

FRED KRÜGER

Wirkung und Akzeptanz von Wohnumfeldprogrammen am Beispiel der Offenburger Oststadt

Kurzfassung

Seit 1982 führt die Stadt Offenburg im gründerzeitlichen Wohnquartier "Oststadt" Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds durch. Während das Planungskonzept eine Beteiligung der betroffenen Anwohner vorsah, konnte in der Praxis eine intensive Bürgerpartizipation kaum gewährleistet werden. Die Einstellung der Wohnbevölkerung zu den Umgestaltungsmaßnahmen war nur schwer zu ermitteln. Eine im November 1989 durchgeführte Haushaltsbefragung sollte daher Aufschluß über die Wirksamkeit der Neugestaltung und die Akzeptanz des Wohnumfeldprogramms bei der ansässigen Wohnbevölkerung geben. Ein Vergleich mit Befragungsergebnissen aus einem noch nicht umgestalteten Teilgebiet der Oststadt offenbarte Defizite im Planungskonzept und Verbesserungsmöglichkeiten bei den bereits vollzogenen Maßnahmen. Der Beitrag erläutert die Befragungsmethode und zeigt, wie die Ergebnisse in die Planung und Weiterführung des Wohnumfeldprogramms umgesetzt wurden.

1. Das Offenburger Wohnumfeldprogramm

Die Stadt Offenburg führt seit 1982 im Stadtteil Oststadt mit finanzieller Unterstützung des Landes Baden-Württemberg Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds durch. Bei der Oststadt handelt es sich größtenteils um ein gründerzeitliches Wohnquartier, das im Zuge einer Stadterweiterung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstand. Sie ist geprägt von der für diese Siedlungs- und Bauepoche typischen, geschlossenen Blockseitenverbauung mit meist drei- und viergeschossigen Gebäuden und einem regelmäßigen Straßengrundriß (1).

Durch die weitere Ausdehnung Offenburgs im 20. Jahrhundert wurde aus der ehemals am Stadtrand gelegenen Oststadt ein innerstädtisches Wohngebiet. Hieraus resultierten Probleme, die charakteristisch für viele gründerzeitliche Stadtquartiere sind und die sich in zwei Kategorien untergliedern lassen:

1. **Verkehrsbelastung:** Der Individualverkehr nahm stark zu, quartiersfremder Durchgangsverkehr (Anfang der 80er Jahre 40 % des Gesamtverkehrsvolumens (2)) und Parksuchverkehr von Besuchern des benachbarten Stadtzentrums erhöhten die Lärm- und Abgasbelastung, die geraden, durchlaufenden Straßen verleiteten zu schnellem Fahren und beeinträchtigten die Verkehrssicherheit.
2. **Bebauungsdichte:** Die Wohnqualität litt unter der dichten Bebauung, denn Frei- und Grünflächen fehlten, Blockinnenbereiche waren mit Nebengebäuden verbaut, Kinder besaßen keine Spielmöglichkeiten. Ebenfalls problematisch waren Kleingewerbe-("Hinterhof")betriebe mit ihren Lärm- und Schadstoffemissionen.

Die Stadt Offenburg erkannte die zunehmende Beeinträchtigung der Wohnqualität und leitete 1982 im Rahmen eines "Wohnumfeldprogramms" gezielt Maßnahmen zur Verbesserung der Quartierssituation ein. Ziel des Programms ist es, "durch kommunale und private Investitionen eine deutliche Verbesserung der Wohnverhältnisse und eine Attraktivitätssteigerung der innerstädtischen Wohngebiete zu erreichen" (3). Eine weitere Verschlechterung der Gebäudesubstanz soll vermieden, einer ohne Wohnumfeldmaßnahmen in einigen Jahren notwendig werdenden umfangreichen und kostspieligen Quartierssanierung vorgebeugt werden.

Der Zielsetzung des Programms entsprechend kann zwischen kommunalen und privaten, jedoch öffentlich geförderten Maßnahmen unterschieden werden. Im einzelnen beinhaltet das Programm

- großflächige Verkehrsberuhigungsmaßnahmen durch eine Neuverteilung der Verkehrsströme und Geschwindigkeitsbeschränkungen,
- die Schaffung privater Kfz-Stellplätze für die Anwohner,
- die Neugestaltung von Straßen und Plätzen einschließlich deren Begrünung,
- die Schaffung von Kinderspielplätzen,
- die finanzielle Förderung privater Maßnahmen, insbesondere der Sanierung und Begrünung von Fassaden, Dächern, Vorgärten und Innenhöfen sowie der Modernisierung von Wohnungen,
- eine Umstrukturierung bzw. Entkernung der Blockinnenbereiche des Quartiers durch Abbruch von Gebäuden oder finanzielle Förderung entsprechender Maßnahmen, andererseits die Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Schließung von Baulücken.

Bebauungspläne stellen sicher, daß das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers und die überwiegende Wohnnutzung der Gebäude erhalten bleiben. Die Stadt ist außerdem bemüht, Änderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gering zu halten und eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu vermeiden. Da von entsprechenden Rechtsinstrumenten (u.a. Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB (4)) bisher kein Gebrauch gemacht wurde, bleibt hier ein Erfolg zweifelhaft.

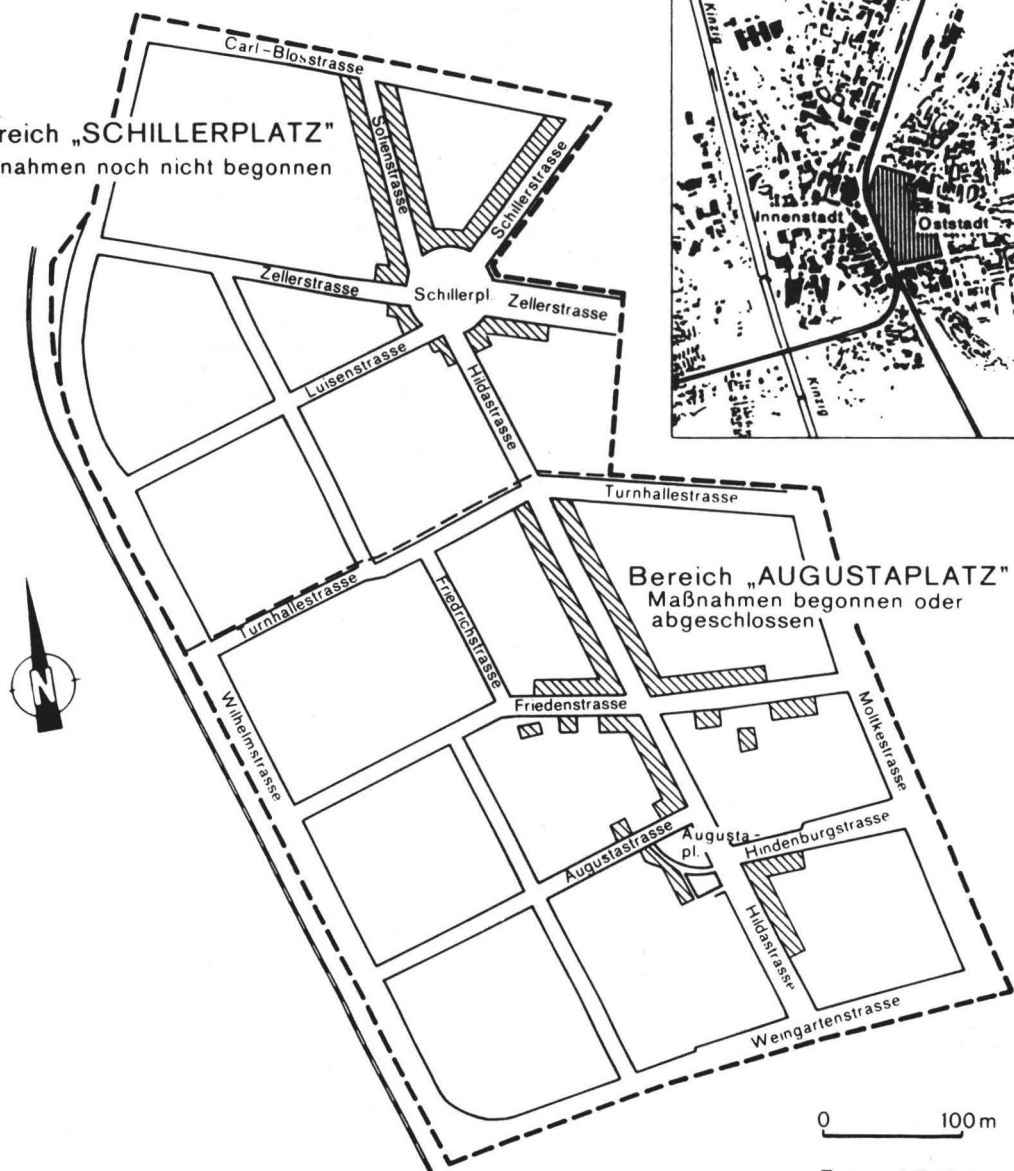
Von den Maßnahmen betroffen sind rund 2 850 Einwohner (5). Das Konzept wird schrittweise implementiert; im Zentral- und Südtteil des Fördergebiets sind die Verbesserungsmaßnahmen bereits abgeschlossen, im Nordteil wird mit der Umgestaltung Ende des Jahres 1990 begonnen (Karte 1). Insgesamt ist für das Programm ein Zeitrahmen von acht bis zehn Jahren angesetzt.

Karte 1:

Wohnumfeldprogramm Offenburg – Oststadt : ABGRENZUNG UND DURCHFÜHRUNGSSTAND

Stand: 21.11.1989

Bereich „SCHILLERPLATZ“
Maßnahmen noch nicht begonnen



Gebietsgrenze WUP Offenburg – Oststadt



Befragungsgebiet



0 100m

Entwurf: F. Krüger

Zeichnung: E. Götz

2. Die Bewertung von Wirkung und Akzeptanz des Wohnumfeldprogramms

2.1 Grundlagen der Untersuchung

Sieben Jahre nach Beginn des Programms entschloß sich die Stadt zu einer Zwischenbilanz. Einerseits waren in einem Teil des Fördergebiets die Wohnumfeldverbesserungen schon einige Zeit abgeschlossen, so daß deren Wirkung analysiert werden konnte. Andererseits war noch Zeit für Nachbesserungen im bereits umgestalteten Quartiersbereich bzw. für Konzeptions- und Planungsänderungen in den übrigen Teilen der Oststadt, falls sich hierfür nach Auswertung der Ergebnisse ein Bedarf ergeben sollte.

Als besonders schwierig zu ermitteln erwies sich die Einstellung der ansässigen Wohnbevölkerung zu den Umgestaltungsmaßnahmen. Die Stadtverwaltung beabsichtigte eine intensive Bürgerbeteiligung bei der Implementierung des Programms. Hierzu durchgeführte Einzel- oder Gruppengespräche sowie Bürgerversammlungen konnten aber eine Partizipation aller Quartiersbewohner nicht gewährleisten.

Insbesondere auf baurechtliche Belange können nur Haus- und Wohnungseigentümer, nicht jedoch Mieter Einfluß nehmen. Der hohe Anteil an Mietwohnungen und Mietbewohnern in der Oststadt ließ also eine rechtswirksame Einflußnahme des Großteils der Anwohner nicht zu. Die einzige Möglichkeit, ein genaues Bild über die Wirkung der Wohnumfeldmaßnahmen und ihre Akzeptanz bei der Bevölkerung zu erhalten, liegt in einer umfassenden Haushaltsbefragung vor Ort. In enger Absprache mit der Stadt Offenburg wurde diese Befragung vom Autor gemeinsam mit einer Studentengruppe des Instituts für Kulturgeographie der Universität Freiburg durchgeführt.

Die Befragung wurde im November 1989 in zwei Teilgebieten der Oststadt vorgenommen (s. Karte 1). Im Bereich "Augustaplatz" waren die Wohnumfeldmaßnahmen bereits abgeschlossen, im Bereich "Schillerplatz" wurde mit der Umgestaltung noch nicht begonnen. Ziel der Befragung war es, herauszufinden, wie die Bewohner der beiden Bereiche ihre jetzige Wohnumgebung und die Neugestaltung beurteilen. Ein Vergleich der Ergebnisse beider Teilgebiete läßt Schlüsse auf die Akzeptanz des Programms bei der Bevölkerung zu und gibt Hinweise auf Erfolg und Verbesserungsmöglichkeiten des städtischen Planungskonzepts.

Die Anwohner hatten ihre Wohnumgebung anhand von neun Kriterien zu bewerten. Für die Auswertung wurden diese entsprechend des Maßnahmenkatalogs zur Neugestaltung in drei Schwerpunkte zusammengefaßt:

1. Themenblock "Verkehr" mit den Kriterien Verkehrslärm, Verkehrssicherheit und Parkplatzsituation,
2. Themenblock "Optische Gestaltung" mit den Kriterien Grünstreife, Straßenbelag und Wirkung des Straßenbildes insgesamt,
3. Themenblock "Infrastrukturelemente" mit den Kriterien Freizeitwert, örtliche Einkaufsmöglichkeiten und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Während die Blöcke "Verkehr" und "Optische Gestaltung" unmittelbar vom Wohnumfeldprogramm beeinflusst werden, wirkt sich eine Neugestaltung auf den Block "Infrastruktur" zumeist nur indirekt aus. Dennoch ist dieser Themenblock für die Auswertung von Bedeutung. Die Qualität eines Wohnumfelds und dessen subjektive Einschätzung durch die Bewohner ist nicht nur von Umgestaltungsmaßnahmen abhängig, sondern basiert auf in Jahrzehnten gewachsenen Strukturen.

Für die neun zu bewertenden Stichpunkte hatten die Befragten die geläufigen Schulnoten 1 bis 6 zu vergeben. Wie zu erwarten war und durch die Befragung bestätigt wurde, erschienen den Anwohnern nicht alle Kriterien gleichermaßen bedeutend für die Qualität des Wohnumfelds. Daher wurden die einzelnen Noten für die Auswertung gewichtet.

Neben der Bewertung von Einzelaspekten sollten sich die Befragten auch zur Neugestaltung insgesamt äußern. Die Formulierung der entsprechenden Frage war dem jeweiligen Stand des Wohnumfeldprogramms in beiden Teilgebieten angepaßt. Im bereits umgestalteten Bereich "Augustaplatz" war anzugeben, ob sich nach Abschluß der Maßnahmen die Situation insgesamt verbessert oder verschlechtert habe oder ob keine Veränderungen eingetreten seien. Im noch nicht neugestalteten Bereich "Schillerplatz" wurde gefragt, ob eine Umgestaltung erwünscht sei, ob sie nach einem veränderten Konzept durchgeführt werden soll oder ob sie abgelehnt werde.

Von ca. 460 im Untersuchungsgebiet wohnenden Haushalten konnten 218 (47,4 %) befragt werden, weitere 66 (14,3 %) verweigerten eine Antwort. In den befragten Haushalten wohnten 499 Personen. Sowohl der hohe Anteil der befragten an allen Haushalten als auch die hohe absolute Anzahl der erfaßten Haushalte sprechen für eine gute Repräsentativität der Untersuchung.

192 der 218 befragten Haushalte (88,1 %) wohnten zur Miete. 142 (65,1 %) verfügten über mindestens einen Pkw, davon besaß etwa die Hälfte einen eigenen Stellplatz für mindestens ein Fahrzeug.

2.2 Die Gesamt-Beurteilung der Umgestaltungsmaßnahmen

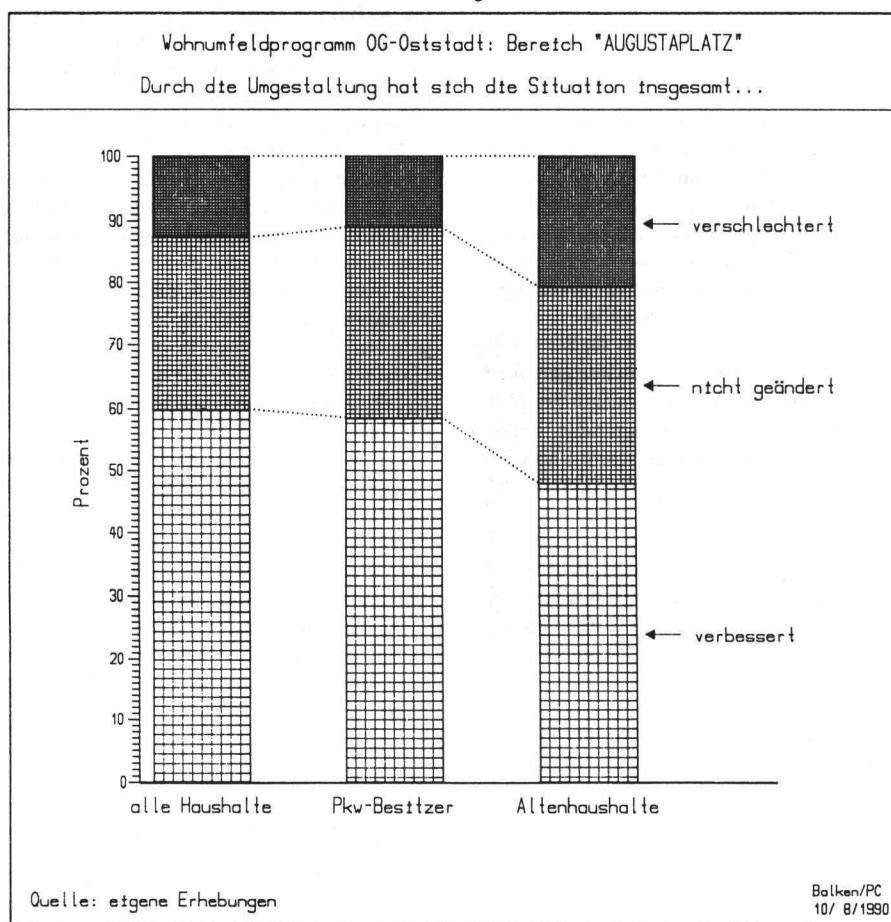
Im bereits neugestalteten Bereich "Augustaplatz" waren fast 60 % der befragten Haushalte der Meinung, daß sich durch die Umgestaltungsmaßnahmen das Wohnumfeld insgesamt verbessert hat (s. Abb. 1). Lediglich knapp 13 % empfanden die Situation nun als schlechter.

Im noch nicht umgestalteten Bereich "Schillerplatz" wünschten sich rund 49 % der Befragten Umfeldverbesserungen nach dem Vorbild der bereits am "Augustaplatz" durchgeführten Maßnahmen (s. Abb. 2). 22 % waren zwar grundsätzlich für eine Neugestaltung, jedoch nur nach Änderung des bisherigen Konzepts. Immerhin rd. 28 % der Haushalte sprachen sich generell gegen Wohnumfeldmaßnahmen aus.

Zwei Bevölkerungsgruppen verdienen besondere Beachtung: Es sind die Haushalte, die mindestens einen Pkw besitzen, und Ein- und Zweipersonenhaushalte, deren Mitglieder älter als 64 Jahre sind. Pkw-Besitzer sind aufgrund der verkehrslenkenden Maßnahmen besonders von Umgestaltungen betroffen. Ältere Menschen reagieren sensibel auf Veränderungen ihrer – meist lange vertrauten – Wohnumgebung; da sie außerdem nicht mehr berufstätig sind, verbringen sie oft eine längere Zeit des Tages in ihrer Wohnung als andere Altersgruppen und sind daher schon allein zeitlich enger mit ihrem unmittelbaren Wohnumfeld verbunden (6).

Ein Vergleich der Pkw-besitzenden Haushalte mit allen Haushalten zeigt, daß sich die Einstellungen zum Wohnumfeldprogramm nicht signifikant unterscheiden (s. Abb. 1 und 2). Während im Bereich "Schillerplatz" auch bei den Altenhaushalten keine gravierenden Bewertungsunterschiede existieren, treten im Bereich "Augustaplatz" deutliche Unterschiede zutage: Hier waren weniger als die Hälfte der Älteren der Meinung, die Situation habe sich verbessert. Rund 20 % bewerteten ihr Wohnumfeld als nun schlechter.

Abbildung 1:



Grundsätzlich können die bislang ergriffenen Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung als erfolgreich eingestuft werden. Zumindest akzeptiert ein Großteil der im neugestalteten Bereich lebenden Bewohner das Wohnumfeldprogramm. Der hohe Prozentsatz älterer Menschen, die die eingetretenen Veränderungen ablehnen, die vergleichsweise große Zahl von Haushalten, die keine Qualitätsänderungen registriert haben, sowie die vielen Skeptiker im noch nicht betroffenen Teilgebiet "Schillerplatz" zeigen jedoch, daß offensichtlich Defizite im bisherigen Konzept existieren. Eine kritische Auseinandersetzung mit Einzelaspekten kann diese Schwachpunkte aufdecken und längerfristige Fehlentwicklungen vermeiden helfen.

2.3 Die Bewertung von Einzelkriterien

2.3.1 Die Verkehrssituation

Durch ihre Lage zwischen der innerstädtischen Fußgängerzone und neuen, großen Wohngebieten war die Oststadt in den vergangenen Jahren zunehmend von quartiersfremdem Durchgangs- und Parksuchverkehr betroffen. Wesentliches Element der Wohnumfeldmaßnahmen ist daher eine großflächige Verkehrsberuhigung mit dem Ziel, den Durchgangsverkehr auf umgebende Hauptverkehrsstraßen zu verlagern. Fahrbahnverengungen und Geschwindigkeitsbeschränkungen (Tempo 30, Schrittgeschwindigkeit nach Zeichen 325 StVO) erschweren das Durchfahren der Oststadt. Auf Einfahrverbote wurde bislang allerdings verzichtet.

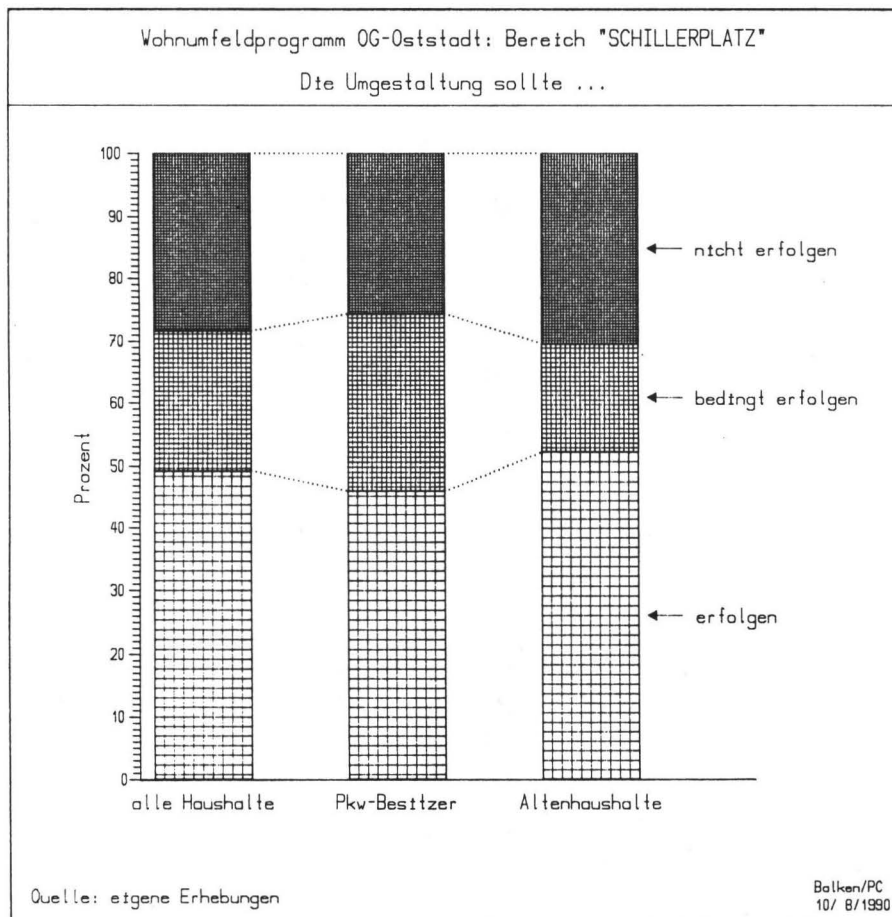
Im Themenblock "Verkehr" hatten die Befragten den momentanen Zustand der drei Einzelkriterien Verkehrslärm, Verkehrssicherheit und Parkplatzsituation zu bewerten. Für die Auswertung wurde aus den Einzelnoten eine Durchschnittsnote errechnet, welche die Gesamteinschätzung der Verkehrssituation widerspiegeln sollte. Zur Ermittlung des Durchschnitts wurden daher die Einzelnoten gewichtet. Die Wahl der jeweiligen Gewichtungskoeffizienten richtete sich nach den Erfahrungen aus der Befragung. Sie dürften weitgehend der Wichtigkeit entsprechen, die die befragten Anwohner den einzelnen Kriterien beimessen. Die Gewichtungskoeffizienten des Themenblocks "Verkehr" sind aus Tabelle 1 ersichtlich.

Tabelle 1:
Bewertung der Verkehrssituation

Einzelkriterium	Durchschnittsnote		Gewichtungskoeffizient
	Augustaplatz	Schillerplatz	
Verkehrslärm	2,82	4,18	4
Verkehrssicherheit	3,43	3,97	5
Parkplatzsituation	4,78	5,39	5
gew. Durchschnittsnote*	3,74	4,54	

* Durchschnittsnote = Summe der gewichteten Einzelnoten, dividiert durch 14

Abbildung 2:



Insgesamt wird die Verkehrssituation im umgestalteten Bereich "Augustaplatz" etwas günstiger bewertet als im noch nicht neugestalteten Bereich "Schillerplatz" (s. Tab. 1). Der Karte 2 sind die räumliche Verteilung der befragten Haushalte und deren Bewertung zu entnehmen. Trotz der Neugestaltung beurteilen im Bereich "Augustaplatz" noch viele Haushalte die Verkehrssituation als schlecht. Wirklich gegriffen haben die Umfeldmaßnahmen nur beim Einzelkriterium "Verkehrslärm", während die Durchschnittsnoten von Verkehrssicherheit und Parkplatzsituation am Augustaplatz nur geringfügig über denen am Schillerplatz liegen.

Besonders schlecht schneidet die Parkplatzsituation ab. Nach Einschätzung der Stadt Offenburg hat sich der Anteil an Fremdparkern in der Oststadt in letzter Zeit sogar erhöht; hier konnten mit dem Wohnumfeldprogramm also bisher keine Verbesserungen erzielt werden.

2.3.2 Die optische Gestaltung

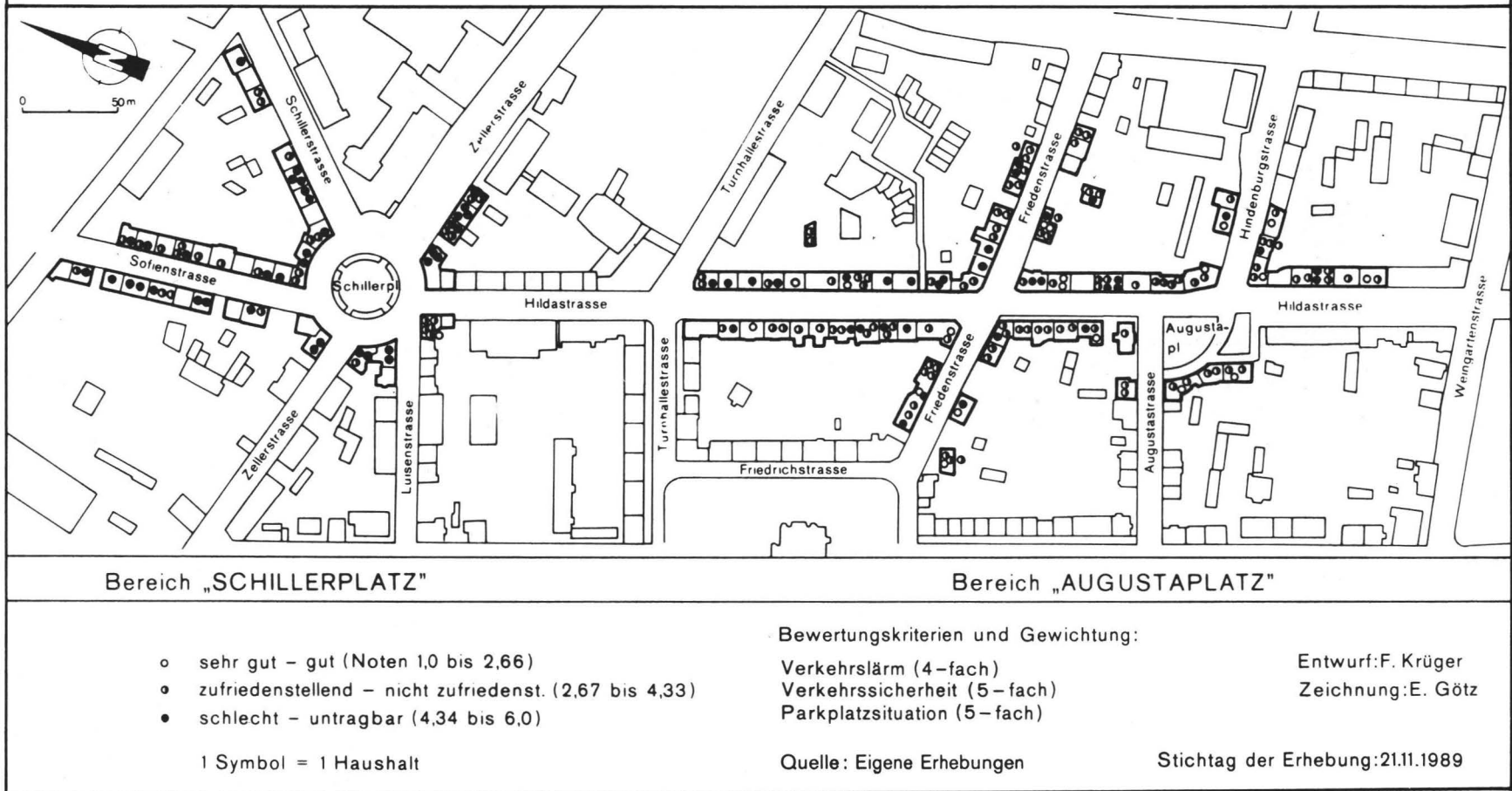
Parallel zur Verkehrsberuhigung erfolgen Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen an Straßen, Plätzen und Fassaden. Hierzu zählen eine Neubepflasterung der Straßen, eine ansprechendere Straßenbeleuchtung, eine Neubepflanzung mit Baumgruppen und eine Straßenmöblierung mit Pollern und Bänken. Die Maßnahmen werden der gründerzeitlichen Bebauung angepaßt; man verzichtet

bewußt auf ein Verschwenken der Fahrbahnen oder alternierendes Parken, um das ruhige Bild der klaren, durchlaufenden Straßenzüge zu erhalten (7). Ziel der optischen Neugestaltung ist eine Funktionsänderung der Straße von der reinen Verkehrsfläche zur Aufenthalts- und Kommunikationsstätte. Durch die Begrünung sollen eine Verbesserung des Mikroklimas und eine Reduzierung der Staub- und Abgasbelastung erreicht werden.

Wie beim Themenblock "Verkehr" hatten die Befragten die momentane optische Gestaltung ihres Wohnumfelds zu bewerten. Tabelle 2 gibt einen Überblick über die Benotung der Einzelaspekte, Karte 3 zeigt die räumliche Verteilung der Befragten und deren Benotung. Bezüglich der optischen Aufwertung der Straßenzüge ist ein Erfolg des Wohnumfeldprogramms unverkennbar. Dies gilt insbesondere für den Einzelaspekt "Begrünung", während durch die Erneuerung des Straßenbelags keine wesentliche Verbesserung erzielt wurde. Die Reaktion der Befragten zeigte, daß für die meisten Bewohner die Bepflasterung ein offensichtlich belangloser Aspekt der Umgestaltungsmaßnahmen ist. Die optische Wirkung des Straßenbildes insgesamt bestimmt sich zwar wesentlich durch die Grüngestaltung, wird aber auch von anderen Faktoren (Häuserfassaden, parkende Autos, Straßenmöblierung, Unrat usw.) beeinflusst. Der Bereich "Augustaplatz" schneidet auch bei diesem Einzelkriterium deutlich besser ab, was darauf hinweist, daß hier ein insgesamt ruhigeres, saubereres und harmonischeres Gesamtbild des Wohnumfelds erzielt wurde.

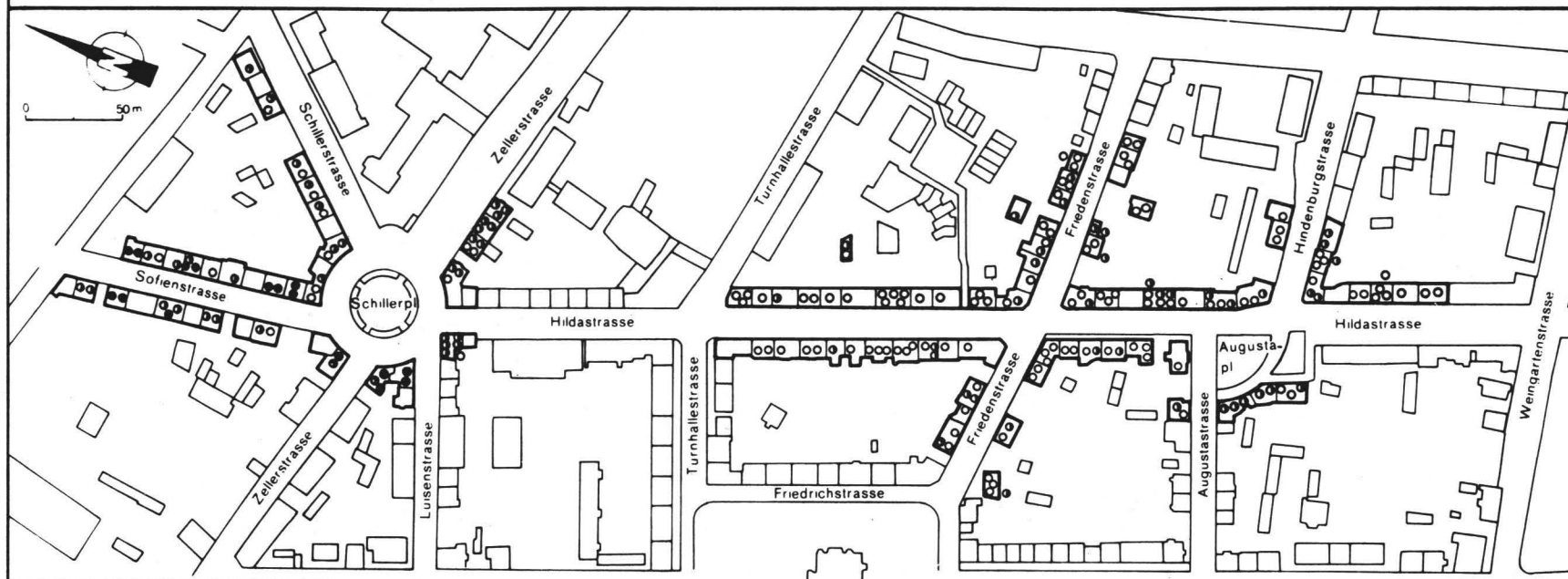
Karte 2:

Wohnumfeldprogramm Offenburg – Oststadt :

BEWERTUNG DER VERKEHRSSITUATION

Karte 3:

Wohnumfeldprogramm Offenburg – Oststadt:

BEWERTUNG DER OPTISCHEN GESTALTUNG

Bereich „SCHILLERPLATZ“

Bereich „AUGUSTAPLATZ“

- sehr gut – gut (Noten 1,0 bis 2,66)
- zufriedenstellend – nicht zufriedenst. (2,67 bis 4,33)
- schlecht – untragbar (4,34 bis 6,0)

1 Symbol = 1 Haushalt

Bewertungskriterien und Gewichtung:

Straßenbelag (1-fach)

Grüngestaltung (3-fach)

Straßenbild insgesamt (2-fach)

Quelle: eigene Erhebungen

Entwurf: F. Krüger

Zeichnung: E. Götz

Stichtag der Erhebung: 21.11.1989

Tabelle 2:
Bewertung der optischen Gestaltung

Einzelkriterium	Durchschnittsnote		Gewichtungs- koeffizient
	Augustaplatz	Schillerplatz	
Straßenbelag	2,42	2,58	1
Grüngestaltung	2,22	3,78	3
Straßenbild insges.	2,29	3,38	2
gew. Durchschnittsnote*	2,28	3,45	

* Durchschnittsnote = Summe der gewichteten Einzelnoten, dividiert durch 6

2.3.3 Ausgewählte Infrastrukturelemente

Das Wohnumfeldprogramm beeinflusst Infrastruktureinrichtungen der Oststadt nur in wenigen Fällen direkt. Die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnumfeld und dessen Qualitätsbewertung werden aber auch von der infrastrukturellen Ausstattung des Wohnquartiers bestimmt. Daher wurden drei Infrastrukturelemente zur Bewertung durch die Anwohner ausgewählt: die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (aufgrund der Verkehrsberuhigung wurden Bushaltestellen aus dem Inneren an den Rand des Fördergebiets verlegt), die Einkaufsmöglichkeiten in der Oststadt und der Freizeitwert (vom Programm tangiert durch die Schaffung neuer Kinderspielplätze). Tabelle 3 gibt Aufschluß über die Einzelbewertung.

Tabelle 3:
Bewertung ausgewählter Infrastrukturelemente

Einzelkriterium	Durchschnittsnote		Gewichtungs- koeffizient
	Augustaplatz	Schillerplatz	
Anbindung an ÖPNV	3,70	2,70	2
Einkaufsmöglichkeiten	2,10	1,70	4
Freizeitwert	3,20	3,80	1
gew. Durchschnittsnote*	2,71	2,29	

* Durchschnittsnote = Summe der gewichteten Einzelnoten, dividiert durch 7

Im Bereich "Augustaplatz" wird die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr meist als unzureichend empfunden. Seit der Neugestaltung wird dieser Bereich von den Bussen auf den Hauptverkehrsadern umfahren – ein negativer Nebeneffekt des Wohnumfeldprogramms. Die örtlichen Einkaufsmöglichkeiten werden in beiden Bereichen als gut bewertet. 81 % der befragten Oststadtbewohner decken ihren Bedarf an kurzfristigen Gütern (Lebensmittel, Haushaltswaren) in ihrer unmittelbaren Wohnumgebung, nur 10 % bevorzugen für den täglichen Einkauf die benachbarte Innenstadt. Als etwas problematisch erwies sich die Frage nach dem Freizeitwert. Viele Anwohner reagierten überrascht; sie stellen an ihr Wohnumfeld in dieser Beziehung offenbar nur geringe Anforderungen.

"Augustaplatz" und "Schillerplatz" werden in bezug auf die einzelnen Infrastrukturelemente sehr differenziert beurteilt. Immerhin scheint sich das Wohnumfeldprogramm auf den Teilaspekt des Freizeitwertes positiv ausgewirkt zu haben.

2.4 Abschlußbewertung und Empfehlungen

Die Anwohnerbefragung zeigte, daß der gegenwärtige Zustand des umgestalteten Bereichs "Augustaplatz" und eine Vielzahl der durchgeführten Einzelmaßnahmen besser beurteilt werden als die Situation am Schillerplatz. Dies kommt insbesondere beim Aspekt der optischen Gestaltung zum Ausdruck.

Dennoch konnten Defizite im Planungs- und Durchführungskonzept offenbart werden. Die Verkehrssituation, für die Befragungsauswertung und offenbar auch im Ermessen der Quartiersbewohner der bedeutendste Teilaspekt des Wohnumfeldprogramms, wird im neugestalteten Bereich noch nicht als zufriedenstellend bewertet. Der Stadtverwaltung Offenburg wurde daher eine Reihe von weiteren Einzelmaßnahmen empfohlen, die zu einer Verbesserung der Verkehrssicherheit und der Stellplatzsituation im Bereich "Augustaplatz" führen können. Hierzu zählen insbesondere die Schaffung unechter Einbahnstraßen (Einfahrverbote), konsequentere Geschwindigkeitskontrollen und die Einführung von Anwohner-Parkausweisen. Das Ziel der Stadt, die Straße zu einem Treffpunkt und Kommunikationsort werden zu lassen, konnte nur sehr begrenzt erreicht werden. So ist z.B. nach wie vor eine Gefährdung spielender Kinder gegeben. Daher ist wieder eine stärkere Trennung von Fahrverkehr und Spielplätzen geboten.

Im noch nicht umgestalteten Bereich "Schillerplatz" waren weniger als die Hälfte der befragten Haushalte bedingungslos für eine Neugestaltung. Die vorhandenen Schwachpunkte des bisherigen Konzepts vor allem im Verkehrsbereich müssen vor Implementierung des Programms ausgeräumt sein. Eine nochmalige Kontaktaufnahme mit den betroffenen Anwohnern vor Beginn der Maßnahmen ist anzustreben.

3. Die Planungsrelevanz der Ergebnisse

3.1 Die Weiterführung des Wohnumfeldprogramms

Das Beispiel Offenburg zeigt, daß eine Anwohnerbefragung ein geeignetes Mittel ist, Wirkung und Akzeptanz von Wohnumfeldprogrammen zu analysieren. Ohne eine Umsetzung der Befragungsergebnisse und Empfehlungen in die Planungskonzeption besitzen derartige Vorhaben allerdings höchstens einen bestimmten wissenschaftlichen Erkenntniswert, kaum aber eine konkrete Planungsrelevanz. Daher wurde in Offenburg von vorneherein eine enge Rückkopplung mit der Stadtverwaltung angestrebt, um schließlich einen sowohl die Planungsbehörden als auch die betroffenen Quartiersbewohner zufriedenstellenden Abschluß des Wohnumfeldprogramms zu ermöglichen.

Die Stadtverwaltung setzte sich kritisch mit den ihr zur Verfügung gestellten Befragungsergebnissen auseinander. Sie legte dem Gemeinderat als Beschlußorgan Vorschläge zur verbesserten Weiterführung und zeitlichen Ausdehnung des Programms vor. Die Beschlußvorlage sah insbesondere eine stärkere Berücksichtigung der Anwohnerinteressen vor; entsprechende Einzelmaßnahmen (z.B. Einführung von Anwohner-Parkausweisen) wurden vom Gemeinderat akzeptiert. Nicht durchsetzen konnte sich die Verwaltung dagegen bei einschneidenden Sofortmaßnahmen zur Verkehrslenkung (etwa der Sperrung bestimmter Straßen für den Durchgangsverkehr). Hier entschied man sich für die erneute Durchführung einer Verkehrszählung in der Oststadt. Die ursprünglich für 1990 geplante Umgestaltung des Bereichs "Schillerplatz" wurde in einigen Straßen um ein Jahr verschoben. Ein neues Bürgergespräch mit den betroffenen Anwohnern soll klären, in welcher Form das Wohnumfeldprogramm hier durchgeführt werden kann.

3.2 Vertiefende Studien

Mit der Aufwertung der Oststadt als Wohnquartier kann auch eine Änderung der Wohnungszusammensetzung und damit letztlich ein Strukturwandel der Bevölkerung einhergehen. Innenstadtnähe, neugestaltete Wohngebiete sind besonders stark von Mietsteigerungen, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und auch einem allmählichen Verlust der Wohnnutzung bedroht. Im Zuge derartiger Veränderungen ("Gentrification") besteht die Gefahr eines Verdrängungsprozesses der eingesessenen Wohnbevölkerung. Die Umwandlung von Wohn- in Gewerbeflächen kann mit Bebauungsplänen weitgehend verhindert werden. Einer Änderung der Bevölkerungszusammensetzung kann eventuell durch Erhaltungssatzungen vorgebeugt werden. Vorher sollten jedoch Grundlagendaten bereitstehen, die einen möglichen Strukturwandel der Bevölkerung dokumentieren. Zur Klärung der Frage, ob eine Verdrängung Ortsansässiger bereits eingesetzt hat, ist eine Anwohnerbefragung allein nicht geeignet. Gegenstand einer weiterführenden Studie könnte daher u.a. sein:

- die Analyse der alters- und einkommensspezifischen Migrationsprozesse vor, während und nach der Durchführung der Wohnumfeldmaßnahmen auf kleinräumiger Basis,
- die Dokumentation des Nutzungswandels von Gebäuden und der Bildung von Sondereigentum in der Oststadt,
- ein Vergleich der Mietpreisentwicklung im Fördergebiet mit anderen Wohnquartieren.

Ein Teil dieser Untersuchungen kann sicherlich von den Planungsbehörden vorgenommen werden. In Kombination mit den Ergebnissen der Anwohnerbefragung stünden dann umfassende Entscheidungshilfen für die weitere Planung zur Verfügung.

Anmerkungen

- (1) Vgl. *Pesch, Franz*: Wohnumfeldverbesserung in innerstädtischen Altbaugebieten aus der Gründerzeit. = Dortmunder Beiträge zur Raumplanung, Dortmund (1983) Bd. 30
- (2) Stadt Offenburg (Hrsg.): Wohnumfeldprogramm Oststadt. – Offenburg 1989
- (3) Ebenda, S. 1
- (4) *Cholewa, W.; David, J.; Dyong, H.; von der Heide, H.-J.*: Das neue Baugesetzbuch mit Synopsen, Erläuterungen und Baunutzungsverordnung. – München 1987
- (5) Stadt Offenburg (Hrsg.): Wohnumfeldprogramm Oststadt, a.a.O.
- (6) Zum Problem der Bedeutung des Wohnumfelds für Personen eingeschränkter Mobilität vgl. *Ittelson, William; Proshansky, H.; Rivlin, L.; Winkel, G.*: Einführung in die Umweltpsychologie. – Stuttgart 1977; *Pieper, Richard*: Soziologie im Städtebau. – Stuttgart 1979; *Hamm, Bernd*: Einführung in die Siedlungssoziologie. – München 1982
- (7) Stadt Offenburg (Hrsg.): Wohnumfeldprogramm Oststadt, a.a.O.

Dr. Fred Krüger
Universität Freiburg
Institut für Kulturgeographie
Werdering 4
7800 Freiburg