

Zukunft der 60er- bis 80er Jahre Wohnquartiere im suburbanen Raum Baden-Württembergs

In den 60er- bis 80er Jahren wurde in den ländlichen Gemeinden Baden-Württembergs viel gebaut. Die ersten dezentralen Wohnquartiere entstanden; die s. g. Wohnquartiere der ersten Generation.

Diese befinden sich gerade jetzt, oder bald, am Ende ihrer ersten Nutzungsperiode, so dass sie gegenwärtig oder in naher Zukunft einem Generationswechsel unterliegen. Entscheidend sind sowohl die grundsätzliche Nachfrage an Immobilien aus den 60er- bis 80er- Jahren, als auch die Nachfrage für spezielle Bevölkerungsgruppen, wie z. B. für unterschiedliche Altersklassen und Familiengrößen, sowie energetischer Standards, Mode und Trends im Vergleich zu Neubauten.

Zudem spielen die Alterung und Schrumpfung der Bevölkerung auf Landes- und Bundesebene, also der demographischen Wandel, und die daraus resultierende Wohnraumnachfrage, eine erhebliche Rolle. In Baden-Württemberg ist mit einem Bevölkerungsrückgang bis ins Jahr 2050 von circa 10 Prozent zu rechnen. Auf kommunaler Ebene sind aber sowohl Bevölkerungsabnahmen wie -zunahmen zu verzeichnen. Daraus ergeben sich im Grunde drei mögliche Zukunftsszenarien für die Wohnquartiere der 60er- bis 80er Jahre: Adaption, Nachverdichtung, Rückbau.

Im Zuge einer nachhaltig ökologischen Entwicklung sollte Rückbau allerdings verhindert werden. Der „Lebenszyklus“ der Wohnquartiere wäre auf eine Generation begrenzt, energetische und monetäre Investitionen würden nur einer Generation zugute kommen, wobei erneute Investitionen für den Rückbau getätigt werden müssten (Nutzungsgrad).

Aufgrund der „Speckgürtel“-Struktur der Gemeinden würde der Rückbau eines 60er- bis 80er Jahre Wohnquartiers die Abkopplung aller folgenden dezentralen Wohnquartiere bedeuten – man könnte dann auch von einer „Perforation“ der Städte oder Wohnquartiere sprechen, also dem Entgegenwirken der Struktur einer kompakten Stadt.

Gemäß dem Leitsatz „Innenentwicklung vor Aussenentwicklung“ sollten bevorzugt alle Potentiale im Ortskern ausgeschöpft werden, um erst dann Neubaugebiete auszuweisen. „Innenentwicklung“ beschränkt sich gegenwärtig ausschließlich auf die Ortskerne, nicht aber auf die dezentralen Wohnquartiere, wie z. B. die der 60er- bis 80- Jahre. Insofern muss erläutert werden, dass durch den bevorstehenden Generationswechsel in den Wohnquartieren der ersten Generation Flächennutzungspotentiale entstehen, die im Falle eines kommunalen Bevölkerungsrückganges schwer zu nutzen sind. Die gleichzeitige Ausweisung von Neubaugebieten würde mit der Nutzung bestehender Flächenpotentiale konkurrieren, und schließlich den Rückbau dieser begründen. Zudem ist eine Trendfortschreibung bei der Flächeninanspruchnahme in der nächsten Generation gerade in ökologischer Hinsicht inakzeptabel. Entsprechend sollte also der Fokus der Landes-, Regionalen-, und Kommunalen Planung nicht nur auf die zentralen Flächenpotentiale gerichtet werden, sondern auch auf die quantitativ viel entscheidenderen dezentralen Wohnquartiere.