

# Einfamilienhaussiedlungen der fünfziger bis siebziger Jahre: Herausforderungen für die Kommunen



Norbert Portz

Für Kommunen waren Einfamilienhausgebiete meist „Selbstläufer“. Sie bedurften nach der Baulandausweisung, der Erschließung und der Bebauung durch Projektträger oder private Bauherren kaum weiterer Steuerung. Auch waren die Gebiete Garant für Bevölkerungswachstum und Einnahmen aus der Einkommenssteuer. Die hohe Zahl von Einfamilienhäusern

speziell in Westdeutschland verwundert daher nicht. So befindet sich heute in Deutschland von den gut 30 Mio. Wohnungen knapp jede Zweite in einem Ein- oder Zweifamilienhaus. In ländlich geprägten Ländern wie Bayern machen Einfamilienhäuser sogar über 80% der Wohngebäude aus.

Die Kehrseite der Medaille ist: Die schnell gewachsenen und monostrukturierten Einfamilienhausgebiete der Fünfziger bis Siebziger sind heute gemeinsam mit ihren oft über 80-jährigen Bewohnern in die Jahre gekommen. Sie sind nach dem Auszug der Kinder zu groß und daher untergenutzt. Auch sind die auf Familien mit Kindern ausgerichteten Gebäude zumindest bei vielen Nachfragern der heutigen Ein- und Zweipersonenhaushalte kaum kompatibel. Hinzu kommen veränderte Ansprüche an das Wohnen selbst. Energetisch und bei der Barrierefreiheit bedürfen viele Wohnungen zudem einer Grunderneuerung. Für umfassende energetische Sanierungen und barrierefreie Wohnungen fehlt aber häufig das Geld. Viele ältere Menschen empfinden daher ihr Haus als Last. Sie würden es gerne gegen eine kleine Wohnung tauschen. Sind die Bewohner körperlich fit, bevorzugen sie ein kleinteiliges, barrierefreies und energiesparendes Wohnen im angestammten Quartier. Die hierzu nötige Vermarktung ihres Hauses ist aber in schrumpfenden Regionen mit zum Teil erheblichen Wertverlusten verbunden.

Zwar sind ganz vorrangig die privaten Eigentümer gefordert, sich mit den Problemen ihrer Immobilie zu befassen. Jedoch werden ältere Einfamilienhaussiedlungen auch für Kommunen immer mehr zur Herausforderung. Dies gilt primär für nicht gut an den ÖPNV und die Einzelhandelsversorgung angebundene Gebiete. Für Städte und Gemeinden würde eine Neuausweisung weiterer Wohngebiete die Problematik verschärfen, so dass diese in Abstimmung mit den Nachbarkom-

munen zugunsten der Bestandssicherung vermieden werden sollte.

Gerade die in die Jahre gekommenen Einfamilienhausgebiete müssen unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung gestärkt werden. Dazu gehören Maßnahmen der Stadtentwicklung, der technischen Infrastruktur und der Sozialpolitik. Gemeinsam mit der Bürgerschaft und den Eigentümern sollten gezielt Aufwertungen erfolgen. Diese beinhalten neben der Verbesserung des oft schwach ausgeprägten ÖPNV-Angebots auch die Schaffung einer verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Zur Stärkung des Bestands gehört es auch, das Wohnumfeld sowie die Bebauungs- und Infrastruktur den veränderten Bedürfnissen anzupassen. Die ältere Bevölkerung sollte möglichst darin unterstützt werden, altengerechte Wohnformen zu realisieren. Eine gemeinsame Herausforderung ist auch, der Vereinsamung in den Häusern, wo oft nur eine ältere Person in ihrer zu großen Wohnung lebt, zu begegnen. Dies kann durch Angebote der Kommunikation (Treffpunkte, Cafés etc.) erfolgen. Hier spielen auch Vereine und Kirchen eine große Rolle. Im Einzelfall ist es auch sinnvoll, den zurückgehenden Bedarf an Schulen und Kitas durch Umwandlung anderen Nutzungen zuzuführen. Auch eine ausreichende Ärzteversorgung und eine Pflege vor Ort dienen der Stabilisierung des Quartiers.

Wichtig ist aber, die Einfamilienhausgebiete nicht allein auf die Nutzung für Ältere auszurichten. Sie müssen gerade für junge Familien mit Kindern attraktiv sein. Die Infrastruktur muss neuen Ansprüchen angepasst (Internetnutzung etc.) sowie familien- und kindgerecht gestaltet werden. Ein qualitativvoller öffentlicher Raum mit Freizeit- und Spielmöglichkeiten gehört ebenso dazu wie ein attraktives Angebot im Handel. Auch ein Förderprogramm „Jung kauft Alt“, mit dem junge Hauserwerber bei der Umgestaltung bestehender Häuser finanziell unterstützt werden, ist gut geeignet, Einfamilienhausgebiete der fünfziger bis siebziger Jahre zukunftsfest zu machen.

Ihr  
Beigeordneter Norbert Portz,  
Deutscher Städte- und Gemeindebund, Bonn