



Prof. Dr. Uta Hohn, Yasemin Utku

Wohnquartiere für morgen?

Zehn Thesen zur Zukunft von Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre



Sind die Einfamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre aus der Zeit gefallen? Sie stecken in einer „Homogenitätsfalle“ (Menzl 2010), atmen den architektonisch-städtebaulichen Geist ihrer jeweiligen Entstehungszeit und dokumentieren die gesellschaftlich favorisierten Wohnvorstellungen dieser Zeit. Zielgruppe des Einfamilienhauses war die Zweigenerationenfamilie aus Eltern und Kindern. Beim Zweifamilienhaus zogen nicht selten die Großeltern mit ein, oder die zweite Wohnung diente als Mietwohnung zur Finanzierung des Hauses. Für das eigene Haus als Statussymbol und Familiensitz mit Vererbungsperspektive wurden hohe finanzielle Belastungen in Kauf genommen. Die emotionale Bindung an das eigene Haus im Sinne von „my home is my castle“ ist bei den Ersteigentümern besonders stark ausgeprägt.

Einfamilienhaus und Einfamilienhausgebiet entsprachen dem dominierenden Lebensmodell der 1950er bis 1970er Jahre, das orientiert war an einer Trennung von Wohnen mit der Kernfamilie und Arbeiten an einem mit dem eigenen Pkw zu erreichenden Ort. Im Zuge der Suburbanisierung entstanden die Einfamilienhausgebiete – Wachstumsringen vergleichbar – in immer größerer Entfernung von den Zentren mit ihren zentralen Versorgungseinrichtungen, so dass auch für die Inanspruchnahme von Einzelhandel und Dienstleistungen zunehmend der Pkw in Anspruch genommen werden musste. Die Lebensstile der Familien in den Eigenheimgebieten glichen sich und waren stark am materiellen Fortschritt und am bildungsbezogenen Aufstieg der Kinder orientiert. Dem „Einfamilienhaus“ im Wortsinne lag damit ein Familien- und Lebensmodell zugrunde, das heute zunehmend weniger praktiziert wird, zumal es auf der innerfamiliären Arbeitsteilung zwischen dem Ehemann als Allein- oder Hauptverdiener und der sich um die Kindererziehung kümmernden Hausfrau oder Zuverdienerin basierte.

Dennoch ist das Eigenheim weiterhin der Sehnsuchtsort und Wohnraum der Mehrheit der Deutschen, entspricht es doch noch stärker als die Eigentumswohnung dem Ideal des selbstbestimmten Wohnens in den eigenen vier Wänden. So verwundert es nicht, dass selbst in schrumpfenden Gemeinden Angebote von Eigenheimgrundstücken, eine attraktive Lage vorausgesetzt, auf rege Nachfrage stoßen. Jedoch werden die Häuser mehr und mehr zu Lebensabschnittsimmobilien. Dies gilt insbesondere beim Erwerb einer Bestandsimmobilie. Entscheidend ist, dass sich die Lebensstile und Wohnvorstellungen der Nachfrager differenziert haben.

In vielen Bestandsgebieten wird ein Bewohner- und Generationswechsel nur dann erfolgreich verlaufen, wenn eine Offenheit für Veränderungen besteht und die Befreiung aus der Homogenitätsfalle gelingt. Gerade die sozialen und normativen Homogenitätseffekte, auf die Menzl in seiner Studie über das Wohnen im suburbanen Eigenheim verweist (Menzl 2010, S. 152), müssen sich abschwächen, wenn Menschen unterschiedlichen Alters, divergierender Haushaltsgrößen und vielfältiger Lebensstile einziehen sollen. Mit der zunehmenden Ausdifferenzierung von Lebensstilen ist längst nicht mehr nur die „klassische“ Familie Zielgruppe und Interessent der Wohnform Einfamilienhaus. Diese Immobilien werden immer stärker von Personen nachgefragt, die nicht in Familienhaushalten leben, die Wohnformen ihren jeweiligen Lebensphasen anpassen und die Wohnung auch als Arbeitsort nutzen. Daher sind schon die Begriffe Einfamilienhaus und Einfamilienhausgebiet obsolet. Treffender wäre es, von Eigenheimgebieten zu sprechen, die es gemäß den Ansprüchen der Bewohner an ihr Haus und Wohnumfeld zu Eigenheimquartieren weiterzuentwickeln gilt, in denen gewohnt, gearbeitet und im umfassenden Sinne gelebt wird. Der Begriff Quartier soll zum Ausdruck zu bringen, dass nicht die Zonierungskategorie „Wohngebiet“ gemäß Baunutzungsverordnung im Mittelpunkt steht, sondern das Quartier als multifunktionaler Lebensraum, der bestimmt ist durch baulich-materielle, funktionale, soziokulturelle Bezüge.

Optionen für Einfamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre: zehn Thesen

Das monofunktionale Einfamilienhausgebiet scheint aufgrund demografischer, immobilienökonomischer und lebensweltli-



cher Herausforderungen zunehmend zum „Auslaufmodell“ zu werden. Diese Gebiete weisen gerade in schrumpfenden Gemeinden und Regionen komplexe Problemlagen auf. Zugleich besitzen sie aber mit Blick auf aktuelle Trends in der Stadtentwicklung durchaus Potenziale zur Schaffung zukunftsfähiger Wohnangebote und zur Verwirklichung neuer Lebensformen. Insbesondere im Bestand schrumpfender Gemeinden eröffnen sich bei sinkenden Immobilienpreisen zudem Chancen für bislang finanziell überforderte Haushalte zur Erfüllung des Traums vom Eigenheim. Daher soll im Folgenden mit zehn Thesen die Sicht auf diese zunehmend als „Problemgebiete“ wahrgenommenen Einfamilienhausgebiete erweitert und differenziert werden. Das Spektrum der Handlungsoptionen reicht vom Um- und Neubau in diesen Gebieten bis hin zum Rückbau.

Das monofunktionale Siedlungsmodell Einfamilienhausgebiet wird zum Auslaufmodell und die Einfamilienhausgebiete werden bunter: Das monofunktionale Einfamilienhausgebiet entspricht immer weniger dem Leitbild einer nachhaltigen und resilienten Stadtentwicklung und den damit verknüpften Ansprüchen an funktionsdurchmischte Quartiere, kurze Wege und Multioptionsräume. Zudem kommt es aufgrund der neuen Vielfalt an Haushaltstypen und heterogenen Lebensweisen der Bewohner zu einer Pluralisierung der Lebensstile in Einfamilienhausgebieten. Es müssen demzufolge in enger Kooperation von Bewohnern und Kommune neue Möglichkeitsstrukturen oder Optionsräume in den Siedlungen geschaffen werden, die den neuen Ansprüchen an Wohnumfeld und Quartier gerecht werden. Die aktive und adaptiv-strategisch angelegte Zukunftsgestaltung von Einfamilienhausgebieten geht einher mit einem Wandel von Struktur, Funktion und Nachbarschaft. Hierzu zählen bauliche Veränderungen durch Umbau, Erweiterung oder auch Rückbau, funktionale Veränderungen durch Funktionsanreicherungen sowie die Schaffung von Räumen der Teilhabe in Kooperation von Kommune und den Menschen vor Ort. Es geht um adäquate Alltagsarrangements im Wohnumfeld für unterschiedliche Bewohnergruppen. Das Möglichkeitsspektrum reicht von Nachverdichtungen in den Einfamilienhausgebieten mit großen Grundstücken, über temporäre Nutzungen von Gebäuden und Flächen in Umbruchsituationen sowie Integration wohnverträglicher Dienstleistungen und Produktion bis hin zur Gestaltung von Begegnungsräumen für die Nachbarschaft.

Viele Erstbewohner sind in ihrem Einfamilienhaus gefangen und benötigen mehrdimensionale Unterstützung: Der Wandel der Kontexteffekte (zunehmend defizitäre Infrastrukturausstattung, Ausdünnung der alten Nachbarschaft) und der Lebensumstände (Auszug der Kinder, Scheidung oder Tod des Lebenspartners, Altersbeschwerden, eingeschränkte Mobilität, unzureichende finanzielle Ressourcen usw.) machen das Wohnmodell Einfamilienhaus im Einfamilienhausgebiet aus Sicht einer zunehmenden Zahl alteingesessener Bewohner zum Problem – trotz des dominierenden Wunsches, möglichst bis zum Lebensende im eigenen Haus leben zu können. In Ge-

bieten ohne Nachfrage oder mit hinter den Erwartungen der Anbieter zurückbleibenden Kaufpreisangeboten werden die Bewohner nicht selten zu „Gefangenen im eigenen Haus“. Am Ende des ersten Lebenszyklus sinkt die Einwohnerdichte der Einfamilienhausgebiete aber nicht nur aufgrund der geringeren Bewohnerzahlen und verdeckter Leerstände in den Häusern der Alteingesessenen, sondern auch aufgrund der Tatsache, dass es sich bei den Neuzuziehenden nicht mehr nur um Familien, sondern auch um Paare oder Singles handelt, die einen höheren Wohnflächenkonsum pro Kopf realisieren möchten. Für die alteingesessenen Bewohner kann der Wandel der Nachbarschaft zu einem zusätzlichen Problem der Entfremdung werden. Andererseits eröffnen sich aber auch neue Chancen auf einen längeren Verbleib in der eigenen Immobilie. So ist ein Verkauf der Immobilie auf Rentenbasis mit lebenslangem Wohnrecht denkbar. Eine weitere Option ist der Aufbau einer aktiven Nachbarschaft von Alteingesessenen und Neuankömmlingen. Gelingt dieser, werden nicht nur Barrieren zwischen diesen beiden Bewohnergruppen überwunden, sondern auch Formen der Nachbarschaftshilfe möglich.

Einfamilienhausgebiete werden bei sinkenden Preisen in Schrumpfungsregionen zur Option für Menschen mit niedrigerem Einkommen und für die dezentrale Unterbringung von anerkannten Asylanten: Niedrige Preise in Verbindung mit einem niedrigen Zinsniveau ermöglichen jungen Singles, Paaren und Familien bereits frühzeitig den Erwerb eines Eigenheims im Bestand, was zur Verjüngung der Gebiete beitragen kann. Alternativ können große Grundstücke geteilt werden, um bei niedrigeren Grundstückskosten ergänzende Neubauten zu errichten. Unter Beibehaltung der Grundstücksgrößen sind nach Abriss des Altbestands bauliche Ergänzungen in Form von Hausgruppen denkbar, die kostengünstige generationenübergreifende und/oder gemeinschaftliche Wohnmodelle umsetzen. Im Zuge eines gezielten Belegungsmanagements könnten Kommunen zudem in enger Abstimmung mit den ansässigen Bewohnern leerstehende Einfamilienhäuser anmieten, um sie anerkannten Asylanten im Zuge einer dezentralen Unterbringung als Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Bei einer entsprechenden Vorbereitung und intensiver sozialer Begleitung durch die Kommune sowie Einbindung in eine funktionierende Nachbarschaft eröffnen sich hier gute Integrationschancen für die Neuankömmlinge unter der Voraussetzung, dass auch der regionale Arbeitsmarkt über Aufnahmekapazitäten verfügt.

Die Option „Rückbau“ wird in Einfamilienhausgebieten mit geringen oder fehlenden Entwicklungschancen frühzeitig mitgedacht: Zunehmende Leerstände und ausbleibende Modernisierungen sowie Instandsetzungsinvestitionen führen in Einfamilienhausgebieten mit unzureichender Nachfrage zu Downgrading-Prozessen und Imageverlusten, welche die Zukunftsfähigkeit der gesamten Siedlung beeinträchtigen. Ab einem „point of no return“ muss die Kommune über Abriss nachdenken. Für den Erwerb der Immobi-



lien für den Abriss sollte daher rechtzeitig ein kommunaler Verfügungsfonds eingerichtet werden. Dem Abriss muss ein strategisches Entwicklungskonzept zugrunde liegen, das zeitgleich mit den Rückbauplänen die zu erhaltenden Bestände und deren Qualifizierung in den Blick nimmt. Durch den Abriss nicht mehr vermarktungsfähiger Immobilien wird zugleich ein Rückbau unterausgelasteter Infrastruktur im Bereich der aufgegebenen Lagen möglich. Dies erlaubt mittelfristig eine Konzentration der Kräfte auf die zentralen Ortslagen unter Aufwertung der dortigen Immobilien. Auf diese Weise amortisieren sich letztendlich die Abrisskosten durch die Stabilisierung der verbleibenden Siedlungsbestände.

Kommunen registrieren im Rahmen der kommunalen Wohnraumbeobachtung frühzeitig strukturelle Veränderungen in ihren Einfamilienhausgebieten, sensibilisieren die Bewohner für Problemlagen und Handlungsbedarfe, steuern die Siedlungsentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung und agieren gemeinsam mit den Stakeholdern vor Ort in der quartiersbezogenen Governance:

Um frühzeitig Handlungsbedarfe identifizieren zu können, ist ein systematisches Monitoring der Einfamilienhausgebiete durch die Kommune im Rahmen ihrer Wohnungsmarktbeobachtung unabdingbar. Auf der Basis der hier gewonnenen Erkenntnisse sensibilisiert die Kommune die Bewohner und Eigentümer in den Einfamilienhausgebieten rechtzeitig für die Herausforderungen und zeigt Handlungsalternativen auf. Ihr obliegt die Aufgabe, zu beraten und Impulse zu eigenständigem Handeln zu setzen. Dabei übernimmt sie Moderations- und Lotsenfunktionen, unterstützt den Aufbau selbsttragender Strukturen auf der Ebene des Einfamilienhausgebiets und organisiert bei Bedarf finanzielle Unterstützung im Rahmen von Förderprogrammen. Zudem zeigt sie Möglichkeiten der baulichen, funktionalen und sozialen Weiterentwicklung der Siedlungen auf. So könnte die Kommune die Bewohner z.B. auf die Optionen aufmerksam machen, die sich aus einer Umwandlung von einem reinen Wohngebiet (WR) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) ergeben. Vor allem aber agiert sie als Partner der Stakeholder vor Ort im Rahmen einer quartiersbezogenen Governance.

Zur aktiven Zukunftsgestaltung von Einfamilienhausgebieten leisten Bewohnernetzwerke und gemeinschaftlich getragene Infrastrukturangebote einen wesentlichen Beitrag: Sinnvoll und tragfähig erscheinen bei dem Bemühen, Einfamilienhausgebiete zukunftsfähig weiterzuentwickeln, vor allem der Auf- und Ausbau von Bewohnernetzwerken nach dem Vorbild von Siedlergemeinschaften oder -genossenschaften. Bewohnernetzwerke benötigen trotz fortschreitender Digitalisierung Orte der realen Begegnung. Hier bieten sich „Quartierswohnzimmer“ in einer leerstehenden Wohnung oder einem Ladenlokal in unmittelbarer Nähe des Einfamilienhausgebiets an. Zudem ist im Zuge der Umnutzung die Einrichtung von „Multiplen Häusern“ als nachbarschaftliche Gemeinschaftseinrichtungen mit Dienstleistungsangebo-

ten denkbar. Dieses Modell der Mehrfachnutzung von Gebäuden etabliert sich zunehmend in ländlichen Räumen und lässt sich auch auf Einfamilienhausgebiete übertragen. Dienstleister und „Versorger“ wie Friseure, Lebensmittelhändler oder Ärzte teilen sich nach dem Prinzip des „Carsharing“ die Kosten für die Immobilie. An Tagen oder Abenden ohne festes Angebot steht das Gebäude der Gemeinschaft zur Verfügung. Auch das Modell der „Coworking Spaces“ bietet vielfältige Anregungen für eine funktionale Anreicherung der Einfamilienhausgebiete in gemeinschaftlicher Trägerschaft. Über Möglichkeiten der Teilhabe und des Place Making entwickelt sich auf diese Weise eine primär von den Akteuren im Quartier getragene Governance.

Einfamilienhausgebiete haben eher eine Zukunft, wenn die Bewohner über hohes Sozialkapital verfügen oder dieses ausbauen (capacity building) – aktive Nachbarschaften werden zum Standortfaktor und zur Quartiersrendite:

Die aktive Zukunftsgestaltung von Einfamilienhausgebieten muss sich mit Veränderungen durch neue und stärker altersdurchmischte Bewohnergruppen und einen soziokulturellen Wandel auseinandersetzen. Einfamilienhausgebiete, die im Wettbewerb um Bewohner und Käufer von Bestandsimmobilien stehen, haben einen Wettbewerbsvorteil, wenn sie über eine aktive Nachbarschaft mit hohem Sozialkapital verfügen. Letzteres äußert sich in der Fähigkeit zur Selbstorganisation und Selbsthilfe. Geht diese mit einer Aufbruchstimmung und Willkommenskultur für Neuhinzuziehende einher, verbessern sich die Wettbewerbschancen weiter. Die aktive Nachbarschaft wird somit im Zusammenspiel mit einer partnerschaftlichen Governance zum weichen Standortfaktor, der sich letztlich auch monetär in den Immobilienpreisen niederschlagen dürfte.

Die Erwerbsarbeit spielt in Einfamilienhausgebieten eine immer größere Rolle:

Dies ist vor allem eine Folge der Digitalisierung der Arbeitswelt und der Zunahme wissensbasierter Dienstleistungen, die zu einer starken Zunahme von „home offices“ führen werden. Zugleich ergeben sich aber auch vielfältige Optionen für eine „home production“ in Verbindung mit einem stationären wie digitalen „home retail“. Sei es Heimarbeit für einen Auftraggeber, sei es freiberufliches Handwerk mit Vermarktung über Ausstellungen in der Wohnung oder über das Internet – Optionen für die Integration von Erwerbsarbeit im Eigenheim gibt es viele. Denkbar ist zudem die Integration eines Coworking-Standorts mit FabLabs und 3D-Drucker innerhalb eines Einfamilienhausgebiets, sei es in einem leerstehenden Gebäude, sei es auf einem bislang unbebauten oder für die Eigentümer zu groß gewordenen Grundstück. Voraussetzung hierfür sind baurechtliche Regelungen, die jenseits des „Reinen Wohnens“ andere Nutzungen sowie bauliche Erweiterungen zulassen.



Die Digitalisierung erleichtert das Wohnen im Einfamilienhaus und innerhalb eines Einfamilienhausgebiets:

Immer mehr Alltagsdienstleistungen können über digitale Angebotsstrukturen angefragt und in Anspruch genommen werden. Diese Angebote sind für alle Altersgruppen interessant. Im höheren Alter können sie jedoch zur Voraussetzung dafür werden, auch weiterhin ein selbstbestimmtes Leben im Einfamilienhaus führen zu können. Derzeit sind bei vielen Hochbetagten allerdings noch Vorbehalte vorhanden, da für sie der Umgang mit digitalen Medien noch nicht selbstverständlich ist. Dies wird sich mittelfristig ändern. Die Nutzung von Technologien für das „smart home“, die Lebensmittelversorgung über den Online-Handel, das digitale Gesundheitsmonitoring oder auch die digitale Kommunikation innerhalb der Nachbarschaft und im Quartier werden zur Selbstverständlichkeit werden. Dem smarten Wohnquartier gehört die Zukunft.

Die Zunahme der beruflichen Mobilität sowie der unterschiedlichen Wohnbedürfnisse im Verlauf des Lebens werden den Trend zum Eigenheim auf Zeit verstärken (Lebensabschnittsimmobilie):

Beim Kauf eines Eigenheims als Lebensabschnittsimmobilie spielt die Erwartung einer positiven Wertentwicklung eine entscheidende Rolle und damit das Kriterium der Lage. Zugleich dürfte die Nachfrage nach Eigenheimen zur Miete zunehmen. Abzuwarten bleibt mit einem großen Maß an Skepsis, ob sich das vor allem in den USA verbreitete Konzept der „mobile homes“ auch in Deutschland durchsetzen wird. Der mobile Mensch zieht dann mit seinem Eigenheim um und findet am neuen Arbeitsort gleich einen neuen Standort für sein Zuhause – z.B. auf einem nicht mehr benötigten Grundstück(steil) in einer Einfamilienhaussiedlung. Es ist davon auszugehen, dass die Ausdifferenzierung von Wohn- und Lebensmodellen weiter zunehmen und auch der Typus Einfamilienhaus bzw. das Einfamilienhausgebiet höheren Fluktuationen unterworfen sein wird. Diese „Bewegungen“ einer mobilen Gesellschaft können als positive und dynamische Prozesse verstanden werden, die es auf der Grundlage integrativer Konzepte in den Siedlungsbereichen temporär zu verankern gilt. Nachbarschaftshäuser, die soziale und kulturelle Infrastrukturangebote sowie alltagsnahe Dienstleistungen zentrieren, können hierzu einen wesentlichen Beitrag leisten und Kontinuitäten im Wandel sichern.

Ausblick

Neben allgemeingültigen Merkmalen der Einfamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre und der jeweiligen Zugehörigkeit zu Gebietstypen mit spezifischen Herausforderungen – wie z.B. Schrumpfungs- oder Wachstumsdruck – weist jedes Gebiet örtliche Besonderheiten auf, deren Entwicklungspfade oder -optionen je nach Standort und Marktlage unterschiedlich zu beurteilen sind. Daher muss es in der Auseinandersetzung um die Entwicklung dieser Gebiete vorrangig um strategische Profilbildungen gehen. Eine zentrale Herausfor-

derung besteht in der Weiterentwicklung dieser ursprünglich monofunktional strukturierten Räume hin zu funktional angereicherten Quartieren, die Wohnangebote für unterschiedliche Zielgruppen und vielfältige Lebensstile bereithalten sowie über eine Infrastrukturausstattung verfügen, die sich aus „analogen“ und „digitalen“ Angeboten zusammensetzt. Ein hohes Sozialkapital in Form einer aktiven Nachbarschaft mit Angeboten der Nachbarschaftshilfe wird zukünftig eine immer wichtigere Rolle als weicher Standortfaktor einnehmen und die Etablierung gemeinschaftlich getragener Strukturen somit zu einem wesentlichen Baustein auf dem Weg zur zukunftsfähigen Gestaltung dieser Siedlungsräume werden. Aus monofunktionalen Einfamilienhausgebieten werden vielfältige und lebendige Wohnquartiere.

Eigenheime können für Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen und mit unterschiedlichen Lebensstilen als Wohnalternative interessant sein. Die ehemals nur auf das familienorientierte Wohnen reduzierten Gebiete werden bunter und bieten Raum für Experimente, temporäre Nutzungen und eine Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten innerhalb von Haus und Quartier. Auch die Digitalisierung von Gebäuden, Arbeit, Versorgung, Mobilität und Kommunikation wird das Leben – nicht nur in diesen Quartieren – tiefgreifend verändern. Die Einfamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre mit ihren häufig großen Grundstücken bieten vielfältige Optionen zur Anpassung und Ergänzung der Bestände und Nutzungen. Auch die Voraussetzungen zur Etablierung bewohnergetragener Strukturen sind hier im Vergleich zu vielen anderen Stadträumen als vielversprechend einzustufen. Die Sensibilisierung für die Herausforderungen wie die Chancen dieses Siedlungsmodells und das Erkennen der Handlungserfordernisse und -optionen durch die Bewohner wie Kommunen sind jedoch eine wesentliche Voraussetzung, um aus dem vermeintlichen Auslaufmodell Einfamilienhausgebiet ein „Zukunftsmodell“ zu entwickeln.

Prof. Dr. Uta Hohn, Geographin; Inhaberin des Lehrstuhls Urban and Metropolitan Studies im Geographischen Institut der Ruhr-Universität Bochum

Yasemin Utku, Stadtplanerin und Architektin; Inhaberin des Büros sds_utku Städtebau Denkmalpflege Stadtforschung in Dortmund; Lehre und Forschung am Fachgebiet Städtebau, Stadtgestaltung und Bauleitplanung an der TU Dortmund

Quellen:

Bosshard, Max et al. (Hg.) (2014): Zukunft Einfamilienhaus? Sulgern.

Dechow Philipp/Jehling, Mathias (2014): Neue Nischen? In: Einfamilienhausgebiete, StadtBauwelt 204/48, S. 38-41.

Menzl, Marcus (2010): Zwischen lang geplanter Selbstverwirklichung und unterwarteten Kontexteffekten – Wohnen im suburbanen Eigenheim. In: Dittrich-Wesbuer, A./Knapp, W./Osterhage, F. (Hg.): Postsuburbanisierung und die Renaissance der (Innen-)Städte. Neue Entwicklungen in der Stadtregion. Detmold. Metropolis und Region, Bd. 6, S. 141-157.

<http://www.multiples-haus.de>