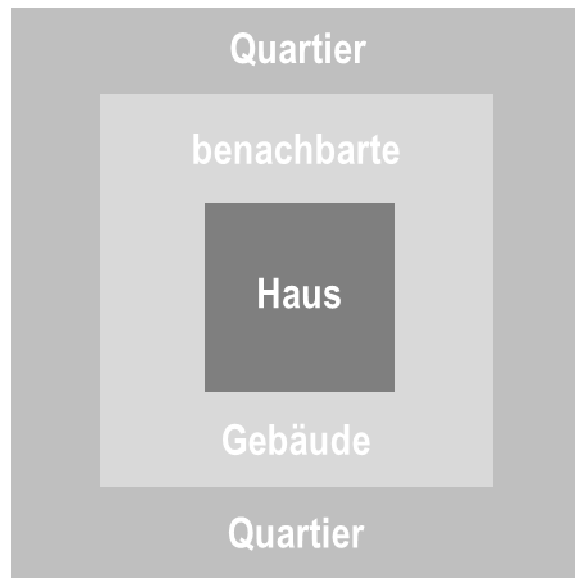


Soziale Mischung und gute Nachbarschaft in Neubauquartieren

Planung, Bau und Bewirtschaftung von inklusiven Wohnanlagen

Kurzfassung



WEEBER + PARTNER

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
Stuttgart/Berlin 2019

Der Forschungsbericht wurde mit Mitteln der Forschungsinitiative Zukunft Bau des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung gefördert.

(Aktenzeichen: SWD-10.08.18.7-17.51)

Die Verantwortung für den Inhalt des Berichtes liegt beim Autor.

Das Forschungsprojekt wurde unterstützt von:

BUWOG Immobilien Management GmbH, Berlin

EVM Berlin eG, Berlin

GAG Immobilien AG, Köln

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG, Köln

GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG, Offenburg

GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, München

LWB Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, Leipzig

NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH, Neu-Ulm

Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau, Stuttgart

Stadtbau Würzburg GmbH, Würzburg

STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH; Berlin

Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH, Lörrach

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart

ulmer heimstätte eG, Ulm

Weeber+Partner möchte den Unternehmen und allen Gesprächspartnern für ihre Unterstützung und Mitwirkung herzlich danken.

Kurzfassung

Soziale Mischung und gute Nachbarschaft in Neubauquartieren

- Planung, Bau und Bewirtschaftung von inklusiven Wohnanlagen -

Ausgangslage

Soziale Mischung in Wohnquartieren ist eine wichtige Aufgabe für Stadtentwicklung und Wohnungspolitik. Auf das schwieriger werdende Zusammenleben in einer heterogener werdenden Gesellschaft muss die Entwicklung von Wohnanlagen reagieren. Das Forschungsprojekt vertieft das Wissen über funktionierende soziale Mischung in Nachbarschaften, in denen auch preisgünstige Wohnungen, unterschiedliche Wohnformen sowie Haushalte mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt erwünscht sind.

Forschungsgegenstand

Hohe Wohnzufriedenheit und gute Nachbarschaft sind die eigentlichen Erfolgskriterien sozial gemischter Neubauquartiere, der übrige erwartete Nutzen für die Stadtteile ist vielfältig nachgewiesen und wird hier nicht weiter vertieft. Die Einflussfaktoren, Bedingungen und Instrumente für eine gelingende soziale Mischung im Neubau werden im Rahmen des Forschungsprojekts untersucht.

Am Forschungsprojekt beteiligt waren 14 Wohnungsunternehmen unterschiedlichen Typs – überwiegend kommunale Unternehmen, auch genossenschaftliche und privatwirtschaftliche – mit insgesamt 16 Beispielen. Im Fokus der Untersuchung aus Unternehmens- und Bewohnerperspektive stehen diese Fallbeispiele, die mit Hilfe von Workshops mit Unternehmensvertretern, Schlüsselpersonengesprächen vor Ort, Auswertung der Unterlagen sowie der Bewohnerbefragung (mit insgesamt 484 Interviews) erkundet und analysiert wurden. Ziel war es, die Einzelfälle übergreifende, möglichst übertragbare Ergebnisse zu erarbeiten. Es werden alle Phasen sozial gemischter Neubauquartiere analysiert – von der Projektentwicklung bis zur Objektbewirtschaftung.

Konzepte für sozial gemischte Neubauquartiere

Soziale Mischung betrifft verschiedene, teilweise voneinander abhängende Aspekte. Dazu gehören Maßstab und Umfang der Mischung, kombinierte Finanzierungen, spezifische Zielgruppen, Nutzungsmischung sowie Vorgaben der Kommunen und Bundesländer. Dies führt zu differenzierten Mischungskonzepten.

- ▶ Quartiersbezogene Mischung: Die Mischungskonzepte werden quartiersspezifisch entwickelt, das spezifische örtliche Wohnungsangebot im Gesamtquartier wird mit dem Neubau bedarfsgerecht ergänzt, Normstrategien gibt es nicht.
- ▶ Kleinteilige Mischung: Es werden geförderte und freifinanzierte Mietwohnungen kleinteilig innerhalb eines Hauses gemischt. Die Unternehmen wie die Bewohner sind damit gleichermaßen zufrieden.
- ▶ Mischung mit Eigentum: Es gilt als stabilisierend für ein Quartier, Häuser im privaten Eigentum und zur Miete zu mischen. Schwieriger ist die Bewirtschaftung, hier treffen die

Interessen von Wohnungsunternehmen und Wohnungseigentümergeinschaften aufeinander.

- ▶ Ausgewogene Mischung: Von der Wohnungswirtschaft wird ein gedritteltes Mischungsverhältnis für günstig gehalten: je etwa ein Drittel geförderte Mietwohnungen, freifinanzierte Mietwohnungen und (selbstgenutzte) Eigentumswohnungen – dies bestätigte sich in etwa auch in der Bewohnerbefragung.

Baulich-räumliche Gestaltung sozial gemischter Neubauquartiere

Für die soziale Mischung sind auch Gebäudetypologie, Dichte, Wohnungsgemeinde, Wohnungsgrundrisse und Wohnumfeld sehr relevant. Mit der Verständigung auf ein Bauprogramm werden die Wohnqualitäten für die sozial gemischte Nachbarschaft festgelegt.

- ▶ Wettbewerbe: Die Unternehmen empfehlen die Durchführung von Wettbewerbsverfahren, sie sehen sie als Grundlage für städtebauliche Qualität und soziale Mischung.
- ▶ Gestaltung: Die soziale Mischung ist gestalterisch meistens nicht sichtbar, die Wohnanlagen werden weitgehend einheitlich gestaltet.
- ▶ Wohnungsmix: Ein vielfältiges, differenziertes Wohnungsgemeinde ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor sozial gemischter Neubauprojekte, dies betrifft Wohnungsgrößen sowie Wohnungs- und Gebäudetypen.
- ▶ Besondere Wohnformen: Es wird immer selbstverständlicher, gemeinschaftliche Wohnangebote – insbesondere für Menschen mit Assistenz- und Pflegebedarf – dezentral in die Wohnanlagen einzubinden, dies trägt zur Vielfalt bei.
- ▶ Qualität des Wohnumfelds: Das Wohnumfeld beeinflusst das soziale Leben in der Nachbarschaft erheblich. Gut bewertete Außenanlagen befördern Nachbarschaftskontakte.

Bewirtschaftung sozial gemischter Neubauquartiere

Im Rahmen der Objektbewirtschaftung ist es nicht nur bei der Belegung der Wohnanlagen, sondern auf Dauer die Aufgabe, mit entsprechenden Vorkehrungen und Instrumenten ein harmonisches Zusammenleben zu fördern und Konflikte in der Bewohnerschaft zu vermeiden.

- ▶ Belegung: Die Wohnungsunternehmen legen aus gutem Grund Wert auf Spielräume bei der Belegung der Wohnungen durch erfahrene Fachkräfte. Zur Vermeidung von Diskriminierungen sind Schulung und Evaluation notwendige Hilfsmittel.
- ▶ Konsequente Bewirtschaftung: Die Verwaltung erfolgt professionell mit hohem Anspruch. Regeln werden meist streng durchgesetzt, um Konflikte in der Nachbarschaft präventiv zu vermeiden und damit das Zusammenwohnen verschiedener Menschen zu erleichtern.
- ▶ Förderung sozialen Lebens: Es wird baulich-räumlich wie mit Quartiersarbeit für gute Kontaktmöglichkeiten gesorgt.
- ▶ Nachbarschaftsleben: Geschätzt wird eine freundlich-zurückhaltende Nachbarschaft, die weder zu anonym noch zu eng ist. Gute Nachbarschaft heißt vor allem, ohne größere Konflikte zusammenzuleben.

Fazit

Die Diskussion zu sozialer Mischung und Segregation beim Wohnen wird heute nicht mehr als ein Entweder/Oder geführt, sondern offen. Die am Forschungsprojekt beteiligten Wohnungsunternehmen wollen ihre Quartiere explizit sozial mischen. Die Unternehmen wie auch die Bewohner haben mit Vielfalt in ihren Neubauten keine besonderen Schwierigkeiten. Dabei wäre es zu kurz gegriffen, die soziale Vielfalt nur an der Belegung festzumachen. Die soziale Mischung beruht wesentlich auf verschiedenartigen Wohnungstypologien und Wohnformen mit vielgestaltigen Grundrissen für Haushalte in unterschiedlichen Lebenssituationen in Verbindung mit einer Mischung der Finanzierungsformen mit geförderten und frei-finanzierten Mietwohnungen sowie Eigentum. Soziale Mischung muss in baulicher Vielfalt angelegt werden.