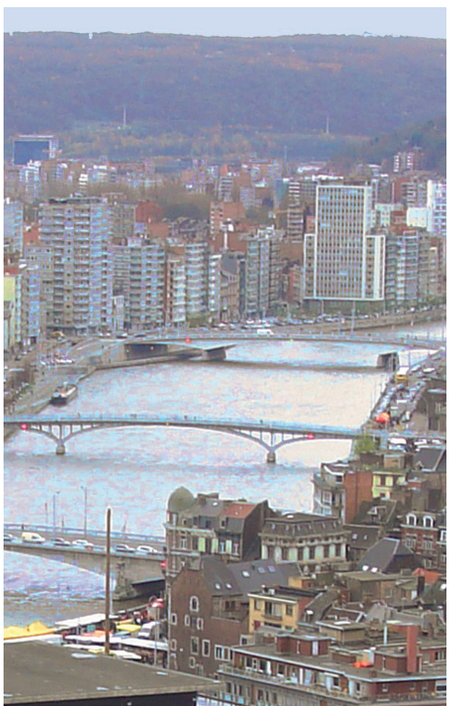
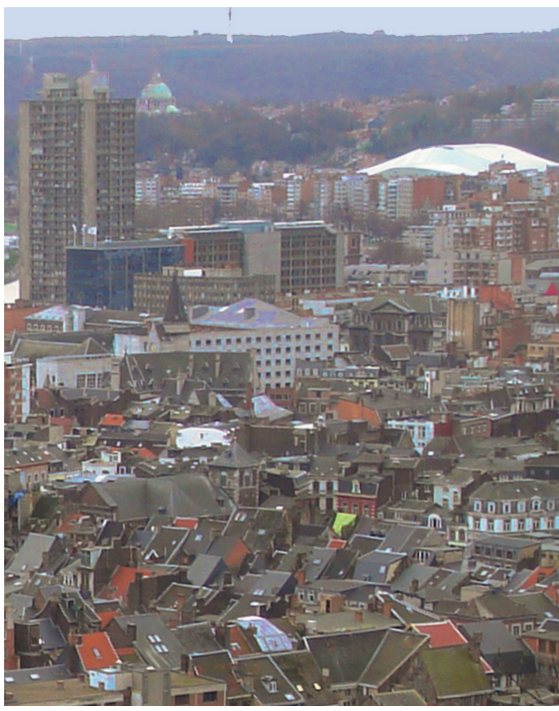
ILS-TRENDS

Zukunftschancen von Stadtquartieren zwischen Erhaltung und Erneuerung

Autor dieser Ausgabe

Prof. Dipl.-Ing. Ulli Meisel
Fon + 49 (0) 241 4099 45-23
ulli.meisel@ils-forschung.de

Seit Mitte der 1980er-Jahre waren die behutsame, erhaltende Erneuerung von Stadtquartieren und die kritische Rekonstruktion mit der Würdigung der Besonderheiten verschiedener Orte unangefochten handlungsleitende Paradigmen der planenden Stadtentwicklung. Seit den 1990er-Jahren sind jedoch durch die demografische Bevölkerungsentwicklung und wirtschaftlichen Umbrüche neue Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Städten und Quartieren entstanden. Menschen verlassen Regionen mit sinkendem Arbeitsplatzangebot, Wohnungen werden nicht wiederbelegt und Quartiere geraten in eine Abwärtsspirale durch Leerstände und Verfall. Andererseits erhöht sich in dynamisch wachsenden Regionen der Verwertungsdruck auf Quartiere mit unterdurchschnittlicher Flächenausnutzung. Beide Entwicklungen lassen den Abriss von Wohnungen als ein neu zu diskutierendes planerisches Mittel an Bedeutung gewinnen. Dabei sollte vermieden werden, Fehler der Vergangenheit, wie die Flächensanierungen, zu wiederholen.

In diesem Beitrag geht es um Methoden und Kriterien zur Einschätzung von Instandsetzungs-, Modernisierungs-, Rückbau- und Abrisskonzepten und ihrer sozialen, kulturellen, ökonomischen und städtebaulich-architektonischen Auswirkungen auf Stadtquartiere. Die empirische Grundlage bildet die 2014 abgeschlossene Forschung „Grenzen der Bestandserhaltung. Abriss als Paradigma nachhaltiger Quartiersentwicklung?“, deren vollständige Ergebnisse kostenfrei als E-Book über die ILS-Webseite verfügbar sind (Meisel 2014a). Forschungsziele waren die Analyse eines möglichen Paradigmenwandels zu mehr Abriss als einer Option für nachhaltige Quartiersentwicklung und die Identifizierung möglicher Grenzen der Bestandserhaltung. Ein besonde-

2/14

ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung

rer Fokus lag auf wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten und dem diskursiven Ablauf von Entscheidungen pro und contra Erhaltung, die in Einzelfallstudien in zehn deutschen Städten exemplarisch untersucht wurden. Derartige Interventionen erfolgten einerseits mit dem Ziel der Reduzierung redundanter Wohnungsangebote zur Stabilisierung von Stadtquartieren, andererseits zur quantitativen und qualitativen Steigerung der Wohnungsversorgung in angespannten Wohnungsmärkten.

Forschungsfragen in diesem Zusammenhang waren: Wieviel Erneuerung vertragen Stadtquartiere und ihre Bewohner/-innen? Welche städtebaulich-architektonischen, sozialen, kulturellen und ökonomischen Bestände gilt es zu erhalten und weiterzuentwickeln? Welche sollen durch neue Konzeptionen ersetzt werden und wie ist dies sozialverträglich umzusetzen? Welche Akteure, Netzwerke, Strategien und Instrumente sind gefragt, um die gesteckten Ziele zu erreichen?

Statistik zur Erhaltung und Erneuerung

In Deutschland existierten zum 31. Dezember 2011 insgesamt etwa 40,5 Millionen Wohnungen, von denen 78 % im früheren Bundesgebiet (ohne Berlin) und 22,0 % in den neuen Ländern und Berlin lagen (DESTATIS 2012a). Für Westdeutschland pendelte sich der Wert für den jährlichen Abgang von Wohnungen nach einem Maximum 1972 mit etwa 34.000 Wohnungen aufgrund der Flächensanierungen dann ab der Mitte der 1980er-Jahre auf etwa 15.000 Wohnungen pro Jahr ein. Es verringerte sich ab 1986 also die Abrissquote in Westdeutschland von etwa 0,11 % im Jahr 1972 auf 0,05 % im Jahresmittel (DESTATIS 2012b).

In Ostdeutschland (ab 2005 mit Berlin) spiegelte sich die Förderung von Wohnungsabrissmaßnahmen im Programm „Stadtumbau Ost“ in jährlichen Abgängen von bis zu 43.000 Wohnungen in den Jahren 2004/2005 wider. Bezogen auf den Bestand von etwa 8,9 Millionen Wohnungen bedeutete dies eine Abrissquote von 0,48 % pro Jahr in Ostdeutschland. Damit lag diese Quote in Ostdeutschland im genannten Zeitraum fast um den Faktor 10 höher als in Westdeutschland. Insgesamt wurden bis zum 31.12.2011 im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ knapp 300.000 Wohnungen abgerissen. Inzwischen hat sich der Abriss in Ostdeutschland und Berlin auf etwa 15.000 abgängige Wohnungen pro Jahr eingependelt. Dies entspricht einer Abrissquote von 0,17 % in den neuen Ländern und Berlin, die gegenüber Westdeutschland immer noch dreimal so hoch ist. Der Wohnungsabgang in Ost- und Westdeutschland von 30.000 Wohnungen pro Jahr bedeutet eine Abrissquote von 0,07 % für Deutschland insgesamt.

Im Jahr 2013 wurden gegenüber einem Tiefstand von vorher zum Teil nur 160.000 Einheiten pro Jahr wieder 214.800 neue Wohnungen fertig gestellt (DESTATIS 2014). Dies entspricht einem jährlichen Zuwachs um 0,53 % des Bestands von rund 40,5 Millionen Wohnungen. Wohnungsabgänge von 30.000 Einheiten pro Jahr werden damit mehr als siebenfach durch Wohnungsneubau kompensiert. Dennoch bedeuten derartige Quoten, dass bis zum Jahr 2030 der Wohnungsbestand lediglich um 9,6 % wachsen wird, dass also dann immer noch 90,4 % des heute schon in Stadtquartieren vorhandenen Wohnungsbestands die Versorgung der Menschen sicherstellen

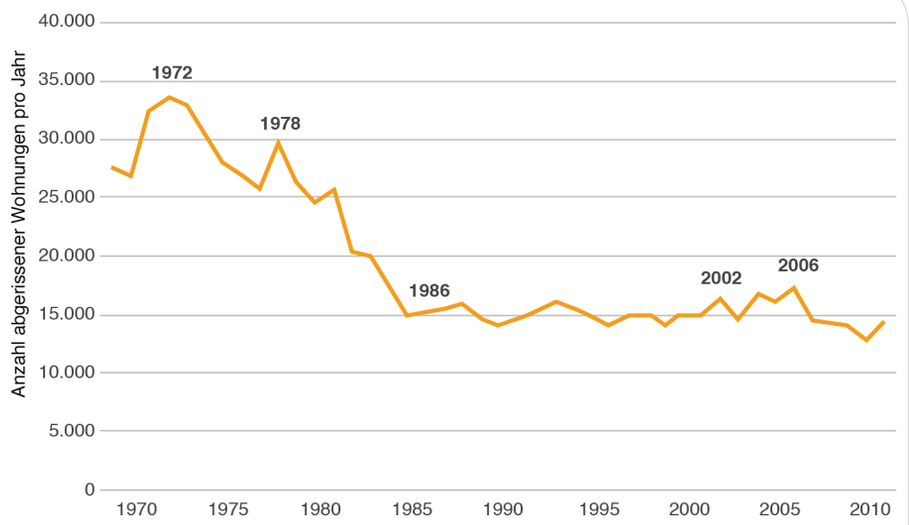


Abb. 1: **Abgänge von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Westdeutschland, ab 2005 ohne West-Berlin**
Quelle: eigene Abbildung unter Verwendung von Daten nach DESTATIS 2012b

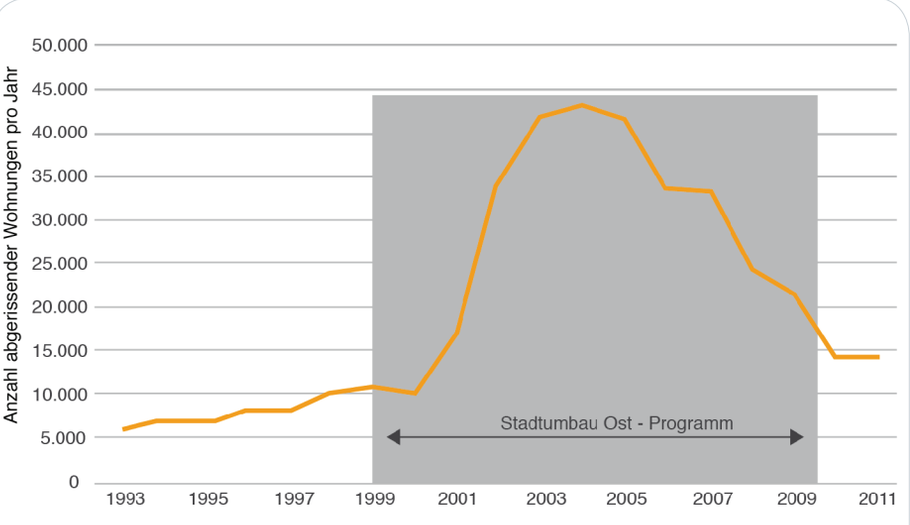


Abb. 2: **Abgänge von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Ostdeutschland, ab 2005 inkl. West-Berlin**
Quelle: eigene Abbildung unter Verwendung von Daten nach DESTATIS 2012b

werden. Diese Stadtquartiere werden von vielen Akteuren als eine wichtige Handlungsebene betrachtet und daher auch unserer Untersuchung als Betrachtungsebene zugrunde gelegt.

Stadtquartiere als relevante Betrachtungsebene

Mit dem Begriff „Quartier“ verbinden sich vielfach idealisierende Vorstellungen von Nachbarschaft, von Nähe und Identität, von attraktiven und preiswerten Wohnungen, vielfältigen Mobilitätsangeboten, barrierefrei und fußläufig erreichbaren Erlebnis- und Erholungsräumen sowie Versorgungsangeboten für den täglichen Bedarf. Der Quartiersbegriff weckt damit Assoziationen, die seine Verwendung insbesondere für durch Wohnen geprägte Quartiere attraktiv erscheinen lassen (Deffner/Meisel 2013). Quartiersbestände umfassen eine städtebaulich-architektonische physische Struktur, ein soziales Gefüge als Nachbarschaft, kulturelle Elemente, die aus physischen Artefakten im Quartier, aber auch aus Ritualen seiner Bewohner/-innen bestehen können, und ein ökonomisches Modell zur Bewirtschaftung und dauerhaften Erhaltung des Quartiers (Meisel 2013).

Die Zukunftschancen von Stadtquartieren mit ihren sozialen, kulturellen, städtebaulich-architektonischen und ökonomischen Eigenschaften konkretisieren sich in der gesellschaftlichen Debatte zwischen Bestandserhaltung, ihrer Anpassung an neue Anforderungen und dem Abriss und Ersatz durch Neues (Meisel 2014b). Urbane Quartiere lassen mit ihrer physischen Komplexität, heterogenen gesellschaftlichen und sozio-kulturellen Strukturen und ihren Funktionen als Wohn-, Wirtschafts-, Erholungs-, Bildungs-, Versorgungs- und Verwaltungsraum zahlreiche miteinander verwobene Aktionsfelder erkennen (Grzesiok et al. 2014). Aus der Vielzahl disziplinärer Definitionen für Wohnquartiere, zum Beispiel aus sozialwissenschaftlicher Perspektive mit einem „Fuzzy Place“-Konzept (Schnur 2008: 40) oder als einer räumlichen Skalierung zwischen Einzelgebäuden und Stadt wurden für die Praxis der planenden Stadtentwicklung im Forschungsprojekt thesenhaft einige relevante Aspekte von Stadtquartieren herausgearbeitet:

- Quartiere sind der kleinste gemeinsame Nenner, für den ihre Bewohner/-innen noch den Begriff „wir“ verwenden;
- Quartiere besitzen eine geringere Größe als aus Verwaltungsgesichtspunkten heraus festgelegte Stadtteile, in denen verschiedene Quartiere existieren können;
- Quartiere sind groß genug, um eine kritische Masse von Akteuren beteiligen zu können und klein genug, um nicht unübersichtlich zu werden;
- Quartiere lassen sich als eine Argumentationsebene verstehen, die es erlaubt, unterschiedliche Interessen zum Beispiel vieler Einzeleigentümer/-innen zu verhandeln und zu bündeln;
- Quartiere sind die Summe ihrer sozialen, städtebaulich-architektonischen, ökonomischen und kulturellen Eigenschaften.

Durch eine interdisziplinäre und partizipative Perspektive und die Abwägung komplementärer Aspekte von Quartieren analysiert unsere Untersuchung integrierende Planungskonzeptionen mit dem Ziel, erkannte Fehler der Vergangenheit, wie soziale Benachteiligungen und kulturelle Verluste, nicht zu wiederholen.

Instandsetzung, Modernisierung, Rückbau, Abriss

Nach dem Ende der zerstörerischen Flächensanierungen der 1960er- und 1970er-Jahre wurden seit den 1980er-Jahren Theorien, Methoden und sozialverträgliche planerische Instrumente für eine bestandserhaltende Modernisierung von Quartieren entwickelt, mit deren Hilfe man Bestände an neue Anforderungen anpassen und für die Zukunft erhalten kann (Schmitz/Meisel/Fleischmann 1981; Schmitz/Meisel 1983; Gibbins 1988). Zentrale Elemente eines derartigen Instrumentariums sind Due-Diligence-Analysen zur Bestands- und Risikobewertung, die rechtzeitige Einbeziehung der Bewohner/-innen und ein Baukastensystem für bewohnergerechte, abgestufte Maßnahmenpakete (Bodenschatz/Polinna 2010). Modernisierungen galten lange Zeit als nicht zuverlässig kalkulierbar und daher risikoreich. Mit ausgefeilten Methoden

Abb. 3: **Im Gängeviertel in Hamburg werden ursprünglich zum Abriss vorgesehene Häuser von „Raumpionieren“ genutzt.** Quelle: eigenes Foto

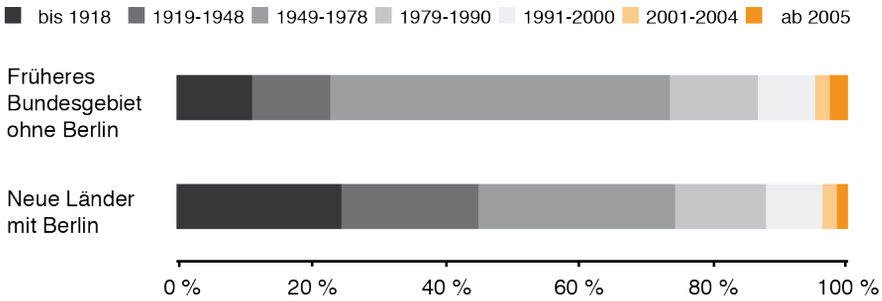


Abb. 4: **Die Anteile bewohnter Wohnungen verschiedenen Baualters unterscheiden sich jeweils in West- und Ostdeutschland.**
Quelle: eigene Abbildung, Daten DESTATIS 2010

ist jedoch inzwischen nachzuweisen, ob sie wirtschaftlicher und sozialverträglicher sind als Ersatzneubauten (Schmitz et al. 2013).

Heute können auch im Rahmen der Theorie abgestufter Erhaltungskonzepte gezielt soziale Veränderungen für Quartiere antizipiert werden, ggf. auch mit der Einbindung neuer Nutzergruppen. Derartige Maßnahmenpakete werden in der wohnungswirtschaftlichen Terminologie entweder als Instandsetzung, Modernisierung, Ausbau oder Umbau bezeichnet. Die Zuordnung von Maßnahmen zu diesen Kategorien erzeugt erhebliche ökonomische und soziale Auswirkungen, denn sie wirkt sich durch resultierende Mietsteigerungen direkt auf die Bewohner/-innen aus (Meisel 2007). Ihre intelligente Verwendung ermöglicht aber auch belastbare Szenarienmodelle, die neben baulich-physischen und ökonomischen auch soziale und kulturelle Kriterien einbeziehen (Schmitz et al. 1994: 221-282).

Der Begriff „Modernisierung“ bezeichnet die Verbesserung des Nutzwertes von Wohnungsbeständen im Gegensatz zur rein erhaltenden, nicht mietwirksam werdenden „Instandsetzung“ (Meisel 2005). Ausbau bezeichnet die Erschließung von Potenzialen vorhandener Nebenflächen für Wohnen, zum Beispiel ungenutzter Dachräume. Ein Umbau verändert das vorhandene Raumgefüge durchgreifend mit Demontagen und neu hinzugefügten Bauteilen. Umbauten können auch einen „Rückbau“ umfassen, zum Beispiel mit der Demontage ganzer Geschosse von Wohnblocks zur Reduzierung der Höhe oder von vertikalen Gebäudesegmenten zur Schaffung neuer Sicht- und Wegebeziehungen. Für den Abriss kompletter Gebäude wurden einschließlich der Entsorgungskosten in den Experteninterviews im Rahmen unserer Einzelfallstudien Kosten in Höhe von 50 bis 100 Euro je m² Wohnfläche genannt. Ein Rückbau war dagegen mit 200 bis 250 Euro je m² Wohnfläche deutlich aufwendiger (Meisel 2014a: 130).

In der Betrachtungsweise unserer Untersuchung ist Abriss als Instrument von Planung also nicht gleichzusetzen mit der vollständigen, großflächigen Entfernung ganzer Gebäude und Quartiere wie in den 1970er-Jahren. Der Begriff differenziert sich vielmehr in verschiedene graduelle Ausprägungen und er umfasst Methoden, mit denen quasi mit dem Skalpell gezielt nachteilige Zustände in Quartieren adressiert werden (Power 2010: 214). Abriss ist dabei nicht ohne einen mehrjährigen Planungsvorlauf und die Mitwirkung der Betroffenen bei den Analysen und Konzeptentwicklungen sozialverträglich realisierbar.

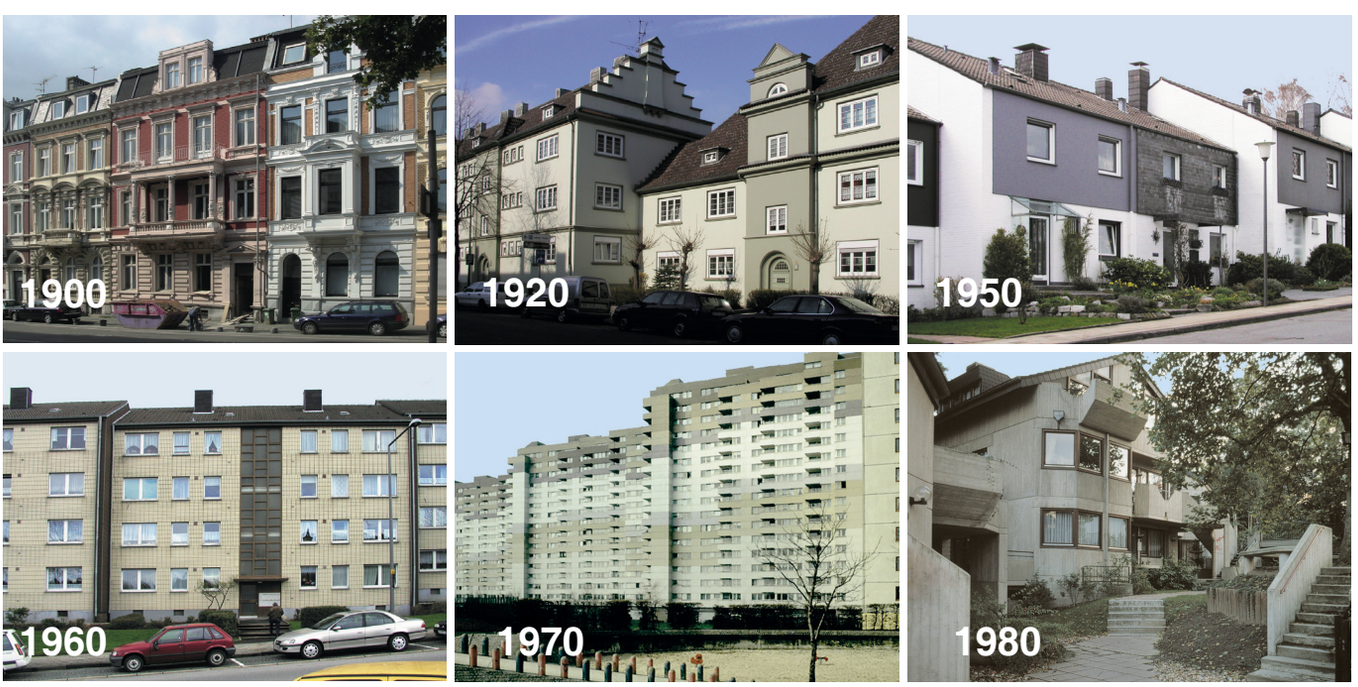


Abb. 5: **Verschiedene Quartiersgenerationen aus den letzten einhundert Jahren erfordern differenzierte Herangehensweisen.**
Quelle: eigene Fotos

Treibende Kräfte für Abriss und Ersatzneubau

Die im Rahmen des Forschungsvorhabens erfolgte empirische Auswertung der vom GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen im letzten Jahrzehnt publizierten und ausgezeichneten Fallbeispiele zum Umbau von Bestandsquartieren ließ mehrere Faktoren erkennen, die als treibende Kräfte für eine zunehmende Diskussion von Abriss als Handlungsoption wirkten. Als erster Faktor wurden sozioökonomische Veränderungen in schrumpfenden Regionen identifiziert. Hohe Leerstände durch den Wegzug von Bewohnerinnen und Bewohnern aus wenig attraktiven Stadtquartieren und deren Verwahrlosung führten zu einer Abwärtsspirale und einem negativen Image dieser. Zur Stabilisierung der Entwicklung dieser Quartiere erfolgte häufig eine Reduzierung von Wohnungsüberhängen durch Abriss.

Eine zweite treibende Kraft war das Ziel einer ökonomischen Ertragssteigerung in Quartieren und Wohnungsbeständen in dynamisch wachsenden Regionen. Einer starken Wohnungsnachfrage in angespannten Wohnungsmärkten wurde mit neuen, höherwertigen Angeboten entsprochen, die ökonomisch potentere Zielgruppen ansprechen. Da dies nur durch eine Modernisierung allein meist nicht zu erreichen war, wurden Abriss und Ersatzneubau in derartigen regionalen Kontexten realisiert. Bei den untersuchten Einzelfallstudien wurde durch abgestufte Angebote für verschiedene Zielgruppen und eine Kombination von Modernisierung, Aufstockung, An- und Umbau mit ergänzenden Neubauten versucht, Gentrifizierungen in den betroffenen Quartieren zu vermeiden.

Drittens erhöhte die politisch angestrebte Begrenzung einer Ausweitung der In-

DPSIR - Elemente	Faktor 1	Faktor 2	Faktor 3	Faktor 4
DRIVING FORCES	Sozio-ökonomische Veränderungen in schrumpfenden Regionen	Ökonomische Ertragssteigerung in dynamisch wachsenden Regionen	Vorrang einer urbanen Innenentwicklung vor neuen Stadterweiterungen	Physischer und/ oder symbolischer Verschleiß von Wohnungsbeständen
PRESSURE	Verfall von Stadtquartieren, Schrumpfung, ökonomische Verluste	Verwertungsdruck auf vorhandene, untergenutzte Bestände und Quartiere	Zunahme von Nutzungskonkurrenzen auf innerstädtischen bebauten Flächen	Zunehmend geringe Akzeptanz der Nutzer/-innen, Gefahr von Leerstandszunahme
STATUS	Leerstandszunahme, Wegzug der Bewohner/-innen, verwahrloste Stadtquartiere	Starke Wohnungsnachfrage, angespannter Wohnungsmarkt	Suboptimale Nutzungsart und/ oder Nutzungsintensität	Instandsetzungsstau, Image des Bestandes in Abwärtsbewegung
IMPACT	Konzepte zur Stabilisierung und Konsolidierung der Bestände und Stadtquartiere	Verwertungs-Konzepte für neue Nutzungen mit höherem Ausnutzungsgrad	Entwicklung von Veränderungsszenarien für ähnliche oder veränderte Nutzungen	Prüfung größerer Investitionsmaßnahmen, Kosten-/ Nutzen-Abschätzung
RESPONSE	Abriss redundanter Wohnungsbestände, Rückbau von Infrastruktur, Stabilisierung von Quartieren	Abriss und Ersatzneubau mit höherer Dichte für neue Bewohnerzielgruppen	Modernisierung der vorhandenen urbanen Struktur, oder Abriss und Ersatzneubau	Modernisierung der vorhandenen urbanen Struktur, oder Abriss und Ersatzneubau

Abb. 6: **Vier treibende Kräfte forcieren die Debatte über ein ausgewogenes Verhältnis von Erhaltung und Erneuerung.**
Quelle: eigene Abbildung unter Verwendung des DPSIR-Modells nach Jesinghaus 1999

anspruchnahme von Flächen für Verkehr und Bauwerke in Deutschland von derzeit immer noch etwa 114 ha pro Jahr auf 30 ha pro Jahr bis 2020 den Nutzungsdruck auf Quartiersbestände. In der Konsequenz erfolgte die Kompensation innerstädtischen Wohnflächenbedarfs als Nachverdichtung bestehender Quartiere mit höherer Ausnutzung ihrer Grundflächen durch Aufstockung, ergänzenden Neubau oder durch Abriss und Ersatzneubau. Betroffen waren insbesondere Quartiere der 1950er- und 1960er-Jahre mit nur zwei bis drei Geschossen und großzügigen Grünflächen im Wohnumfeld.

Als vierte treibende Kraft für Abriss als Option wurden der physische und symbolische Verschleiß von Bestandsquartieren lokalisiert. Deren Dauerhaftigkeit findet ihre Grenzen in der Abnutzung der städtebaulich-baulichen Struktur, ihres Raumgefüges, ihrer Grundrissorganisation, ihrer Gestalt und zunehmenden Nutzungseinschränkungen, Mängeln, Schäden und Schwachstellen.

Bei einer kontinuierlichen baulichen Instandhaltung sind Nutzungsdauern von einhundert Jahren und mehr erreichbar. Unterbleiben diese Maßnahmen jedoch, so verschlechtert sich der physische Zustand von Quartieren rapide und ab einem bestimmten Stadium ist ihre Erhaltung kaum noch vertretbar.

Grenzen der Erhaltung von Stadtquartieren werden auch bestimmt durch ihre Anpassbarkeit an neue Zukunftsanforderungen, die sich unter dem Begriff nachhaltiger Entwicklung subsummieren lassen.

Nachhaltige Entwicklung von Quartieren

Nachhaltigkeit ist einerseits ein normativ verwendeter Begriff, mit dem ein breites Spektrum für eine zukunftsfähige Entwicklung als sinnvoll erachteter gesellschaftlicher Ziele verbunden ist. Andererseits ist Nachhaltigkeit auch ein weit gefasstes naturwissenschaftliches Forschungsfeld, in dem die Auswirkungen von Menschen verursachter Stoffströme auf die Umwelt oder auf ihre Gesundheit erforscht und in Datenbanken aufbereitet werden (zum Beispiel Materialinput pro Serviceeinheit, Wuppertal Institut). Ein Grundproblem der Wirksamkeitsabschätzung für ökonomische, ökologische und soziale Aspekte von Stadtquartieren ist jedoch das Fehlen einfach und zuverlässig einsetzbarer Bewertungsmethoden.

Prospektives Handeln, das Umweltrisiken vorausschauend vermindert, wird als eine entscheidende Voraussetzung nachhaltiger Entwicklung beschrieben. „Reaktive Ordnungsinstrumente wie Aufräumen, Reparieren, Filtern, Verbieten, Anpassen sollen durch systemorientierte, investiv ausgerichtete Ökopolitik und -technik abgelöst werden“ (Schmidt-Bleek 1997: 39).

Als weitere Methode sind Effizienzprüfungen zu nennen, die die aufgewendeten Mittel in ihrem Verhältnis zum angestrebten Nutzen betrachten (beispielsweise weniger Heizenergieverbrauch bei gleicher Raumtemperatur). Betrachtet wird zum Beispiel bei stoffstrombezogenen Effizienzprüfungen der gesamte Lebensweg von Stoffen und Produkten mit dem Ziel, ihren Verbrauch zum Beispiel um den Faktor zehn zu reduzieren (Schmidt-Bleek/Tischner 1998).

Neben Effizienzsteigerung als Maßstab für die Bewertung von Nachhaltigkeit und ihrer Wirksamkeit sind als ein weiteres Prinzip Suffizienzstrategien zu nennen. Ebenso wie bei Effizienzsteigerungen steht dabei für Quartiersentwicklungen der wahrgenommene, erlebbare Nutzen für die Menschen im Vordergrund. Während aber bei Überlegungen zur Effizienzerhöhung grundsätzlich die

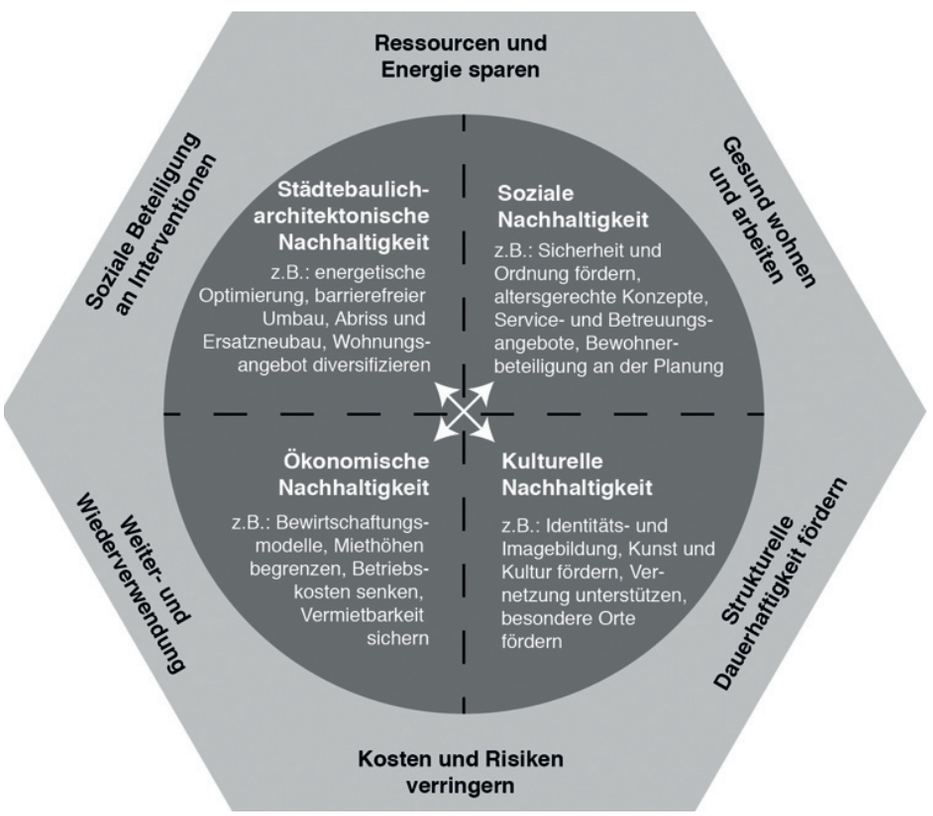


Abb. 7: **Sechs Zielkorridore nachhaltiger Entwicklung (außen) wurden städtebaulich-baulich, sozial, ökonomisch und kulturell umgesetzt.** Quelle: eigene Abbildung

Maßstäbe für den Nutzen unverändert bleiben, stehen diese Maßstäbe bei Suffizienzansätzen auf dem Prüfstand (Meisel 2014b). Werden beispielsweise um 1900 errichtete Stadtquartiere nicht aufwendig an heutige normierte Wohnvorstellungen angepasst, sondern mit nur geringen, gezielten Veränderungen, zum Beispiel von so genannten „Raumpionieren“ neu genutzt, so stellt dies einen Ansatz zu ihrer nachhaltigen Weiterverwendung durch Suffizienz dar (Meisel 2011). Wie Karl Ganser es einmal in einem Vortrag formulierte: „Man kann entweder den Gegenstand ändern, oder aber den Blick der Menschen auf diesen Gegenstand.“

Grundsätzlich erschwert es die geschilderte Komplexität von Nachhaltigkeit, gesicherte Erkenntnisse für die Entwicklung von Wohnungsbeständen und Quartieren zu generieren und diese in zielführende Interventionen umzusetzen. Einer erkannten Notwendigkeit nachhaltigen Handelns bei Akteuren steht zum Teil eine große Unsicherheit bezüglich der Kombination verschiedener Zieldimensionen und der anzuwendenden Verfahren und Methoden gegenüber (Fox-Kämper et al. 2009).

Die Überwindung der Schwelle vom Erkennen einer Handlungsnotwendigkeit zum abgestimmten Handeln kann jedoch gegebenenfalls unterstützt werden durch die Diskussion von Zielkorridoren als „Leitplanken“ nachhaltiger Entwicklung (Dahlhaus/Meisel 2008). Erlebbarkeit, Nutzenerfahrung und Handlungsimpulse für die relevanten Akteure spielen dabei eine wichtige Rolle. Als derartige, gut vermittelbare Zielkorridore für eine nachhaltige Entwicklung wurden analysiert (Meisel 2011):

- Ressourcen und Energie sparen;
- Gesund wohnen und arbeiten;
- Soziale Beteiligung an Interventionen;
- Kosten und Risiken verringern;
- Dauerhaftigkeit fördern;
- Weiter- und Wiederverwendung.

Die individuell wahrnehmbare Steigerung des Nutzens und ihrer Lebensqualität ist für die in den Quartieren und den Wohnungen lebenden Menschen von zentraler Bedeutung und eine wichtige Forschungsperspektive der Disziplinen Architektur und Städtebau. Interventionen wirken auf die in den Quartieren lebenden Menschen und sie werden von diesen unterschiedlich erlebt und wahrgenommen. Diese Wahrnehmung kann für den Erfolg einer nachhaltigen Entwicklung mindestens ebenso bestimmend sein, wie das Erreichen quantitativ messbarer, aber abstrakter Ziele, wie zum Beispiel CO_2-Reduzierung.

Eine Akzeptanz von Maßnahmen seitens der Bewohner/-innen hängt wesentlich von ihrer Beteiligung an der Konzeptionsfindung und der Durchführung ab mit Fragen wie:

- Wurden sie angemessen informiert und über die Art von Interventionen aufgeklärt?
- Sind ihnen vorab Folgen einer Intervention für ihr Alltagsleben erläutert worden?
- Gab es eine Artikulationsmöglichkeit für eigene Vorstellungen über die Intervention?
- Wurden diese Anregungen der Bewohner/-innen auch berücksichtigt?
- Erfolgte ein Abgleich ihrer Interessen mit denen der Interventionsverantwortlichen?
- War die Durchführung der Intervention sozialverträglich für die betroffenen Menschen?
- Sind die angekündigten Effekte einer Intervention auch tatsächlich eingetreten?

Einzelfallstudien in der Wohnungswirtschaft

In Deutschland befanden sich zum Zeitpunkt dieser Untersuchung etwa 78 % oder 31,6 Millionen Wohnungen in Privatbesitz. 16,5 Millionen der Eigentümer/-innen wohnten selbst in ihren Wohnungen. In 48,4 % des Gesamtbestands wurde zur Miete gewohnt.

Im Jahr 2010 standen 3,5 Millionen Wohnungen in Deutschland leer

Abb. 8: **Durchgeführte Einzelfallstudien in zehn deutschen Städten nach Lage und ihrer Wohnungsmarktsituation,** Quelle: eigene Abbildung

(BMVBS 2013: 25). Obwohl sich mit lediglich etwa 22 % aller Wohnungen nur jede fünfte Wohnung in Deutschland im Besitz von professionellen Wohnungsunternehmen befindet, kann deren Rolle zum Beispiel als Netzwerkkoordinatoren, Handlungsinitiatoren und Partner von Kommunen für die Bestandsentwicklung in Wohnquartieren als besonders bedeutsam angesehen werden (Duvigneau 2001). Dabei stehen allerdings den ehemals gemeinnützigen, sozial verpflichteten Unternehmen zunehmend auch Wirtschaftsunternehmen mit hoher Ertragsorientierung gegenüber, die eine andere Kategorie von Sozialpartnern darstellen.

Wegen der besonderen Bedeutung der Wohnungswirtschaft für Quartiersentwicklungen wurden in dieser Forschungsarbeit auf der Basis von 599 vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen publizierter Fallbeispiele in einem iterativen Verfahren zehn Einzelfallstudien ausgewählt und vertiefend untersucht.

Diese Beispiele sollten die im Untersuchungsfeld vorhandene Heterogenität von Handlungsmustern möglichst gut verdeutlichen. Sie wurden nach ihrem Kontext entweder Wohnungsmärkten mit einem Überangebot, mit einer starken Wohnungsnachfrage oder einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt zugeordnet (vgl. Abb. 8).

Experteninterviews mit den Geschäftsführungen der maßgeblich für die Fallbeispiele verantwortlichen Wohnungsunternehmen zeigten differenzierte Herangehensweisen an die nachhaltige Entwicklung von Quartieren, bei denen sowohl pro, als auch contra Abriss als Handlungsoption entschieden wurde.

Die Forschungsarbeit fokussierte auf Akteurskonstellationen und Entscheidungsabläufe, in die die jeweiligen Expert/-innen eingebunden waren oder die sie selber verantwortlich gestaltet hatten, sowie auf die Ergebnisse der Interventionen. Bei allen war festzustellen, dass die Expert/-innen bereits seit einigen Jahren Stadtquartiere, in die ihre jeweiligen Wohnungsbestände eingebunden waren, als relevante Ebene im Blick hatten.

Wurde früher lediglich besitzorientiert und gebäudebezogen gedacht, so wird heute die Notwendigkeit abgestimmter Gesamtkonzepte für Quartiere erkannt. Der Grad ihrer tatsächlichen Einflussnahme auf die Quartiersentwicklung hing allerdings neben dem Umfang ihres Engagements auch von der Menge ihrer Wohnungsbestände im Quartier sowie möglichen Kooperationen mit anderen Eigentümerinnen und Eigentümern ab.

Handlungsmuster von Akteuren

Gemäß der Ausrichtung unserer Untersuchung auf die bestandserhaltende Wohnungswirtschaft und auf die Bewohner/-innen von Mietwohnungen als der überwiegenden Wohnform der Bevölkerung in Deutschland ergeben sich zwei Basisakteure. Eine Modernisierung ohne intensivere Eingriffe in die Bausubstanz oder Nutzungsänderung ist meist nicht genehmigungsbedürftig.

Abb. 9: **Kombination verschiedener Handlungsmuster mit Abriss und Erhaltung bei der Einzelfallstudie im Neustadtquartier von Lübbenau.** Quelle: eigene Fotos

Realisierte Handlungsmuster	Düsseldorf	Bottrop	Mülheim	Münster	Lübbenau	Dresden	Sondershausen	Nürnberg	Ingolstadt	München
Abrissorientierte Handlungsmuster										
Vollständiger Gebäudeabriss, der Leerraum bleibt ungestaltet						✓	✓			
Gebäudeabriss, der geschaffene Freiraum wird zur Grünfläche						✓				
Stilllegung von ganzen Geschossen oberhalb der 3. bis 4. Ebene						✓				
Rückbau der obersten Geschosse mit Vermietungsproblemen			✓		✓	✓	✓			
Abriss von Gebäudeteilen zur Reduzierung und Trennung von Baukörpern					✓		✓			
Abriss und Ersatz durch Neubau bei minderer baulicher Ausgangsqualität								✓		
Ersatzneubau nach Abriss zur Diversifizierung des Wohnungsangebots	✓	✓		✓				✓		✓
Abriss von Gebäudeteilen für die Aufwertung des Wohnumfelds	✓	✓		✓	✓	✓				
Abriss einzelner Gebäude zur Beseitigung städtebaulicher Mängel		✓		✓	✓					
Ersatzwohnungsneubau nach Abriss zur höheren Grundstücksausnutzung	✓									✓
Hochwertiger Ersatzneubau zur Gewinnung solventer Neukunden	✓	✓		✓						✓
Erhaltungsorientierte Handlungsmuster										
Beibehaltung und Ausstattungsverbesserung der vorhandenen Wohnungen		✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
Durchgreifende Umgestaltung der vorhandenen Wohnungsgrundrisse			✓		✓	✓				✓
Bestandsumbau mit neuen vertikalen und horizontalen Erschließungssystemen			✓				✓		✓	✓
Anbau von Balkonen, Erweiterung der Wohnfläche, Energiefassade			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
Aufstockung des Wohnungsbestandes um ein bis drei Geschosse										✓
Aufwertung des Wohnumfeldes der vorhandenen Wohnungen im Quartier		✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓

Abb. 10: **Bei allen Einzelfallstudien wurden verschiedene Handlungsmuster zu Gesamtkonzeptionen verknüpft.**
Quelle: eigene Abbildung

Der Gesetzgeber gesteht den betroffenen Bewohnerinnen und Bewohnern dabei lediglich eine duldende Rolle zu und keine gestaltende Beteiligung (BGB § 555). Bei einem Umbau, Anbau oder Aufstockung und bei einem geplanten Abriss oder Rückbau ist jedoch die Kommune als genehmigende Institution immer als dritter Akteur beteiligt. Diese drei Akteure bedienen sich einer Vielzahl von internen und externen Kompetenzen zur Klärung und Kommunikation ihrer Position im Verfahren der Aushandlung des jeweiligen Quartierskonzeptes (Meisel 2014a: 116).

Handlungsmuster für Interventionen in Bestandsquartieren der Akteure waren nur aus einer kontextbezogenen Problemsicht mit ihren sozialen, städtebaulich-architektonischen, ökonomischen und kulturellen Rahmenbedingungen zu beschreiben und zu erklären. Bei den untersuchten Einzelfallstudien wurden elf verschiedene abrissorientierte Handlungsmuster analysiert, die um weitere sechs erhaltungsorientierte Handlungsmuster ergänzt und in verschiedenen Kombinationen angewendet wurden. Sie stellten jeweils idealtypisch eine von Akteuren ausgehandelte Gesamtintervention dar, bei der der Wohnungswirtschaft eine dominierende Rolle zukam (Meisel 2014a: 110). Die realisierten Interventionen umfassten bei allen Einzelfallstudien eine Kombination aus bis zu neun verschiedenen, abriss- und erhaltungsorientierten Handlungsmustern (vgl. Abb. 10).

Städtebaulich-architektonisch indizierte Maßnahmen waren zum Beispiel der Abriss eines Bestandes mit anschließendem Ersatzneubau, der Teilrückbau und die Modernisierung des Restbestandes oder ein vollständiger Abriss mit Umgestaltung des Grundstücks als Grünfläche.

Neben diesen durch Abriss charakterisierten Handlungsmustern wurden auch Interventionen betrachtet, bei denen nach sorgfältiger Prüfung auf Abriss verzichtet, und die Quartiersbestände durch Modernisierung oder Umbau weiterentwickelt wurden. Damit war es möglich, erhaltungsorientierte Konzepte eher abrissorientierten gegenüberzustellen.

Grenzen der Bestanderhaltung

Theoretische Grundlagen und Einflussgrößen für die Bestimmung möglicher Grenzen einer Bestandserhaltung fanden sich in vier bis fünf verschiedenen disziplinären Forschungsfeldern, aus denen im Rahmen dieser Untersuchung ausgewählte Theorien herangezogen wurden, mit dem Ziel, Veränderungsprozesse plausibel zu beschreiben und zu erklären (Meisel 2014a: 11-21). Es wurde deutlich, dass die einzelne,

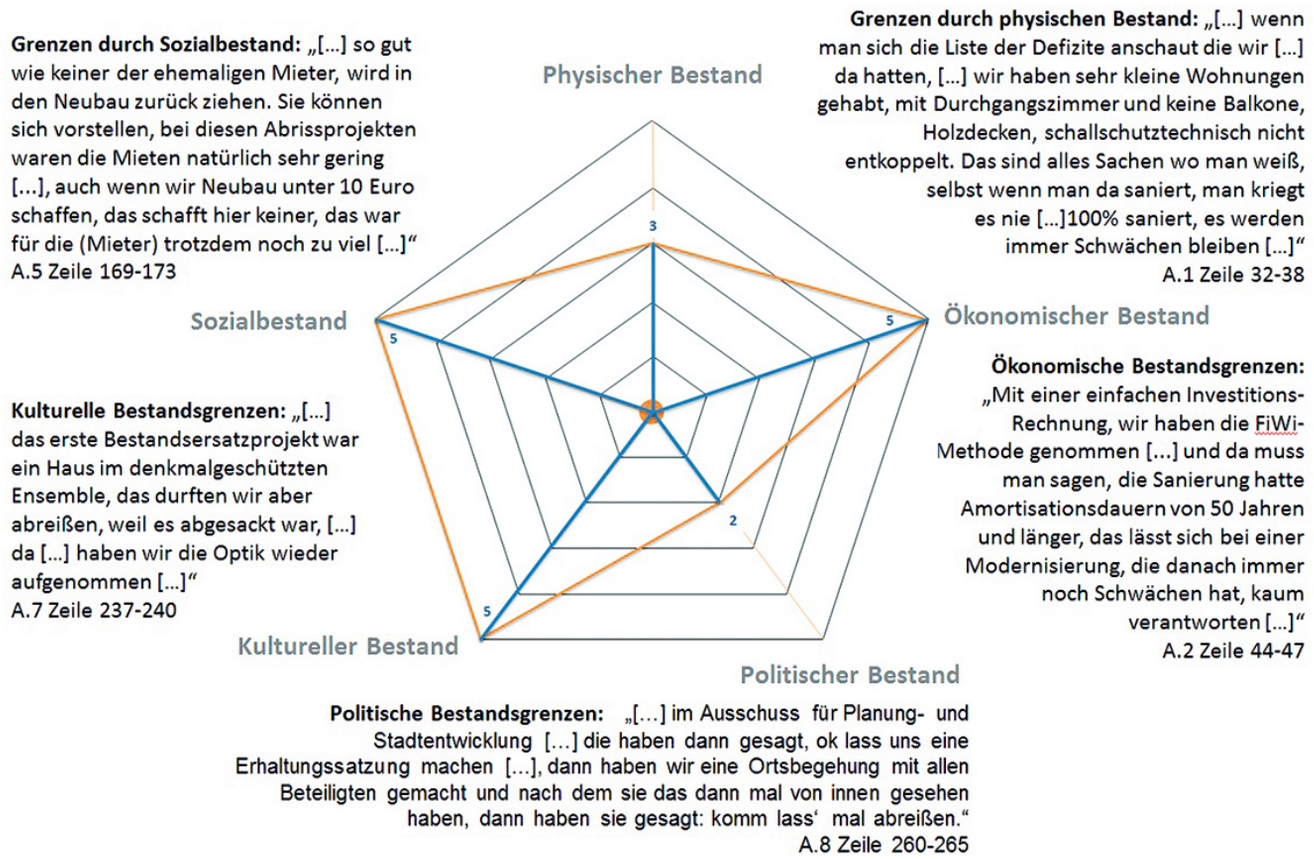


Abb. 11: **Beispiel multiperspektivischer Einschätzung von Grenzen der Bestandserhaltung durch ein Wohnungsunternehmen (von 1 = unbedingt erhalten bis 5 = definitiv nicht erhalten),** Quelle: eigene Abbildung

jeweils separat durchgeführte disziplinäre Betrachtung möglicher Erhaltungsgrenzen, zum Beispiel aus ökonomischer Perspektive, eine unverzichtbare Grundlage von Analysen bildete.

Auf der Basis verschiedener disziplinärer Analysen erfolgte dann in einem weiteren Schritt eine die Disziplinen übergreifende Gesamtbewertung, oft unter Beteiligung von verschiedenen Fachgutachtenden.

Die Abwägung der Argumente bei den Einzelfallstudien für oder gegen eine Bestandserhaltung als Grundlage einer Interventionskonzeption unter Berücksichtigung verschiedenster Einzelfaktoren erforderte einen komplexen Findungs- und Aushandlungsprozess, bei dem die Akteure durchaus unterschiedliche Positionen einnehmen konnten (Meisel 2014a: 132ff.). Städtebaulich-architektonisch wurden zum Beispiel als Grenzen einer Erhaltung des baulich-physischen Bestands durch die Wohnungswirtschaft geltend gemacht: mangelnde Anpassbarkeit der Raumstruktur an neue Anforderungen, Barrieren in der äußeren und inneren Erschließung der Wohnungen, gesundheitsgefährdende Belastungen von Gebäuden und Baugrund oder deutliche Häufung baulich-technischer Mängel und Schwachstellen.

Als für Grenzen einer Bestandserhaltung relevante soziale Faktoren wurden bspw. geltend gemacht: geringe Identifikation von Bewohnerinnen und Bewohnern mit der Wohnung und dem Quartier sowie fehlende Bereitschaft zur Förderung von Sicherheit und Ordnung und zur sozialen Vernetzung. Als kulturelle Grenzen wurden genannt: negative Bedeutungsaufladung des vorhandenen Bestands, fehlende kulturelle Netzwerke und geringe Bedeutung des Bestands für das Gedächtnis des Quartiers.

Aus ökonomischer Sicht erwiesen sich zum Beispiel schlechte Nachfrageperspektiven für die vorhandenen Wohnungen und trotz hohem Modernisierungsaufwand verbleibende Qualitätsmängel, sowie günstigere Kosten-Nutzen-Relationen für Neubauten als Grenzen der Bestandserhaltung.

Die urbane Innenentwicklung als Handlungsmaxime rückte geringerwertigere Wohnungsbestände verschiedener Gebäudegenerationen in den Fokus von Überlegungen für Nachverdichtung, Abriss und Ersatzneubau. Abriss zur Marktbereinigung bei Überangebot von Wohnungen erfasste neben Quartieren der 1960er- und 1970er-Jahre auch ältere Bestände in unattraktiven städtischen Lagen, zum Beispiel an stark verkehrsbelasteten Ausfallstraßen. In angespannten Wohnungsmärkten wurden vorwiegend Quartiere der 1950er-Jahre mit zwei bis drei Geschossen abgerissen und durch verdichtete Neubauten ersetzt. Dort gerieten auch Bestände auf untergenutzten Arealen unabhängig vom Gebäudetyp unter den Druck von Abriss und Ersatzneubau.

Zusammenfassung und Ausblick

Der Abriss von Wohnungsbeständen in Stadtquartieren kann ein strategisches Instrument vorausschauender Planungen sein, wenn er mit der „Skalpell-Methode“ (Power 2010: 214) gezielt und kleinteilig eingesetzt wird. Seine flächenhafte Anwendung im begrenzten Rahmen von Quartieren sollte die Ausnahme bleiben. Bestandsquartiere sind unter sozialen, städtebaulich-architektonischen, ökonomischen und kulturellen Aspekten multiperspektivisch zu analysieren. Zukunftschancen und erkannte Potenziale sind gegeneinander abzuwägen und mit dem Instrument der SWOT-Analyse (Stärken-Schwächen, Chancen-Risiken) den Risiken gegenüberzustellen. Durch einen eventuellen Abriss sollten keine unerwünschten sozialen, städtebaulich-architektonischen, kulturellen oder ökonomischen Auswirkungen entstehen.

Als nachteilige Auswirkung einer erhöhten Abrissquote könnte Wohnraum geringer Qualität, aber mit niedrigen Mieten vom Markt genommen werden, und in jedem Fall sind dadurch erzeugte Gentrifizierungsimpulse zu bedenken. Wichtige kulturelle Zeugnisse für die Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier können durch mehr Abriss unwiederbringlich verlorengehen, und im gesamtstädtischen Zusammenhang kann das Gedächtnis der Stadt ärmer werden.

Positive Effekte von Abriss und Ersatzneubau können sein, dass dadurch mögliche gesundheitliche Belastungen von Bewohner/-innen, zum Beispiel in Form von Wohngiften, besser zu beheben sind. Ebenso sind oft altersgerechte Konzeptionen mit Ersatzneubauten effektiver umzusetzen. In Regionen mit Wohnungsüberangebot kann durch Abriss und baulich-städtebauliche Aufwertung eine soziale Stabilisierung erreicht werden.

Die nachhaltige Entwicklung von Stadtquartieren verlangt prospektive Strategien, und nicht nur reaktive Maßnahmen, die sich lediglich im Nachhinein mit bereits eingetretenen Missständen auseinandersetzen – zum Beispiel dem Abriss von so genannten Schrottimmobilien. Strategische Konzepte für Stadtquartiere zwischen Erhaltung und Erneuerung sollten mögliche Zielkorridore einer nachhaltigen Entwicklung im Blick haben.

Der rasche soziale, technische und ökonomische Wandel ließ es bisher kaum möglich erscheinen, zukünftige Anforderungen an Leben, Wohnen und Wirtschaften mit ausreichender Genauigkeit vorherzusehen. Vorsicht ist daher am Platze, wenn es um scheinbar allgemeingültige gesellschaftliche Wahrheiten geht wie zum Beispiel die baulichen Zeugnisse der Moderne heute pauschal als entbehrlich und abrisswürdig einzuschätzen.

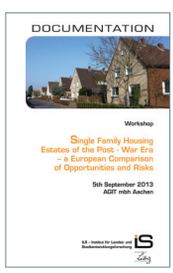
Künftig scheint sich ein unaufgeregterer Umgang mit dem Thema Abriss und den Grenzen sinnvoller Bestandserhaltung abzuzeichnen, der dem Neuen einen angemessenen Raum in Zukunftsplanungen einräumt. Nicht alles, was heute an urbanen Beständen in Stadtquartieren existiert, wird auch in der Zukunft noch benötigt. Differenzierte Beurteilungen der Qualitäten von Wohnungsbeständen und Bestandsquartieren sollten auf objektiven und nachvollziehbaren Kriterien basieren.

Es wird nicht um ein „entweder – oder“ und die flächendeckende Anwendung eines neuen Leitbildes gehen, sondern um die fallbezogene Abwägung sorgfältig und systematisch erhobener Fakten und Meinungen und darauf basierender Planungen.

Erst diese qualifizierten Abwägungen geben Hinweise darauf, welche Bestände erhalten und welche abgerissen werden können. Der Schlüssel zur gesellschaftlichen Akzeptanz dieser Planungen für die Erhaltung und Erneuerung von Stadtquartieren liegt in langfristig angelegten Kommunikationskonzepten und der Einbeziehung aller wichtigen Beteiligten. Letztlich entscheiden wird aber die Gesellschaft durch die Rezeption oder Ablehnung der vom Staat, Planenden und Investoren getroffenen und begründeten Entscheidungen über die Zukunft urbaner Wohnungsbestände und Stadtquartiere.

Publikationen

Formate der Innovation in der Stadt- und Regionalentwicklung. Hrsg.: Uta Hohn, Herbert Kemming und Mario Reimer, Rohn-Verlag, in der Reihe „Metropolis und Region“, Band 13, 2014, ISBN 978-3-939486-81-7



Documentation „Single Family Housing Estates of the Post - War Era – a European Comparison of Opportunities and Risks“. Workshop 5th September 2013, AGIT mbh Aachen, Bearbeitung: Andrea Berndgen-Kaiser. Hrsg.: ILS Dortmund, 2014 (online verfügbar)

Spatial Planning Systems and Practices in Europe – A Comparative Perspective on Continuity and Changes. Hrsg.: Mario Reimer, Panagiotis Getimis und Hans Heinrich Blotevogel, Routledge Verlag, 2014, ISBN 978-0-415-72724-2

Suchst du noch oder wohnst Du schon? Wohnen in polyzentrischen Stadtregionen. Hrsg.: Rainer Danielzyk, Sebastian Lentz und Claus-C. Wiegandt, LIT-Verlag, Band 12, 2014, ISBN: 978-3-643-12540-8

Türkeistämmige Eigentümer in Migrantenvierteln. Soziale und räumliche Mobilität der zweiten Generation. Autorin: Heike Hanhörster, Springer Fachmedien–Reihe: Stadt, Raum und Gesellschaft, 2014, ISBN 978-3-658-05329-1

Literaturverzeichnis

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. Berlin.

Bodenschatz, Harald; Polinna, Cornelia (2010): Learning from IBA – die IBA 1987 in Berlin. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin.

Dahlhaus, Ulrich; Meisel, Ulli (2008): Nachhaltiges Bauen 2008/2009. Bauelemente, Kostenwerte, ökologische Bewertung, Ausführungshinweise. Essen.

Deffner, Veronika; Meisel, Ulli (2013): Stadtquartiere – sozialwissenschaftliche, ökonomische und städtebaulich-architektonische Perspektiven. Essen.

DESTATIS (2010): Bestand und Struktur der Wohneinheiten, Wohnsituation der Haushalte. Fachserie 5, Heft 1 Bauen und Wohnen, Mikrozensus – Zusatzerhebung 2010. Wiesbaden.

DESTATIS (2012a): Bautätigkeit und Wohnungen. Bestand an Wohnungen zum 31. Dezember 2011. Statistisches Bundesamt. Wiesbaden.

DESTATIS (2012b): Gebäude und Wohnungen. Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden, Bauabgang von Wohnungen und Wohngebäuden, Lange Reihen ab 1969 - 2011. Wiesbaden.

DESTATIS (2014): Pressemitteilung Nr. 237 vom 1. Juli 2014: 7,2 % mehr Wohnungen im Jahr 2013 fertig gestellt.

Duvigneau, Hans Jörg (2001): Die neue Rolle der Wohnungsunternehmen. Vom Instrument der Verteilungspolitik zum wirtschaftlich agierenden Dienstleistungsunternehmen mit sozialem Anspruch. Vortragsmanuskript: http://www.schader-stiftung.de/docs/bearb_wohnwandel_duvigneau.pdf

Fox-Kämper, Runrid; Meisel, Ulli; Ulmer, Svend (2009): Nachhaltigkeit von Investitionsentscheidungen in der Wohnungswirtschaft Nordrhein-Westfalens. Ergebnisse einer empirischen Untersuchung. Dortmund/Aachen.

Gibbins, Olaf (1988): Großsiedlungen. Bestandspflege und Weiterentwicklung. München.

Grzesiok, Svenja; Hohn, Uta; Meisel, Ulli (2014): Kooperative Quartiersentwicklung als Experiment. Der Wohndialog der KALKschmiede* in Köln. In: RaumPlanung 174, 3/4 -2014, S. 28-35.

Jesinghaus, Jochen (1999): A European System of Environmental Pressure Indices. The Indicators, Part 1: Introduction to the political and theoretical background. European Commission, Joint Research Centre. Chapter 1.2.2: The Driving force-Pressure, State-Impact-Response.

Meisel, Ulli (2005): Handbuch Altbaumodernisierung. Methoden für die Energie sparende und nachhaltige Entwicklung von Baubeständen. Dortmund = Schriftenreihe des ILS NRW, Band 195.

Meisel, Ulli (2007): Bauliche Bestandsentwicklung. Methoden zur Abschätzung der Zukunftsfähigkeit von Stadtquartieren und Wohnungsbeständen. In: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW) (Hrsg.): Demographischer Wandel in Nordrhein-Westfalen. Dortmund, S. 141-148 = ILS NRW Schriften 203.

Meisel, Ulli (2011): Routenplaner Bestandsquartiere – Bewertungssysteme nachhaltiger Quartiersentwicklung und sechs Dimensionen für praktisches nachhaltiges Handeln. In: Drilling, Matthias; Schnur, Olaf (Hrsg.): Nachhaltige Quartiersentwicklung – Positionen, Praxisbeispiele und Perspektiven. Wiesbaden, S. 229-250 = Quartiersforschung.

Meisel, Ulli (2013): Beiträge von Städtebau und Architektur zu einer multiperspektivischen Erforschung von Stadtquartieren. In: Deffner, Veronika; Meisel, Ulli (Hrsg.): Stadtquartiere – sozialwissenschaftliche, ökonomische und städtebaulich-architektonische Perspektiven. Essen, S. 41-69.

Meisel, Ulli (2014a): Grenzen der Bestandserhaltung – Abriss als Paradigma nachhaltiger Quartiersentwicklung? ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (Hrsg.), Dortmund. http://www.ils-forschung.de/cms25/down/grenzen_bestandsentw.pdf

Meisel, Ulli (2014b): Imagewechsel im Quartier. Zukunftschancen von Stadtquartieren zwischen Erhaltung und Erneuerung. In: VerbandsMagazin der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für Hessen, NRW, Rheinland-Pfalz und Saarland (Hrsg.), Nr. 7-8 2014, S. 5-6.

Power, Anne (2010): Housing and sustainability: demolition or refurbishment? Proceedings of the Institution of Civil Engineers. In: Urban Design and Planning, Nr. 163, 4, S. 205-216.

Schmidt-Bleek, Friedrich (1997): Wie viel Umwelt braucht der Mensch? Faktor 10 – das Maß für ökologisches Wirtschaften. München.

Schmidt-Bleek, Friedrich; Tischner, Ursula (1998): Produktentwicklung. Nutzen gestalten – Natur schonen. Wien.

Schmitz, Heinz; Meisel, Ulli; Fleischmann, Robert (1981): Althausmodernisierung – praxisbezogene Anleitung. Textband und Materialband. Dortmund = ILS-Schriftenreihe Wohnungsbau – Kommunaler Wohnbau, Bände 3.019/I und II.

Schmitz, Heinz; Meisel, Ulli (1983): Erfahrungswerte zur Modernisierung von städtebaulichen Problemsubstanzen. Dortmund = ILS-Schriftenreihe, Band 4.036.

Schmitz, Heinz; Meisel, Ulli; Krings, Edgar (1994): Modernisierung mit den Mietern. In: GdW Schriften 43: Modernisierung und Entwicklung des Wohnungsbestandes. Ziele, Verfahren, Standards, Techniken, Kosten, Akzeptanz. Köln.

Schmitz, Heinz; Krings, Edgar; Dahlhaus, Ulrich; Meisel, Ulli (2013): Baukosten 2012/13. Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 21. Auflage, Essen.

Schnur, Olaf (2008): Quartiersforschung im Überblick: Konzepte, Definitionen und aktuelle Perspektiven. In: Schnur, Olaf (Hrsg.): Quartiersforschung – Zwischen Theorie und Praxis. Wiesbaden.

Impressum

Herausgeber:

ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH
Brüderweg 22 - 24
44135 Dortmund

Postfach 10 17 64
44017 Dortmund
Fon +49 (0) 231 90 51- 0
Fax +49 (0) 231 90 51-155

ils@ils-forschung.de
www.ils-forschung.de

© ILS 2014
Alle Rechte vorbehalten

Ausgabe 2/14
Auflage: 1.000
Layout: Jennifer Margitan, Sonja Hammel (ILS)
Fotos: Ulli Meisel (ILS)
Titelbild: Altstadt von Lüttich, Belgien
Druck: LM-Intermedia GmbH, Bochum

ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung