

## WOHNEN IN DER NACHKRIEGSMODERNE

# Lebensqualität gestalten, Quartiere entwickeln

Großsiedlungen prägen die Lebensrealität vieler Menschen in großen Städten. Trotzdem haben sie oft ein schlechtes Image und ihre Bewohnerschaft stereotype negative Zuschreibungen zu erleiden. Bei allen Qualitäten der Siedlungen gibt es Entwicklungspotenziale. Doch wie lassen sie sich erfassen?

Von Prof. Dr. Natalie Heger und Ruth Schlögl

**D**ie beiden Wohnquartiere Ben-Gurion-Ring in Frankfurt am Main und Brückenhof in Kassel haben viele Gemeinsamkeiten. Sie liegen etwa 8 km vom Stadtzentrum entfernt und wurden Ende der 1960er, Anfang der 1970er Jahre als Großwohnsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus errichtet. Sie umfassen jeweils mehr als 1.500 Haushalte; die Bevölkerungsstruktur ist ähnlich.

Aus dem Stadtzentrum erreicht man „den Brückenhof“ in Kassel am einfachsten mit der Straßenbahn – oder man „schwingt sich“ auf das Fahrrad und radelt eine knappe halbe Stunde entlang des Staatsparks Karlsaue und des Grunnebachs. Das Naturschutzgebiet Dönche liegt direkt vor der Haustür. Großzügige Balkone, ein alter Baumbestand und abwechslungsreiche Spielplätze prägen das Wohnumfeld.

Auch der Ben-Gurion-Ring ist in Frankfurt dem Namen nach vielen Menschen ein Begriff. Doch ihren Weg hinter die Fassaden der an der Autobahn 66 gelegenen Siedlung finden nur wenige. Ein schöner Park mit kleinem See in der Quartiersmitte und differenzierte nachbarschaftsbezogene Freiräume prägen auch hier das Wohnumfeld. Doch nach innen orientierte Gebäude und schwer auffindbare, durch Müllsammelstellen flankierte, Zugänge verbergen diese Idylle.



**Prof. Dr. Natalie Heger**

Forschungslabor  
Nachkriegsmoderne  
Frankfurt UAS  
FRANKFURT/MAIN

Der Blick auf diese beiden großen Wohnsiedlungen zeigt, was Wohnungseigentümer und Quartiersentwickler wissen: Jedes Quartier verfügt – über viele offensichtliche Gemeinsamkeiten hinaus – über individuelle Stärken und Schwächen und hat unterschiedliche Entwicklungsbedarfe. Damit die Lebens- und Wohnqualität in Großwohnsiedlungen verbessert und eine nachhaltige Weiterentwicklung ihrer einzelnen Quartiere gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern gelingen kann, gilt es – neben zentralen Informationen und historischen Hintergründen – diese Stärken und Schwächen systematisch und nachvollziehbar zu erfassen.



**Ruth Schlögl**

Forschungslabor  
Nachkriegsmoderne  
Frankfurt UAS  
FRANKFURT/MAIN

## Informationen und Daten zum Leben im Quartier

In der Praxis ergibt sich jedoch die Frage, wie Informationen und Daten zu einem Quartier erfasst, zusammengeführt und visualisiert werden können. Mit dieser Frage befasst sich die Studie „Lebensqualität in Großwohnsiedlungen“, die das Forschungslabor Nachkriegsmoderne an der Frankfurt University of Applied Sciences (Frankfurt UAS) in Kooperation mit der Wohnungsgesellschaft GWH durchführt<sup>1</sup>. Für die Studie wurde untersucht, wie

Großwohnsiedlungen in der Praxis erfasst und bewertet werden können, um eine Grundlage für die Maßnahmenplanung in der Quartiersentwicklung zu bilden. Dabei wurden aber nicht nur wirtschaft-



Blick in einen Innenhof der Siedlung Kassel-Brückenhof. Die Gestaltung der Aufenthaltsbereiche, ihre differenzierte Möblierung und Ausstattung, verschiedene Nutzungsmöglichkeiten und ein Netz unterschiedlich gestalteter Fußwege sind für die Qualität von Freiräumen von Bedeutung

liche Kennzahlen und technische Daten in den Blick genommen, sondern gezielt nach der Lebens- und Wohnqualität in einem Quartier gefragt.

„Lebensqualität“ ist ein vielschichtiges Thema. Es befassen sich unterschiedliche Disziplinen in verschiedensten Studien und mit vielfältiger Methodik und mannigfaltigem Zielgruppenfokus damit.<sup>2</sup> Im Kontext der Quartiersentwicklung von Großwohnsiedlungen wurde die Lebensqualität bisher jedoch selten betrachtet. Die Studie „Lebensqualität in Großwohnsiedlungen“ untersucht daher, welche Kategorien und Indikatoren grundsätzlich für eine Messung der Lebensqualität in Quartieren erforderlich sind, und erläutert deren Erhebung und Auswertung im Detail. Um im Alltag bestandshaltender Wohnungs-

unternehmen sowie planender und begleitender Akteure verständlich und anwendbar zu bleiben, ist dabei ein schlankes Design der Erhebung und die visuelle Aufbereitung der Ergebnisse in Form eines Wohnqualitätsindexes zentral.

### Der Wohnqualitätsindex

Die Merkmale eines Quartiers, die den Wohnort lebenswert machen und für eine Bewertung im Kontext der Quartiersentwicklung wichtig sind, werden in elf übergeordneten Kategorien und 39 ihnen zugeordneten Indikatoren erfasst (siehe Abbildung 1). Die erhobenen Daten und Informationen werden anschließend im Wohnqualitätsindex zusammenfassend dargestellt. Nach der Messung der Lebensqualität >

Abb. 1:

## Kategorien und Indikatoren des Wohnqualitätsindex

Das Kreisdiagramm zum Wohnqualitätsindex zeigt auf einen Blick, in welchen Bereichen im Quartier der größte Handlungsbedarf besteht (je größer der Füllungsgrad, desto höher die Lebensqualität: 100% gefüllt = hervorragende Bewertung, 0% = schlechte Bewertung). Die Ergebnisse aus dem Bewertungskatalog werden für jeden Indikator einzeln eingetragen.



in einem Quartier, und der damit verbundenen Aktualisierung der Quartiersprofile, bildet der Wohnqualitätsindex die Grundlage für die Identifikation von Handlungsfeldern und die spezifische Maßnahmenplanung der strategischen Quartiersentwicklung.

Der Wohnqualitätsindex macht ablesbar, in welchen Bereichen das Quartier Stärken aufweist und eine hohe Qualität besitzt und wo konkret eine gute Weiterentwicklung ansetzen könnte. Der Wohnqualitätsindex hat den Zweck, inhaltlich wie grafisch aufzuzeigen, was im Quartier auf der Grundlage von Daten, aus Sicht der Bestandhalter als auch aus Perspektive der Nutzerinnen und Nutzer positiv bewertet

wird und in welchen Bereichen Handlungsbedarf besteht. Er dient in erster Linie als Entscheidungsgrundlage für zukünftige Maßnahmen. Der Index kann zudem eine interne wie externe Kommunikationsgrundlage sein, um in Zusammenarbeit mit anderen Akteuren (wie beispielsweise der Stadtverwaltung) Ideen für das Quartier auszuarbeiten. In jedem Fall ist er ein Instrument für die Quartiersentwicklung, das auf Grundlage einer umfassenden Bewertung die Wohnqualität im Quartier prägnant und anschaulich sichtbar macht.

Damit die Messung der Lebensqualität in einem Quartier und die Auswertung in Form des Wohn-

qualitätsindex in der Quartiersentwicklung jedoch nicht als in sich geschlossenes Projekt nur für sich steht, ist es wichtig, die Untersuchung und die daraus resultierenden Ergebnisse in einen umfassenden Prozess einzubetten sowie als integralen Teil der Quartierentwicklung zu verstehen und zu praktizieren. Das bedeutet, dass aufbauend auf den im Wohnqualitätsindex dargestellten Werten, die zentralen Handlungsfelder für die Weiterentwicklung von Quartieren identifiziert werden. Aus diesen Handlungsfeldern werden im nächsten Schritt Maßnahmen für die Quartiersentwicklung abgeleitet und konkret geplant. Anschließend gilt es, im Sinne der nachhaltigen Quartiersentwicklung, die Messungen zu aktualisieren und damit einhergehend Erkenntnisse über die Wirkung zuvor umgesetzter Maßnahmen zu sammeln.

Anhand des beschriebenen Lebensqualitätsprozesses (also Identifikation, Bewertung von Handlungsfeldern, Maßnahmenplanung und Evaluierung) soll die Initiierung neuer und die Weiterentwicklung bestehender Prozesse zur Verbesserung der Wohnqualität angeregt werden. Darüber hinaus hilft dieses Vorgehen dabei, die knappen zeitlichen und finanziellen Ressourcen der Quartiersentwicklung dort einzusetzen, wo sie den größten Zuwachs an Lebensqualität erwarten lassen.

### Datenquellen und Erfassung

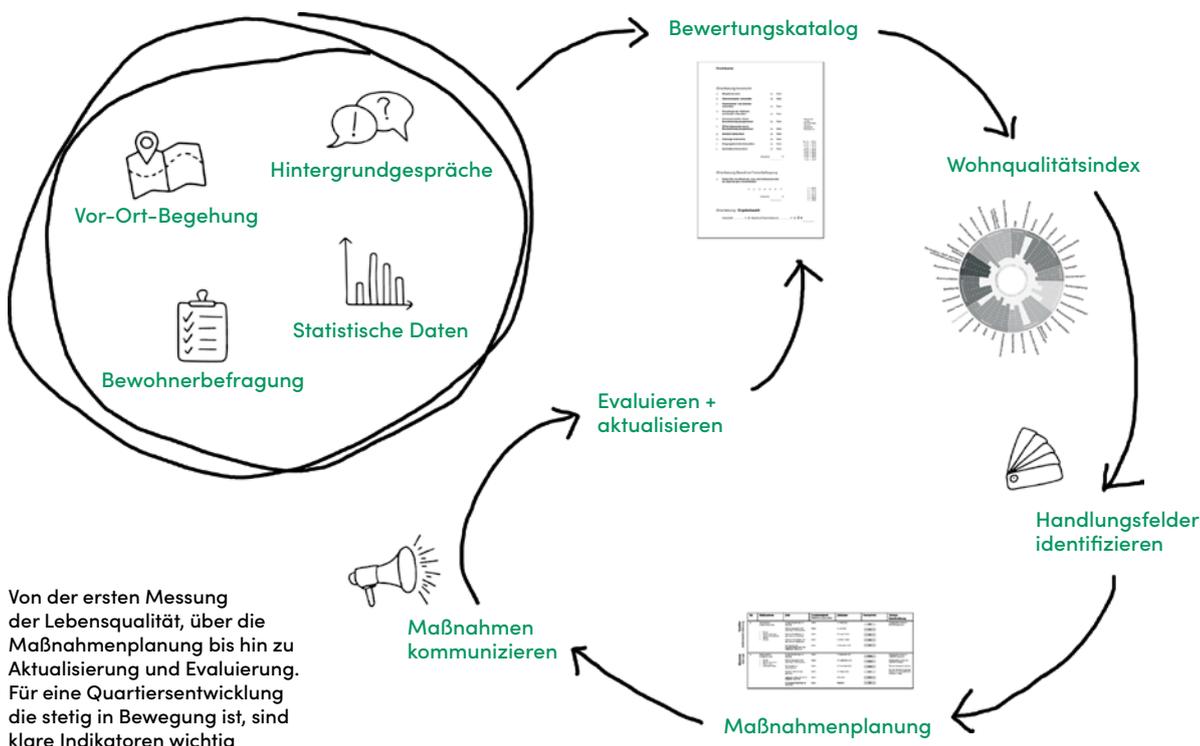
Die Grundlage für die Messung der Wohn- und Lebensqualität bilden drei Datenquellen, die für die Bewertung harter oder weicher Faktoren herangezogen

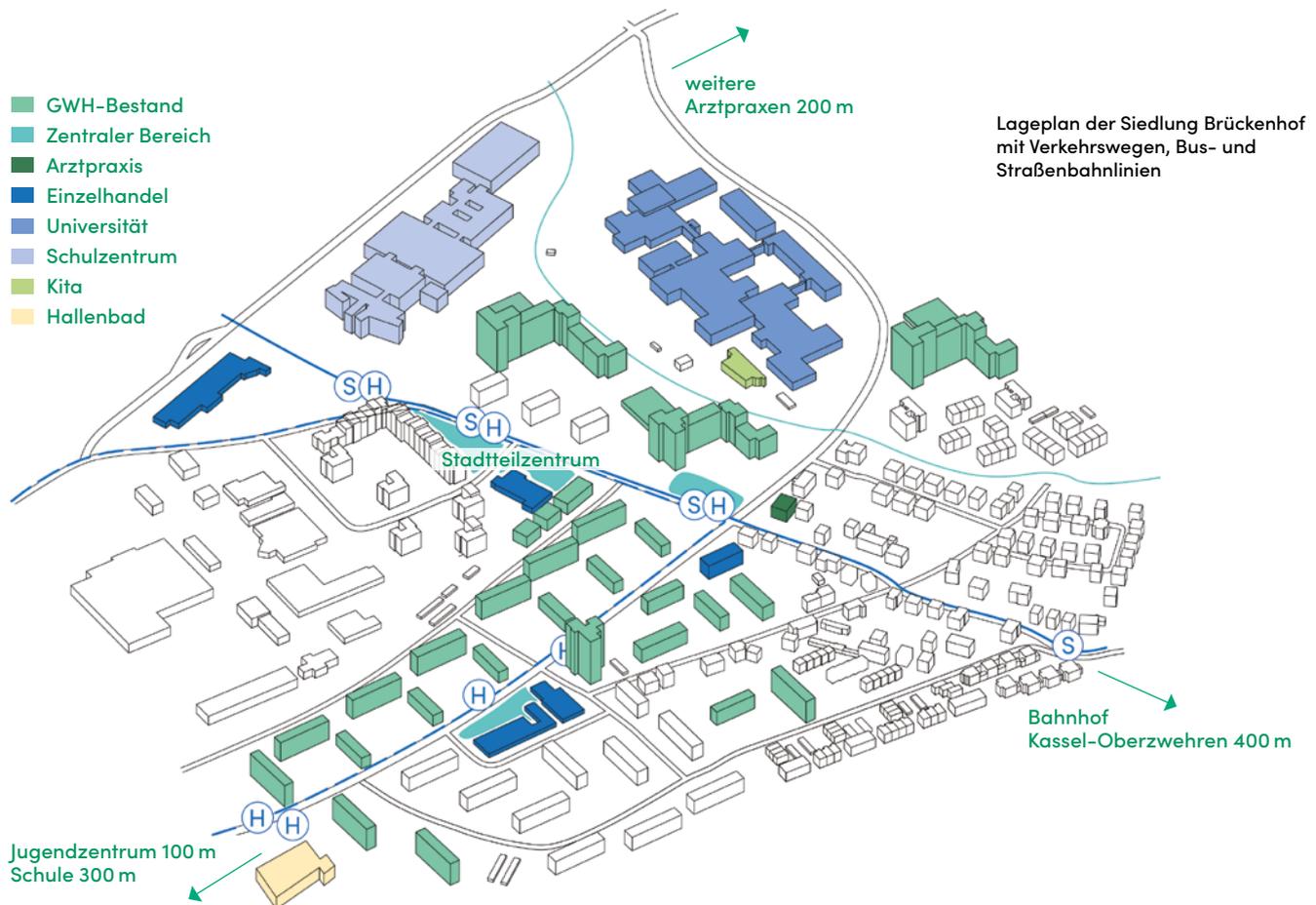


Der persönliche Freiraum, über den eine Wohnung verfügt (wie ein Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse) bereichert die Wohnqualität

werden: Das sind einerseits – in fast ausschließlich allen „Kategorien der Wohnqualität“ – numerische und statistische Daten (wie die Anzahl der Spielplätze im Verhältnis zur Anzahl der Bewohner, die Anzahl der Mieterwechsel oder die Größen der Wohnungen). Andererseits sind es aber auch Daten und Erkenntnisse, die bei Vor-Ort-Besichtigungen und Experten-gesprächen gewonnen werden sowie deren Bewertungen durch die Bestandshalter selbst. Zusätzlich ist die Befragung der Bewohner eine dritte wichtige Datenquelle, die es ebenfalls zu bewerten gilt.

Im Idealfall wird die erstmalige Bewertung des Wohnqualitätsindex und die Erstellung eines >





Dashboards durch ein kleines Team aus externen und internen Personen erstellt. Erstrebenswert sind außerdem regelmäßige Treffen zum gemeinsamen Erfahrungsaustausch und geführte Quartiersspaziergänge von und für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnungsunternehmen und der anderen Akteure aus den Quartieren.

Damit die Bewertung eines Quartiers in einem nachvollziehbaren und strukturierten Prozess erfolgt, und auch von unterschiedlichen Personen durchgeführt werden kann, wurde ein Bewertungskatalog (ähnlich einer Checkliste) entwickelt. Anhand dieses Bewertungskatalogs kann der Wohnqualitätsindex Schritt für Schritt ermittelt und die Messung der Lebensqualität in unterschiedlichen Quartieren durchgeführt werden.



#### Studie zur Verbesserung der Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in Großwohnsiedlungen

Mehr Informationen zur Studie „Lebensqualität in Großwohnsiedlungen“ sowie einen Downloadlink finden Sie unter:

[www.frankfurt-university.de/nachkriegsmoderne](http://www.frankfurt-university.de/nachkriegsmoderne)

Die Aufgabe, die Lebens- und Wohnqualität in Großwohnsiedlungen in einem nachvollziehbaren und zugleich nicht zu umfassenden Prozess zu bewerten und zu beschreiben, ist keine einfache. Nie wird man alles zu 100 % objektiv erfassen können, nie wird man allen Ansprüchen gerecht werden. Trotzdem ist es möglich, mit geringem Aufwand vergleichbare Erkenntnisse über die Siedlungen, ihre unterschiedlichen Stärken und Schwächen – vom Sanierungsstand über Freiraumqualitäten bis zum Wohnraum – zu gewinnen und anschaulich darzustellen und dabei auch in der Visualisierung der Informationen neue Wege zu gehen. Denn nur wenn ein Prozess auch im Arbeitsalltag anwendbar ist, nur wenn Informationen für alle intuitiv und leicht erfassbar sind, bringen sie einen Mehrwert für alle involvierten Parteien.

#### Umsetzung und Sichtbarkeit von Maßnahmen

Lohnt sich die eingehende Auseinandersetzung mit dem Thema, die entsprechende Messung der Lebens- und Wohnqualität für bestandshaltende Immobilieneigentümer in Großwohnsiedlungen? Aus Forschungsperspektive kann das nur bejaht werden.

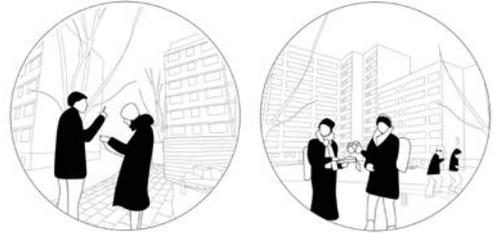
Wenn die Wohnungsmarktakteure und die lokale Politik die Lebens- und Wohnqualität vieler Millionen Menschen in Deutschland erhalten und verbessern

wollen, dann müssen sie sich dieses Themas annehmen.

Damit die Weiterentwicklung der großen Wohnsiedlungen der Nachkriegsmoderne nicht bei kurzfristigen Maßnahmen oder Reaktionen auf Problemlagen stehen bleibt, ist es entscheidend, die Lebensqualität der Wohnorte, aber auch ihre Defizite objektiv zu identifizieren sowie Bedarfe und zentrale Handlungsfelder zu skizzieren. Durch langfristige Befragungen und wiederkehrende Bewertungen können Fortschritte (und auch Rückschritte) in der Weiterentwicklung der Quartiere erkannt und die Erkenntnisse auf die weitere Ausrichtung der Aktivitäten angewandt werden.

Gehen Wohnungsunternehmen, die rahmensetzenden politischen Ebenen und die begleitenden Akteure nachhaltig mit den vorhandenen Ressourcen in den großen Wohnsiedlungen um und lernen aus den mit dem Umgang mit vergangenen Planungs-ideen gewonnenen Erfahrungen, haben sie die Chance, diese Siedlungen und Quartiere wieder zu gefragten Wohnstandorten für breite Bevölkerungsschichten zu machen und die Quartiere vor dem Hintergrund

der sich grundlegend veränderten Ansprüchen an Klimaneutralität, Wohnumfeldnutzung oder neue Mobilität mit neuen Qualitäten auszustatten. —



Mit den eigentlichen Expertinnen und Experten vor Ort sprechen: Bewohnerbefragungen sind zentral für die Messung der Wohn- und Lebensqualität

<sup>1</sup> Harnack, Maren; Heger, Natalie; Schlägl, Ruth: Lebensqualität in Großwohnsiedlungen. Studie zur Verbesserung der Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in Großwohnsiedlungen, Frankfurt University of Applied Sciences, Frankfurt am Main, 2021.

<sup>2</sup> Vgl. Staats, Martin (Hg.): Lebensqualität. Ein Metathema, Weinheim, 2022.

**HAUFE.**

## DIE ZUKUNFT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT?

Mobil, vernetzt, automatisiert.



Das webbasierte Cloud-ERP-System Haufe axera eröffnet Ihnen alle Möglichkeiten einer webbasierten Arbeitswelt – von der unkomplizierten mobilen, geräteunabhängigen Nutzung über automatisierte Arbeitsabläufe bis hin zur Vernetzung mit Kunden, Partnern und Dienstleistern.

Jetzt informieren unter  
[www.axera.de/das-cloud-erp](http://www.axera.de/das-cloud-erp)

**HAUFE AXERA**

