspolitische Gutachten.

Dennoch gibt es auch Forschungsansätze auf Quartiersebene, die umfassender konzipiert sind: Dazu gehört etwa das BBR-ExWoSt-Forschungsfeld¹ „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ (BMVBS u. BBR 2007), das im Rahmen des BMBF-REFINA²-Programms durchgeführte Projekt „Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement – ein neues Instrument für die Flächen sparende und kosteneffiziente Entwicklung von Wohnquartieren“ (BIZER et al. 2009) oder das EU-Projekt „Re Urban Mobil“, in dem dezidiert innerstädtische Wohnquartiere unter die Lupe genommen wurden (HAASE et al. 2006). An der Universität Leipzig wurden ebenfalls im Rahmen eines ExWoSt-Forschungsfelds („Stadtquartiere im Umbruch“) Szenarien und Modellrechnungen zur Entwicklung von Stadtquartieren im Stadumbau entwickelt (WEIDNER 2007). Letzteres ist das einzige bekannte Projekt, das eine Generalisierung von (einigen, auf Leipzig bezogenen) Quartierstypen sowie eine systematische Zukunftsbetrachtung wagt. Insbesondere in diesem Bereich kann man ein beträchtliches Forschungsdefizit erkennen, zumal übertragbare Zukunftsinformationen als wichtiges Planungsinstrument im demographischen Umbruch gelten können.

In diesem Beitrag werden Ergebnisse eines größeren empirischen Forschungsprojekts (im Folgenden „DemoImpact-Studie“ genannt) präsentiert, das genau in dieser Forschungslücke angesiedelt ist (detailliert: SCHNUR 2010).³ Eine Grundannahme ist hier, dass die Herausforderungen, die der demographische Wandel auf der Quartiersebene mit sich bringt, in vielen Fällen nur in vernetzten (gegebenenfalls kooperativen) Akteurs-Settings zu bewältigen sein werden (vgl. HEINZE 2009; SELLE 1994). Am Beispiel eines ausgewählten Quartiers sollen deshalb Möglichkeiten aufgezeigt werden, Governance-Defizite im kleinräumigen demographischen Umbruch zu erkennen, gegenzusteuern und so eine nachhaltige, Ressourcen schonende Quartiersentwicklung zu ermöglichen. Zentral ist die Frage, wie „Quartiers-Zukünfte“ typischerweise aussehen könnten, ob es charakteristische Entwicklungspfade (Szenarien) gibt und wie man diese „Zukünfte“ mit Hilfe von passenden „Tools“ gestalten könnte. Durch den methodischen Fokus auf Zukunftsexploration sollen insbesondere mittel- bis langfristige Regulationsmöglichkeiten für Kommunen und Wohnungswirtschaft aufgezeigt werden, ohne dabei in „steuerungsoptimistische Verklärungen“ zu verfallen (HEINZE 2009, 27).

2 Konzeptioneller Zugang der DemoImpact-Studie

Unter dem „demographischen Impact“ soll hier die Summe der Effekte soziodemographischer Prozesse in einem bestimmten räumlichen und zeitlichen Rahmen verstanden werden, also etwa bevölkerungsgeographisch relevante Vorgänge wie Zu- und Abwanderungen (Umzüge, Binnen- und Außenwanderungen), soziodemographische Strukturveränderungen (u.a. Lebensstil-Pluralisierung) und der in-situ-Wandel durch natürliche Bevölkerungsvorgänge in einem Quartier als Gesamtheit

¹ BBR = Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, ExWoSt = Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“.

² REFINA = Forschungsprogramm „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement“.

³ Ich danke der Deutschen Forschungsgemeinschaft (DFG) für die großzügige Förderung dieses Vorhabens.

der Lebensverläufe der dort ansässigen Bewohner.⁴ Es ist davon auszugehen, dass sich – anders als bei interregionalen Entwicklungen – der demographische Impact im Wohnquartier eher an lokalen bzw. (stadt)regionalen Wohnungsmarkt- und kommunalpolitischen Settings ausrichtet und damit auch in lokale Governance-Strukturen eingebettet ist (vgl. BUCHER u. SCHLÖMER 2003). Dies ist auch an dem in Abbildung 1 dargestellten Modell abzulesen, das den sozio-demographischen Wandel in einem Wohnquartier beschreibt. Es werden einerseits (grob vereinfachend) zwei Altersgruppen betrachtet, die „Silver People“, also die Älteren, sowie – in Abgrenzung dazu als „Copper“ bezeichnet – die jüngeren Alterskohorten. Andererseits wird nach sozialem und demographischem Wandel im engeren Sinne unterschieden. Dieser differenziert sich zum einen kohortenspezifisch aus (etwa indem Geburtenzahlen sinken, die Lebenserwartung steigt und vielfältige altersspezifische Lebensstile entstehen). Zum anderen variieren auch die Struktur- und Handlungsfolgen des Zweiten Demographischen Übergangs (LESTAEGHE 1992), die sich in einem Spektrum von Mobilität („Copper“) bis zu Persistenz („Silver“) und von Schrumpfung (durch Geburtenausfälle) bis zur strukturellen Alterung (durch die Zunahme älterer Haushalte) bewegen. Mit zunehmender demographischer Homogenität nimmt auch der potenzielle Impact des demographischen Umbruchs in einem Quartier zu (z. B. als demographische Welle oder Immobilien-Abwertungszyklus).

Die DemoImpact-Studie ist im Grenzbereich zwischen strukturellen Kontexten und handlungsorientierten Steuerungszielen verortet. Dazu wurden entsprechende Theorieansätze für beide Seiten inwertgesetzt: die Urban Regime Theory (STONE 1989) und der Sozialkapitalansatz (COLEMAN 1991) einerseits sowie der Neighborhood Life Cycle (vgl. BOURNE 1981) und Konzepte der „Housing Demography“ (z.B. MYERS 1990) andererseits (weiterführend SCHNUR 2010): Letztere beschäftigt sich – vor allem auf der Basis von Zensus-Auswertung – mit der Schnittstelle zwischen Wohnsituation und Haushaltsentwicklung u.a. auf der kleinräumigen Ebene. Auf dieser Ebene ist auch der klassische Neighborhood Life Cycle von Hoover und Vernon angesiedelt, der die zyklische Entwicklung eines Quartiers vom Aufbau über den Verfall bis zum Wiederaufbau anhand einer Vielzahl von strukturellen Kriterien beschreibt. Die Urban Regime Theory systematisiert als Urban Governance-Ansatz die Beobachtung, dass die heutige Stadtentwicklung nicht „top down“ in einer „Hierarchie von Amts wegen“ organisiert wird, sondern durch eine komplexe netzwerkbasierte Aushandlung unterschiedlichster Akteure, darunter insbesondere auch Unternehmen, vonstatten geht. Je nach Ausgangslage bilden sich relativ stabile lokale Regime heraus, die für eine gewisse Zeit die Stadt(teil)entwicklung dominieren. Die handlungstheoretisch ausgerichtete Variante des Sozialkapitalkonzepts ist hinsichtlich des Netzwerkspekts auf der Ebene professioneller Akteure (z.B. in urbanen Regimen) ebenso fruchtbar wie auf der Bewohner-Ebene in einem Quartier, wo man auf geschlossen-exkludierende oder offen-integrierende soziale Situationen und damit auf unterschiedliche Entwicklungsvoraussetzungen trifft.

⁴ Quartier wird hier als kontextuell eingebetteter, durch externe und interne Handlungen sozial konstruierter, jedoch unscharf konturierter Mittelpunkt-Ort alltäglicher Lebenswelten und individueller sozialer Sphären, deren Schnittmengen sich im räumlich-identifikatorischen Zusammenhang eines überschaubaren Wohnumfelds abbilden, verstanden (ebenso SCHNUR 2008b, 40).

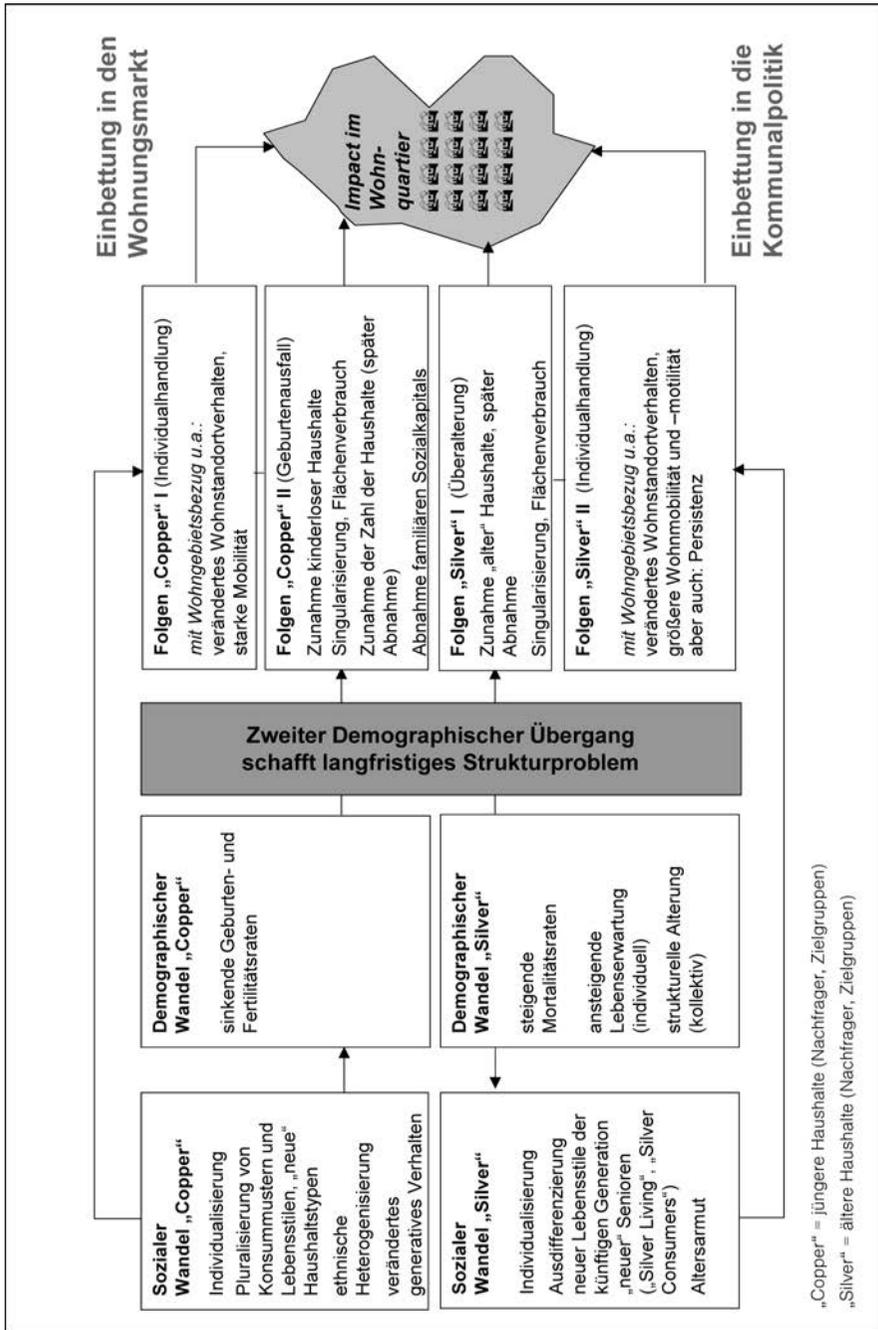


Abb. 1: Grundlegende Prozesse des demographischen Impacts in Wohnquartieren
Quelle: eigene Darstellung

Der demographische Wandel bringt es weiterhin mit sich, dass sich eine entsprechende Forschung auf mehreren Maßstabsebenen bewegen muss („Bezugsgrößen“). Diese Dualitäten spiegeln sich auch in der Methodik wider, wo auf der Handlungsebene verschiedene Governance-Modi und auf der Strukturebene verschiedene Quartierstypen verhandelt werden. Schließlich folgt als Ergebnis eine handlungsorientierte Toolbox („was tun?“) sowie ein Quartiersentwicklungsmodell, das eher an der Strukturebene ansetzt und insbesondere die Zyklicitätsidee aus den Strukturtheorien aufgreift.

Eine der grundlegenden Annahmen der Studie ist die Überzeugung, dass die künftige Entwicklung von Wohnquartieren bzw. das Ausmaß des zu erwartenden demographischen Impacts auch von deren Adaptivität an künftige Markterfordernisse abhängt. Die Adaptivität wiederum ist vom verfügbaren investiven privaten oder öffentlichen Kapital abhängig, aber auch davon, wie problematisch es für die Akteure je nach Quartierstyp aufgrund der heutigen Strukturen ist, flexibel auf neue Herausforderungen zu reagieren. In diesem Zusammenhang kommt auch der lokalen Akteursstruktur, den handelnden Entscheidern eine große Bedeutung zu. Die direkte, komplexe Wohnungsmarktwirksamkeit des demographischen Impacts erschwert die Quartiersanalyse zwar auf der einen Seite, auf der anderen Seite aber liegen genau hier die Steuerungsoptionen und somit der Schlüssel zu geeigneten Governance-Formen.

Der betrachtete Zeitraum reicht bis in das Jahr 2030. Dafür sprechen verschiedene Faktoren, wie etwa die Abschwächung des Remanenzeffekts (d.h. die Persistenz sich verkleinernder Haushalte in Wohnungen oder Häusern, die für den lebenszyklischen Grundbedarf eigentlich zu groß sind) oder der Übergang der Nachkriegs-Baby-Boom-Generation ins Seniorenalter.

Aufgrund der vielen kleinräumigen Unwägbarkeiten ist es nicht möglich, eine Quartiersentwicklung über 20 oder 30 Jahre mit klassischen quantitativen Prognose-Instrumentarien sinnvoll zu beschreiben. Trotzdem muss man den „long view“ (SCHWARTZ 1995) nicht grundsätzlich meiden. Auf einer breiten empirischen und methodologischen Basis ist es an der Schnittstelle zwischen quantitativem und qualitativem Arbeiten möglich, tragfähige, in Wissenschaft und Praxis verwertbare prognostische Ergebnisse zu produzieren (vgl. STIENS 1996). Insbesondere die Szenariotechnik bietet hier gute Möglichkeiten, weshalb diese auch im hier dargestellten Projekt eingesetzt wurden.

3 Methodik

3.1 Auswahl der Untersuchungsgebiete

Die empirische Feldarbeit wurde in Berlin, Leipzig, Essen und Brandenburg an der Havel durchgeführt. Als Auswahlkriterien für diese Modellstädte wurden demographische Indikatoren herangezogen, die zu einem projektinternen Städteranking stagnierender und schrumpfender Städte führten (Anteil der Kinder unter sechs Jahren, Entwicklung dieses Indikators 1995–2000 sowie Status quo 2000 und Zusammengefasste Geburtenziffer 2000; Datenbasis: INKAR/BBR). In den zu untersuchenden Städten sollte der demographische Wandel bereits mehr oder weniger spürbar sein, jedoch sollten keine „katastrophalen“ Ausgangssituationen

vorherrschten, um die Vergleichbarkeit und eine gewisse Generalisierbarkeit nicht von vornherein zu gefährden. Darüber hinaus wurden eine Größen- und Ost-West-Differenzierung sowie das Vorhandensein von demographisch sensibilisierten Governance-Ansätzen als Kriterien herangezogen. Als Hauptmerkmal zur Auswahl der Untersuchungsquartiere innerhalb der Städte diente die Altersstruktur („homogen“ alt oder jung anhand des Anteils an Einwohnern über 65 bzw. unter sechs Jahren sowie „heterogen“ im Sinne einer Annäherung an eine stationäre Modellbevölkerung, d.h. eine theoretische demographische Struktur, die sich bei konstanter Bevölkerungszahl selbst reproduziert), weiterhin wurden auch städtebauliche Kriterien und lokale Besonderheiten einbezogen. Der Median der Bevölkerungszahl in den Quartieren lag bei ca. 8.000 Einwohnern. Tabelle 1 gibt einen Überblick über die 24 ausgewählten Untersuchungsquartiere.

	Berlin	Leipzig	Essen	Brandenburg
„alt“ (a)	Hans-Loch-Viertel Plänterwald Am Krusenick Karl-Marx-Allee Süd	Mölkau Marienbrunn Schönefeld-Ost	Fulerum-Haarzopf Überruhr-Hinsel	Nord Kirchmöser
„jung“ (j)	Fort Hahneberg Pulvermühle Kotti/Wassertorplatz	Volkmarsdorf Schleußig	Katernberg Vogelheim	Hohenstücken
„heterogen“ (h)	Gartenstadt Neutempelhof Beiß-Lüdecke-Siedlung Märkisches Viertel		Margarethenhöhe Horst	

Tab. 1: Untersuchungsgebiete in den Städten nach altersstruktureller Einordnung im jeweiligen städtischen Kontext Quelle: SCHNUR 2010

3.2 Empirische Untersuchungen

Die empirischen Untersuchungen der Quartiere wurden konzeptionell durch den Lebenszyklusansatz (z.B. Alter, Haushaltsgröße etc.), den Lebenslagenansatz (z. B. Beruf, Einkommen, Bildung) sowie den Lebensstilansatz als ergänzendes Erklärungsmodell vorstrukturiert. Ziel war es, die Vielfalt heutiger demographischer Prozesse anhand konkreter Quartiere nachzuvollziehen und in „Quartiersdossiers“ strukturiert zu dokumentieren. Die Dossiers umfassen Informationen unterschiedlichster Natur, wie z.B. quartiersbezogenes Kartenmaterial, Interviewzitate aus vor Ort durchgeführten qualitativen Bewohner- und Experteninterviews, statistische Kennziffern, Vor-Ort-Beobachtungen sowie eigene Modellrechnungen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Diese Ergebnisse einer konkreten, intensiven Quartiers-Empirie dienten später als eine wichtige Ausgangsbasis für die Szenarioentwicklung. Eine weitere Fundierung des Szenarioprozesses wurde mit Hilfe einer zweistufigen flankierenden Delphi-Befragung unter anderem bei kommunalen und wohnungswirtschaftlichen Experten vorgenommen („Paper-and-pencil-Delphi“, FINK u. SIEBE 2006, 273).⁵ Inhaltlich deckte die Delphi-Befragung das gesamte

⁵ An der ersten Runde nahmen 47 (von 76), an der zweiten, die Ergebnisse aus der ersten Phase reflektierenden Runde noch 36 (von 47) Experten teil.

Themenspektrum des demographischen Impacts auf der Quartiersebene ab (vgl. SCHNUR 2010).

3.3 Von Quartieren zu Quartierstypen

Als Grundlage für die Quartierstypisierung dienten die erwähnten Dossiers. Ein hier mit dem Hinweis auf die Gesamtstudie (SCHNUR 2010) nicht weiter zu explizierendes Variablenspektrum wurde einer hierarchischen Clusteranalyse unterzogen, aus der zehn Cluster mit relativ konsistenten städtebaulichen Typen resultierten. Ein weiterer qualitativer Abwägungsprozess ergab schließlich acht Quartierstypen, die im Wesentlichen städtebauliche Leitbilder und entsprechende Bauformen repräsentieren (siehe Tabelle 2). Auf der Basis dieser Typologie wurden in einem weiteren Schritt die Szenarien aufgebaut.

Typ	Kurzbezeichnung	Kurzcharakteristika
A	INDUSTRIE	Gründerzeitliche Stadterweiterung bis 1920, Zechensiedlungen
B	UTOPIE	Gartenstadt/Reformwohnungsbau der 1920er/1930er Jahre
C	AUFBAU	Nachkriegsstädtebau der 1950er/1960er Jahre (u.a. Zeilenbau-Siedlungen)
D	URBAN	Urbanität durch Dichte (1960er/1970er Jahre)
E	PLATTE OST	Sozialistischer industrieller Wohnungsbau (1970er/1980er Jahre)
F	POSTMODERNE	Postmoderne Projektentwicklung (Geschosswohnungsbau ab 1990er Jahre)
G	WÜSTENROT	Ein- und Zweifamilienhaus-Gebiete (seit 1960er/1970er Jahren bis heute)
H	VILLAGE REVISITED	Mischgebiete/Überprägte alte Dorfkerne

Tab. 2: Typologie städtischer Wohnquartiere*

* Quartiere suburbaner oder peripherer Regionen wurden hier nicht erfasst Quelle: SCHNUR 2010

3.4 Szenarioentwicklung mit Hilfe der Szenariotechnik

Szenarien können eine Vielzahl möglicher, denkbarer Zukünfte darstellen und unterscheiden sich dadurch grundlegend von herkömmlicher quantitativer Prognostik. Das Szenarioprinzip wird meist anhand des „Szenario-Trichters“ veranschaulicht, der, ausgehend von der Gegenwart den großen, aber keineswegs unbegrenzten Möglichkeitsraum der Zukunft repräsentiert (Abb. 2).

So kreativ der Szenarioprozess auch sein mag, sollte er doch keineswegs erratische Zukunftsgeschichten produzieren. Die hier verwendete Methode der „Szenariotechnik“ (u.a. nach REIBNITZ 1992) basiert auf einer abgestuften, klar strukturierten und transparenten Vorgehensweise, die qualitative und quantitative Mittel miteinander verknüpft (vgl. die Beiträge in WILMS 2006): Zunächst wird das Gesamtsystem analysiert, hier also die Rahmenbedingungen der Wohnquartiersentwicklung in einer Kommune. Darauf aufbauend entsteht ein „Systembild“, in dem die Beziehungen zwischen einzelnen Elementen dargestellt werden. Danach

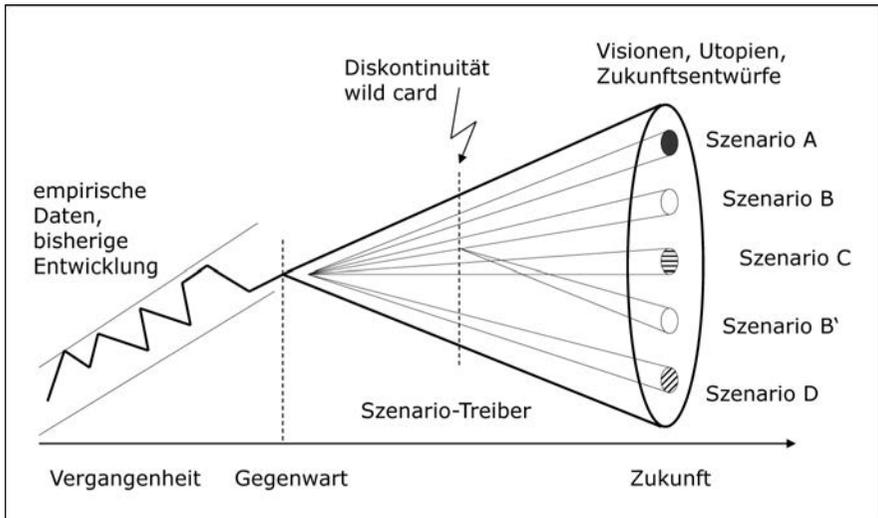


Abb. 2: Das Szenario-Prinzip

Quelle: GRAF u. KLEIN 2003, eigene Darstellung

werden System-Einflussfaktoren recherchiert und zu Gruppen zusammengefasst. Im DemoImpact-Projekt wurde unter anderem hier die Delphi-Befragung als besondere methodische Erweiterung genutzt. Die Einflussfaktoren werden anschließend in einer Wirkungsmatrix miteinander verknüpft. Aus dieser Matrix erstellt man ein „Systemgrid“, in dem die Einflussfaktoren je nach Passivitäts- oder Aktivitätsgrad graphisch sortiert werden. Ziel dieser visualisierten Darstellung ist es, die Schlüsselfaktoren herauszufinden, also Faktoren, die besonders aktiv und gleichzeitig stark beeinflussbar sind, somit also ideale Ansatzpunkte für spätere Handlungsempfehlungen darstellen.⁶ Die Schlüsselfaktoren und deren verschiedene Zukunftsausprägungen werden in einer weiteren Matrix miteinander in Beziehung gesetzt. Daraus lassen sich softwaregestützt konsistente (Roh-)Szenarienbündel errechnen und aus diesen wiederum den Kontext für die zu schreibenden Szenarien ableiten, gleichsam die „Bühnen“ für entsprechende „Theaterstücke“.

Die Rohszenarienbündel wurden nach eingehender Analyse als vier unterschiedliche Governance-Modi inhaltlich interpretiert:

1. Szenario .1 mit dem Titel „Pro Quartier!“, in dem alle Akteure mehr oder weniger an einem Strang ziehen und als proaktives Entwicklungsregime die Quartiersentwicklung als Ganzes fördern,
2. Szenario .2 mit dem Titel „Pro Quartier?“, das ähnlich aufgestellt ist wie das erste, in dem jedoch die formulierten Quartiersentwicklungsziele eher halbherzig durchgesetzt werden („reaktives Konfliktvermeidungsregime“),
3. Szenario .3 mit dem Titel „Markt vs. Lokalstaat“, in dem Fronten zwischen privaten und öffentlichen Protagonisten der Quartiersentwicklung entstehen („progressives Konfliktregime“) sowie

⁶ Folgende Schlüsselfaktoren wurden verwendet: Verwertungslogiken der Wohnungswirtschaft bzw. Eigentümer vor Ort, quartiersbezogene Handlungslogiken der Kommune, Bewusstsein gegenüber demographischen Prozessen in Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sowie in Kommunen, Kooperationsbereitschaft der Akteure und quartiersbezogene Handlungslogiken der Bewohner.

4. Szenario .4 mit dem Titel „Quartier des Kapitals“, das auf einer stark renditeorientierten Wohnungswirtschaft und einer passiven schwachen Kommune basiert und hier auch als „Kapitalverwertungsregime“ bezeichnet wird.

Diese „Rahmen-Szenarien“ können anhand der unterschiedlichen Altersstrukturen (a, j und h) differenziert und für jeden Quartierstyp konkretisiert werden. Theoretisch sind also für jeden Quartierstyp zwölf verschiedene, also insgesamt theoretisch 96 Szenarien möglich (vgl. Tabelle 3). Am Ende wurden 16 nach Plausibilitäts Gesichtspunkten ausgewählte Szenarien tatsächlich verfasst.

Im folgenden Abschnitt werden am Beispiel des Quartierstyps H („Village Revisited“) zwei Szenarien (Ha.2 und Ha.4) zusammenfassend skizziert und ausgewertet. Die Szenarien beinhalten neben fiktiven Elementen zum großen Teil Informationen aus der Quartiersempirie, darunter auch kodierte Zitate aus Bewohner- und Experteninterviews („B_XY“ bzw. „E_XY“). Der Abschnitt beginnt mit einer Kurzcharakteristik des Quartierstyps.

Quartierstypen Q mit $Q = A - H$ A: Industrie B: Utopie C: Aufbau D: Urbanität E: Platte Ost F: Postmoderne G: Wüstenrot H: Village Revisited + demographische Struktur (a/j/h)		Akuter und intensiver demographischer Impact	Latenter, aber intensiver demographischer Impact	Stetiger Generationen-Austausch
		alt (a)	jung (j)	heterogen (h)
Szenario .1 Pro Quartier! Konzertierte Entwicklungsstrategie <i>Proaktives Entwicklungsregime</i>		Qa.1	Qj.1	Qh.1
Szenario .2 Pro Quartier? Halbherzige Quartierssteuerung <i>Reaktives Konfliktvermeidungsregime</i>		Qa.2	Qj.2	Qh.2
Szenario .3 Markt vs. Lokalstaat Verhandlungssache Quartier <i>Progressives Konfliktregime</i>		Qa.3	Qj.3	Qh.3
Szenario .4 Quartier des Kapitals Profitorientierung & Passivplanung <i>Kapitalverwertungsregime</i>		Qa.4	Qj.4	Qh.4

Tab. 3: Übersicht der Rahmenszenarien

Quelle: SCHNUR 2010

4 Fallbeispiel: Szenarien für den Quartierstyp „Village Revisited“ (Typ H)

4.1 Charakteristika: Demographisch alt, baulich heterogen, stadträumlich peripher

Der Quartierstyp „Village Revisited“ stellt (anders als andere Quartierstypen) einen häufig vorkommenden Hybridtypus dar, der spezielle Entwicklungscharakteristika aufweist und in der Literatur erstaunlicherweise weitgehend ignoriert wird. Der im Stadtraum meist peripher gelegene Typ H fällt vor allem durch seine sehr heterogenen städtebaulichen Strukturen auf. Industriebrachen, Waldflächen, Gewerbeareale, kleine Reihenhaussiedlungen, Bauerwartungsland, Mehrfamilienhausanlagen, alte Dorfkerne und 1930er-Jahre-Villen können unmittelbar nebeneinander auftreten. So existieren vielfältige Wohnformen, aber auch ungeordnete städtebauliche Gemengelage. Oft ist die Ausstattung mit Infrastrukturen wenig komfortabel, sodass z.B. eine PKW-Nutzung obligatorisch ist. Auch die Eigentümer- und Bewohnerstruktur ist relativ heterogen: Neben Immobilienunternehmen (z.B. Wohnparks) und kleinen Kapitalanlegern als Vermietern gibt es meist eine größere Gruppe selbstnutzender Wohneigentümer. In Quartieren dieses Typs wohnen häufig überdurchschnittlich alte, gut betuchte, im Quartier stark verwurzelte und vernetzte Menschen mit eher konservativ-bürgerlichen Lebensstilen.

Eine Ausnahme machen hier vor allem einige Familienhaushalte, die in jüngst gebaute Einfamilien- oder Reihenhäuser gezogen sind. Diese vereinzelt Neuzuzügler lösen mitunter Konflikte mit Alteingesessenen aus, was auf ein „Etablierte-Außenseiter“-Problem hindeuten kann (vgl. ELIAS u. SCOTSON 2006). Obwohl diese Quartiere so heterogen sind, werden sie von vielen Bewohnern als einheitlicher baulicher und sozialräumlicher Zusammenhang wahrgenommen, ein Umstand, welcher der meist langen Quartiershistorie mit einer Karriere vom Dorf über die Industrialisierung bis hin zu einem randstädtisch gelegenen Stadtteil geschuldet ist. Auch Neubauprojekte gab es hier „schon immer“, sie sind also Teil der kollektiven Quartiers-Erzählung. Aufgrund der hohen Zielgruppenadaptivität des Wohnungsbestands und der Gestaltungsmöglichkeiten in der Fläche äußerten sich die Delphi-Experten im Rahmen des DemoImpact-Projekts optimistisch über die Zukunft dieses Quartierstyps. Als Stärken sind noch die qualitativ oft hochwertige Bausubstanz sowie das in der Regel gute Image hinzuzufügen. Typ-H-Quartiere gelten als gediegen und trotz ihres grünen, ruhigen Suburb-Charakters noch als recht zentral und zumindest für PKW-Nutzer gut erreichbar.

Für den Quartierstyp „Village Revisited“ („H“) wurden im Rahmen des DemoImpact-Projekts zwei Szenarien für jeweils eine demographisch stark gealterte Bevölkerung („a“) entwickelt, aus denen hier Ausschnitte präsentiert werden. Auf das „Schönwetter-Szenario“ (Ha.1) und das zugespitzte Konfliktszenario (Ha.3) wurde zugunsten einer Kontrastierung zwischen einer „versuchten Kooperation“ (Ha.2) und einer „verpassten Chance“ (Ha.4) verzichtet. Das eine Szenario (Ha.2) beruht auf einer recht brüchigen Allianz der lokalen Akteure mit einer starken, aktiven Kommune im Hintergrund, das andere auf kurzfristigen Renditeinteressen und einem passiv auftretenden Lokalstaat (Ha.4).⁷

⁷ Die beiden Szenario-Auswertungen wurden gekürzt, ansonsten jedoch unverändert aus SCHNUR (2010, 487ff.) entnommen. Da die Szenarien im Rahmen des DemoImpact-Projekts bereits detaillierte Interpretationen einer möglichen Zukunft darstellen, soll vermieden werden, dass diese durch weitere Teilinterpretationen oder Untervarianten widersprüchlich oder inkonsistent werden.

4.2 Szenario 1: *Überwindung der drohenden demographisch induzierten Krise (Ha.2)*

Quartier H-nau hat die bewegte Geschichte eines „überprägten Dorfs“ hinter sich: Industrialisierung und Deindustrialisierung, Wohnungsbau verschiedener Perioden, neuere Immobilienprojekte und Gewerbeansiedlungen. Insgesamt ist das Quartier demographisch alt, wenngleich die durchschnittlichen Werte etwas darüber hinwegtäuschen, dass neben vielen Hochbetagten inzwischen auch jüngere Haushalte hier wohnen, vor allem in den neu gebauten Reihenhäusern der 1990er Jahre.

„Durch die räumliche Isolation am Stadtrand wirkte H-nau wie eine selbstständige Kleinstadt, nicht zuletzt auch wegen der direkten, aber in der Regel nicht störenden Nachbarschaft von Industrie- und Wohnfunktion. Dazu kamen die aus der industriellen Entwicklung entstandenen attraktiven städtebaulichen und architektonischen Formen der 1920er Jahre. H-nau bot also interessante Kombinationsmöglichkeiten von Arbeiten, Wohnen und Freizeitmöglichkeiten. Die Betonung lag aber auf der Kombination dieser Faktoren. Allein die landschaftlich reizvolle Lage machte das Quartier im Wettbewerb um Einwohner nicht attraktiv genug (E_BRB2), denn die Defizite waren ebenfalls nicht zu übersehen. Vielfach wurde die mangelhafte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr beklagt, ein Problem, das H-nau mit vielen Quartieren am Stadtrand teilte. ...“ (Ausschnitt aus Szenario Ha.2; SCHNUR 2010, 492).

Zwar ist nach wie vor die ungeordnete städtebauliche Situation als Problem präsent. Dennoch ist um 2010 die Lage stabil, und die im Quartier vertretenen größeren Bestandshalter beschränken sich auf die bloße Verwaltung ihrer Wohnungen.

„In dieser Zeit war den Verantwortlichen der Kommunalverwaltung klar, dass H-nau zwar noch ein problemloser Stadtteil war, die Zukunft jedoch nicht so rosig aussehen würde. Deshalb begann man früh, zumindest punktuell in den öffentlichen Raum zu investieren ... Doch die Stadtentwicklungsbehörde wollte mehr und versuchte, die lokalen Akteure aufzurütteln. Ein von ihr in Auftrag gegebenes Gutachten zur demographischen Zukunft der Modellstädter⁸ Wohnquartiere trug erheblich zur Verunsicherung der Wohnungswirtschaft bei. Die Gutachter formulierten klar und deutlich, dass die bisherigen Maßnahmen, die mit besten Absichten durchgeführt waren, jegliche strategische Orientierung vermissen ließen. Ziellose Standardmodernisierungen jedoch konnten, so die Expertise weiter, vielleicht noch die alte Klientel zufriedenstellen, die künftigen Zielgruppen jedoch nicht mehr. Die demographische Welle, die die Gutachter u.a. H-nau in Aussicht stellten, drohte zu einem wohnungswirtschaftlichen Debakel zu werden ...“ (Ausschnitt aus Szenario Ha.2; SCHNUR 2010, 493f.).

Danach findet ein gewisses Umdenken im Stadtteil statt und verschiedene innovative Projekte werden gestartet. Während die Kommune mit Eifer voranschreitet, wollen sich die wohnungswirtschaftlichen Akteure aktiv beteiligen, aber nicht allzu proaktiv engagieren, sodass es nicht zu einem „Neighbourhood Branding“ oder einen „Neighbourhood Improvement District“ kommt, wie von der Stadtverwaltung angeregt. Es regieren der „kleinste gemeinsame Nenner“, Konservatismus und Mainstream-Orientierung.

⁸ Die Gesamtstadt wird in den Szenarien stets als „Modellstadt“ bezeichnet.

„2011 einigten sich die lokalen Akteure jedoch auf eine ‚Long-term Roadmap Stadtbau 2030‘, eine langfristige Zielvorstellung, die die ‚Modellstädter Neue Tageszeitung‘ abschätzig auf ‚Science Fiction-Freaks‘ in der Stadtverwaltung zurückführte. ... Doch der nicht bindende Plan hatte durchaus positive Effekte z.B. hinsichtlich der Akteursorganisation. ... Nach Ankündigung der Roadmap gründete sich in H-nau eine ‚Interessengemeinschaft Einzeleigentum (IGE) e.V.‘, in der nach kurzer Zeit etwa die Hälfte der Einzeleigentümer H-naus vertreten waren. Die Wohnungsunternehmen und die Genossenschaft planten für die nähere Zukunft relativ hohe Leerstände als Sicherheitsreserve ein und entwickelten Szenarien für ihre Bestände im Kontext des Gesamtquartiers (E_BRB4). ... Ein eigens eingerichtetes Quartiersbüro koordinierte Aktivitäten und diente als Seismograph bei Problemen. ...“ (Ausschnitt aus Szenario Ha.2; SCHNUR 2010, 494).

Trotz der letztlich kaum koordinierten Bau- und Umbauprojekte im Quartier ist es gelungen, die demographische Welle abzuschwächen und beherrschbar zu machen. Die Quartiersentwicklung verläuft nach einer schwierigen Zwischenphase weiterhin positiv.

„Für das nächste Jahrzehnt soll H-nau auch noch in anderer Hinsicht zu einem Modell der Postmoderne avancieren: Die heterogenen städtebaulichen Strukturen (alte Dorfstrukturen, Neubaugebiete, Gewerbegebiete) als Potenzial aufgreifend, wurde seitens der Stadtverwaltung versucht, das Nebeneinander und das Integrationserfordernis von ‚Altem‘ und ‚Neuem‘ in den Mittelpunkt der Anstrengungen zu rücken (‚H-nau: Ort für jung & alt, alt & neu‘). Durch eine stark geförderte Vereins- und Gemeindegarbeit sollen nicht nur Zuzügler und Alteingesessene erfolgreich zueinander gebracht werden. Darüber hinaus soll das ohnehin schon gelegentlich existente Mehr-Generationen-Wohnen als Spezifikum des Quartiers hervorgehoben und bekannt gemacht werden. ...“ (Ausschnitt aus Szenario Ha.2; SCHNUR 2010, 497f.).

Trotz vereinzelter Ordnungsversuche bleibt die Hypothek der städtebaulichen Unordnung jedoch auch in der Zukunft bestehen. Dieses Problem hätte man durch konsequenteres und koordiniertes Handeln aller Akteure deutlich entschärfen können.

4.3 Szenario 2: Vom marktwirtschaftlichen Selbstläufer zum stadtentwicklungs-politischen „Pflegefall“ (Ha.4)

In der stagnierenden Gesamtstadt kristallisieren sich immer stärker eine Mikrodifferenzierung des Wohnungsmarktes und eine Polarisierung von Quartieren heraus. Das zwangseingemeindete H-bach, ein deutlich überaltertes „Woopie-Village“⁹, steht in den 2000er Jahren noch auf der Gewinnerseite. Bis in die 2010er Jahre werden Neubauprojekte als Cash Cows für Kapitalanleger umgesetzt, die vereinzelt auch jüngere Haushalte, mehr aber ältere Wohnstandardverbesserer aus Altbeständen der nächsten Umgebung anlocken. Die stetige Nachfrage täuscht etwas über die Schwachpunkte des Gebiets hinweg, wie etwa die Vielzahl städtebaulicher Gemengelagen und die dysfunktionalen Freiflächen.

„Der Optimismus in den 2000er Jahren war groß. ... Jeder kennt [H-bach], es hat einen guten Ruf als eigenständiges Dorf“ (B_LM2). Wir sind hier alle eng

⁹ „Woopie“ = Well-off older people.

verwurzelt, die ganzen (sozialen) Bindungen sind da, das geht immer so weiter (B_LM3). ... Die Kommunalplanung sah im Quartier keinen kurzfristigen Handlungsbedarf und wandte sich anderen akuten Problemen zu. Das kommunale Selbstverständnis war mehr und mehr das einer ‚Feuerwehr‘, die eher einzelfallorientiert, reaktiv und wenig kreativ agierte und dies stets mit dem Hinweis auf immer knapper werdende finanzielle Ressourcen. Aufgrund der Marktsituation waren die Anreize strategischer Konzeptionen bei allen wirtschaftlichen Akteuren recht gering, bei vielen Einzeleigentümern ohnehin kaum ausgeprägt. ...“ (Ausschnitt aus Szenario Ha.4; SCHNUR 2010, 506).

Der demographische Impact jedoch lässt nicht mehr lange auf sich warten – und er trifft auf ein Quartier mit heterogenen wohnungsbezogenen Akteuren, die bislang das herannahende Problem schlicht ignoriert haben. H-bach ist eine strategie- und kooperationsfreie Zone.

„H-bach musste eine veritable demographische Welle verkraften, denn die Nachkriegsgeneration, die hier besonders stark vertreten war, war kollektiv alt geworden. Nachdem der Remanenzeffekt als retardierendes Moment spätestens seit 2015 nicht mehr eintrat und aus Haushaltsverkleinerungen Haushaltsauflösungen wurden, war der lokale Markt überfordert. Manche Kinder waren zwar in die Häuser der Eltern nachgezogen, diese Vererbungsketten fanden aber nicht flächendeckend statt. Viele hatten inzwischen anderswo Arbeit und ihren Lebensmittelpunkt gefunden, die Idee des ‚Drei-Generationen-Wohnens‘ stellte sich als pure Sozialromantik heraus. Außerdem: Wer wollte schon in den bürgerlichen, traditionellen Wohnfantasien der Elterngeneration leben? ...“ (Ausschnitt aus Szenario Ha.4; SCHNUR 2010, 504).

Auch Hoffnungen, die nahegelegene Entwicklung eines Gewerbeparks könnte Arbeitsplätze und damit eine Ersatznachfrage für das Quartier bringen, zerschlagen sich.

„Leerstände wurden unvermeidbar. Bald gab es die ersten ‚unverkäuflichen Ecken‘. Es kam zu einem schleichenden Imageverfall, der die Situation noch verschlimmerte. ... Die Wegzugsbereitschaft der Bewohner stieg damit ebenso an, wie Ortsbindung und Verantwortungsgefühl für das Quartier abnahmen. Nachbarschaftliche Netzwerke und das lokale Sozialkapital, für das H-bach so bekannt war, erodierten mehr und mehr. Die misstrauischen Dispute zwischen ‚Alten‘ und ‚Neuen‘ wurden schlimmer. Vereinzelt kam es zum Zuzug einkommensschwacher Haushalte, zum Teil mit Migrationshintergrund, die gerade von älteren Bewohnern kritisch beäugt und diskriminiert wurden. ...“ (Ausschnitt aus Szenario Ha.4; SCHNUR 2010, 507).

Spät eingesetzte kommunale Gegensteuerungsmaßnahmen bringen nun keine entscheidenden Verbesserungen mehr.

„Die periphere Lage des Quartiers, einst als Alleinstellungsmerkmal betrachtet, stellte sich mehr und mehr als Standortnachteil heraus: Das Quartier wirkte zunehmend isoliert im Schatten der Kernstadt und konkurrierte erfolglos mit Quartieren in zentraleren Lagen. Es leidet bis heute unter seiner diffusen städtebaulichen Struktur: Weder Dorf noch Stadt, weder besonders idyllisch noch besonders urban. ...“ (Ausschnitt aus Szenario Ha.4; SCHNUR 2010, 507).

Am Ende bleibt von einem beinahe „wartungsfreien“, hochidentifikativen und beliebten Quartier nur noch die vage Hoffnung, es als „Standard-Wohngebiet“ zu re-etablieren.

4.4 Szenariotransfer: Handlungsfelder und Toolbox für den Quartierstyp „Village Revisited“ (Typ H)

Für den Quartierstyp H sind kaum Hinweise auf (städte-)bauliche, soziale oder immobilienökonomische Entwicklungsinstrumente in der Literatur zu finden, was auch mit dessen „Unscheinbarkeit“ und städtebaulicher „Strukturlosigkeit“ zusammenhängen dürfte. Umso interessanter ist es, hier anhand der Szenarien Handlungsfelder zu identifizieren und ansatzweise Vorschläge für Maßnahmen zu entwickeln.

Die im Rahmen des DemoImpact-Projekts entwickelte Toolbox, die nun zum Einsatz kommt, besteht aus zwei Komponenten: Zum einen sind dies 15 typische, breit gefasste Handlungsfelder, die ein Ergebnis der gesamten empirischen Untersuchung darstellen. Zum anderen enthält sie darauf aufbauend neun generalisierte Entwicklungs-Tools, die im Wesentlichen eine Erkenntnis der Szenarientwicklung darstellen. Aus den spezifischen Quartiersstrukturen und dem Szenario-Output lassen sich Handlungsfelder und Tools unterschiedlich gewichten bzw. gruppieren und an die Wohnungswirtschaft oder die Kommunen adressieren (siehe Abb. 3). In der DemoImpact-Studie wurde eine solche Toolbox für alle acht Quartierstypen entwickelt.

Aufgrund der inneren Heterogenität unseres Fallbeispiels, des Quartierstyps H, liegt es auf der Hand, dass es auch viele mögliche Stellschrauben geben wird. Bei zahlreichen Maßnahmen sind Kommunen wie Eigentümer gleichermaßen als handelnde Akteure gefragt, was in der abgebildeten Toolbox durch unterschiedliche Schattierungen zum Ausdruck kommt.¹⁰

Diese typbasierte Toolbox wäre im Sinne eines „Szenariotransfers“ als Kommunikationsinstrument in Kommunen oder Wohnungsunternehmen einzusetzen, etwa im Rahmen von Demographie-Workshops. Sie kann als Reflexions- und Projektionsfläche für reale Quartiere fungieren und so den kreativen und sachorientierten Einstieg in die schwierige lokale Demographiedebatte fördern. Anhand der Typen-Szenarien lassen sich sehr plastisch divergierende Entwicklungspfade aufzeigen und diskutieren (vgl. Abb. 4). Deutlich wird, dass das Quartier sich nicht „von selbst“ vorteilhaft entwickeln wird, sondern – sofern von den beteiligten Akteuren eine koordinierte Weiterentwicklung angestrebt wird – Interventionen erforderlich sind. Diese ergeben sich unter anderem aus den in Abbildung 4 genannten theoretischen Impact-Optionen der Alterung, der Schrumpfung und der Heterogenisierung durch Migration sowie im hier gewählten Fallbeispiel aus den Governance-Modi der Szenarien Ha.2 und Ha.4.

Neben der Erkenntnis unterschiedlicher Entwicklungspfade sind auch die Handlungsfelder im Rahmen der Toolbox bereits vorgezeichnet und leicht auf das konkrete Quartier anzuwenden bzw. daran zu spiegeln und zu modifizieren. Die

¹⁰ Hinter den hier in der gebotenen Kürze dargestellten Handlungsfeldern und Tools verbergen sich jeweils ganze Maßnahmenbündel. Für eine detailliertere Darstellung konkreter Maßnahmenbeispiele für alle Quartierstypen siehe SCHNUR 2010, 187ff..

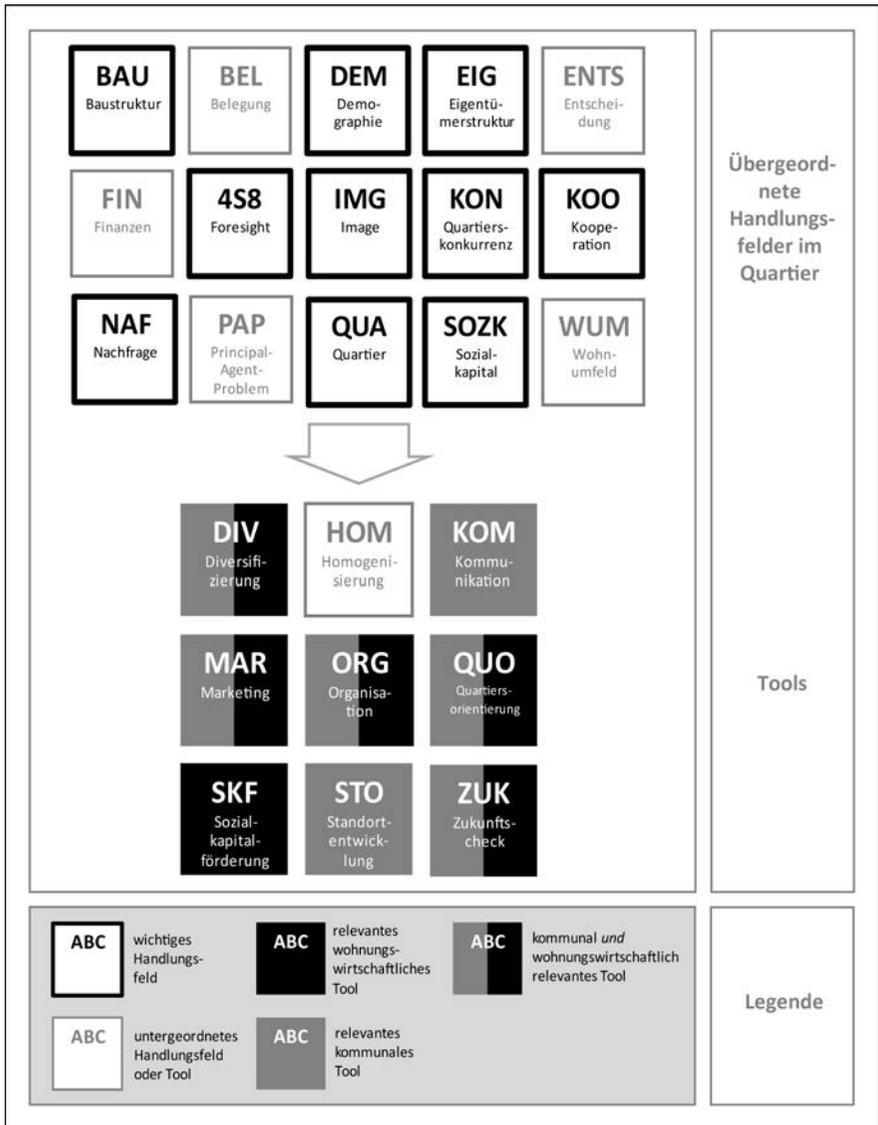


Abb. 3: Toolbox für den Quartierstyp H („Village Revisited“) Quelle: SCHNUR 2010

Relevanz des Handlungsfelds „Demographie“ erschließt sich dabei von selbst. So wird man sich mit der demographischen Alterung und einer drohenden demographischen Welle nicht zuletzt dahingehend auseinandersetzen müssen, wo eine mögliche Ersatznachfrage für die Wohnungsbestände des Quartiers generiert werden könnte.

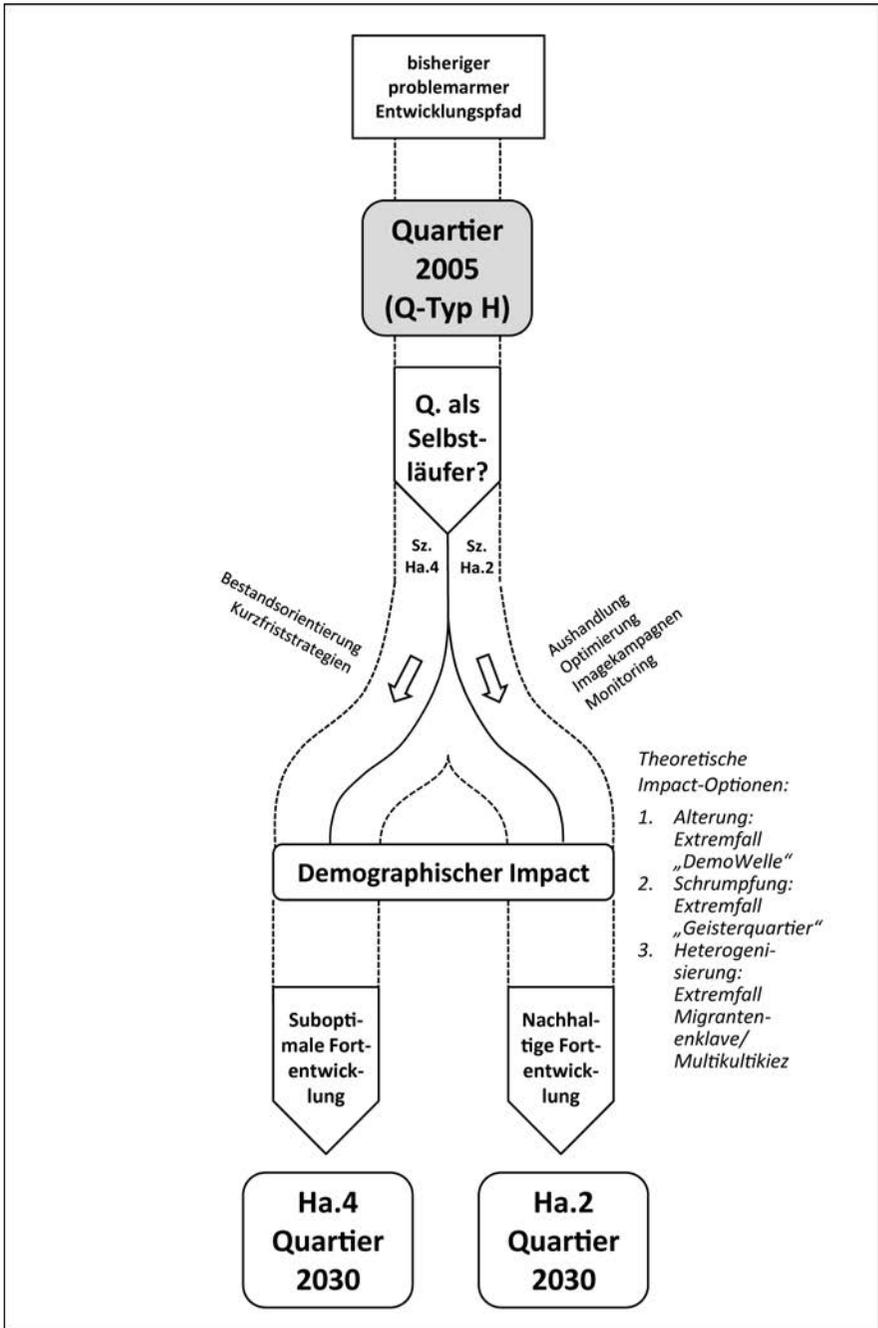


Abb. 4: Mögliche Entwicklungspfade für ein Typ-H-Quartier
 Quelle: SCHNUR 2010, verändert

Ein weiterer wichtiger Diskussionspunkt wird aber auch die Konkurrenz zu anderen Quartieren darstellen, die sich beispielsweise aus dem Kriterium der stadträumlichen Randlage ergibt. Nicht auf den ersten Blick evident, aber im konkreten Fall zu überprüfen wären ein mögliches „Etablierte-Außenseiter“-Problem (Handlungsfeld „Sozialkapital“) sowie das heterogene städtebauliche Umfeld des Quartierstyps. Quartieren des Typs H mangelt es oft an Kompaktheit, klaren Strukturen und auch Identifikationsmöglichkeiten für künftige Zielgruppen. Weitere Ansatzpunkte wären aus der Verschneidung der typisierten Handlungsfelder mit dem realen Quartierskontext zu entwickeln (vgl. Abb. 3).

Auf eine wichtige Rahmenbedingung soll besonders hingewiesen werden: die „Zeit“. Vor allem in der Wohnungswirtschaft scheint es angebracht, demographische Faktoren proaktiv und auf längere Sicht zu kontrollieren und bei Bedarf strategisch einzugreifen. Aber auch die Kommunen sind hier angesprochen. So sollten diese eine „Long Term Roadmap“ entwickeln, die eine Strategie für das hier dargestellte fiktive Quartier des Typs H oder sogar eine stadtweite Quartiersentwicklungsstrategie auf der Basis eines Monitoring-Instruments beinhaltet. Das durch solche und ähnliche Maßnahmen entstehende Zeitfenster verschafft allen Beteiligten wertvolle Handlungsspielräume im Umgang mit demographischen Strukturbrüchen in Quartieren.

5 Generalisierung und Implementierungsvorschläge

Nicht allen wirtschaftlichen Akteuren kann man attestieren, dass sie sich „am Quartier“ und an demographischen Fakten orientieren würden, obwohl doch der Mehrwert des Quartierskontexts als Alleinstellungsmerkmal von Wohnungsbeständen und die Gefahren demographischer Strukturbrüche immer häufiger erkannt werden. Oft fehlt auch das Problembewusstsein im Hinblick auf demographische Veränderungen und deren Konsequenzen. Häufig sind es die Kommunen, die hier die treibende Kraft darstellen, obwohl öffentliche Diskussionen über „Alterung“ und „Schrumpfung“ ausgesprochen unbeliebt sind und gerne auch gemieden werden. Jedoch wären genau diese Debatten ganz besonders wichtig, wie die Raumplanerin Ursula Stein formuliert: „Grundlage einer aktiven Strategie ist immer ein Selbstklärungsprozess von Planung und Politik“ (STEIN 2005, 161). Zu einem solchen Prozess gehört auch die Bewusstwerdung, dass aufgrund der städtischen Gesamtsituation (z.B. starke Schrumpfung) die Quartiersentwicklung grundsätzlich negativ verlaufen könnte. Quartiere an einer einbrechenden Nachfrage vorbei regulieren zu wollen, hätte wenig Aussicht auf Erfolg – auch ein idealtypisch „pro Quartier“ orientiertes kooperatives Management könnte daran nichts ändern. Die strategische Option des „Liegenlassens“ des einen zugunsten eines priorisierten anderen Quartiers ist in solchen Fällen ein essentieller Teil der gesamtstädtischen Quartiersentwicklungspolitik.

Mit Hilfe der oben am Beispiel erläuterten szenariobasierten Toolbox und der Quartierstypologie könnte jedoch in allen Fällen ein effektiver Einstieg in eine sachorientierte, realistische und ergebnisoffene stadtentwicklungspolitische Diskussion gefunden werden.

Um dies weiter im Sinne eines zu implementierenden Instruments zu qualifizieren, werden abschließend ein „Quartiersentwicklungsmanagement“ (QEM) und ein demographisch fokussiertes Governance-Modell der Quartiersentwicklung vorgeschlagen.

Das „Quartiersentwicklungsmanagement“ (QEM) geht über ein klassisches Nutzungszyklusmanagement hinaus (vgl. etwa das REFINA-Projekt; BIZER et al. 2009), orientiert sich an der Vielfalt der hier dargestellten Quartierstypen und an einem ganzheitlichen Quartiersbegriff. Es basiert auf folgenden Schritten (SCHNUR 2010):

1. die Analyse des Ist-Zustandes (z.B. anhand von Monitoringdaten), Prioritäten-setzungen im gesamtstädtischen Kontext bzw. im Gesamtbestand eines Unternehmens,
2. die Meinungsbildung und Zielfindung durch die professionellen und nicht-professionellen Akteure (etwa mit Hilfe von Instrumenten wie der hier dargestellten Toolboxen),
3. die Schaffung kooperativer Strukturen (institutionell oder informell) sowie
4. die konkrete Umsetzung der Ergebnisse in den Zielquartieren (etwa mit Hilfe der hier skizzierten Maßnahmenbeispiele).

Ziel ist es, in einem intensiven Kommunikationsprozess zu einem geeigneten Governance-Modus zu finden, mit dem die Erreichung austarierter gemeinsamer und individueller Ziele (sozial, ökonomisch, planerisch) möglich erscheint.

Im Sinne eines Reflexions- und Diskursinstruments eignet sich dafür auch das nachfolgend erläuterte Quartiersentwicklungs-Modell. Anders als klassische Zyklenmodelle, die oft auf der Idee eines Produkt-Lebenszyklus beruhen, soll hier auch eine demographische und „planerische“ Zyklizität modellhaft integriert und nach unterschiedlichen „Modes of Governance“ differenziert werden (siehe Abbildung 5). Das Modell, welches die reale Komplexität selbstverständlich stark vereinfacht und auf diversen Annahmen basiert (detailliert in SCHNUR 2010) berücksichtigt drei Akteursgruppen:

1. die Bewohner, die einen vereinfachten Lebenszyklus von der Haushaltsgründung bis zur Haushaltsauflösung durchschreiten,
2. Immobilieninvestoren bzw. -eigentümer, die ihre Objekte von der Projektplanung über die Bestandsalterung ggf. bis zum Leerstand begleiten, und
3. den Lokalstaat mit seinen Institutionen, die planen, genehmigen, für Infrastruktur sorgen und im Rahmen der Stadtentwicklungspolitik Normen formulieren und durchzusetzen versuchen.

Vorausgesetzt, die Stadtentwicklungspolitik entscheidet sich für eine Entwicklungssteuerung eines Quartiers, stecken die im Rahmen der DemoImpact- Studie verwendeten Rahmenszenarien als Modes of Governance oder auch als Regimetypen im Sinne der Urban Regime Theory (vgl. Tab. 3 und Abb. 5) ein großes Spektrum möglicher (und typischer) Handlungsweisen und Akteurskonstellationen ab – zumindest für den Bereich stagnierender oder schrumpfender Umfelder in deutschen Städten.¹¹ Je nachdem, welcher Governance-Modus eingesetzt wird und um

¹¹ Eine Übertragbarkeit auf andere Kontexte (Wachstumskontext, ausländische Politik- und Marktumfelder etc.) ist nur bedingt und mit Hilfe weiterer empirischer Untersuchungen und konzeptioneller Überlegungen möglich.

welchen Quartierstyp es sich handelt, ändern sich die Bedingungen für den Quartiersentwicklungsprozess.

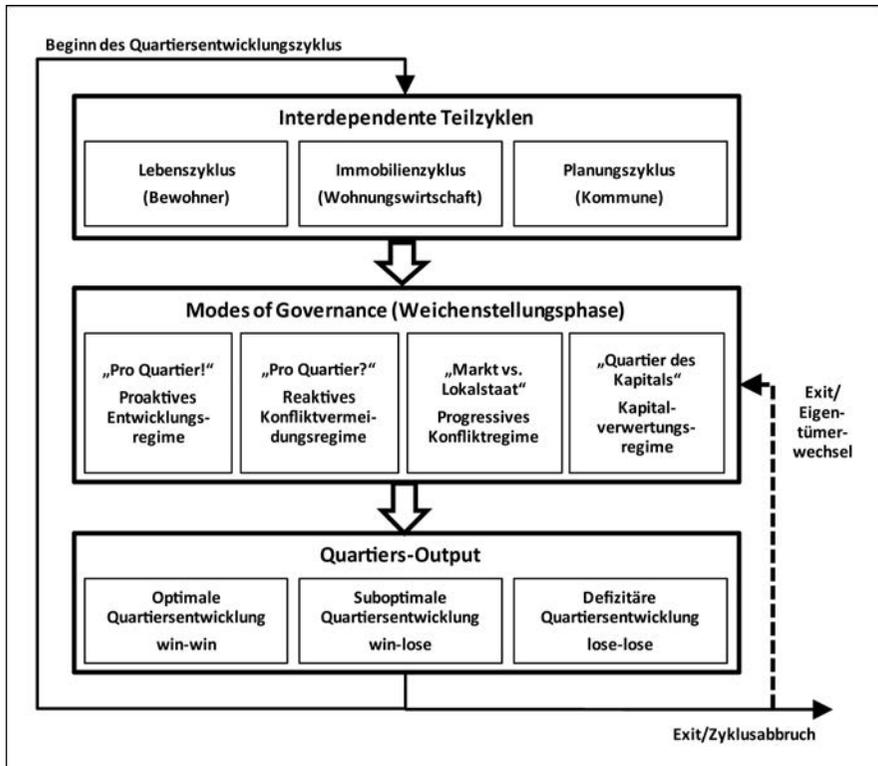


Abb. 5: Governance-Modell der Quartiersentwicklung mit vier Regimetypen bzw. Governance-Modi für stagnierende oder schrumpfende Städte

Quelle: Eigener Entwurf

Obwohl die Realität eine große Varianz von Situationen hervorbringt, kann man auf der Basis der hier nur auszugsweise dargestellten Ergebnisse eine modellhafte Regel formulieren: Je schwieriger sich die Situation in einem Quartier darstellt, desto günstiger ist es für seine Weiterentwicklung, wenn „kooperative“ und „proaktive“ Governance-Modi wirken. Je problemloser das Quartier ist, also z.B. wenn heterogene Altersstrukturen vorherrschen, wenig exkludierende Lebensstilgruppen vertreten sind oder der Wohnungsschlüssel günstig ist, desto stärker steigt die Toleranz gegenüber „QEM-Managementfehlern“ oder egoistischen Strategien von Akteuren an. Es wäre daher ein Missverständnis, die vier Governance-Modi als eine Rangfolge „von gut nach schlecht“ zu interpretieren – auch das „Kapitalverwertungsregime“ ist in der Lage, in bestimmten Situationen durchaus eine win-win-Situation für Kommune, Wohnungswirtschaft und Bewohner hervorzubringen, während der Modus „Pro Quartier!“ seinerseits höchst ineffizient wirken kann.

6 Fazit

Durch eine kreative Rekombination von Methoden (klassische Feldforschung, Typisierung, Szenariotechnik, Delphi-Methode) ist ein Blick in die Zukunft von Quartieren zumindest insoweit möglich, als daraus typische Situationen bzw. Handlungszwänge vorgezeichnet, frühzeitig als solche erkannt und Handlungsoptionen in unterschiedlichen Settings sichtbar gemacht werden können.

Die auf einer Typologie basierenden Szenarien und Toolboxen bieten zudem eine gute Möglichkeit der Annäherung an die vielfältige, oft überkomplexe reale Quartiersspezifik im demographischen Wandel. Dabei kristallisiert sich heraus, dass in der Quartiersentwicklung immer wiederkehrende Handlungsmuster und Akteurskonstellationen zu erkennen sind, aus denen sich – mit Bedacht – einige modellhafte Implikationen ableiten lassen. Das hier vorgestellte demographisch fokussierte Governance-Modell der Quartiersentwicklung verdeutlicht, dass die Quartiersentwicklung durch intelligentes, vorausschauendes Handeln in den meisten Fällen steuerbar bleibt. Es zeigt auch, dass kooperative Akteursstrukturen mit einer höheren Wahrscheinlichkeit für alle Beteiligten Gewinn bringend sind – möglicher Weise jedoch nicht kurz-, sondern mittel- bis langfristig. Suboptimales Management hat im besten Falle suboptimale Entwicklungen zur Folge, kann aber in Nachfragermärkten auch unumkehrbare Negativ-Entwicklungen auslösen. Wenn es, wie dies in einigen betroffenen Quartieren beobachtbar ist, zu Abwärtsspiralen kommen sollte, treten zunächst betriebswirtschaftliche Nöte, später dann kommunalwirtschaftliche und -politische Probleme auf. Um schwer steuerbare Negativspiralen zu verhindern, sollten diese so früh wie möglich antizipiert und kommuniziert werden, um eine Sensibilisierung aller beteiligten oder betroffenen Akteure zu erreichen (vgl. KLEIN 2009). Die praxisnahe Anwendung eines „in Zukünften denkenden“, systematischen Quartiersentwicklungsmanagements (QEM) könnte in einer Situation drohender demographischer Strukturbrüche einen wichtigen Produktivitäts- und Zeitgewinn mit sich bringen.

Literatur

- BIZER, K., C. EWEN, J. KNIELING u. I. STIEß (Hrsg.) 2009: Zukunftsvorsorge in Stadtquartieren durch Nutzungszyklus-Management. Detmold.
- BMVBS (= Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) u. BBR (= Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (Hrsg.) 2007: Stadtquartiere für Jung und Alt. Das ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“. Bonn.
- BOURNE, L. 1981: The geography of housing. New York.
- BUCHER, H. u. C. SCHLÖMER 2003: Der demographische Wandel und seine Wohnungsmarktrelevanz. In: vhw Forum Wohneigentum, H. 3, S. 121–125.
- COLEMAN, J. 1991: Grundlagen der Sozialtheorie. Bd. 1: Handlungen und Handlungssysteme. München.
- ELIAS, N. u. J. L. SCOTSON 2006: Etablierte und Außenseiter. Frankfurt a.M.
- FASSELLT, J. u. R. ZIMMER-HEGMANN 2008: Ein neues Image für benachteiligte Quartiere: Neighbourhood Branding als wirksamer Ansatz? In: SCHNUR, O. (Hrsg.): Quartiersforschung – Zwischen Theorie und Praxis. Wiesbaden, S. 233–256.

- FINK, A. u. A. SIEBE 2006: Handbuch Zukunftsmanagement. Werkzeuge der strategischen Planung und Früherkennung. Frankfurt/M. u. New York
- GORGOL, A. 2008: Housing Improvement Districts (HIDs): Ein neues Instrument für die Quartiersentwicklung? In: SCHNUR, O. (Hrsg.): Quartiersforschung – Zwischen Theorie und Praxis. Wiesbaden, S. 277–298.
- GOTHE, K., F. BOSBOOM, M. KÖNIGS u. R. PETERS 2007: Branding von Stadtvierteln als Beitrag zur Stadtentwicklung. In: vhw Forum Wohneigentum, H. 4, S. 218–222.
- GRAF, H.G. u. G. KLEIN 2003: In die Zukunft führen. Strategieentwicklung mit Szenarien. Zürich.
- HAASE, A., KABISCH, S. und A. STEINFÜHRER 2006: Aufschwung der inneren Stadt in Europa? Reurbanisierung unter den Bedingungen des demographischen Wandels im internationalen Vergleich. In: Europa Regional 14, H. 4, S. 167–180.
- HEINZE, F. 2009: Lösungsansätze für das Kollektivgut-Problem in Innenstädten. Eine Bewertung aktueller Instrumente der kooperativen Stadtentwicklung. In: RaumPlanung, 142, S. 27–32.
- KLEIN, G. 2009: Zirkuläre, kooperative Entscheidungsvorbereitung für mittelfristige Planungsvorhaben. In: POPP, R. u. E. SCHÜLL (Hrsg.): Zukunftsforschung und Zukunftsgestaltung. Beiträge aus Wissenschaft und Praxis. Berlin, Heidelberg, S. 293–303.
- KNABE, S. 2008: Entwicklungsperspektiven für die Wohngebiete der 1960er Jahre in Ostdeutschland. Ein großstädtisches Wohnungsmarktsegment unter demographischem Anpassungsdruck. Leipzig.
- LESTAEGHE, R. 1992: Der zweite demographische Übergang in den westlichen Ländern: Eine Deutung. In: Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaften, H. 18, S. 131–354.
- MYERS, D. 1990: Housing Demography: Linking Demographic Structure and Housing Markets. Madison, Wisconsin.
- PETER, A. 2009: Stadtquartiere auf Zeit. Lebensqualität im Alter in schrumpfenden Städten. Wiesbaden.
- PREY, G. u. A. VOLLMER 2009: Chancen für Quartiere durch die Einbindung von Immobilieneigentümern: Business Improvement Districts und Immobilien- und Standortgemeinschaften. In: DRILLING, M. u. O. SCHNUR (Hrsg.): Governance der Quartiersentwicklung. Theoretische und praktische Zugänge zu neuen Steuerungsformen. Wiesbaden, S. 229–246.
- REIBNITZ, U. von 1992: Szenario-Technik. Instrumente für die unternehmerische und persönliche Erfolgsplanung. Wiesbaden.
- SCHNUR, O. (Hrsg.) 2008a: Quartiersforschung zwischen Theorie und Praxis. Wiesbaden.
- SCHNUR, O. 2008b: Quartiersforschung im Überblick: Konzepte, Definitionen und aktuelle Perspektiven. In: SCHNUR, O. (Hrsg.): Quartiersforschung – Zwischen Theorie und Praxis. Wiesbaden, S. 19–54.
- SCHNUR, O. 2010: Demographischer Impact in städtischen Wohnquartieren: Entwicklungsszenarien und Handlungsoptionen. Wiesbaden.
- SCHWARTZ, P. 1995: The art of the long view. New York, London et al.
- SELLE, K. 1994: Lokale Partnerschaften – Organisationsformen und Arbeitsweisen für kooperative Problembearbeitung vor Ort. In: FROESSLER, R., M. LANG, K. SELLE u. R. STRAUBACH (Hrsg.): Lokale Partnerschaften. Die Erneuerung benachteiligter Quartiere in europäischen Städten. Basel, Boston, S. 36–67.
- STEIN, U. 2005: „Schrumpfen“ als Führungs- und Kommunikationsaufgabe: ein Beispiel aus dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung in Essen. In: WEISKE, C., S. KABISCH u. C. HANNEMANN (Hrsg.): Kommunikative Steuerung des Stadtumbaus. Interessengegensätze, Koalitionen und Entscheidungsstrukturen in schrumpfenden Städten. Wiesbaden, S. 155–171.
- STIENS, G. 1996: Prognostik in der Geographie. Braunschweig.
- STONE, C. N. 1989: Regime Politics. Kansas.

- WEIDNER, S. 2007: Zukunftsentwürfe zwischen „Liegenlassen, Nischen und Nester, Renaturieren sowie Stabilisieren“ – Szenarien und Modellrechnungen zur Entwicklung von Quartieren im Stadtumbau. Endbericht zum ExWoSt-Forschungsfeld „Stadtquartiere im Umbruch“ (SQU). Bonn.
- WILMS, F. (Hrsg.) 2006: Szenariotechnik. Bern.