

**Lebensqualität**

1

**in Großwohnsiedlungen**

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

Maren Harnack

Natalie Heger

Ruth Schlögl

**Lebensqualität  
in Großwohnsiedlungen**

# Lebensqualität in Großwohnsiedlungen

## Lebensqualität

## in Großwohnsiedlungen

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

Maren Harnack  
Natalie Heger  
Ruth Schlögl

Forschungslabor  
Baukultur und  
Siedlungsbau der  
Nachkriegsmoderne

Zusammenfassung

Glossar

**1 Warum ist eine gute Weiterentwicklung von Großwohnsiedlungen so wichtig?**

**2 Was wurde betrachtet? Wie wurde geforscht?**

2.1. Untersuchungsgegenstand

2.2. Fragestellung und Methodik

2.3. Im Gespräch

**3 Was macht die Lebens- und Wohnqualität in Großwohnsiedlungen aus?**

3.1. Wo und wie lebt es sich am besten? Ein vielschichtiges Thema

3.2. Verständnis von Lebensqualität im Kontext des Forschungsprojekts

3.3. Identifikation und Auswahl der Kategorien und Indikatoren

3.4. Quartiersfächer: Kategorien der Lebens- und Wohnqualität

3.5. Wohnqualitätsindex: Messung und Bewertung der Lebens- und Wohnqualität

**4 Wie kann Lebens- und Wohnqualität in Großsiedlungen messbar und operationalisierbar gemacht werden?**

4.1. Datenquellen

4.2. Bewertungskatalog

4.3. Visualisierung von Information

4.4. Bewohnerbefragung

4.5. Handlungsfelder und Maßnahmenplanung

4.6. Der Lebensqualitätsprozess Schritt für Schritt

4.7. Fallbeispiel Brückenhof Kassel

Zum Schluss

Anhang

## „Lebensqualität gestalten, Quartiere entwickeln“

Lebensqualität ist ein vielschichtiges Thema, mit dem sich unterschiedliche Disziplinen befassen. Im Kontext der Quartiersentwicklung von Großwohnsiedlungen wurden Lebensqualitätskonzepte bisher jedoch selten herangezogen. Hier setzt das Forschungsprojekt an und geht der Frage nach, was Lebensqualität in Großwohnsiedlungen ausmacht, wie sie anhand von Indikatoren gemessen werden kann und inwiefern die Bewertung die strategische sowie operative Weiterentwicklung von Wohnquartieren unterstützt. Die Messung von Lebensqualität umfasst sowohl objektiv messbare als auch gefühlte Lebensqualität. Dies macht multidimensionalen Faktoren und unterschiedliche Messmethoden, wie beispielsweise die Einbeziehung der Beurteilung durch die Bewohnerschaft, erforderlich. Im vorliegenden Forschungsprojekt wurden die Ergebnisse der Messung im sogenannten Wohnqualitätsindex zusammengefasst und darauf aufbauend der schrittweise aufgebaute Lebensqualitätsprozess gestaltet, der intuitiv anwendbare, anschauliche und attraktiv gestaltete Werkzeuge für die Quartiersentwicklung vorschlägt, die exemplarisch an einem Fallbeispiel getestet wurden.

#### = **Wohnqualitätsindex**

Zur besseren Bewertung der Lebens- und Wohnqualität in einem Quartier wurde in diesem Forschungsprojekt der Wohnqualitätsindex entwickelt. Er setzt sich aus elf Kategorien und den Kategorien untergeordneten 39 Indikatoren zusammen. Der Wohnqualitätsindex wird am Ende der Bewertung eines Quartiers in einem segmentierten Kreisdiagramm dargestellt.

#### = **Lebensqualitätsprozess**

Der Lebensqualitätsprozess beschreibt eine nachhaltige Quartiersentwicklung, die nach der Bewertung eines Quartiers anhand des Wohnqualitätsindex (1) die Handlungsfelder eines Quartiers abliest, (2) darauf aufbauend eine Maßnahmenplanung erstellt und diese laufend pflegt und (3) die Erkenntnisse und Ergebnisse aus den Maßnahmen für die neuere Aktualisierung des Wohnqualitätsindex eines Quartiers heranzieht (4).

#### = **Kategorien**

Der Wohnqualitätsindex setzt sich aus elf Kategorien zusammen.

#### = **Indikatoren**

Den Kategorien des Wohnqualitätsindex sind 39 Indikatoren zugeordnet. Mittels ihrer Bewertung wird ein Gesamtwert je Kategorie für den Wohnqualitätsindex ermittelt.

#### = **Bewertungskatalog**

Anhand des Bewertungskatalogs kann Schritt für Schritt der Wohnqualitätsindex eines Quartiers ermittelt werden. Er ist aufgebaut analog einer Checkliste und erleichtert die Berechnung der Gesamtwerte für den Wohnqualitätsindex durch ergänzende Hilfestellungen direkt im Katalog.

#### = **Maßnahmenplanung**

Die Maßnahmenplanung gibt eine strukturierte Übersicht, über die in einem Quartier geplanten Maßnahmen. Sie umfasst neben der Nennung der spezifischen Maßnahmen, die Verantwortlichkeit innerhalb des Unternehmens, eine überprüfbare Zielformulierung, einen Zeitplan und den Fortschritt des Projektes.

## 1 Warum ist eine gute Weiterentwicklung von Großwohnsiedlungen so wichtig?

Über die Hälfte aller Mietwohnungen in Deutschland liegen in Mehrfamilienhäusern aus der Baualtersklasse 1949–1978.<sup>1</sup> Diese Richtgröße allein reicht, um zu verdeutlichen, wie wichtig diese Wohnungsressource aus der Nachkriegszeit für das Wohnen und Leben in Deutschland heute ist.

Viele der Mietwohnungen der Nachkriegsmoderne liegen in größeren und kleineren Quartieren und wurden im Geschosswohnungsbau errichtet. Unter dem Leitbild der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“ entstanden in den 1950er Jahren lockere, eher kleinteilige Bebauungen in meist drei- bis fünfgeschossiger Zeilenbauweise und vereinzelt Hochhäusern. In den 1960er und 1970er Jahren standen bei der Planung und Errichtung von Siedlungen und Großwohnsiedlungen die Leitbilder „Urbanität durch Dichte“ und die „autogerechte Stadt“ an erster Stelle. Heute, rund fünfzig bis siebzig Jahre nach ihrer Errichtung, stehen die Bestandshalter\*innen vor der Herausforderung, ihre Wohnungsbestände für die großen Zukunftshemen demografischer Wandel, Klimaschutz, sozialer Zusammenhalt und Digitalisierung zu qualifizieren. Die Großwohnsiedlungen sind ein besonderes Gut und wichtige Ressource für den angespannten Wohnungsmarkt in prosperierenden Regionen, wo sie oft die letzten Nischen mit bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen bieten.<sup>2</sup> Gleichzeitig sind diese Siedlungen aber auch weit mehr als nur ein stabilisierender Faktor auf dem Wohnungsmarkt.<sup>3</sup> Sie sind liebgelebte Heimat vieler, die dort bereits seit dem Erstbezug leben oder dort aufgewachsen sind, sie sind in Zeiten von Klimaerwärmung und Extremwetterereignissen grüne Oasen, die vielfältigen Freiräume zu bieten haben, und sie sind nicht zuletzt ein signifikanter Teil des baukulturellen Erbes der Nachkriegsmoderne.

Eine gute Weiterentwicklung von Nachbarschaft und engagiertem Miteinander in Großwohnsiedlungen, über Herkunft und soziale Ungleichheiten hinweg, ist eine wichtige gesellschaftliche Aufgabe für eine bessere soziale Integration und ein gutes Zusammenleben. In der Entwicklung von Quartieren ist diese Aufgabe gleichrangig zu behandeln mit der Anpassung der Wohnbestände an heutige energetische Standards oder der Gestaltung des Wohnumfelds.

1 Vgl. Statistisches Bundesamt (Hg.) (2012): *Bauen und Wohnen Mikrozensus – Zusatzerhebung 2010, Bestand und Struktur der Wohneinheiten, Wohnsituation der Haushalte*, Wiesbaden. S. 6.

2 Die Anzahl der Sozialwohnungen in Deutschland hat sich seit dem Jahr 2007 fast halbiert. Von 2 Millionen auf 1,1 Millionen Wohnungen 2019. (Quelle: Deutscher Bundestag: *Drucksache 19/12786*). So fehlen heute, einer Studie der Hans Böckler Stiftung zu folge, rund 1,9 Millionen günstige Wohnungen in Deutschland, während jährlich weiterhin, einer Studie des Pestel Instituts 2021 zufolge, 100.000 Sozialwohnungen wegfallen.

3 Vgl. Simon-Philipp, Christina; Hopfner, Karin (2013): *Das Wohnungsbauerbe der 1950er bis 1970er Jahre. Perspektiven und Handlungsoptionen für Wohnquartiere*, Wüstenrotstiftung, Ludwigsburg. S. 29.

Die Erscheinungsformen von Großwohnsiedlungen der Nachkriegsmoderne sind sehr vielfältig. Gemeinsam ist ihnen aber meist ein einheitliches Erscheinungsbild, eine Eigentümerstruktur mit einem oder wenigen Eigentümer\*innen und eine Finanzierung und Wohnungsbelegung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus. Viele Gebäude und Quartiere benötigen jedoch neben einer energetischen Optimierung auch eine gezielte Weiterentwicklung, um sie für die Zukunft attraktiv zu halten und an eine veränderte Nachfrage anzupassen. Aufgrund des häufig höheren Anteils an Haushalten mit Wohnberechtigungsschein, niedrigem Einkommen und der sehr diversen Zusammensetzung der Bewohnerschaft, lohnt es sich gerade bei Großwohnsiedlungen, in Maßnahmen für ein zugewandtes, wohlwollendes Miteinander zu investieren und Lösungen jenseits des Standards zu erproben.<sup>4</sup> Die Bewohnerbefragung und die Messung der Wohn- und Lebensqualität ist hierfür eine wichtige Datengrundlage.

Wollen wir nachhaltig mit den vorhandenen Ressourcen umgehen, aus vergangene Planungsideen und Erfahrungen lernen und die Lebens- und Wohnqualität vieler Millionen Menschen in Deutschland erhalten und verbessern, dann müssen wir uns der Weiterentwicklung von Großwohnsiedlungen der Nachkriegsmoderne annehmen. Damit diese über kurzfristige Maßnahmen und Kurzschlussreaktionen hinausgehen kann, ist es entscheidend, die Lebensqualität der Wohnorte und ihre Defizite festzustellen und dadurch Bedarfe und zentrale Handlungsfelder zu identifizieren. 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.

4 Zu diesem Schluss kommt auch die durch den Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Auftrag gegebene Studie: *Herausforderung: Zusammenleben im Quartier. Vertiefungsstudie 2020. Ergebnisse und Handlungsempfehlungen für ein erfolgreiches Quartiersmanagement von Wohnungsunternehmen*, Minor Wissenschaft Gesellschaft GmbH, 2020, welche die Einrichtung eines bundesweiten Kompetenzzentrum „Zusammenleben im Quartier“ fordert. Kompetenzzentrum Großwohnsiedlungen e.V. (Hg.) (2021): *Berliner Großsiedlungen am Scheideweg?* Berlin. S. 32 – 33.

## 2 Was wurde betrachtet?

### Wie wurde geforscht?

#### 2.1. Untersuchungsgegenstand

Die GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen war in dem vorliegenden Forschungsprojekt ein besonders geeigneter Kooperationspartner. Einerseits ist die GWH Eigentümerin zahlreicher hessischer Großsiedlungen aus den 1950er bis 1970er Jahren, andererseits gibt es hier bereits einen großen Datenbestand, der als Grundlage des Projekts gedient hat und durch Unterstützung der GWH für das Forschungsprojekt erschlossen werden konnte. Ausgangslage waren sogenannte Quartiersprofile mit Steckbriefen von elf Großwohnsiedlungen der GWH, die 2017–18 intern mit dem Ziel erarbeitet wurden, Maßnahmen für die Quartiersentwicklung zu identifizieren und voranzutreiben. Die Quartiersprofile bestehen aus einem beschreibenden Teil mit allgemeineren Informationen über das Quartier, sozio-ökonomischen Bevölkerungsdaten, einer Quartiersbewertung und Stärken-Schwächen-Analyse nach thematischen Teilbereichen (Produkt, Preis, Service, Kommunikation, Soziales, Wohnumfeld, Stadttechnik und Mikro-/ Makromarkt) sowie der Rahmenentwicklung (Bevölkerungsprognose, Quartiersentwicklung und kommunale Rahmenentwicklungen). Die Berichte enthalten außerdem Empfehlungen für Handlungsschwerpunkte, strategische Schwerpunktsetzungen und operative Maßnahmenvorschläge für die verschiedenen Teilbereiche. Ergänzt werden die Quartiersprofile durch Steckbriefe, die in tabellarischer Form die Bewertungen der Quartiere aufzeigen und das Gesamtergebnis in einem Spinnennetzdiagramm visualisiert. Des Weiteren wurde zu jedem Quartier ein Quartiersentwicklungskonzept erstellt, in dem die Maßnahmenvorschläge aus den Quartiersprofilen in tabellarischer Form zusammengefasst sind. Den Maßnahmen sind Handlungsfelder zugewiesen, sie wurden priorisiert und mit Angaben wie Kostenprognose, Zeitplan und Träger versehen.

Die vorhandenen Quartiersprofile und Quartiersentwicklungskonzepte der GWH wurden im Rahmen des Forschungsprojekts herangezogen und analysiert, um daraus Erkenntnisse für die Auswahl von Kategorien und Indikatoren zur Messung von Lebensqualität in Wohnquartieren zu gewinnen.

Folgende Fragen wurden bei der Analyse der Quartiersprofile beleuchtet:

- = Wurden für die Bewertung die richtigen Themenschwerpunkte für eine zukunftsfähige Quartiersentwicklung gesetzt?
- = Stehen für die Bewertung der aufgeführten Aspekte die erforderlichen Datenquellen zur Verfügung?
- = Sind die Quartiersprofile verständlich formuliert und so gestaltet, das damit vielfältig und gezielt gearbeitet werden kann?
- = Sind die Informationen gut und verständlich und übersichtlich präsentiert?
- = Wurde die Bewertung operationalisiert, d.h. wurden für die Maßnahmvorschläge spezifische, messbare, realistische und terminierte Ziele formuliert?

Im Rahmen der Analyse wurde festgestellt, dass der Umfang der Quartiersprofile für die Anwendung in der Praxis einerseits zu umfassend ist. Informationen werden oft nur in langen Fließtexten vermittelt und selten auch visuell kommuniziert. Eine Aktualisierung der Profile – wie sie in regelmäßigen Abständen dringend erforderlich ist – erscheint in der vorliegenden Struktur sehr zeitaufwendig und schwierig. Dessen ungeachtet beinhalten die derzeitigen Quartiersprofile viele wichtige und umfangreiche Informationen zu den Quartieren. Sie können daher weiterhin bei Bedarf als zusätzliche Recherchequelle herangezogen werden. Andererseits wurde in der bisherigen Erstellung der Quartiersprofile die Wahrnehmung der Bewohner\*innen nicht in die Bewertung miteinbezogen. Zukünftig kann eine eher grafisch orientierte Darstellung der Quartiersprofile, ergänzt um besseres Plan- und Fotomaterial, die zusammenfassende Kommunikation von Information erleichtern und räumliche Eigenheiten in der Siedlung, die durch den beschreibenden Charakter der Profile nicht erfasst werden, aufzeigen. Die derzeit in einer Tabelle festgehaltenen Vorschläge und Maßnahmen zur Quartiersentwicklung sind nicht ausreichend qualifiziert zu werden: Es fehlen Kriterien wie Zeit, Dringlichkeit, Machbarkeit und eindeutige Verantwortlichkeit. Die potenzielle Rolle des lokalen Quartiersmanagements bei der konkreten Umsetzung bleibt unklar, auch sonstige Hemmfaktoren und Potenziale innerhalb der Quartiere sind schlecht erkennbar.<sup>5</sup>

5 Die im Zuge des Forschungsprojekts untersuchten Quartiersprofile:

<b>Baunatal-Baunsberg</b>	Baujahr 1965 – 1970 (GAGFA), Anfang 1990 Gesamt: 2079 Haushalte, 4.309 Bewohner*innen
<b>Ben Gurion Ring</b>	Baujahr 1973 – 1977 Gesamt: 3.320 Haushalte, 7.258 Bewohner*innen
<b>Darmstadt-Kranichstein</b>	Baujahr 1970 – 1978, 2018 Neuba (Wickopweg) Gesamt: 3.532 Haushalte, 6.095 Bewohner*innen
<b>Düsseldorf – Mörsenbroich</b>	Baujahr 1954 – 1956 Gesamt: 1.590 Haushalte, 3.252 Bewohner*innen
<b>Frankfurt – Henri-Dunant-Siedlung</b>	Baujahr 1961 – 1962 Gesamt: 2.785 Haushalte, 6.431 Bewohner*innen
<b>Fulda – Ziehers-Süd</b>	Baujahr 1953 – 1964 Gesamt: 2.153 Haushalte, 4.358 Bewohner*innen
<b>Hanau Nord</b>	Baujahr 1964 – 2001 Gesamt: 2.424 Haushalte, 5.237 Bewohner*innen
<b>Kassel Brückenhof</b>	Baujahr 1968 – 1974 Gesamt: 1.989 Haushalte, 4.129 Bewohner*innen
<b>Kassel Helleböhn</b>	Baujahr 1958 – 1962, 2018 Gesamt: 1.695 Haushalte, 3.670 Bewohner*innen
<b>Mainz Finthen</b>	Baujahr 1970er Jahre Gesamt: 1.630 Haushalte, 3.401 Bewohner*innen
<b>Marburg Richtsberg</b>	Baujahr 1965 – 1970 Gesamt: 1.568 Haushalte, 2.980 Bewohner*innen

## 2.2. Fragestellung und Methodik

Vor dem Hintergrund der zuvor skizzierten Bedeutung einer guten und nachhaltigen Weiterentwicklung von Großwohnsiedlungen der Nachkriegsmoderne, ist die Frage nach der Lebensqualität und der Gestaltung von Lebensqualitätsprozessen für die strategische und operative Quartiersentwicklung von Interesse. In diesem Zusammenhang werden folgende Forschungsfragen gestellt.

### = Kategorien definieren

Was macht Lebensqualität in Großsiedlungen aus und wie kann sie gemessen werden?

Das Forschungsprojekt definiert anhand von Leitthesen was Lebens- und Wohnqualität in Wohnquartieren ausmacht und identifiziert Kategorien mit übergeordneten Zielen und spezifischen Indikatoren, die eine Messung ermöglichen.

### = Lebensqualitätsprozess gestalten

Wie kann ein an Lebensqualität orientiertes Verständnis von Großwohnsiedlungen für die Planung und Weiterentwicklung von Großwohnsiedlungen operationalisierbar gemacht werden?

Das Forschungsprojekt entwickelt einen Lebensqualitätsprozess, der das Ziel der Operationalisierung verfolgt. Entscheidend ist hierbei die Visualisierung von Information und darauf basierend die einfache Ableitung von Handlungsfeldern und Maßnahmen und deren zielgerichtete Durchführung. Insgesamt wird der Prozess durch aufeinander aufbauende Schritte und durch Instrumente für die Quartiersentwicklung anwendbar gemacht.

Lebensqualitätsprozess

Aus den Erkenntnissen im Kontext der beschriebenen Forschungsfragen können folgende Thesen abgeleitet werden:

- = **Lebensqualitätskonzepte lassen sich auf Großwohnsiedlungen übertragen, erfordern aber spezifische Anpassungen.**
- = **Die Erhebung der Lebensqualität in Großwohnsiedlungen anhand von multidisziplinären Indikatoren ist operationalisierbar und trägt zur datenbasierten Weiterentwicklung von Quartieren bei.**
- = **Sogenannte weiche Faktoren – wie die Qualität der Kommunikation in der Nachbarschaft, der Kontakt zum Servicecenter bzw. Hausmeister oder die Aufenthaltsqualität in Freiräumen – haben einen messbaren Einfluss auf die Lebensqualität im Quartier.**
- = **Durch die systematische Identifikation von Indikatoren der Lebensqualität, die über rein statistisch erfassbare Daten wie Wohnungsgröße, Mietpreis/Quadratmeter u.a. hinausgeht, kann die Lebensqualität in Großwohnsiedlungen umfassend beschrieben werden. Handlungsfelder und Maßnahmen für die Weiterentwicklung der Quartiere können daraus abgeleitet werden.**

Das Forschungsprojekt gliedert sich in drei Phasen, die an die zentralen Forschungsfragen gekoppelt sind:

#### Phase 1

##### = Qualitative Inhaltsanalyse

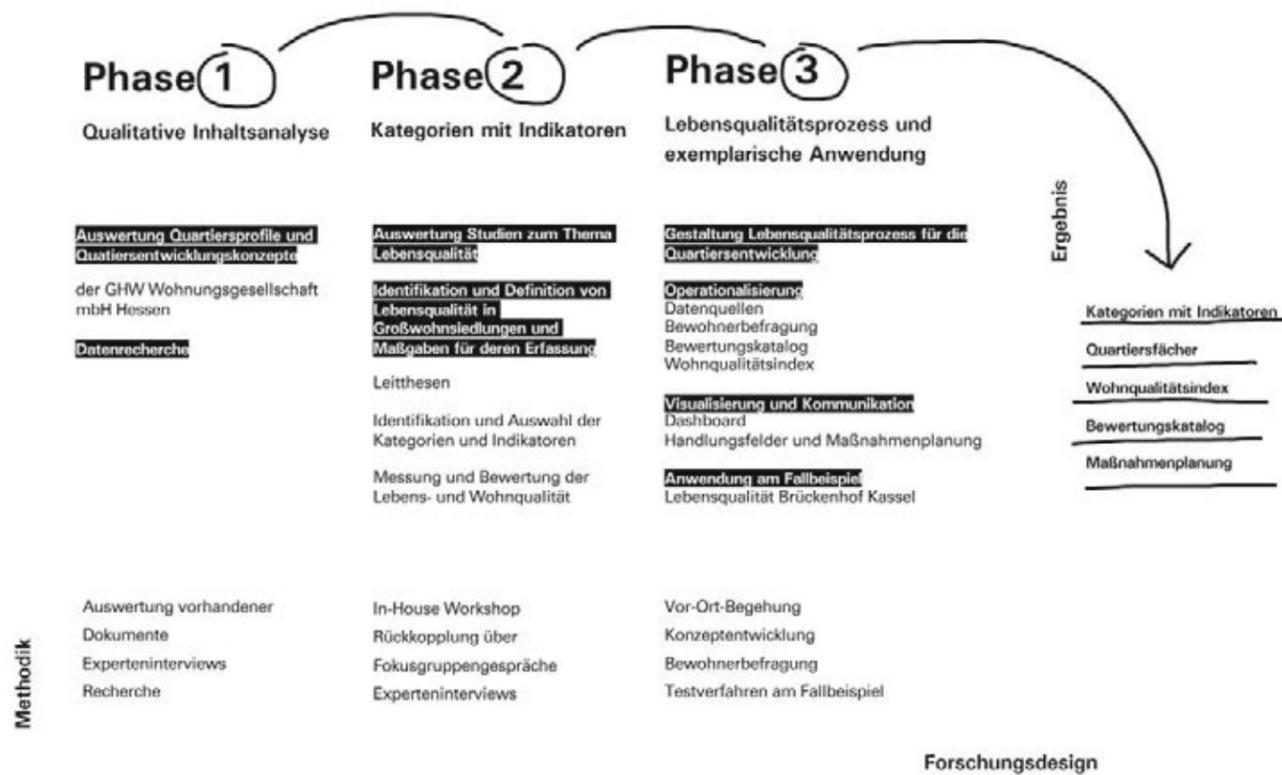
Im ersten Schritt wurden elf vorhandene Quartiersprofile und Quartiersentwicklungskonzepte der GWH analysiert und ausgewertet. Die Identifizierung von Stärken und Schwächen speziell in der Anwendbarkeit in der Quartiersentwicklung fand in Rückkopplung mit Experteninterviews und Mitarbeitergesprächen der GWH statt.

#### Phase 2

##### = Kategorien und Indikatoren

Zur Klärung der Frage, was Lebensqualität in Wohnquartieren ausmacht, wurde eine umfassende Literaturrecherche durchgeführt. Die daraus entwickelten Thesen wurden in einem Fokusgruppengespräch, mit Gesprächspartner\*innen die ihre ganz individuellen Lebens- und Wohnereferenzen einbrachten, diskutiert und verdichtet. Entlang dieser Leitthesen wurden Kategorien mit Zielformulierungen ausgewählt, die in einem

Forschungsdesign



Workshop zusammen mit Mitarbeiter\*innen der GWH verifiziert wurden. Den Kategorien wurden Indikatoren zugeordnet, die Lebensqualität in Wohnquartieren messbar machen. Als Rückkopplung haben Expertengespräche zu Themen wie Lebensqualität, Wohnumfeld und zukünftige Handlungsfelder in der Quartiersentwicklung stattgefunden.

Phase 3

#### = **Lebensqualitätsprozess und exemplarische Anwendung**

Im letzten Schritt wurde ein Konzept für einen Lebensqualitätsprozess zur Anwendung in der Quartiersentwicklung entworfen. Dabei wurde der Prozess immer wieder an einem Fallbeispiel getestet, ergänzt und angepasst, bis eine Sättigung erreicht war, d.h. bis im Test keine erkennbaren Lücken oder Ungereimtheiten mehr auftraten. Wie dieser Prozess für die Quartiersentwicklung nutzbar gemacht werden, wie er operationalisiert, visualisiert und kommuniziert werden kann, wird in einzelnen Schritten und Handlungsanweisungen aufgezeigt (Bewohnerbefragung durchführen, Wohnqualitätsindex ermitteln, Handlungsfelder definieren, Maßnahmen planen). Der Prozess wurde dann an dem Fallbeispiel abschließend noch einmal exemplarisch getestet. Anhand einer Test-Befragung der Bewohnerschaft im Quartier wurden Daten zur Ermittlung des Wohnqualitätsindex gesammelt. Um diesen Prozess auch außerhalb des Forschungsvorhabens

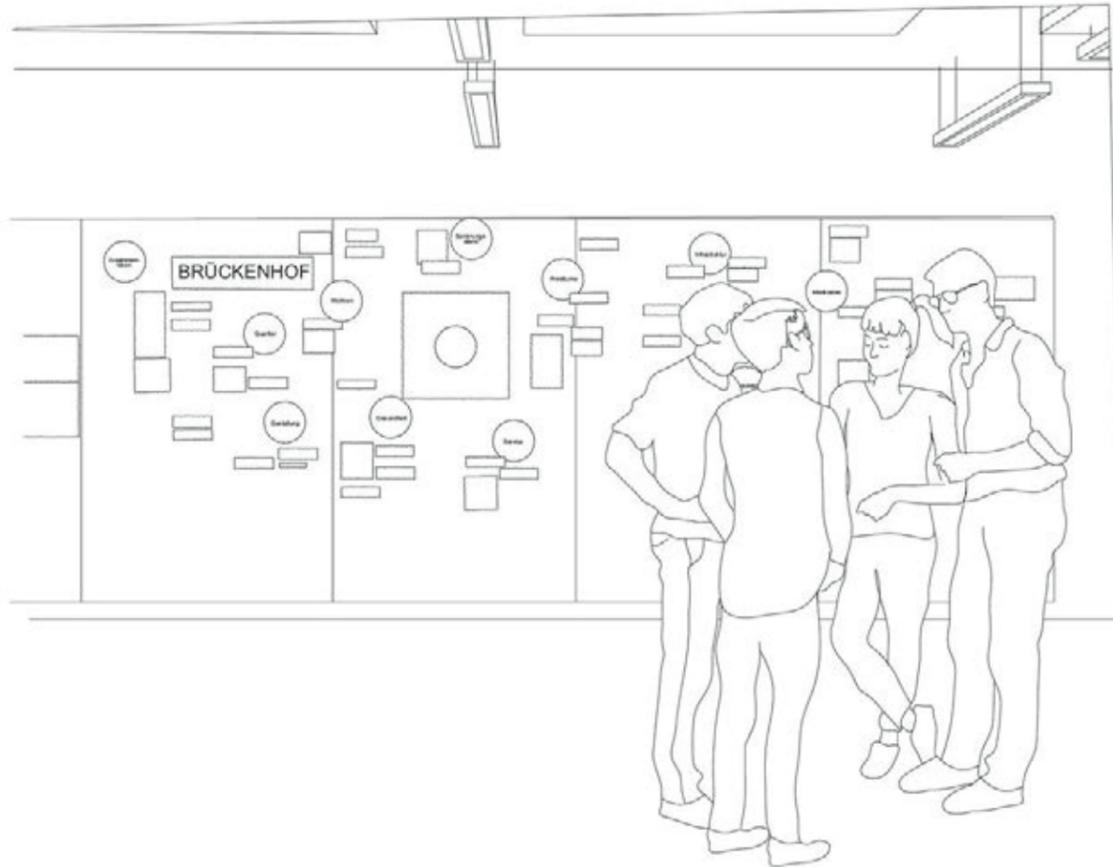
anwendbar zu machen, wurde verschiedene unterstützende Instrumente und Werkzeuge entwickelt (Quartiersfächer, Bewertungskatalog, Dashboard), die genau vermitteln, wie Kategorien und Indikatoren zu verstehen, zu erheben und zu dokumentieren sind.

Es hätte den Rahmen dieses Projekts gesprengt, den entwickelten Prozess durch weitere Personen testen zu lassen, beispielsweise durch Mitarbeitende der GWH. Dies kann in einem späteren Projekt erfolgen und sollte dann auch andere Fallbeispiele einschließen.

Parallel zum dem vorliegenden Forschungsprojekt fand ein interdisziplinäres Entwurfsprojekt für Studierende im Master-Studiengang Umweltmanagement und Stadtplanung in Ballungsräumen UMSB an der Frankfurt University of Applied Sciences statt. Am Beispiel der Siedlung Brückenhof in Kassel wurde die Frage, wie wir in Zukunft leben wollen, anhand von drei verschiedenen Thesen betrachtet und durch strategische Szenarienbildung und spekulatives Design für das zukünftige Leben dort entworfen. In Kleingruppen wurden Zukunftsbilder für die unterschiedlichen Bereiche Bildung und Kultur, Kreisläufe sowie Zusammenleben im Quartier erarbeitet und in Abhängigkeit zueinander diskutiert.

### 2.3. Im Gespräch

Die Vor-Ort-Begehung des Fallbeispiels Brückenhof, der Austausch mit Bewohner\*innen zu ihrer Lebensqualität im Quartier, genauso wie zahlreiche Gespräche, Diskussionsrunden und Workshops mit Expert\*innen, Bestandhalter\*innen und Interessierten, haben einen wertvollen Beitrag zu den im Rahmen des Forschungsprojekts gewonnen Erkenntnissen geleistet. Ihr Blick auf das Thema Wohnen und Leben hat unterschiedliche Perspektiven eröffnet und zusätzliche Quellen erschlossen.



### Was macht unsere Lebens- und Wohnqualität aus?

„Wie sagt man so schön:  
Nachbarschaft ist  
ein gedeihliches Miteinander.  
Und das ist schwerer  
als man denkt.“

2.12.2021 (Fokusgruppengespräch)

#### Teilnehmende

Sascha Biehl M.A. / Frankfurt University of Applied Sciences  
Prof. Dr.-Ing. Maren Harnack / Frankfurt University of Applied Sciences  
Dr.-Ing. Natalie Heger / Frankfurt University of Applied Sciences  
Dr. phil. Stefan Holubek-Schaum / Universität Bremen  
Dipl.-Ing. Ragna Körby / Universität Kaiserslautern  
Dipl.-Des. Elmar Lixenfeld / duodez Frankfurt  
Claire Newcomb / Frankfurt University of Applied Sciences  
Mag. Ruth Schögl / Frankfurt University of Applied Sciences

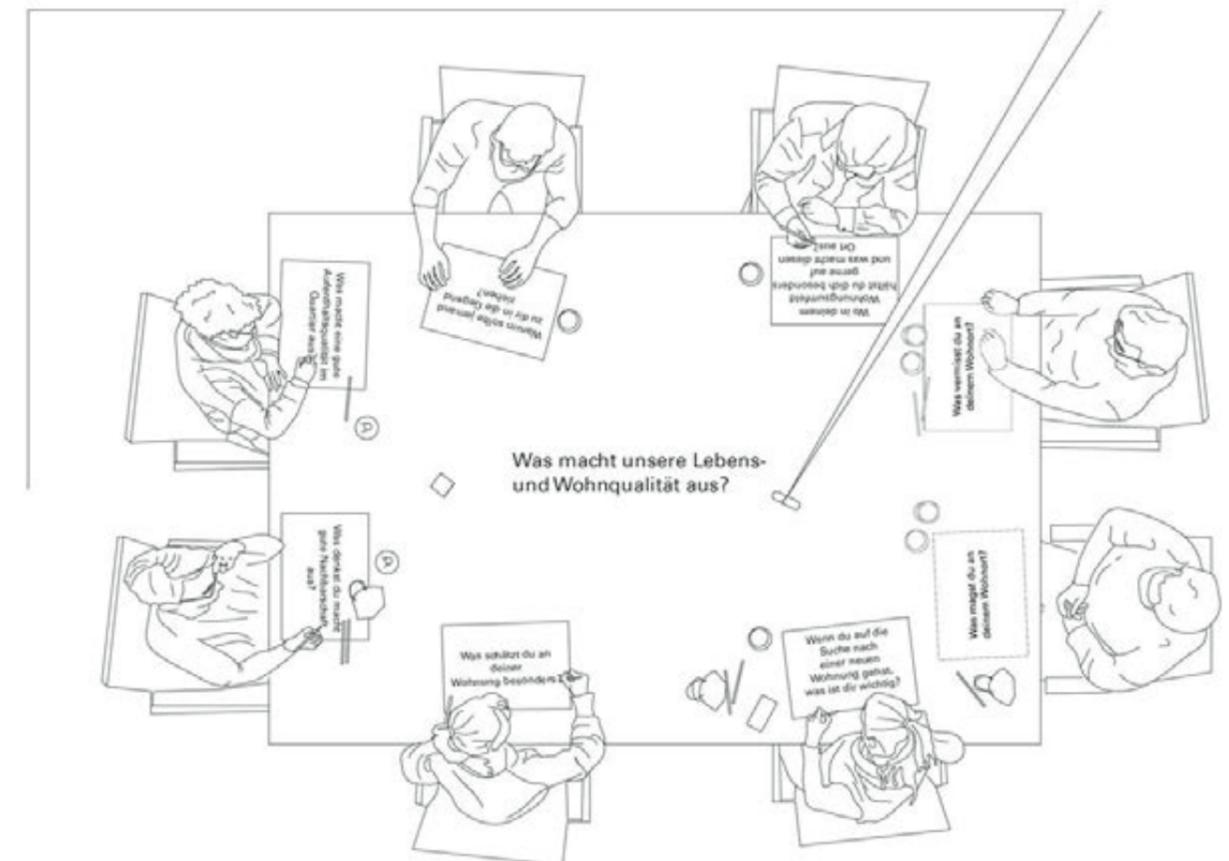
### Was sind die Kategorien für Lebensqualität auf Quartiersebene?

„Man sollte keine Lupe benötigen,  
um die geplanten Maßnahmen  
identifizieren zu können.“

2.9.2021 (In-House Workshop)

#### Teilnehmende

Dipl.-Ing. Michael Back / GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen  
Mag. Olaf Cunitz / GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen  
Dipl.-Ing. Erik Hanf / hanf Gartenarchitekten und Landschaftsplaner, Kassel  
Prof. Dr.-Ing. Maren Harnack / Frankfurt University of Applied Sciences  
Dr.-Ing. Natalie Heger / Frankfurt University of Applied Science  
Mag. Ruth Schögl / Frankfurt University of Applied Science



6 Handlungsfelder der IBA-Maßnahmen\*

- Grünraumnutzung
- Nachbarschaft
- Neue Mobilität
- Sicherheit
- Barrierefreiheit
- Hitzeschutz

\*Gallup (2017): Befragung der Bewohnerinnen der Per-Albin-Hansson Siedlung  
\*SORA (2015): Sozialtraumanalyse Per-Albin-Hansson Siedlung

Stadt Wien IBA-Maßnahmen an der PAH Ost

#### Expertengespräche

„Auch ganz kleine Dinge, wie ein Eiswagen, der einmal in der Woche am zentralen Spielplatz Eis verkauft, oder ein Rasensprenger, der den Kindern in der sommerlichen Hitzewelle Abkühlung schenkt, können die Wohnqualität verbessern.“

23.6.2021 (Zoom Meeting)

= **Was sind die zukünftigen Themen in der die Quartiersentwicklung?**

Dr.-Ing. Sebastian Blecher / Projektleitung Technik-Investitionsmanagement GESOBAU AG

5./6.11.2021 (Brückenhof Kassel)

= **Worin besteht die Wohnqualität im Brückenhof?**

Dipl.-Ing. Birgit Sieler / Inhaberin a2 Architektur Kassel

16.11.2021 (Frankfurt University of Applied Sciences)

= **Wie lässt man am besten die Bewohner\*innen zu Wort kommen?**

Dr. Philipp Senft / ZPG – Zentrum für Persönlichkeitsentwicklung und gesellschaftliche Verantwortung / Frankfurt University of Applied Sciences

20.12.2021 (Zoom Meeting)

= **Wie nähert man sich dem Thema Lebensqualität in Wohnquartieren?**

Dr. phil. Alban Knecht / Institut für Erziehungswissenschaft und Bildungsforschung, Universität Klagenfurt

20.1.2022 (Zoom Meeting)

= **Mit welchen Maßnahmen wird die Per Albin Hansson Siedlung in Wien fit gemacht?**

Dr. Karin Zauner-Lohmeyer / Fachbereichsleitung Soziales Management, Gemeindebau Wiener Wohnen

1.2.2022 (Zoom Meeting)

= **Was macht ein gutes Wohnumfeld aus?**

Delia Marissa Rieger M.A. (Universität Kaiserslautern)



**Fallbeispiel Brückenhof**

5./6.11.2021 (Brückenhof Kassel)

= **Vor-Ort-Besichtigung**

Durchführung: Dr.-Ing. Natalie Heger, Mag. Ruth Schlögl,  
Studierende / Frankfurt University of Applied Sciences

November 2021 (Brückenhof Kassel)

= **Bewohnerbefragung**

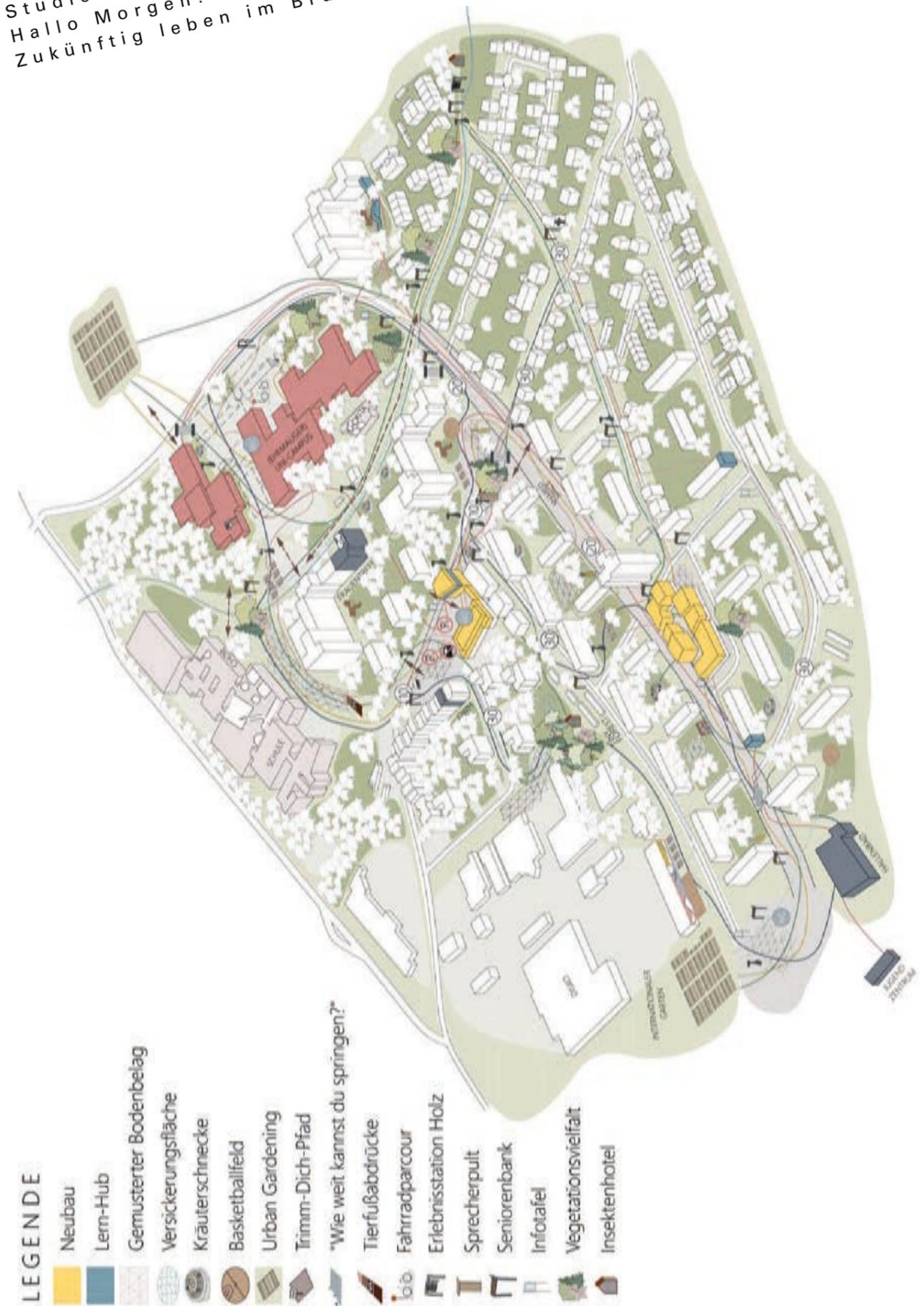
Durchführung: Claire Newcomb / Frankfurt University  
of Applied Sciences

Wintersemester 2021-22 / Frankfurt University of  
Applied Sciences (Studiengänge Umweltmanagement und  
Stadtplanung in Ballungsräumen, Master Architektur)

= **Studierendenprojekt**

Leitung: Dr.-Ing. Natalie Heger, Mag. Ruth Schlögl  
**Hallo Morgen!**  
**Zukünftig leben im Brückenhof in Kassel**

Studierendenprojekt  
Hallo Morgen!  
Zukünftig leben im Brückenhof



### 3 Was macht die Lebens- und Wohnqualität in Großwohnsiedlungen aus?

#### 3.1. Wo und wie lebt es sich am besten? Ein vielschichtiges Thema

Die Frage danach, was eine gute Lebensqualität ausmacht und wie sie sich messen lässt, ist nicht neu. In Deutschland entwickelte sich die Suche nach einem Lebensqualitätskonzept insbesondere mit der Bewusstwerdung aktueller Probleme wie Umweltverschmutzung, Arbeitslosigkeit und Ressourcenknappheit seit den 1970er Jahren.<sup>6</sup> Lebensqualität ist ein vielschichtiges Thema – ein Metathema, wie Martin Staats sein jüngst erschienenes Buch unterteilt. Lebensqualität ist als ganzheitlicher Leitbegriff zu verstehen und notwendigerweise ein mehrdimensionales Konstrukt,<sup>7</sup> das durch die unterschiedlichen Disziplinen vielfältig diskutiert wird.<sup>8</sup> Lebensqualität ist außerdem eine nicht genau definierte Messgröße, die dennoch regelmäßig herangezogen wird, um vor allem große Städte für wirtschaftliches, touristisches oder politisches Stadtmarketing international untereinander zu vergleichen (Ranking).<sup>9</sup> Die Studien werden jedoch unterschiedlich ausgerichtet. Die jährlich erscheinende *Mercer-Studie*<sup>10</sup> bezieht sich im Wesentlichen auf die Bedürfnisse sogenannter Expats, also hoch gebildeter und sehr gut bezahlter Arbeitnehmer\*innen in meist international agierenden Unternehmen und Organisationen. Die ebenfalls sehr bekannte *ZDF Deutschland-Studie*<sup>11</sup> zieht ausschließlich statistische Daten und Kennzahlen heran und lässt andere Faktoren in der Analyse weitestgehend außen vor. Im *Bericht der Bundesregierung zur Lebensqualität in Deutschland*<sup>12</sup> ging es hingegen darum herauszufinden, was Bürger\*innen unter Lebensqualität verstehen. Lebensqualität kann also durch ein breites Set an Indikatoren durch unterschiedliche Methoden erfasst werden. Dabei hat sowohl die Auswahl der einbezogenen Indikatoren als auch deren gegenseitige Beeinflussung einen Einfluss auf das Ergebnis.

6 Vgl. Knecht, Alban (2022): *Entstehung und Entwicklung des Lebensqualitäts-Konzeptes in den 60er- bis 80er-Jahren – Privater Reichtum und öffentliche Armut*, in: Staats, Martin (Hg.) 2022: *Lebensqualität. Ein Metathema*, Weinheim. S. 41. Und Breckner, Ingrid: *Stadtentwicklung und Lebensqualität*, in: Staats, Martin (Hg.) 2022: *Lebensqualität. Ein Metathema*, Weinheim. S. 350.

7 Vgl. (2016) Berndt, Patricia; Sinning, Heidi (2016): *Images innenstadtnaher Wohnquartiere, Strategien zur Steuerung von Images als kooperative Aufgabe der Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung*, Erfurt. S. 245.

8 Vgl. Staats, Martin (Hg.) (2022): *Lebensqualität. Ein Metathema*, Weinheim. S. 794.

9 Breckner, Ingrid 2022: *Stadtentwicklung und Lebensqualität*, in: Staats, Martin (Hg.) (2022): *Lebensqualität. Ein Metathema*, Weinheim. S. 350.

10 2020 <https://mobilityexchange.mercer.com/quality-of-living> (Zugriff am 02.12.2021).

11 2019 <https://www.prognos.com/de/projekt/zdf-deutschland-studie-2019> (Zugriff am 02.12.2021).

12 2016 <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Wirtschaft/bericht-der-bundesregierung-zur-lebensqualitaet-in-deutschland.html> (Zugriff am 2.12.2021).

#### 3.2. Verständnis von Lebensqualität im Kontext des Forschungsprojekts

Das Lebensqualitätskonzept im vorliegenden Forschungsprojekt bezieht sich auf bestehende Großsiedlungen als Orte alltäglicher Lebenswelten finanziell eher weniger gut ausgestatteter Menschen. Die Verfügbarkeit internationaler Schulen oder die Nähe zu Flughäfen spielt hier – anders als bei der *Mercer-Studie* – kaum eine Rolle. Dadurch, dass Wohnsiedlungen meist im Besitz einer oder weniger Eigentümer\*innen sind, sind Datenquellen gut verfügbar, Bewohner\*innen gut erreichbar, Gebäude vergleichsweise einfach zugänglich und Ansprechpartner\*innen überschaubar.

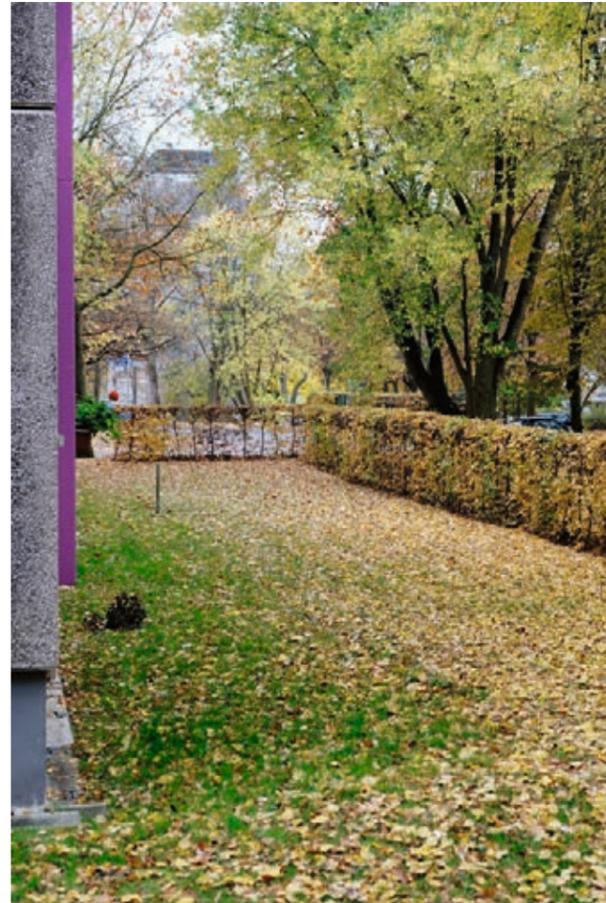
Zur Annäherung an das Thema und Sondierung wesentlicher Themenbereiche, wurden Leitthesen für Lebensqualität in Wohnquartieren aufgestellt. Im Rahmen eines Fokusgruppengesprächs, in dem die grundlegende Fragestellung aufgeworfen wurde, *was unsere Lebens- und Wohnqualität ausmacht*, wurden als Ergebnis folgende fünf Thesen dazu formuliert:

- = **Die Siedlung ist Teil der Stadt.**
- = **Die Wohnung ist ein geschützter Raum.**
- = **Der Alltag erledigt sich vor Ort.**
- = **Übergangszonen sind kein Niemandsland.**
- = **Empathie gibt es nicht umsonst.**

Diese Thesen sind gleichzeitig als Forderungen zu verstehen. Sie sind nicht als operationalisierbare Kriterien gedacht, sondern als eine Richtschnur, an der alle Maßnahmen gemessen werden müssen.

- = **Die Siedlung ist Teil der Stadt** und umfassend in städtische Netze und die städtische Gesellschaft integriert: Die Siedlung sollte mit dem ÖPNV und für Langsamverkehr gut erreichbar und eng mit der Umgebung vernetzt sein. Sie sollte aber auch ein Ort sein, der anderen Stadtbewohner\*innen im Alltag begegnet, und nicht zuletzt sollte sie auch ein von allen Stadtbewohner\*innen akzeptierter, nicht stigmatisierter Teil der Stadt sein, der gleichberechtigt neben allen anderen Quartieren steht.

Was macht Lebensqualität auf Quartiersebene aus?



- = **Die Wohnung ist ein geschützter Raum**, nicht nur in Sinne der physischen Sicherheit vor Eindringlingen oder dem Schutz vor Umwelteinflüssen, sondern auch bezogen auf eine organisatorische Sicherheit vor Verdrängung durch Kündigungen oder Mieterhöhungen.
- = **Der Alltag erledigt sich vor Ort** und erfordert weder komplizierte Organisation noch weite Wege. Gemeint ist hier einerseits die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, andererseits mit sozialen Einrichtungen wie Schulen, Kitas und Gemeinschaftsräumen. Auch soziale Beziehungen im Nahbereich sind angesprochen, die sich beiläufig entwickeln und Raum finden müssen, beispielsweise für gemeinsames Spielen von Kindern, Nachbarschaftshilfe oder Aktivitäten außerhalb der eigenen Wohnung.
- = **Übergangszonen sind kein Niemandsland**, sondern wichtige Räume, um Privatheit und Gemeinschaft zu verhandeln. Sie sind die Kontaktzonen, in denen Nachbarschaftskontakte angebahnt und gepflegt werden und tragen damit wesentlich zu einem stabilen Sozialgefüge und zur Lebensqualität in der Siedlung bei.
- = **Empathie gibt es nicht umsonst**, weist darauf hin, dass das relativ dichte Zusammenleben in Großsiedlungen nur gelingt, wenn man Empathie für die Nachbarn und auch für die von ihnen verursachten Störungen hat. Diese Empathie entsteht nicht von alleine, sondern muss stetig aufgebaut und gepflegt werden, was von allen Seiten Mühe und Engagement erfordert. Empathie ist der Schlüssel für ein gutes nachbarschaftliches Miteinander.

### 3.3. Identifikation und Auswahl der Kategorien und Indikatoren

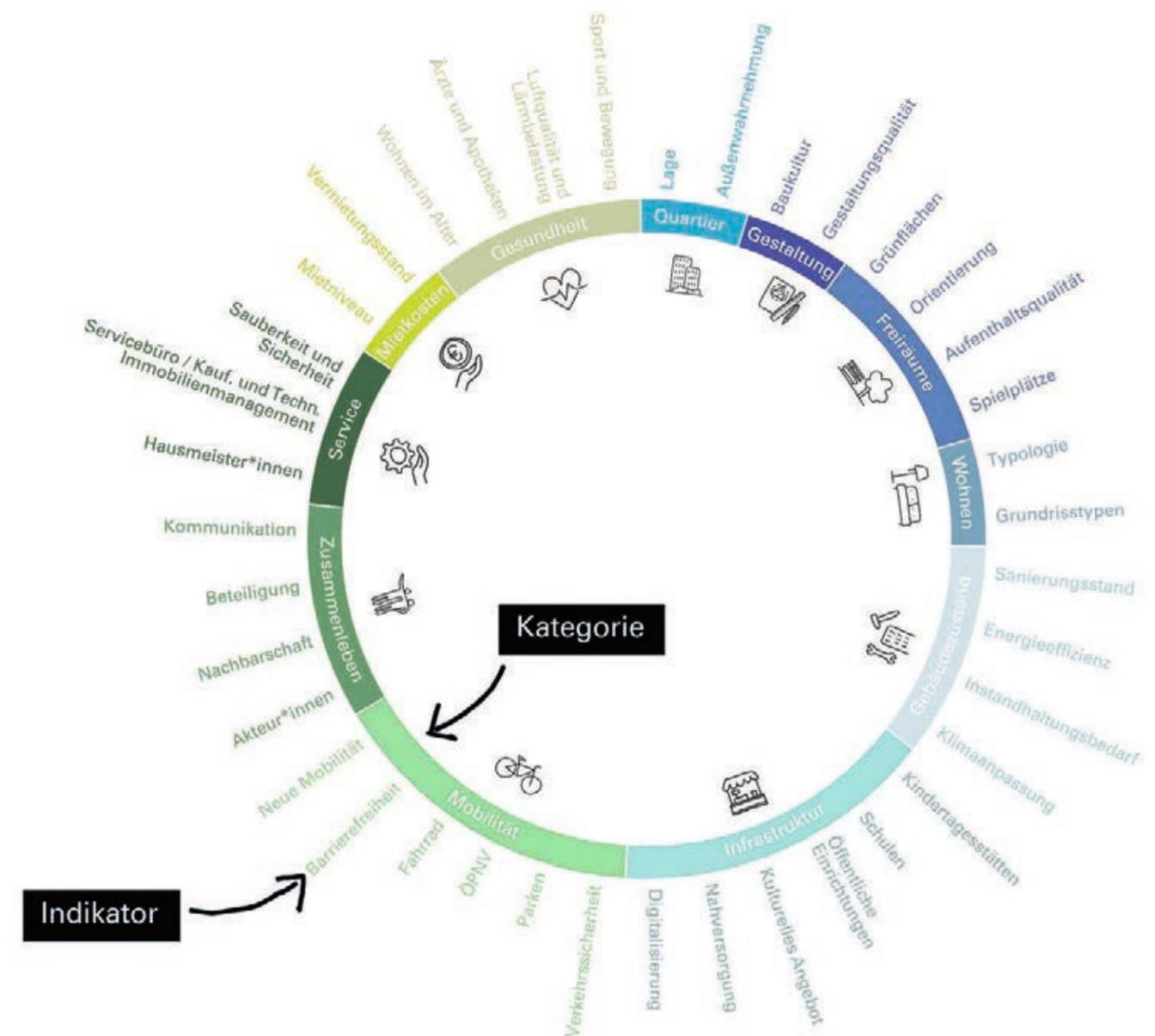
Durch die systematische Identifikation von Indikatoren der Lebensqualität, die über rein statistisch erfasste Daten wie Wohnungsgröße, Mietpreis pro Quadratmeter hinausgehen, kann die Lebens- und Wohnqualität in Großwohnsiedlungen umfassend beschrieben werden. Die Merkmale eines Quartiers, die den Wohnort lebenswert machen und für eine Bewertung im Kontext der Quartiersentwicklung im vorliegenden Konzept herangezogen wurden, sind in übergeordnete Bereiche (Kategorien) und denen zugeordnete Teilbereiche (Indikatoren) sortiert.

Kategorien  
der Lebensqualität

Der Auswahl der Kategorien und Indikatoren zur Messung der Lebens- und Wohnqualität in Großwohnsiedlungen ging die Analyse verschiedener Studien aus unterschiedlichen Disziplinen zum Thema Lebensqualität voraus. Immer unter dem Gesichtspunkt, dass die im Forschungsprojekt entwickelte Bewertungsmethodik nicht nur präzisen Messvorgaben folgen kann und im Alltag von Bestandhalter\*innen verständlich und anwendbar bleibt. Betrachtet wurden hierbei u.a. die Indikatoren der oben bereits genannten *Mercer-Studie*<sup>13</sup>, der *Bericht der Bundesregierung zur Lebensqualität in Deutschland*<sup>14</sup> und die *Wiener Lebensqualitätsstudie*<sup>15</sup> und das Forschungsprojekt der Wüstenrotstiftung *Wohnen jenseits des Standards*<sup>16</sup>.

Die zentrale Grundlage für die Auswahl geeigneter Kategorien und Indikatoren bildeten die existierenden Quartiersprofile der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen und das im thematischen Fokus und der Maßstabsebene ähnlich konzipierte Projekt *Wohnen jenseits des Standards*.

- 13 Die *Mercer-Studie* bewertet die Lebensqualität in etwa 200 Großstädten weltweit anhand 39 verschiedener Faktoren in den folgenden 10 Kategorien: Politisches und soziales Umfeld; Wirtschaftliches Umfeld; Soziokulturelles Umfeld; Medizinische und gesundheitliche Aspekte; Schulen und Bildung; Öffentliche Dienste und Verkehr; Freizeit; Konsumgüter; Wohnen. Das Ranking von *Mercer* basiert auf gesamtstädtischen Indikatoren und erlaubt daher keine Aussagen über Unterschiede innerhalb einer Stadt oder die Gegebenheiten in einem bestimmten Stadtteil/Quartier. Der Fokus der *Mercer-Studie* liegt außerdem auf der Bewertung von Städten und ihrer Lebensqualität aus der Sicht von Angestellten, die im Ausland tätig sind. Ein wichtiger Bestandteil der Bewertung ist daher die Befragung von Expatriates. Mercer (Hg.) 2020: *Quality of Living and Location Reports 2020*. <https://mobilityexchange.mercer.com/quality-of-living> (Zugriff am 15.12.2021)
- 14 Die Bundesregierung versucht die Lebensqualität in all ihren wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Aspekten gleichermaßen zu betrachten und führt vor der Auswahl geeigneter Kategorien und Indikatoren, einen Bürgerdialog durch. In diesem Dialog fragt sie die Bürger\*innen Deutschlands: „Was ist Ihnen persönlich wichtig im Leben?“ und „Was macht Ihrer Meinung nach Lebensqualität in Deutschland aus?“. Die im Dialogprozess – mit insgesamt 15.750 Teilnehmer\*innen – diskutierten Themen und Aspekte von Lebensqualität wurden anschließend nach transparenten, nachvollziehbaren und möglichst wertneutralen Kriterien in einem Kategoriensystem geordnet und beschrieben und danach in zwölf Dimensionen von Lebensqualität verdichtet. Um diese Dimensionen bewerten zu können, hat die Bundesregierung daraufhin 46 Indikatoren ausgewählt. Bei der Auswahl der Indikatoren wurden überwiegend objektiv messbare Indikatoren verwendet, subjektive Indikatoren, welche die individuelle Wahrnehmung von Befragten wiedergeben, wurden nur in wenigen Fällen aufgenommen. Zusätzlich wurden Input-Indikatoren – Indikatoren die Kosten für bestimmte Zwecke – und Struktur-Indikatoren – Indikatoren, die nicht beeinflussbar sind – miteinbezogen. Die zwölf Dimensionen des Berichts zu Lebensqualität in Deutschland sind (nicht hierarchisch geordnet): Frei und gleichberechtigt leben; Natur erhalten, Umwelt schützen; Wirtschaft stärken; In die Zukunft investieren; Zusammenhalten in Familie und Gesellschaft; Zuhause sein in Stadt und Land; In globaler Verantwortung handeln und Frieden sichern; Gesund durchs Leben; Gut arbeiten und gerecht teilhaben; Bildungschancen für alle; Zeit haben für Familie und Beruf; Ein sicheres Einkommen; Sicher und frei leben. Zu den 46 Indikatoren zählt unter anderem: Anzahl der frühen Schulabgänger; Armutsrisikoquote; Hasskriminalität; Arbeitslosenquote; Lebenserwartung bei der Geburt; Mitgliedschaften in Sportvereinen u.v.a. Bundesregierung (Hg.) 2016: *Bericht der Bundesregierung zur Lebensqualität in Deutschland*, Presse und Informationsamt der Bundesregierung, Berlin.



- 15 Die Wiener Lebensqualitätsstudie ist mit mehr als 8.000 Interviews eine der größten repräsentativen Bevölkerungsbefragungen für die Stadt Wien. Die Studie wird regelmäßig im Abstand von fünf Jahren durchgeführt und ihre Ergebnisse sollen in die Entscheidung von Politik und Maßnahmen der Stadtverwaltung einfließen. Im Zentrum der Analysen stehen unter anderem die Themen Wien im Europavergleich, Zufriedenheit mit Wien, Wohnsituation, Arbeitszufriedenheit, Armut, Wohlstand, Kinderbetreuung, Bildung, Work-Family-Balance, Gesundheit, Pflege, Kultur, Freizeit, Mobilität, Digitalisierung, subjektive Lebensqualität, Diversität, Integration sowie Lebensstile. Abgefragt wird in Form von Schulnoten von 1 („sehr gut“) bis 5 („sehr schlecht“). Stadt Wien, Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hg.) 2020: *Lebensqualität in einer wachsenden Stadt. Wiener Lebensqualitätsstudie 2018*, Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung III, Wien.
- 16 Im Rahmen des Projekts *Wohnen jenseits des Standards* der Wüstenrotstiftung wird auf der Grundlage vielfältiger Standardgeber, Bewertungs- und Kriteriensystemen ein Modell entwickelt, das sogenannte Produkteigenschaften (27 Kriterien aus den Ebenen Wohnumfeld und Quartier, Gebäude und Wohnanlage sowie Wohnung) mit Wohnqualitäten (acht Bereiche wie z.B. Gestaltung, Funktionalität, Gesundheit oder Zusammenleben) verknüpft, um Raum für die Aushandlung auf sachlicher, räumlicher Ebene und zu verschiedenen Qualitätsbereichen des Wohnens zu ermöglichen. Förster, Agnes; Bernögger, Andreas; Brunner, Bernadette 2020: *Wohnen jenseits des Standards. Auf den Spuren neuer Wohnungslösungen für ein differenziertes und bedürfnisgerechtes Wohnungsangebot*, Wüstenrotstiftung, Stuttgart. S. 14 ff.

Die Auseinandersetzung mit Messungen zur Lebensqualität und weiterführende Literaturrecherchen zeigen, dass es Gemeinsamkeiten untereinander gibt und häufig ähnliche Indikatoren herangezogen werden, gleichzeitig allerdings jede Schwerpunktsetzung und Zielvorgabe eine spezifische Auswahl an Methoden und Indikatoren erfordert. Da das vorliegende Forschungsprojekt eine klare Fokussierung auf die Messung der Lebensqualität in Großwohnsiedlung vornimmt, wurden bei der Auswahl der Kategorien und Indikatoren die Aspekte, die über das Leben im Quartier hinausgehen, bewusst ausgeklammert und der Begriff der Lebens- und Wohnqualität verwendet, da dieser den Fokus auf den Lebens- und Wohnort verdeutlicht.

Ferner werden die für die Messung der Lebens- und Wohnqualität definierten elf Kategorien als gleich wichtig erachtet und somit gleichberechtigt behandelt, d. h. es wurde keine Hierarchisierung oder Gewichtung vorgenommen. Anhand der elf Kategorien soll das gesamte Quartier mit seinem Wohnumfeld, die Gebäude mit den Wohnungen und Aspekte des Lebenskomforts umfassend betrachtet werden. Innerhalb der Kategorien wird ein breites Set aus 39 Indikatoren entwickelt, das für die Bewertung und Messung von Lebens- und Wohnqualität im Quartier wesentlich, umfassend und praktikabel in der Handhabung ist. Die Indikatoren werden sowohl durch objektiv messbare, harte Faktoren, wie beispielsweise Anzahl und Zustand der Spielplätze gemessen, als auch durch subjektiv wahrgenommene, weiche Faktoren, wie beispielsweise die Qualität der Kommunikation in der Nachbarschaft.<sup>17</sup> Hierfür werden entsprechend unterschiedliche Methoden für die Messung angesetzt.

17 Vgl. Berndt, Patricia; Sinning, Heidi 2016: *Images innenstadtnaher Wohnquartiere, Strategien zur Steuerung von Images als kooperative Aufgabe der Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung*, Erfurt. S. 43 ff., S. 244.



### 3.4. Quartiersfächer: Kategorien der Lebens- und Wohnqualität

Der Quartiersfächer ist ein wichtiges Tool, um die definierten Kategorien der Lebens- und Wohnqualität einfach und anschaulich zu vermitteln. Er ist ein steter Begleiter bei Quartiersbesuchen, kann bei Besprechungen aus der Schublade gezogen werden und bietet wertvolle Anreize für die weitere Quartiersentwicklung. Der Fächer umfasst für jede Kategorie (beispielsweise die Kategorie „Freiräume“) ein Blatt. Auf der Vorderseite wird die Kategorie genannt und das dazugehörige Ziel näher beschrieben.<sup>18</sup> Welche Qualitäten hat ein Quartier in dieser Kategorie idealerweise vorzuweisen? Wohin streben wir?

Auf der Rückseite findet man für die Kategorie passende Maßnahmevorschläge, die als Ideengeber für die weitere Maßnahmenplanung dienen sollen. Diese Sammlung an Maßnahmen basiert auf bereits umgesetzten Maßnahmen der Quartiersentwicklung bei der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen und anderen internationalen Best Practice Beispielen. Ihre Zusammenstellung kann laufend erweitert und verändert werden.

Ein Tool zeigt Handlungsfelder und Lösungswege auf

18 Die Zielformulierungen zu Quartier, Freiraum und anderen Kategorien, die das Wohnumfeld betreffen, wurden ergänzt um Teilaspekte aus dem Kriterienkatalog *Was macht ein gutes Wohnumfeld aus?* des Kompetenzzentrums Wohnumfeld an der Hochschule für Technik Rapperswil. HSR Hochschule für Technik Rapperswil – Kompetenzzentrum Wohnumfeld (Hg.) 2018: *Was macht ein gutes Wohnumfeld aus?* Rapperswil. – Bai, Christine; Kemper, Raimund; Landwehr, Mirjam; Liemdb, Ursina; Roggo, Nicola: *Wohnumfeldqualität, Kriterien und Handlungsansätze für die Planung*, Aachen. <http://www.wohnumfeld-qualitaet.ch/> (Zugriff am 31.1.2022). – Siehe auch: Rieger, Delia 2022: *Großstruktur Neckaruferbebauung Nord Mannheim – Update Wohnumfeldkonzept*, Masterarbeit im Studiengang Stadt- und Regionalentwicklung mit Vertiefung in die Stadtplanung an der Technischen Universität Kaiserslautern.

#### Übersicht der Kategorien und zugehöriger Ziele

##### = **Quartier**

Eine gute, sichere Anbindung an das Stadtzentrum und Naherholungsgebiete sowie eine vielfältige Vernetzung zur unmittelbar angrenzenden Umgebung. Das Quartier verfügt über eine gute Zugänglichkeit auch für Besucher\*innen. Die Stadtgesellschaft nimmt das Quartier positiv wahr.

##### = **Gestaltung**

Bei Quartieren mit baukultureller Bedeutung (Gestaltung und Konzeption einzigartig, es liegt ein hoher Wiedererkennungswert vor) wird diese erforscht, aktiv kommuniziert und in der Weiterentwicklung berücksichtigt. Bei Maßnahmen auf Gebäudeebene und im Freiraum, wird Wert auf das Gestaltungskonzept und eine hohe Gestaltungsqualität der Vorhaben gelegt. Besondere städtebauliche und gestalterische Qualitäten (z.B. die ursprüngliche Farbgebung, Fassadenelemente oder Leitsysteme) werden erhalten.

##### = **Freiräume**

Es gibt im Quartier verschiedene Aufenthaltsbereiche (Ruhen und Spielen), mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten und ein Netz aus unterschiedlich gestalteten Fußwegen. Die Möblierung und Ausstattung, wie zeitgemäße Spielplätze an unterschiedlichen Standorten für verschiedene Altersgruppen, ist attraktiv gestaltet und möglichst ressourcenschonend und zeitlos. Der Freiraum bietet Schutz vor Witterungseinflüssen (z. B. Sonne, Regen oder Wind). Das Wohnumfeld weist einen hohen und vielfältigen Begrünungsanteil (klimaverträgliche und heimische Pflanzen) zur Klimaanpassung, Biodiversität und zur Stärkung des Bewusstseins für Natur und Umwelt auf. Projekte wie die Entsiegelung von Freiflächen, Hitzeminimierung, ein quartiersweites Konzept zur Regenwassernutzung oder der Einsatz von 100% Ökostrom wurden umgesetzt. Die Grünbereiche sind sauber und werden regelmäßig gepflegt. Das Quartier ist ausreichend beleuchtet und gut einsehbar. Die Beschilderung und Auszeichnung von Infrastruktur ist deutlich erkennbar. Die Bewohner\*innen sind informiert und haben die Möglichkeit sich aktiv und mitwirkend in die Gestaltung ihres Wohnumfelds einzubringen.

##### = **Wohnen**

Im Quartier werden Wohnungsgrundrisse in unterschiedlichen Größen für eine vielfältige Bewohnerschaft angeboten. Jede Wohnung verfügt über mindestens einen persönlichen Freiraum (Balkon, Terrasse, Loggia). Die Wohnungen sind zeitgemäß ausgestattet und bieten einen guten Wohnkomfort. Den Bewohner\*innen stehen Gemeinschaftsräume zur Verfügung. Im Zuge einer Nachverdichtung wird ein ergänzendes Angebot für unterschiedliche Gruppen nach Feststellung des Bedarfs und der Sozialverträglichkeit zur Belebung des Quartiers umgesetzt.

##### = **Gebäudezustand**

Die Gebäude sind außen und innen gestalterisch anspruchsvoll sowie energetisch saniert und erfüllen aktuelle technische Ansprüche. Die Hauseingangsbereiche, Treppenhäuser und Hausflure sind in einem funktional und gestalterisch hochwertigen Zustand und fördern die Nachbarschaft. Es erfolgt eine umfassende Instandhaltung der Gebäude und der Gemeinschaftsbereiche. Das Thema Klimaschutz hat im Quartier auf Wohnumfeld- sowie auf Gebäudeebene einen hohen Stellenwert. Die Bewohner\*innen sind informiert und haben die Möglichkeit sich aktiv und mitwirkend in Klimaschutzprojekte einzubringen.

##### = **Infrastruktur**

Die Alltagsinfrastruktur im Quartier wie Kindertagesstätten, Schulen und Nahversorgung (Läden und Supermärkte) sind ausreichend und vielfältig. Es gibt ein differenziertes Angebot an öffentlichen Einrichtungen, die Bildung, Gesundheit, Freizeit und Nachbarschaft fördern. Im Quartier wird in dafür zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten ein kulturelles Angebot für Bewohner\*innen und Besucher\*innen angeboten. Ein flächendeckendes, leistungsfähiges Internet (FTTH Anschluss) steht allen Bewohner\*innen zur Verfügung und Projekte im Bereich Digitalisierung werden gefördert.

##### = **Mobilität**

Im Quartier steht das Konzept der kurzen Wege für eine emissionsfreie Fortbewegung im Vordergrund und es werden neue Mobilitätskonzepte gefördert. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Fahrradwege führen in und durch das Quartier und Fußgänger\*innen haben im Quartier Vorrang. Es gibt ein ausreichendes Angebot an Fahrradstellplätzen und Fahrradabstellräumen. Sharing Angebote in der Nähe des Wohnumfeldes erweitern das Mobilitätsangebot. Das Quartier verfügt über einen sicheren Straßenraum für alle Verkehrsteilnehmer\*innen, der durch Maßnahmen wie Geschwindigkeitsbegrenzung und Ausstattung möglichst wenig Lärm erzeugt. Im Quartier gibt es ein ausreichendes PKW-Stellplatzangebot für Bewohner\*innen und Gäste mit eindeutiger Nutzungsregelung und Markierung. Parkende Fahrzeuge stehen, wann immer möglich in Tiefgaragen oder Parkhäusern. Parkplätze, Tiefgaragen und Parkhäuser weisen einen geringen Flächenverbrauch auf und sind vielfältig nutzbar (bspw. Sport, Spiel, Markt). Das Wohnumfeld, die Eingangsbereiche und die Gebäude sind barrierefrei gestaltet. Es gibt barrierefreie Wohneinheiten im Quartier.

= **Zusammenleben**

Das Zusammenleben im Quartier ist von einem wohlwollenden Miteinander geprägt. Das Quartier verfügt über ein vielfältiges Netzwerk an Akteur\*innen, welche die Nachbarschaft und den Zusammenhalt stärken. Es wird allen Bewohner\*innen die Möglichkeit geboten, sich aktiv daran zu beteiligen und sich einzubringen. Die Aktivitäten werden zielgruppen-gerecht, über unterschiedliche Plattformen innerhalb des Quartiers und in die Stadtgesellschaft hinein, kommuniziert.

= **Service**

Die Bewohner\*innen und Gäste fühlen sich im Quartier sicher. Die Eingangsbereiche, Treppenhäuser und Gemeinschaftsflächen sind sauber, gut ausgeleuchtet und einsehbar. Im Zusammenwirken mit der Bewohnerschaft erfolgt flächendeckend eine zuverlässige Müllentsorgung. Im Quartier sind Servicebüro oder Hausmeister\*innen erreichbar.

= **Mietkosten**

Die Mietkosten sind bezahlbar. Das Quartier zeichnet sich durch eine geringe Mieter\*innenfluktuation aus.

= **Gesundheit**

Das Quartier eignet sich auch für das Wohnen im Alter. Neben Pflegediensten und barrierefreien Wohnungen wird betreutes Wohnen angeboten und Wohnungstausch ermöglicht. Der Bedarf an medizinischen Versorgungseinrichtungen ist gedeckt und Arztpraxen und Apotheken sind auch fußläufig erreichbar. Die Lärmbelastung ist gering und die Luftqualität ist gut. Im Wohnumfeld gibt es vielfältige Anreize für Sport und Bewegung. Es gibt ein ausreichendes Angebot an gesunden Lebensmitteln und Bewegungsmöglichkeiten

**3.5. Wohnqualitätsindex:  
Messung und Bewertung der Lebens- und Wohnqualität**

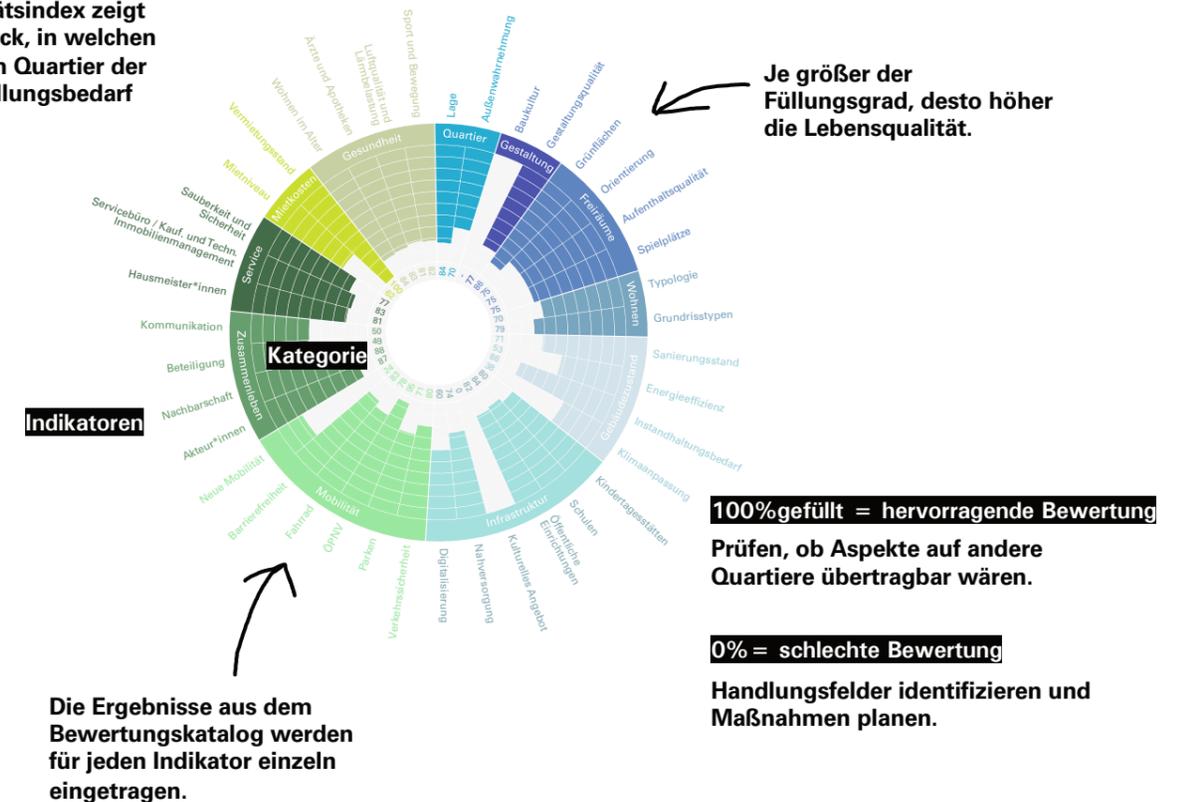
Ziel des Forschungsprojekts war es, nicht nur Indikatoren der Lebens- und Wohnqualität im Wohnquartier festzustellen und messbar zu machen, sondern darauf aufbauend einen Index zu entwickeln, auf Grundlage dessen Handlungsfelder und spezifische Maßnahmen für die strategische und operative Quartiersentwicklung, abgeleitet werden können. Außerdem wurde die Messung der Lebens- und Wohnqualität so konzipiert, dass diese möglichst leicht handhabbar ist und bei Bedarf aktualisierbar bleibt. Dafür wurde ergänzend zum Quartiersfächer der Wohnqualitätsindex entwickelt.

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\*innen, als auch aus Nutzer\*innenperspektive positiv bewertet wird und in welchen Bereichen Handlungsbedarf besteht. Er dient also in erster Linie als Entscheidungsgrundlage für zukünftige Maßnahmen. Der Index kann zudem intern wie extern eine Kommunikationsgrundlage sein, um in Zusammenarbeit mit anderen Akteur\*innen 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.

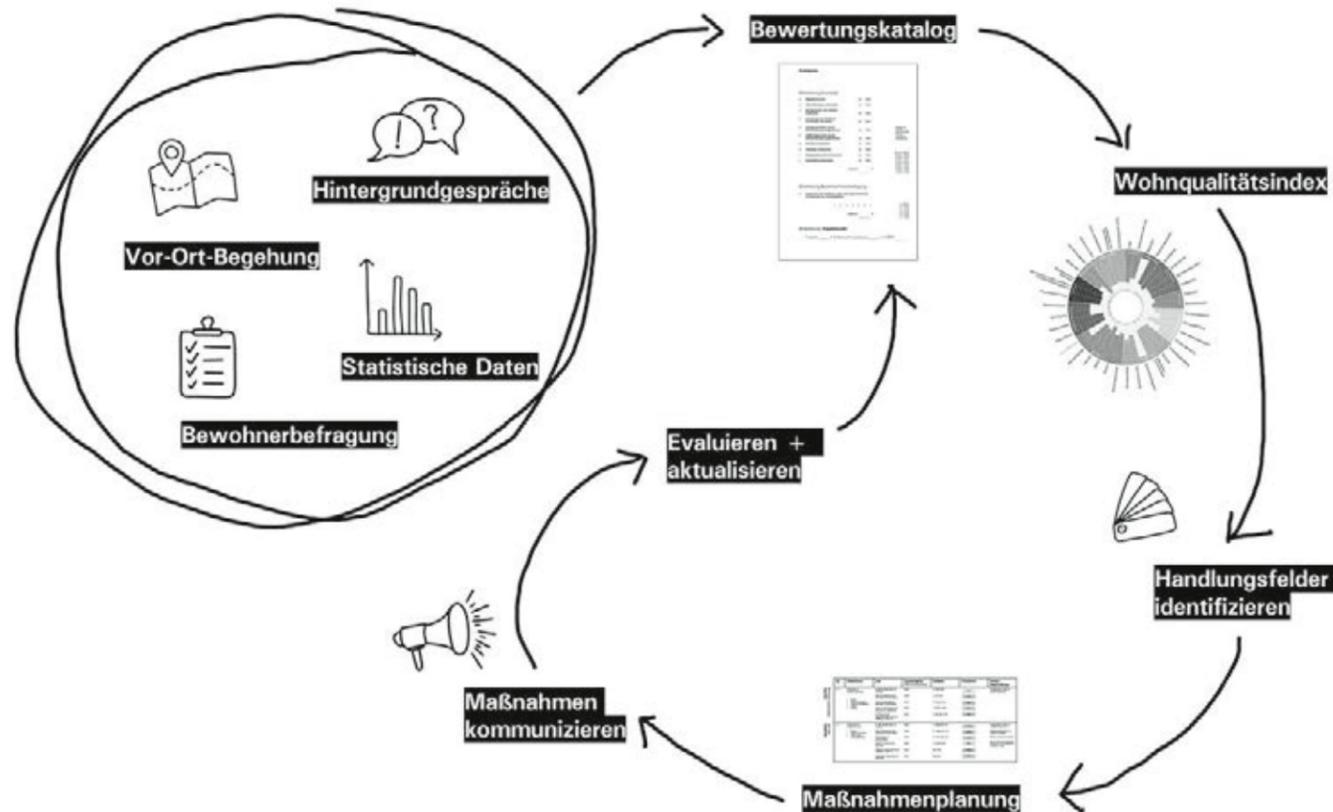
Auf einen Blick:  
Was zeichnet ein Quartier aus?

Wie genau der Wohnqualitätsindex ermittelt wird, d.h. mit welchen Methoden was gemessen wird, wird im folgenden Kapitel 4 genauer beschrieben.

Das Kreisdiagramm zum Wohnqualitätsindex zeigt auf einen Blick, in welchen Bereichen im Quartier der größte Handlungsbedarf besteht.



## 4 Wie kann Lebens- und Wohnqualität in Großsiedlungen messbar und operationalisierbar gemacht werden?



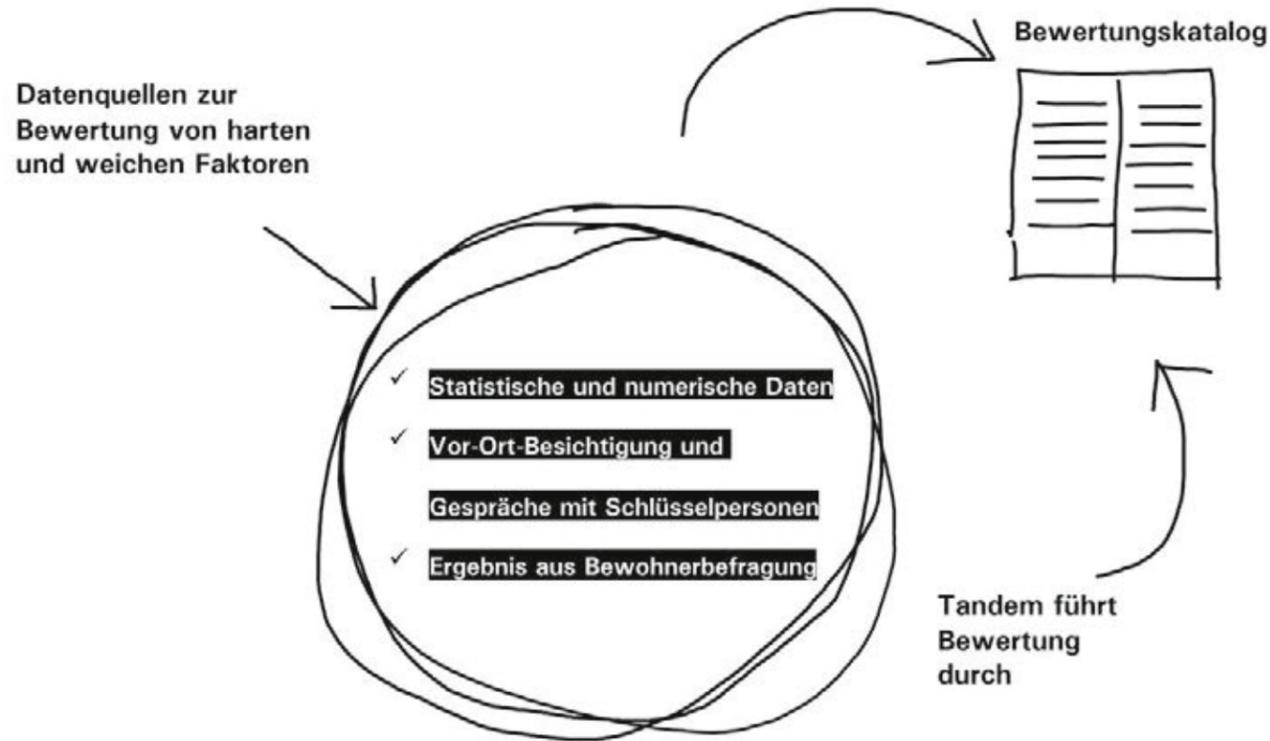
Lebensqualität ist – wie es der vorangegangene Abschnitt bereits verdeutlicht hat ein mehrdimensionales Konstrukt, das durch ein breites Set an Indikatoren erfasst werden kann. Dabei hat einerseits die Auswahl der einbezogenen Indikatoren einen Einfluss auf das Ergebnis, andererseits sind Indikatoren individuell unterschiedlich relevant. Auf die Hypothese des Forschungsprojekts aufbauend, dass durch die systematische Identifikation von Indikatoren der Lebensqualität, die über rein statistisch erfasste Daten wie Wohnungsgröße, Mietpreis/Quadratmeter u.a. hinausgeht, die Lebensqualität in Großwohnsiedlungen umfassend beschrieben werden kann und diese Beschreibung in weiterer Folge für Durchführung von Maßnahmen für die Weiterentwicklung der Quartiere eine wichtige Grundlage bildet, wurde ein vierstufiges Verfahren – der Lebensqualitätsprozess – für die Messung der Wohn- und Lebensqualität und die damit verknüpfte Quartiersentwicklung erarbeitet.

In Stufe 1 wird die der Wohnqualitätsindex ermittelt. Der in Form eines Kreisdiagramms visuell kommunizierte Wohnqualitätsindex verdeutlicht die Stärken und Schwächen eines Quartiers auf anschauliche Weise. In Stufe 2 werden, aufbauend auf den im Wohnqualitätsindex dargestellten Werten, die zentralen Handlungsfelder für die Weiterentwicklung von Quartieren identifiziert. Aus diesen Handlungsfeldern können, in Stufe 3, Maßnahmen für die Quartiersentwicklung abgeleitet werden. Die formulierten Maßnahmen werden in der Maßnahmenplanung erfasst und weiterverfolgt (siehe dazu Punkt 4.5.). In Stufe 4 wird, im Sinne der nachhaltigen Quartiersentwicklung, die Aktualisierung der Messung und damit einhergehend die Erkenntnis über die Wirkung der zuvor umgesetzten Maßnahmen durchgeführt. Außerdem ermöglicht die Ermittlung des Wohnqualitätsindex (und die damit verbundene regelmäßige Aktualisierung) den Austausch und den Vergleich mit anderen Quartieren.<sup>19</sup>

Anhand des beschriebenen Lebensqualitätsprozesses aus Bewertung/Identifikation von Handlungsfeldern/Maßnahmenplanung und Evaluierung soll die Entstehung neuer und die Weiterentwicklung bestehender Prozesse zur Verbesserung der Wohnqualität angeregt werden. Außerdem sollen so die knappen zeitlichen und finanziellen Ressourcen der Quartiersentwicklung dort eingesetzt werden, wo sie den größten Zuwachs an Lebensqualität erwarten lassen.

Lebensqualität  
messen

<sup>19</sup> Zur Gestaltung von Prozessen zur Verbesserung der Lebensqualität siehe auch: Bergheim, Stefan 2016: *Lebensqualitätsprozesse – ein Handbuch. Zehn Schritte zum Erfolg*, Fortschrittszentrum, Frankfurt.



#### 4.1. Datenquellen

Die Grundlage für die Messung der Wohn- und Lebensqualität bilden drei Datenquellen, welche für die Bewertung von harten oder weichen Faktoren herangezogen werden.

Das sind einerseits in fast ausschließlich allen Kategorien numerischen und statistische Daten, wie die Anzahl der Spielplätze im Verhältnis zu den Bewohner\*innen, die Anzahl der Mieterwechsel oder die Wohnungsgrößen, andererseits aber auch Vor-Ort-Besichtigungen, Hintergrundgespräche mit Expert\*innen und die daraus resultierende Bewertungen durch die Bestandhalter\*innen selbst. Zusätzlich dazu gibt es als dritte wichtige Datenquelle, die Befragung der Bewohner\*innen, deren Bewertung ebenfalls in einem Großteil der Kategorien zum Tragen kommt.

Im Idealfall wird die erstmalige Bewertung des Wohnqualitätsindex und die Erstellung des Dashboards durch ein Tandem aus einer Person die „quartiersübergreifend“ tätig ist und einer Person aus dem jeweiligen zu bewertenden Quartier durchgeführt. Erstrebenswert sind außerdem regelmäßige Treffen zum gemeinsamen Erfahrungsaustausch und geführte Quartiersspaziergänge von und für Mitarbeiter\*innen aus unterschiedlichen Quartieren.

Datenquellen  
für die Messung

#### 4.2. Bewertungskatalog

Um die Wohn- und Lebensqualität in Großwohnsiedlungen messbar zu machen, wurde ein Set an Kategorien und Indikatoren definiert (siehe dazu Punkt 3). Damit die Bewertung eines Quartiers in einem nachvollziehbaren und strukturierten Prozess erfolgt, und auch von unterschiedlichen Personen durchgeführt werden kann, wurde ein Bewertungskatalog (Checkliste) entwickelt. Anhand dieses Bewertungskatalogs wird der Wohnqualitätsindex Schritt für Schritt ermittelt.

Die Person bzw. das Tandem, welches den Katalog Schritt für Schritt durchgeht und die Bewertung vornimmt, hat sich idealerweise zuvor ein Bild vor Ort gemacht, Hintergrundgespräche geführt und die durchgeführte Bewohnerbefragung ausgewertet.

##### Aufbau des Bewertungskatalogs

Der Bewertungskatalog ist in elf Kategorien mit insgesamt 39 Indikatoren unterteilt. Jeder Kategorie wird ein klar formuliertes Ziel vorangestellt (siehe Quartiersfächer, Punkt 3.4.), das bei der Bewertung und bei der späteren Formulierung von Maßnahmen eine Leitlinie bildet.

Im Anschluss an die Übersicht zur Kategorie folgt eine kurze Beschreibung die durch die Bewerter\*innen ausgefüllt werden soll. Damit sich all jene Personen, die sich mit der Weiterentwicklung eines bestimmten Quartiers auseinandersetzen schnell und unkompliziert ein umfassendes Bild über ein Quartier verschaffen können, ist es wichtig, dass die wesentlichen Hintergrundinformationen zum Quartier in kurzen Sätzen zu Beginn jeder Kategorie zusammengefasst werden. Dazu zählen beispielsweise Akteur\*innen, wichtige öffentliche Einrichtungen, Ereignisse aus der Vergangenheit oder besondere Quartiersentwicklungsmaßnahmen, die bereits umgesetzt wurden. Wichtig für diese Beschreibung ist, dass alle Informationen, die benötigt werden, um ein Quartier zu kennen und richtig einschätzen zu können, vorhanden sind. Die Beschreibung sollte allerdings nicht zu umfangreich sein, möglichst neutral formuliert und mit einem Datum versehen werden. Bei Bedarf kann auf weiterführende Quellen verwiesen werden.

Schritt für Schritt  
zum Wohnqualitäts-  
index

Beschreibung



Das nachfolgende Beispiel aus der Bewertung zur Nahversorgung des Quartiers Brückenhof in Kassel zeigt, wie eine Bewertung auf der Skala 1 bis 7 in Prozente umgerechnet wird.

Das Quartier hat eine gute Versorgung mit unterschiedlichen Einkaufsmöglichkeiten und erhält daher in dieser Kategorie insgesamt 14 Punkte von maximal 21 möglichen Punkten. Dies entspricht – wie die Umrechnungstabelle am Rand zeigt – 67%.

**Infrastruktur**



### Nahversorgung Innensicht

a. Supermarkt im Quartier vorhanden. 1 2 3 4 5 6 **7**

b. Läden des täglichen Bedarfs (Bäckerei, Gemüseladen, Frisör, Drogerie etc.) vorhanden. 1 2 3 **4** 5 6 7

c. Restaurants und Cafés vorhanden. 1 2 **3** 4 5 6 7

**Innensicht Zwischenergebnis**  $\frac{14}{21} = 67\%$

**Nahversorgung  
Bewohnerbefragung**

a. Wie zufrieden sind Sie mit folgendem Merkmal Ihres Quartiers?  
Einkaufsmöglichkeiten 1 2 3 4 5 **6** 7

**Bewohnerbefragung Zwischenergebnis**  $\frac{86}{100} = 86\%$

**Nahversorgung Ergebnis**  $(67 + 86) \div 2 = 76\%$

21 Pkt = 100 %  
20 Pkt = 95 %  
19 Pkt = 90 %  
18 Pkt = 86 %  
17 Pkt = 81 %  
16 Pkt = 76 %  
15 Pkt = 71 %  
14 Pkt = 67 %  
13 Pkt = 62 %  
12 Pkt = 57 %  
11 Pkt = 52 %  
10 Pkt = 48 %  
9 Pkt = 43 %  
8 Pkt = 38 %  
7 Pkt = 33 %  
6 Pkt = 29 %  
5 Pkt = 24 %  
4 Pkt = 19 %  
3 Pkt = 14 %  
2 Pkt = 10 %  
1 Pkt = 5 %

Ein Beispiel für die Umrechnung von Ergebnissen aus der Bewertung mit Fragen, die mit „Ja“ oder „Nein“ beantwortet werden müssen, ist der Indikator „Wohnen im Alter“, der in der Kategorie Gesundheit abgefragt wird. Im vorliegenden Beispiel der Siedlung Brückenhof wurden alle vier Fragen mit „Ja“ beantwortet. Das Quartier erhält in diesem Indikator daher umgerechnet 100%.

**Gesundheit**



### Wohnen im Alter Innensicht

a. Es gibt betreutes Wohnen.  Ja  Nein

b. Es gibt einen Pflegedienst.  Ja  Nein

c. Es gibt barrierefreie Wohnungen.  Ja  Nein

d. Es gibt einen Mittagstisch/Essen auf Rädern o.ä.  Ja  Nein

**Innensicht Zwischenergebnis**  $\frac{4 \times 100\%}{4} = 100\%$

### Wohnen im Alter Bewohnerbefragung

a. Wie zufrieden sind Sie mit den folgenden Merkmalen Ihrer Wohnung?  
Alten- und behindertengerechte Ausstattung (Barrierefreiheit) 1 2 3 4 **5** 6 7

b. Können Sie sich vorstellen auch im Alter im Quartier zu leben? 1 2 3 **4** 5 6 7

**Bewohnerbefragung Zwischenergebnis**  $\frac{9}{100} = 9\%$

**Wohnen im Alter Ergebnis**  $(100 + 9) \div 2 = 54.5\%$

14 Pkt = 100 %  
13 Pkt = 93 %  
12 Pkt = 86 %  
11 Pkt = 79 %  
10 Pkt = 71 %  
9 Pkt = 64 %  
8 Pkt = 57 %  
7 Pkt = 50 %  
6 Pkt = 43 %  
5 Pkt = 36 %  
4 Pkt = 29 %  
3 Pkt = 21 %  
2 Pkt = 14 %  
1 Pkt = 7 %

Sind alle Fragen beantwortet und in Prozente übertragen worden, muss nur noch die Gesamtsumme für jede Kategorie gebildet werden. Diese wird in die Tabelle am Ende des Bewertungskatalogs eingetragen. Aus allen gesammelten Werten können anschließend die Kreisdiagramme des Wohnqualitätsindex erstellt werden.

#### 4.3. Visualisierung von Information

Der mit Hilfe des oben beschriebenen Bewertungskatalogs ermittelte Wohnqualitätsindex wird nicht anhand einer einzelnen, abschließenden Zahl kommuniziert, sondern in Form einer Übersichtsgrafik dargestellt. Diese Übersichtsgrafik zeigt auf einen Blick, in welcher Kategorie der Lebens- und Wohnqualität ein Quartier Stärken oder Schwächen aufweist und bildet einfach nachvollziehbar ab, wo die Ursachen des schlechten Wertes liegen könnten und wo Handlungsbedarf für die Weiterentwicklung des Quartiers besteht. Auch wenn in der Mehrheit der Handlungsfelder die Bewertung ein gutes Ergebnis ergibt, können einzelne negative Bewertungen, wie beispielsweise eine schlechte Anbindung an das Stadtzentrum und zeitaufwendige Arbeitswege, die Lebensqualität der Bewohner\*innen signifikant negativ beeinträchtigen.

Die Erstellung der Grafiken zum Wohnqualitätsindex

Intuitives Bildverständnis



Neben dem Wohnqualitätsindex und kurzen Beschreibungen ist es wichtig, in der Erfassung und Bewertung von Quartieren, an weiteren Stellen grafische Darstellungen, gute Fotos und kommunikatives Kartenmaterial einzusetzen. Diese können wichtige Aussagen zur Lage, zu Größenverhältnissen oder Verteilung einfach und schnell an alle vermitteln.

Das Dashboard

Zu den wichtigsten grafischen Darstellungen können auf einem Dashboard gesammelt werden:

- = Key Facts mit Angaben zum Baujahr, Bebauungsdichte, Wohnungen, Infrastruktur und zur Demografie
- = Lagebeschreibung
- = Übersichtskarte zur Lage in der Stadt und Entfernungen zu wichtigen Orten wie Stadtzentrum, Naherholungsgebiete, große Arbeitgeber etc.
- = Quartiersplan mit den wesentlichen Einrichtungen wie ÖPNV- Haltestellen, Schulen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten, Stadtteilbüro, Hausmeisterbüro etc.
- = Geschichtliche Entwicklung
- = Diagramme zur Altersstruktur, Haushalten, Nettoeinkommen, Wohnungen, Migrationshintergrund
- = Kreisdiagramme des Wohnqualitätsindex
- = Zusätzlich kann auch eine digitale Karte der Maßnahmenplanung für mehrere Quartiere angelegt werden. Auf dieser Karte werden geplante und bereits in der Umsetzung befindliche Maßnahmen in den Quartieren verzeichnet. So werden Maßnahmen für alle transparent gemacht und deren Ort, Status und Terminierung übersichtlich erfasst. Die Karte ist ein unkompliziertes Tool um Informationen über Aktivitäten in einem Quartier intern (und auf Wunsch auch extern) zu kommunizieren.

Aussagekräftige, gute Fotografien, geben einen schnellen Überblick über eine Großwohnsiedlung. Wichtige Datengrundlagen für diese Visualisierungen liefern neben eigenen Erhebungen und Befragungen vor allem auch die kommunalen Melderegister, die Sozialhilfestatistik, die Arbeitslosenstatistik und die Statistiken des Amtes für Wohnungswesen.

# Brückenhof Kassel

## Key Facts

<b>Baujahr</b>	1966-74
<b>Bebauungsdichte</b>	
GFZ	1,2
GRZ	0,4
<b>Wohnungen</b>	
Wohneinheiten GWH	1.331
Anteil Gesamtbestand GWH	3,01 %
Anzahl Wohnhäuser GWH	29
<b>Infrastruktur</b>	
Hausmeister/Servicebüro	3
Spielplätze	11
Kitas	5
Grundschulen	3
weiterführende Schulen	6
Öffentliche Einrichtungen	Schwimmbad, Stadtbibliothek
Nahversorgung	Netto, Norma, Edeka, Lidl, MixMarkt
<b>Demografie</b>	
Einwohner*innen	4.129 (gesamt)
Haushalte	1.589
Arbeitslosenquote	13,0 Prozent (in der Kommune 5,9 Prozent)
Dominante Lebensphasen	junge Familien mit Kind, alleinstehende Senioren
Index private Kaufkraft	78 (BRD-Durchschnitt = 100, Kassel= 92)

Anmerkung: Zahlen beziehen sich nicht nur auf GWH-Bestände, sondern das gesamte Quartier

## Lage



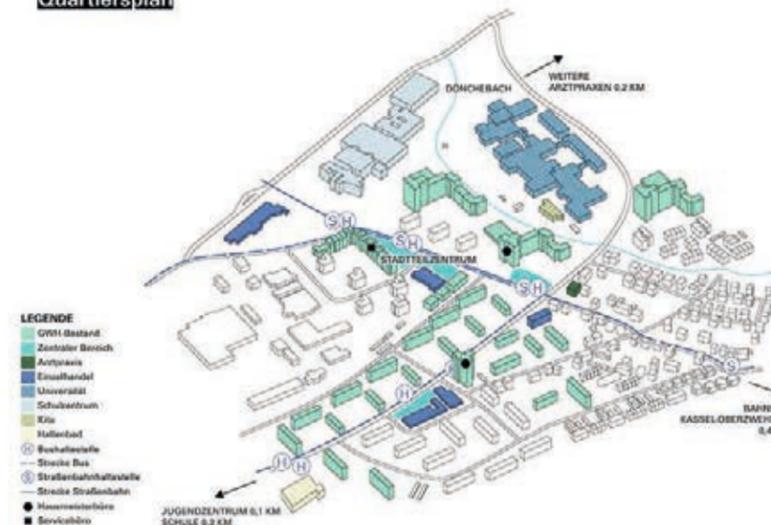
Das Quartier Brückenhof befindet sich im Stadtteil Oberwehren im Süden Kassels. Die Innenstadt von Kassel liegt etwa vier Kilometer Luftlinie entfernt. Nördlich direkt an das Quartier angrenzend liegt das Naturschutzgebiet Dönche. Am östlichen Rand des Quartiers verläuft der Dönchebach. Direkt angrenzend an das GWH-Quartier befinden sich die Universität Kassel mit einem ihrer Standorte sowie diverse Schulen im Norden. Nahversorgungseinrichtungen sind über das Quartier verteilt vorhanden.

## Geschichtliche Entwicklung

Die Brückenhofsiedlung steht beispielhaft für zahlreiche ähnliche Siedlungen der 1960er – 1970er Jahre in Westdeutschland, die in Reaktion auf die Wohnungsnot im Land entstanden. Maßgeblich für die Planung des Wohnungsbestandes im Brückenhof waren der erwartete weitere Flüchtlingsstrom aus der DDR und die Volkswagenwerke, welche bis einer der wichtigsten Arbeitgeber in der Region ist. Nach dem die Planung bereits 1960 begann wurde die 350 Hektar umfassende Brückenhofsiedlung 1966 – 1974 in insgesamt drei Bauabschnitten realisiert. Die unterschiedlichen Bauabschnitte sind von unterschiedlichen Gebäudetypologien geprägt. Der erste Bauabschnitt zwischen der Dietrich-Bonhoeffer-Straße und der Carlo-Mierendorff-Straße wurde 1966 fertiggestellt und umfasst 29 drei- bis achtgeschossige Zeilenbauten sowie ein 16-geschossiges Punkthochhaus. Nahe dem Punkthochhaus befindet sich das 1968 eröffnete Ladenzentrum, östlich der Siedlung wurde ab 1971 das Aufbau- und Verfügungszentrum (AVZ) der Gesamthochschule Kassel errichtet, welches ab 1972 um einen zweiten Bauabschnitt ergänzt wurde. Der zweite Bauabschnitt der Siedlung befindet sich im Osten des Gebiets und wird durch die Heinrich-Plett-Straße in zwei Teile geteilt. Hier befinden sich drei 16-geschossige Winkelhochhäuser sowie fünf sechsgeschossige Punkthäuser. Die Fassaden der Gebäude sind fast durchgehend mit Betonplatten gestaltet, eine Ausnahme bilden fünf sechsgeschossige Punkthäuser aus dem dritten Bauabschnitt welche mit Klinker verkleidet wurden. Eine Besonderheit in der Siedlung ist das im Zuge des 1972 ausgeschriebenen Wettbewerbs entstandene Gebäude „Elementa“. Es befindet sich im Nordwesten der Siedlung und verfügt ein besonderes Maß an Flexibilität mit verschiebbaren Wänden und offenen Loggien.

Quelle: Wankel, Anke/Leh, Kathi (Hg.) 2012: Produktionslogik in Kassel. Ein Führer durch Stadte und Quartiere, Kassel 2012, S. 202-206

## Quartiersplan

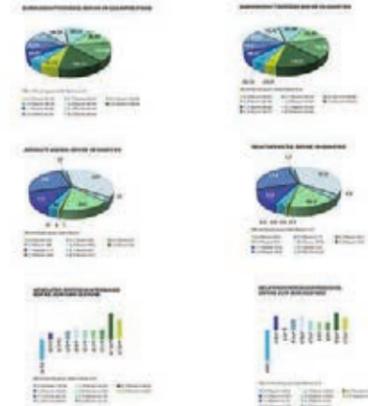


- LEGENDE**
- GWH Bestand
  - Zentraler Bereich
  - Arbeitsplätze
  - Einkaufszentrum
  - Universität
  - Schulzentrum
  - Kita
  - Hallenbad
  - Bauhofwerk
  - Städt. Bus
  - Straßenbahnhaltestelle
  - Straße
  - Straßenbahn
  - Hausmeisterbüro
  - Servicebüro

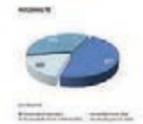
## Altersstruktur



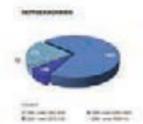
## Wohnungen



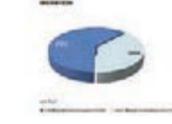
## Haushalte



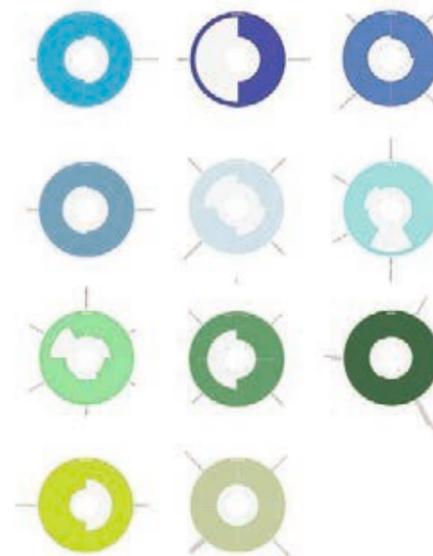
## Nettoeinkommen



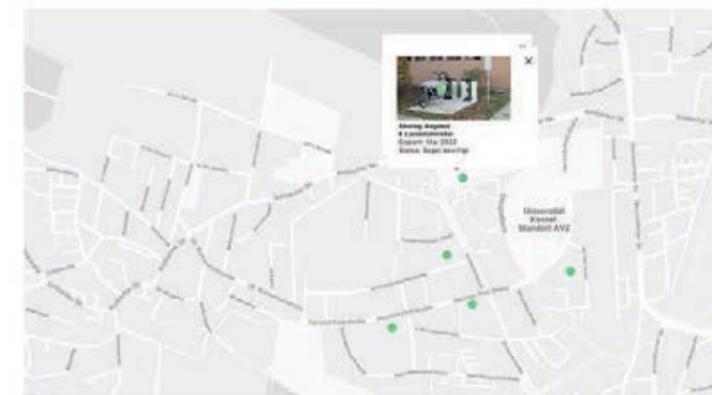
## Migrationshintergrund



## Wohnqualitätsindex



## Maßnahmenkarte



Was passiert im Brückenhof? Maßnahmenkarte



#### 4.4. Bewohnerbefragung

Für die Messung der Lebens- und Wohnqualität in einem Quartier ist die Betrachtung von objektiven (wie Lage, Mietniveau oder Sanierungsstand) und subjektiven Faktoren (wie Nachbarschaft, Aufenthaltsqualitäten oder lokalen Akteur\*innen) wichtig. Für die Bewertung der subjektiven Faktoren wird, neben der Einschätzung durch die Bestandhalter\*innen selbst, eine Bewohnerbefragung im betreffenden Quartier durchgeführt. Der für das vorliegende Forschungsprojekt erarbeitete Fragebogen für die Bewohnerbefragung beruht in seiner Zusammensetzung auf den Kategorien und Indikatoren des Wohnqualitätsindex, vorangegangenen Expertengesprächen,<sup>20</sup> einer Fokusgruppendifkussion und den Erkenntnissen und Fragestellungen aus der Intervallstudie „Wohnen und Leben in Leipzig-Grünau“.<sup>21</sup> Ferner wird das Befragungsdesign im Rahmen der Lehrveranstaltung „Einführung in die empirische Sozialforschung“ im Sommersemesters 2022, in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Soziale Arbeit an der Frankfurt University of Applied Sciences, überarbeitet und ergänzt. Eine erste Testbefragung mit einer kleinen Gruppe an Bewohner\*innen wurde im Rahmen des Forschungsprojekts im Dezember 2021 durchgeführt und fließt in die exemplarische Ermittlung des Wohnqualitätsindex für die Siedlung Brückenhof mit ein. Für die Erstellung von Fragebögen in unterschiedlichen Quartieren bilden methodische Vorarbeiten – unter anderem Expertengespräche und Fokusgruppendifkussionen sowie die Sichtung relevanter Veröffentlichungen zum jeweiligen Quartier – eine wichtige Grundlage. So können lokale Schwerpunkte in der Fragestellung gesetzt werden und wichtige Erkenntnisse für die praktische Umsetzung der Befragung gewonnen werden.

##### Voneinander lernen

Bewohnerbefragungen helfen dabei auf verschiedenen Maßstabsebenen voneinander zu lernen. Einerseits lernen Eigentümer\*innen und Quartiersentwickler\*innen von den Expert\*innen für das Wohnen im Quartier selbst, nämlich von den Bewohner\*innen. Andererseits ermöglichen die Befragungen auch einen Vergleich zwischen unterschiedlichen

#### Fragen wagen

Quartieren untereinander und einen datenbasierten Austausch von Erfahrungen und erfolgreichen Maßnahmen. Darüber hinaus stärkt die rücksichtsvoll durchgeführten, regelmäßigen Bewohnerbefragung die Identifikation der Bewohner\*innen mit ihrem Quartier. Somit sind die Ergebnisse aus den Befragungen nicht nur zentraler Bestandteil für die Ermittlung des Wohnqualitätsindex. Die Wahrnehmungen, Urteile und Perspektive der Bewohner\*innen auf ihr Zuhause und das unmittelbare Wohnumfeld, liefern auch wichtige Informationen für die nachhaltige Weiterentwicklung von Quartieren im Sinne der Lebens- und Wohnqualität und helfen Maßnahmen der Quartiersentwicklung an der richtigen Stelle zu setzen sowie deren Wirkung im Nachgang zu evaluieren.

##### Aufbau und Durchführung der Bewohnerbefragung

Die zentrale Erhebungsmethode der Bewohnerbefragung ist eine schriftliche Befragung mittels eines halbstandardisierten Fragebogens. Die Durchführung der Befragung wird im Vorfeld über unterschiedliche Kommunikationskanäle angekündigt. Wichtig sind hierfür Plattformen und Orte wie die Mieterzeitung, Aushänge im Treppenhaus, die Vorstellung im Quartiersrat, Ankündigungen am schwarzen Brett, persönliche Ansprache an beliebten Treffpunkten wie Supermarkt, Kitas oder Spielplätze und die Zusammenarbeit mit lokalen Akteur\*innen. Wie bei vielen anderen Kundenbefragungen auch, kann die Bewohnerbefragung an ein Gewinnspiel gekoppelt werden, um den Anreiz für eine Teilnahme zu erhöhen und die Rücklaufquote zu verbessern. Nach der Phase der intensiven Bekanntmachung der Befragung, werden die schriftlichen Fragebögen an die Bewohner\*innen eines Quartiers ausgegeben und wenn möglich auch persönlich abgeholt. Nicht selten ergeben sich gerade im Zusammenhang mit der Verteilung und Abholung von Fragebögen interessante Gespräche oder Fragestellungen, die zu einer höheren Rücklaufquote und Hilfestellungen bei sprachlichen Barrieren führen können.

Der Fragebogen umfasst – in seiner derzeitigen Form, die noch an die individuellen Gegebenheiten angepasst werden muss – 27 Fragen, die durch Teilfragen mehrere Aspekte abdecken. Nach einer kurzen Einführung zum Fragebogen und der Beantwortung der Fragen, Kontaktdaten und der Bitte bei der Befragung mitzuwirken, folgt der Fragenteil. Wichtig ist, dass im Zusammenhang mit der Kommunikation rund um die Befragung und in der einleitenden Beschreibung klar kommuniziert wird, dass die Befragung an einem konstruktiven Dialog mit den Bewohner\*innen interessiert ist und ein echtes Interesse am Austausch und den Beteiligten besteht, dass Wünsche und Vorschläge jedoch nicht unmittelbar umgesetzt werden können.

<sup>20</sup> Unter anderem mit Dr. Karin Zauner-Lohmeyer von Wiener Wohnen – Gemeindewohnungen, welche für das IBA Wien Projekt „Per Albin Hansson Siedlung“ eine umfassende Sozialraumanalyse durchführen ließ.

<sup>21</sup> Kabisch, Sigurd; Ueberham, Maximilian; Söding, Max (2016): *Grünau 2015, Ergebnisse der Einwohnerbefragung im Rahmen der Intervallstudie „Wohnen und Leben in Leipzig-Grünau“*, UFZ-Bericht 02/2016.



Ein Großteil der Fragen sind geschlossene Fragen, die auf einer vorgegebenen Skala von 1 bis 7 bewertet werden. An einigen Stellen wurden aber bewusst auch offene Fragen eingeführt. Diese können die Gründe für die Bewertung einer geschlossenen Frage erklären oder weitere Informationen, Anliegen, Beobachtungen, die in den geschlossenen Fragen nicht abgefragt werden, abbilden. Auch wenn die Antworten aus den offenen Fragen nicht direkt in die Ermittlung des Wohnqualitätsindex einfließen, sind diese für die Maßnahmenplanung der Quartiersentwicklung wichtig, da Bewohner\*innen hier die Gelegenheit erhalten Hinweisen, Kritiken, Vorschläge und Fragestellungen mitzuteilen. Der in der Testbefragung angewandte Fragebogen befindet sich im Anhang dieses Berichts.

Nach Abschluss der Befragung werden die Antworten zu den geschlossenen Fragen erfasst, ausgewertet und den jeweiligen Indikatoren im Bewertungskatalog zugeordnet. Schriftliche Antworten auf offene Fragen können den unterschiedlichen Kategorien zugeordnet und dort festgehalten werden. Falls eine frei formulierte Antwort mehrere Kategorien umfasst (z. B. Freiräume und Wohnung), wird diese beiden Kategorien zugeordnet. Für die Durchführung einer erfolgreichen Bewohnerbefragung ist es wichtig, dass diese von Fachkräften geplant, durchgeführt und ausgewertet wird. Alle Beteiligten müssen sich dabei immer bewusst sein, dass es keine Selbstverständlichkeit ist, dass Bewohner\*innen sich bei Befragungen schriftlich äußern. Gerade Personen, die über wenig finanzielle Mittel verfügen, denen es schwerfällt auf dem freien Markt eine bezahlbare Mietwohnung zu finden oder die mit Sprachbarrieren zu kämpfen haben, sind bei der Teilnahme von Befragungen zurückhaltend. Zugleich ist es wichtig, ein möglichst breites Spektrum an Bewohner\*innen an jeder Befragung zu beteiligen.

Der Aufwand für eine Bewohnerbefragung, die quartierspezifische Schwerpunkte setzt, die eine hohe Rücklaufquote aufweist und bei der offene Fragen einzeln ausgewertet werden müssen, ist selbstverständlich hoch, doch die daraus zu gewinnenden Erkenntnisse können einen wertvollen Beitrag für die Verbesserung der Wohnqualität in einem Quartier leisten.

Auswertung

### Erkenntnisse aus der Testbefragung-Brückenhof

Eine erste Testbefragung mit dem vorliegenden Fragebogen im Dezember 2021 im Quartier Brückenhof in Kassel hat gezeigt, dass in Kombination mit einer persönlichen Ansprache, viele Bewohner\*innen bereit sind an einer Befragung teilzunehmen. Aus der Testbefragung erschloss sich außerdem, dass bei der Formulierung des Befragungsdesigns darauf geachtet werden muss, dass Fragen mit ähnlicher Thematik nicht zu Wiederholungen führen, eine gewisse Länge des Fragebogens nicht überschritten werden darf und bei einigen Fragen negativ bewertet wurde, wenn das Angebot für die befragte Person selbst nicht relevant war (z. B. Angebote für Senior\*innen wurden von jungen Familienvätern negativ bewertet, weil diese für sie selbst nicht wichtig sind). Die Durchführung der Befragung hat ferner gezeigt, dass die Gespräche nach oder während des Ausfüllens des Fragebogens interessante Erkenntnisse bringen. Zudem kann eine Begleitung beim Ausfüllen der Fragebögen, die bei sprachlichen Barrieren übersetzen oder erklären kann, hilfreich sein.

### 4.5. Handlungsfelder und Maßnahmenplanung

Die auf der Grundlage des Wohnqualitätsindex identifizierten Handlungsfelder eines Quartiers müssen für die Maßnahmenplanung festgehalten werden. An dieser Stelle wird die Begründung für die geringe Bewertung in den betroffenen Kategorien nochmals genau nachvollzogen. Darauf aufbauend wird die Maßnahmenplanung für das Quartier erstellt. Dabei werden die in den vergangenen Jahren bereits durchgeführten Maßnahmen noch einmal betrachtet und in ihrer Wirkung beurteilt. In der weiteren Planung werden Ideen aus dem Maßnahmenkatalog (siehe dazu auch den Gestaltungsvorschlag „Quartiersfächer“ Punkt 3.4.) des betreffenden Handlungsfeldes begutachtet und auf ihre Eignung geprüft. Jetzt lohnt es sich in jedem Fall auch noch einmal einen Blick auf die Kurzbeschreibung des Quartiers im Bewertungskatalog zu werfen. In vielen Fällen sind bereits hier Ideen für Maßnahmen oder dezidierte Problemstellen benannt. Sind die Maßnahmen für ein Handlungsfeld festgelegt worden, werden diese in die Maßnahmenplanung übertragen.

Bislang sind die Maßnahmen für ein Quartier bei der GHW Wohnungsgesellschaft mbH Hessen in Form eines Quartiersentwicklungskonzepts in einer Tabelle aufgeführt. Hierin sind bereits viele unterschiedliche Maßnahmen mit Zeitangaben und Kostenschätzungen benannt sowie zahlreiche Informationen über das jeweilige Quartier einschließlich der Handlungsfelder enthalten. Allerdings wurden die aufgeführten Maßnahmen wenig operationalisiert. Eine konkrete Planung und Umsetzung unterbleiben auch, wenn wie

Aus Daten  
werden Taten



hier genaue Ziele und Zuständigkeiten fehlen. Die Wahl der Darstellungsform in einer großen Tabelle ist wenig übersichtlich. Zukünftig sollten zudem Dopplungen vermieden werden und der Status einer Maßnahme – ob diese sich bereits an der Durchführung befindet oder noch auf die Genehmigung wartet – aus der Maßnahmenplanung ersichtlich werden. Eine angepasste Maßnahmenplanung, die im Forschungsprojekt beispielhaft vorgeschlagen wird (siehe folgende Grafik), verfolgt das Ziel, die Planungen übersichtlicher darzustellen, klare Ziele zu formulieren und durch Kriterien zu qualifizieren (SMART).<sup>22</sup> Dazu gehören beispielsweise auch erste Schritte wie die Beantragung und Genehmigung von Budget und Personalressourcen. Diese Maßnahmenplanung ersetzt jedoch nicht ein umfassenderes Quartiersentwicklungskonzept, in dem kurzfristige und langfristige Ziele festgehalten werden und ein übergeordnetes Entwicklungskonzept definiert wird. Idealerweise endet der Lebensqualitätsprozess nicht mit der Umsetzung einer Maßnahme, sondern evaluiert die Wirkung und Akzeptanz dieser im Nachgang. Darüber hinaus ist es wichtig, die geplanten Maßnahmen auf einer Karte zu verorten und zu kommunizieren, dadurch wird eine visuelle Übersicht über geplante und laufende Maßnahmen geschaffen und andere Quartiere erhalten die Möglichkeit sich einen Überblick über laufende und geplante Projekte zu verschaffen.

22 SMART ist die Abkürzung für fünf Kriterien, die bei der Maßnahmenplanung beachtet werden sollten. Damit Maßnahmen umsetzbar und überprüfbar werden, müssen sie spezifisch, messbar, attraktiv, realistisch und terminiert sein.

**Maßnahmen im Quartier SMART machen:**  
 spezifisch  
 messbar  
 attraktiv  
 realistisch  
 terminiert

**Wer ist verantwortlich? Mitarbeiter\*innen im Unternehmen werden namentlich genannt.**

**Der Fortschritt der Maßnahme kann nach dem Ampelprinzip deutlich gemacht werden.**



Nr	Maßnahme	Ziel	Zuständigkeit GWH Verantwortlich	Zeitplan	Fortschritt	Statusbeschreibung
xx	Kampagne zur Imageverbesserung	Budget ist beantragt und bewilligt.	Name	31. März 2022	50%	Projektantrag wurde am 8.2.2022 eingereicht.
		Personalressourcen sind beantragt und freigegeben.	Name	1. Juni 2022	0%	
		Externer Dienstleister ist gefunden und beauftragt.	Name	15. August 2022	0%	
		Inhalte der Kampagne sind definiert und freigegeben.	Name	1. Oktober 2022	0%	
		Die Produkte der Imagekampagne (wie Flyer, Plakate etc.) liegen vor.	Name	1. Dezember 2022	0%	
xx	Mitzangebot für E-Lastenfahrräder	Budget ist beantragt und bewilligt.	Name	1. September 2021	100%	Projektantrag wurde am 15.8.2021 eingereicht.
		Personalressourcen sind beantragt und freigegeben.	Name	15. September 2021	100%	Projektantrag wurde am 28.8.2021 bewilligt.
		Marktanalyse ist abgeschlossen.	Name	15. November 2021	100%	Personalressourcen bewilligt.
		Mögliche Anbieter sind gefunden.	Name	1. Februar 2022	60%	Eine Marktanalyse ist erfolgt. Es kommen voraussichtlich 3 Anbieter in Frage.
		Leistungsumfang ist definiert. Angebote liegen vor.	Name	April 2022	20%	
Präferierter Dienstleister ist beauftragt.	Name	Mai 2022	0%			

**Maßnahmen werden den Kategorien zugeordnet.**

**Was sind die Ziele, die schrittweise im Projekt erreicht werden sollen?**

**Bis wann wird das Ziel erledigt?**

**Kurze Stichpunkte helfen den Projektstatus schnell zu erfassen.**

Zentrale Kriterien für die Maßnahmenplanung:<sup>23</sup>

- = **Die geplanten Maßnahmen sollten sich den übergeordneten Zielen (Handlungsfelder) der Quartiersentwicklung unterordnen.**
- = **Die Maßnahmen sind einem Handlungsfeld bzw. einer Kategorie des Wohnqualitätsindex klar zuzuordnen.**
- = **Die Ziele der Maßnahme werden spezifisch beschrieben.**
- = **Die Zuständigkeiten (Verantwortliche, Projektleiter\*innen) für die Planung und Umsetzung der Maßnahme werden genau benannt.**
- = **Die involvierten Akteur\*innen werden benannt.**
- = **Die erforderlichen Ressourcen für die Umsetzung werden genannt**
- = **Die geplanten Maßnahmen sollten realistisch umsetzbar sein.**
- = **Der Zeitplan für die Umsetzung wird festgehalten.**
- = **Der Fortschritt des Projektes wird auf einer Skala von 0–100 % aktuell vermerkt.**
- = **Das Rad muss nicht immer neu erfunden werden: existierende, erprobte Maßnahmen können ebenso einen wertvollen Beitrag zur Verbesserung der Wohnqualität leisten, wie neue Ideen.**
- = **David und Goliath: Maßnahmen müssen nicht unbedingt groß und breitenwirksam sein, auch kleine Maßnahmen können wichtige Verbesserungen im Quartier anstoßen.**
- = **Letztes Datum der Aktualisierung: Damit die erstellte Maßnahmenplanung auch ihre Gültigkeit behält, muss diese regelmäßig, beispielsweise in einem Turnus von 3 bis 4 Monaten, kontrolliert und aktualisiert werden.**

Was, warum, wer,  
wann und wie

#### 4.6. Der Lebensqualitätsprozess Schritt für Schritt

In diesem Punkt wird Schritt für Schritt beschrieben, wie der Wohnqualitätsindex eines Quartiers ermittelt werden kann und wie dieser die Basis für die weitere Quartiersentwicklung legt.

##### Schritt 1

###### = **Ein Quartier kennenlernen**

Vor der ersten Bewertung des Wohnqualitätsindex, müssen sich die Bewerter\*innen mit dem Quartier und seinen wichtigsten Charakteristika vertraut machen. Falls sie das Quartier nicht bereits kennen, empfiehlt sich eine ausgedehnte Begehung, Expertengespräche vor Ort und die Recherche anhand der bisher erstellten Quartiersprofile und anderen Unterlagen durchzuführen. Diese große Übersicht ist nur bei der ersten Bewertung des Wohnqualitätsindex erforderlich, nicht bei der regelmäßigen Aktualisierung.

##### Schritt 2

###### = **Übersicht schaffen**

Die Erstellung eines Dashboards (siehe Punkt 4.3.) mit den wichtigsten Zahlen und Daten rund um das Quartier.

##### Schritt 3

###### = **Dokumentation**

Die Aufnahme oder Beauftragung von guten, aussagekräftigen Fotografien die einen Überblick über den Zustand des Quartiers geben.

##### Schritt 4

###### = **Fragen stellen**

Durchführung der Bewohnerbefragung

##### Schritt 5

###### = **Daten nutzbar machen**

Auswertung der Bewohnerbefragung

##### Schritt 6

###### = **Indikator für Indikator bewerten**

Bewertung des Wohnqualitätsindex anhand des vorliegenden Bewertungskatalogs, unter Berücksichtigung der durchgeführten Bewohnerbefragung.

Schritt 7

- = **Visualisierung**  
Erstellung der Wohnqualitätsindex-Grafik.

Schritt 8

- = **Kartenmaterial**  
Falls nicht vorhanden (nach Bedarf) die Erstellung von Übersichtskarten zu Themen wie Spielplätzen, Sanierungsstand etc.

Schritt 9

- = **Schwachstellen und Potenziale**  
Auf der Basis den Wohnqualitätsindex werden die zentralen Handlungsfelder für die Verbesserung der Wohnqualität identifiziert.

Schritt 10

- = **Planung**  
Erstellung der Maßnahmenplanung in den zentralen Handlungsfeldern.

Schritt 11

- = **Evaluierung**  
Regelmäßige Aktualisierung der Maßnahmenplanung und der Bewertung des Wohnqualitätsindex. Austausch über Bewertung und Erfahrungen mit anderen Quartieren.

#### 4.7. Fallbeispiel Brückenhof Kassel

Um die im Rahmen des Forschungsprojekts entwickelte Bewertungsmethodik in der Praxis zu überprüfen und die daraus hervorgehende Operationalisierung der Messung der Wohn- und Lebensqualität auf ihre Praxistauglichkeit zu testen, wurde der Wohnqualitätsindex für das Quartier Brückenhof in Kassel ermittelt. Bei dieser Test-Ermittlung wurden immer wieder Veränderungen im Bewertungskatalog durchgeführt, die Darstellungsformen verbessert und theoretische Annahmen auf ihren Realitätsbezug hin überprüft.

##### Über den Brückenhof

Das Quartier Brückenhof steht beispielhaft für zahlreiche ähnliche Siedlungen der 1960er bis 1970er Jahre in Westdeutschland, die in Reaktion auf die Wohnungsnot im Land entstanden. Maßgeblich für die Planung des Wohnungsbestandes im Brückenhof waren der erwartete weitere Flüchtlingsstrom aus der DDR und die Volkswagenwerke, welche bis heute einer der wichtigsten Arbeitgeber in der Region sind. Nachdem die Planung

bereits 1960 begann, wurde die 350 Hektar umfassende Brückenhofsiedlung 1966–1974 in insgesamt drei Bauabschnitten realisiert. Die unterschiedlichen Bauabschnitte sind von unterschiedlichen Gebäudetypologien geprägt. Der erste Bauabschnitt zwischen der Dietrich-Bonhoeffer-Straße und der Carlo-Mierendorff-Straße wurde 1966 fertiggestellt und umfasst 29 drei- bis achtgeschossige Zeilenbauten sowie ein 16-geschossiges Punkthochhaus. Nahe dem Punkthochhaus befindet sich das 1968 eröffnete Ladenzentrum. Östlich der Siedlung wurde ab 1971 das Aufbau- und Verfügungszentrum (AVZ) der Gesamthochschule Kassel (heute Universität Kassel) errichtet, das ab 1972 um einen zweiten Bauabschnitt ergänzt wurde. Der zweite Bauabschnitt der Siedlung befindet sich im Osten des Gebiets und wird durch die Heinrich-Plett-Straße in zwei Teile geteilt. Hier befinden sich drei 16-geschossige Winkelhochhäuser sowie fünf sechsgeschossige Punkthäuser. Die Fassaden der Gebäude sind fast durchgehend mit Waschbetonplatten gestaltet. Eine Ausnahme bilden fünf sechsgeschossigen Punkthäuser aus dem dritten Bauabschnitt, die mit Klinker verkleidet wurden.<sup>24</sup> Der Brückenhof befindet sich im Stadtteil Oberzwehren im Süden Kassels. Die Innenstadt von Kassel liegt etwa vier Kilometer Luftlinie entfernt. Nördlich direkt an das Quartier angrenzend liegt das Naturschutzgebiet Dönche. Am östlichen Rand des Quartiers verläuft der Dönchebach. Direkt angrenzend an das GWH-Quartier befinden sich die Universität Kassel (AVZ) mit einem ihrer Standorte sowie diverse Schulen im Norden. Das Quartier ist durch die Straßenbahn gut an das Stadtzentrum angebunden und in den vergangenen Jahren wurden bereits viele unterschiedliche Maßnahmen in den Freiräumen, an den Gebäuden und zur Unterstützung von lokalen Akteur\*innen umgesetzt. Im Unterschied zu vielen anderen Großwohnsiedlungen der Nachkriegsmoderne verfügt das Quartier Brückenhof über eine sehr gute Nahversorgung.

In dem Quartier leben 1.989 Haushalte, die GWH besitzt hier insgesamt 1.331 Wohneinheiten in 29 Wohnhäusern. Die Arbeitslosenquote liegt mit 13% über dem kommunalen Durchschnitt von 5,9%. Stark vertreten sind im Quartier alleinstehende Senior\*innen und Familien mit Kindern, fast die Hälfte der Haushalte im Brückenhof sind Single-Haushalte. 62% der Bewohner\*innen des Brückenhofs haben einen Migrationshintergrund. Familien aus Russland, Polen und Kasachstan sind dabei besonders stark vertreten.

24 Hubenthal, Heidrund; Kuhr, Patricia (Hg.) 2014: *Freiraumkonzepte in Kassel. Ein Führer durch Stadtteile und Quartiere*, Kassel. S. 180–195.

Spaziert man heute durch den Brückenhof, fallen die weitläufigen, gut gepflegten Freiräume mit einem alten Baumbestand, vielfältigen Spielplatzangeboten und gut organisierten und neu gestalteten Müllentsorgungsplätzen auf. Die Straßenbahn bringt ein verbindendes Element in das Quartier, das durch vielfältige Nahversorgung, Schulen und den Universitätsstandort ergänzt wird. Die Gebäudeeingänge und Treppenhäuser wurden fast durchgehend in den letzten Jahren saniert und mit farblichen Akzenten versehen. Auch die Gebäudesanierung ist an vielen Stellen bereits weit vorangeschritten.

### Methodik und Bewertung

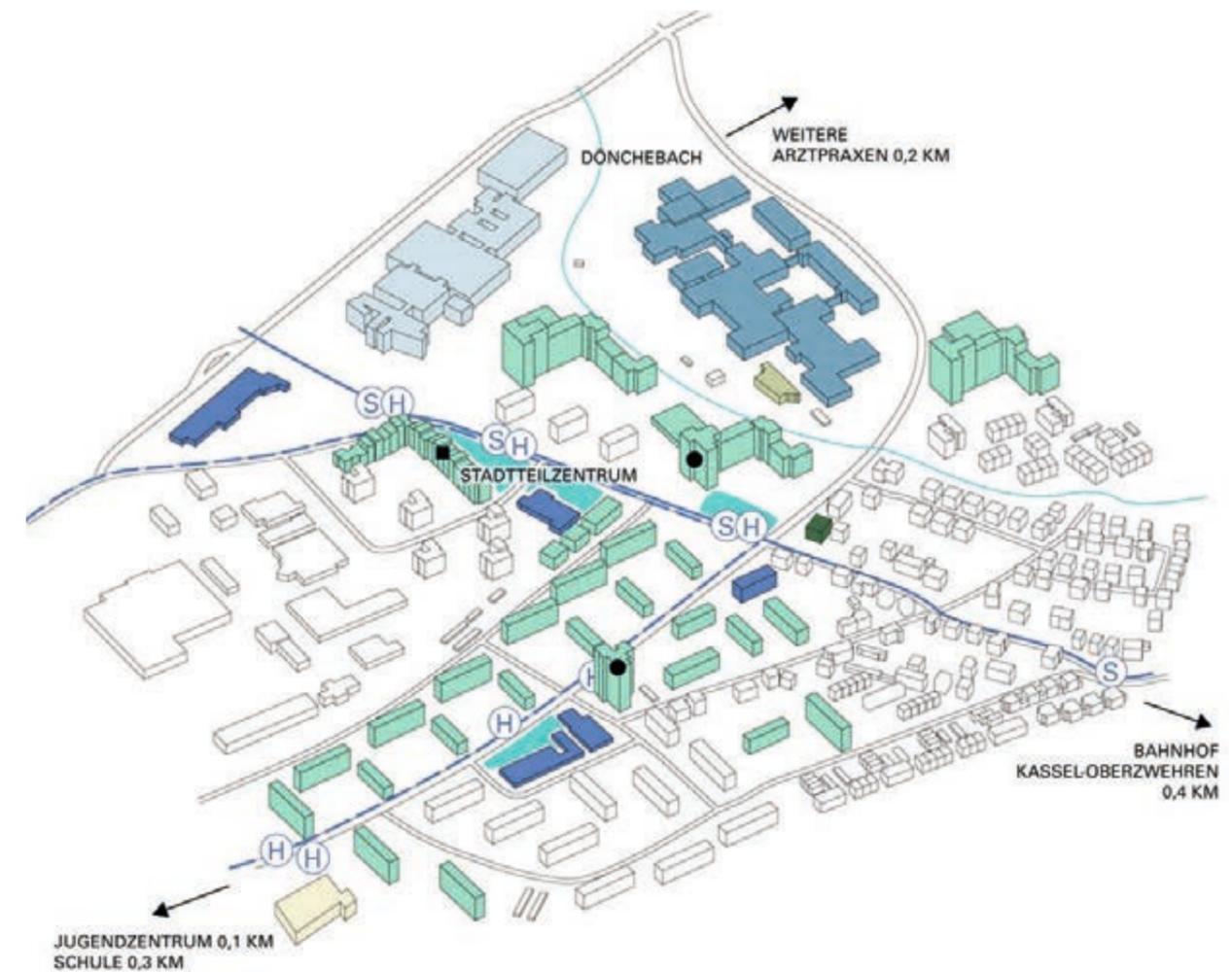
Für die Bewertung des Brückenhofs wurde nach eingehender Studie des vorhandenen Quartiersprofils und weiterführender Recherche zur Geschichte und Wahrnehmung in der Presse, eine Vor-Ort-Begehung durchgeführt. Diese wurde durch Expertengespräche im Brückenhof ergänzt. Zusätzlich wurde auf der Grundlage des entwickelten Bewohnerbefragungsbogens im Dezember 2021 eine Testbefragung unter Bewohner\*innen des Brückenhofs durchgeführt.

Diese drei Datenquellen (eigene Recherchen, numerische und statistische Daten zum Quartier und die Testbefragung) wurden kombiniert und in den Bewertungskatalog für die Bewertung des Wohnqualitätsindex übertragen. Da die umfassenden Datenquellen nur dem Bestandhalter selbst zur Verfügung stehen, wurde ein Teil der Bewertungen nach eigenen Einschätzungen vorgenommen und muss abschließend nochmals durch den Bestandhalter ergänzt und korrigiert werden.

### Visualisierung von Information zum Brückenhof

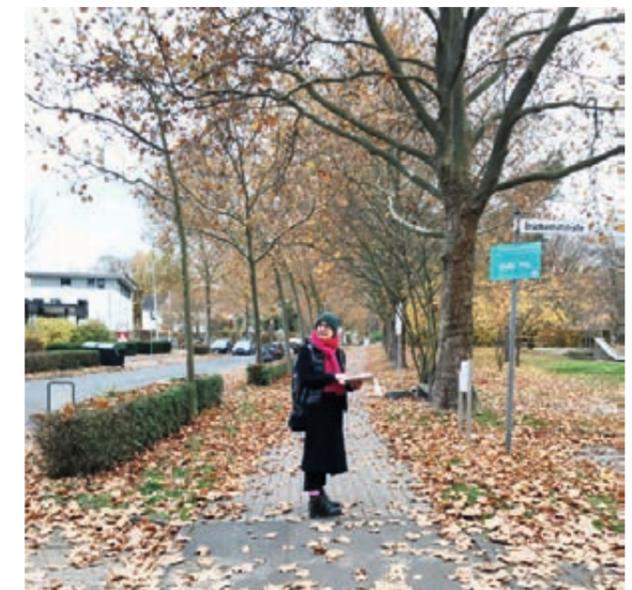
Zusätzlich wurde ein übersichtliches Dashboard mit den wichtigsten Informationen zur Siedlung erstellt. Weiterführende Informationen, wie die Fotodokumentation aller Spielplätze und eine dazugehörige Übersichtskarte, die Aufnahme des Sanierungsstandes der Gebäude außen und die Ergebnisse aus den offenen Fragen der Bewohnerbefragung wurden für die weitere Maßnahmenplanung erfasst. Nach Ermittlung des Wohnqualitätsindex wurden die Themen Neue Mobilität, Kommunikation, Beteiligung, kulturelles Angebot und Klimaanpassung als die zentralen Handlungsfelder für das Quartier Brückenhof identifiziert.

Hinweis: Eine detaillierte Maßnahmenplanung auf der Grundlage der identifizierten Handlungsfelder ist nicht Teil des vorliegenden Forschungsprojekts.



### LEGENDE

- GWH-Bestand
- Zentraler Bereich
- Arztpraxis
- Einzelhandel
- Universität
- Schulzentrum
- Kita
- Hallenbad
- H Bushaltestelle
- Strecke Bus
- Strecke Straßenbahn
- Hausmeisterbüro
- Servicebüro



## Fotodokumentation Brückenhof Kassel

Quartier



Sanierungsstand



Freiräume



Infrastruktur

**Fotografien**

Die Vor-Ort-Besichtigung hat gezeigt, dass im Brückenhof in den vergangenen Jahren beständig Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Quartiers umgesetzt wurden. Diese umfassen unter anderem die Neugestaltung der Eingänge und Treppenhäuser, eine diverse Bepflanzung im Außenraum, Spielplätze für unterschiedliche Altersgruppen mit vielfältigen Spielräumen, der angebotene Mittagstisch im zentralen Treffpunkt des Quartiers, dem Mittelpunkt, und die zahlreichen Sitzmöglichkeiten, die über das Quartier verteilt Orte zur Kommunikation und zur Erholung bieten.

Aussagekräftige, qualitativ hochwertige Fotografien sind ein wichtiger Teil der Bewertung der Wohnqualität, da diese allen involvierten Personen einen guten Ein- und Überblick über das Quartier geben und in Beispiel vom Brückenhof die bereits getätigten Maßnahmen gut vermitteln können.

### Vertiefungsthemen Spielplätze und Sanierungsstand

Neben den Fotografien, die ein Gesamtbild des Quartiers von Sanierungsstand, über Aufenthaltsqualität bis hin zu Themen wie Wohnen und Neue Mobilität vermitteln, ist es empfehlenswert einzelne Aspekte des Quartiers gesondert zu erfassen. Dazu gehören im Brückenhof die Spielplätze und der Sanierungsstand der Gebäude.

In einer Übersichtskarte werden die Spielplätze des Quartiers vermerkt, so ist schnell ersichtlich, wo sich diese befinden – über das Quartier verteilt oder zum Beispiel mit einer Häufung im Zentrum – eine fotografische Dokumentation der Spielplätze, wird zusätzlich durch die Auflistung zur Art des und des Alters des Spielplatzes ergänzt.

Bei der Erfassung des Sanierungsstandes der Gebäude kann ebenso vorgefahren werden. Hier können auch zukünftig geplante Sanierungsmaßnahmen vermerkt werden. Die Karte gibt auch hier einen schnellen Überblick über die bereits sanierten Gebäude und über deren Verteilung im Quartier.



**Spielplatz 7**  
Alter: < 10 Jahre  
Zielgruppe: alle Altersgruppen  
Größe: mittel  
Ausstattung: Bepflanzung, großes Klettergerüst, Schaukel, nutzungs-offene Freifläche, Einsatz natürlicher Materialien, Sitzmäuerchen



**Spielplatz 8**  
Alter: < 10 Jahre  
Zielgruppe: alle Altersgruppen  
Größe: mittel  
Ausstattung: Bepflanzung, Fitnessgerät, Nestschaukel, Klettersteine, Baumstämme, Sitzbänke und Sitzgruppe mit Tisch, nutzungs-offene Freifläche, Einsatz natürlicher Materialien



**Spielplatz 9**  
Alter: < 10 Jahre  
Zielgruppe: Schwerpunkt Kleinkinder  
Größe: mittel  
Ausstattung: Bepflanzung, Kletterwand, Nestschaukel, Betonskulpturen- und -blöcke, nutzungs-offene Freifläche



**Spielplatz 10**  
Alter: > 10 Jahre  
Zielgruppe: Schwerpunkt Kleinkinder  
Größe: klein  
Ausstattung: Schaukel, Wipplfigur, nutzungs-offene Freifläche



**Spielplatz 11**  
Alter: > 10 Jahre  
Zielgruppe: Kleinkinder  
Größe: klein  
Ausstattung: Sandfläche, Schaukelfiguren, Sitzbank



**Spielplatz 12**  
Alter: < 10 Jahre  
Zielgruppe: Kleinkinder, Senioren  
Größe: klein  
Ausstattung: Sandfläche, Drehgerät, Nestschaukel, Fitnessgerät, Sitzbänke



### Wohnqualitätsindex und Handlungsfelder

Der für den Brückenhof ermittelte Wohnqualitätsindex zeigt vorrangig Handlungsbedarf bei den Kategorien Klimaanpassung, kulturelles Angebot, Neue Mobilität, Kommunikation und Beteiligung auf.

Zurückzuführen ist dies im Bereich Klimaanpassung darauf, dass bisher wenige klimabezogene Projekte im Quartier umgesetzt wurden. Daher erhielt das Quartier bei der Frage: „Laufende Klimaschutzprojekte im Quartier“ 2 Punkte, bei „Geplante Klimaschutzprojekte im Quartier“ 5 Punkte und beim „Anteil an erneuerbaren Energie im Quartier“ 1 Punkt. Das ergibt insgesamt 8 Punkte (von max. 21 Punkten) und entspricht bei der Endauswertung 39%. Allerdings beruht diese Bewertung, wie auch die Bewertung in einigen anderen Punkten, auf Annahmen der Autorinnen und muss durch den Bestandhalter nochmals überarbeitet werden. Vor dem angenommenen Hintergrund, dass bisher wenige Projekte zur Klimaanpassung im Brückenhof umgesetzt wurden, empfiehlt es sich in diesem Handlungsfeld nach geeigneten Maßnahmen zu suchen und diese in die Maßnahmenplanung zu überführen (beispielsweise verstärkte Installation von Photovoltaik oder Wärmepumpen, Retentionsflächen für Starkregenereignisse etc.). Wichtig ist dabei die Berücksichtigung der bereits existierenden Projekte im Quartier auf die aufgebaut werden kann. Beispielsweise ist der Brückenhof das einzige Quartier im Bestand der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, das bereits über eine Photovoltaikanlage verfügt.

Klimaanpassung



Der Indikator „Kulturelles Angebot“ wurde mit nur null Punkten bewertet, da kein kulturelles Angebot im Quartier vorhanden ist. Hier könnte beispielsweise über die Kooperation mit kulturellen Einrichtung, die in die Siedlung kommen (Gastspiele, partizipative Stadtteil-Theaterprojekte, geführte Rundgänge, Open-Air Veranstaltungen etc.) nachgedacht werden.

Kulturelles Angebot

Die „Kommunikation“ im Brückenhof besteht ausschließlich aus nicht Brückenhof spezifischen, überregionalen Kommunikationskanälen des Bestandshalters und dem Schwarzen Brett vor Ort. Es gibt jedoch keinen aktuell gepflegten Social Media-Account oder eine Quartierswebseite. Aufbauend auf einer Bewohnerbefragung könnte an dieser Stelle ein Projekt ansetzen, das einerseits den Austausch mit und unter der Bewohnerschaft anregt (Quartierswebseite mit Blog, Quartierszeitung etc.) und andererseits das Ziel verfolgt, die Kasseler Stadtgesellschaft in das Quartier zu holen, um Vorurteile abzubauen und Einblicke in das Leben im Brückenhof zu vermitteln.

Kommunikation

Die Kategorie „Beteiligung“ wurde vor allem auch deshalb als Handlungsfeld identifiziert, weil die Bewohnerbefragung in den offenen Fragen mehrmals ergeben hat, dass die Bewohner\*innen nicht nur informiert, sondern auch wirklich beteiligt werden möchten. Dieses Feedback aus der Bewohnerschaft sollte für die Zukunft in jedem Fall berücksichtigt werden.

Beteiligung

„Neue Mobilität“ ist ein Handlungsfeld in dem bisher im Brückenhof, im Gegensatz zu vielen anderen Bereichen, noch nicht sehr viele Maßnahmen umgesetzt wurden. Dabei kann auf Projekte, die in anderen Quartieren des Bestandshalters in der jüngeren Vergangenheit durchgeführt wurden, zurückgegriffen werden und zum Beispiel das Angebot von Stellplätzen für Lastenfahrräder, Lastenfahrräder-Leihstationen oder Car-Sharing geschaffen werden.

Neue Mobilität

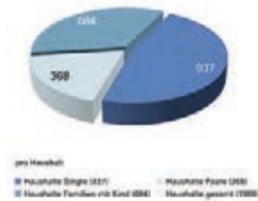
### Bewohnerbefragung Brückenhof

Bei der Test-Befragung im Quartier Brückenhof wurden kleine Gruppe von 21 Personen befragt. Die Befragung wurde vor Ort durch ein persönliches Interview, mithilfe eines einheitlich vorgegeben Fragebogens durchgeführt (zur Befragung siehe auch Punkt 4.4. und den vollständigen Fragebogen im Anhang). Aus Zeitmangel konnten einige der Befragten nicht alle Fragen beantworten. Ihre Antworten auf die gestellten offenen Fragen erlauben dennoch interessante Einblicke in die Sicht der Bewohner\*innen auf ihren Brückenhof. Die gute Anbindung an das Stadtzentrum, die gute Nachbarschaft mit vielen Kindern und das Angebot durch den

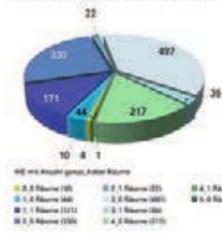
„Wir wünschen uns einen sicheren Schulweg!“

### Haushalte

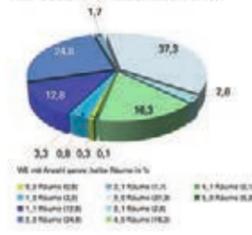
HAUSHALTE



ABSOLUTE ANZAHL DER WE IM QUARTIER

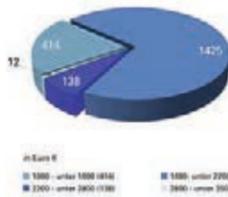


RELATIVER ANTEIL DER WE IM QUARTIER



### Nettoeinkommen

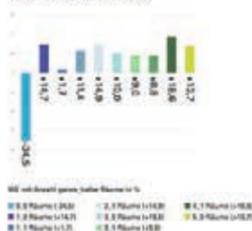
NETTOEINKOMMEN



ABSOLUTER GRÖßENUNTERSCHIED DER WE ZUM GWH-BESTAND

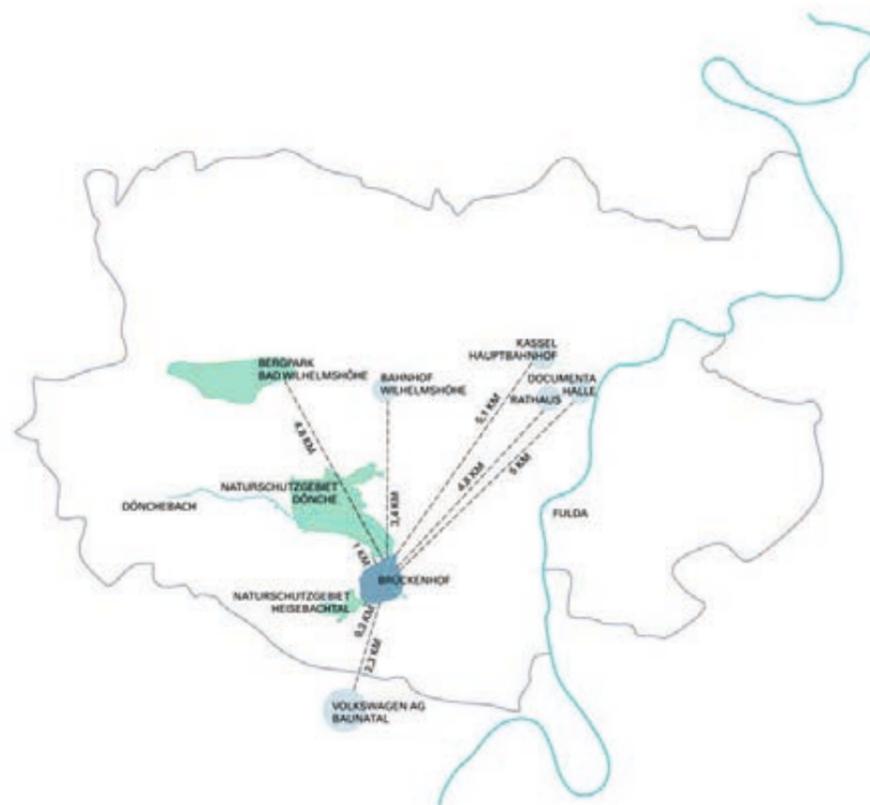
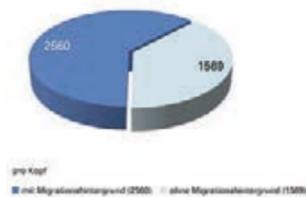


RELATIVER GRÖßENUNTERSCHIED DER WE ZUM GWH-BESTAND



### Migrationshintergrund

MIGRATION



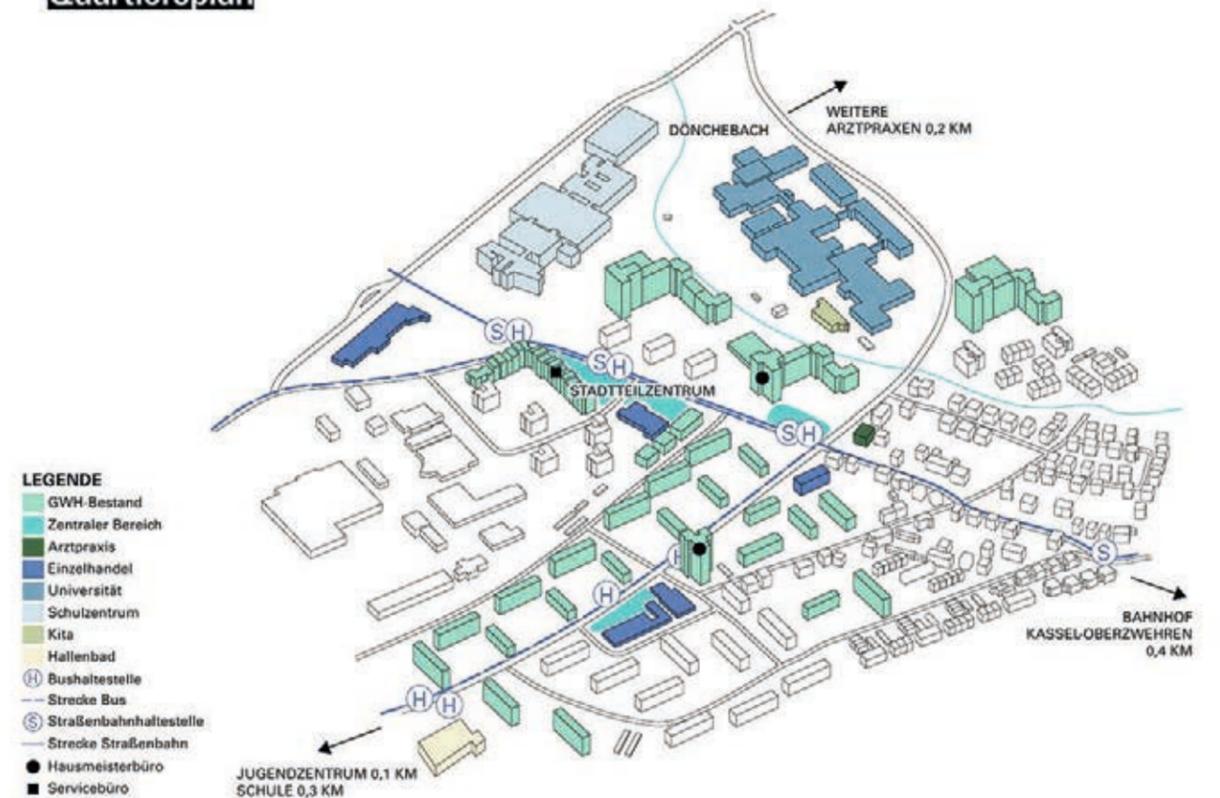
Quartierstreff Mittelpunkt oder das Spielmobil Rote Rübe wurden sehr positiv hervorgehoben. Kritisiert wurden unter anderem der Sanierungsstand der Wohnungen, der Lärm durch Straßenbahn und Anlieferung beim Supermarkt, die fehlende Anbindung an schnelles Internet sowie die nicht konsequente Mülltrennung einiger Nachbar\*innen.

Insgesamt ist die Bereitschaft der Bewohner\*innen aufgefallen an der Befragung teilzunehmen und bei der Weiterentwicklung des Quartiers mitzuwirken. Eine über diese Test-Befragung hinausgehende Befragung erscheint daher, als Grundlage für die finale Ermittlung des Wohnqualitätsindex und die darauf aufbauende Maßnahmenplanung, im Quartier sehr sinnvoll.

### Dashboard Brückenhof

Das Dashboard zum Brückenhof zeigt in wenigen Grafiken einige Spezifika des Quartiers. Es leben überraschend viele Single-Haushalte vor Ort, im Quartier lebt eine große Gruppe von Migrant\*innen aus Russland, Polen und Kasachstan. Die gute Anbindung an das Stadtzentrum und die vielfältige Nahversorgung direkt vor Ort prägen das Quartier positiv.

### Quartiersplan



Die Beschäftigung mit der Geschichte und der Weiterentwicklung von Großwohnsiedlungen zeigt, dieser Bestand ist nicht einfach zu erfassen und kann nicht nach einem simplen Rezept behandelt werden. Jede Siedlung hat ihre Charakteristika, ihre Stärken, ihre Schwächen und ihre geschichtliche Prägung, die auch das Zusammenleben in der Gegenwart beeinflusst.

Die Aufgabe, die Lebens- und Wohnqualität in Großwohnsiedlungen in einem nachvollziehbaren und zu gleich nicht zu umfassenden Prozess zu bewerten und zu beschreiben, ist somit keine einfache. Nie wird man alles zu 100% objektiv erfassen können, nie wird man allen Ansprüchen gerecht werden. Trotzdem ist es möglich, mit relativ geringem Aufwand vergleichbare Erkenntnisse über die Siedlungen, ihre unterschiedlichen Stärken und Schwächen – von Sanierungsstand über Freiräumqualitäten 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.

Das Forschungsprojekt hat sich zum Ziel gesetzt, die praxisbezogene Messung von Lebensqualität in Großwohnsiedlungen für deren Weiterentwicklung zu erforschen und exemplarisch auszutesten. Dabei hat sich gezeigt, dass die Kategorien und Indikatoren auf die Bedürfnisse und Lebensrealitäten der Bewohner\*innen der Siedlung abgestimmt werden können und so eine spezifische Erfassungsmethodik entwickelt werden konnte.

Aufbauend auf den Erkenntnissen, die hierbei gewonnen wurden, kann die Bewertungsmethodik nun zur Validierung auf weitere Siedlungen angewandt werden, ebenso kann die praktische Nutzbarkeit durch Bestandshalter\*innen durch weitere Testläufe geprüft und gegebenenfalls verbessert werden. In weiterer Folge könnte dann die Bewertung des Wohnqualitätsindex in ein digitales Tool überführt werden, wodurch zukünftig die Bewertung und Aktualisierung der Wohnqualitätsindexe für Quartiere und eine Vernetzung von Wohnqualitätsindex, Maßnahmenplanung und Quartiersentwicklung zusätzlich verbessert werden würde.

Eine auf die nachhaltige Weiterentwicklung von Großwohnsiedlungen zugeschnittene Analyseplattform, würde dabei helfen die Qualität in der Quartiersentwicklung zu verbessern und das regelmäßige Monitoring von Prozessen effizienter zu gestalten. Die datengeschützte Analyse könnte somit auch einen wichtigen Beitrag zum wertschätzenden Umgang mit der Ressource Großwohnsiedlung und der Verbesserung der Lebensqualität vieler Menschen leisten.

„Innovation – im Wohnen und im Leben der großen Zahl – muss, wenn sie sinnvoll sein soll, der Optimierung der Lebensqualität und der als vital erkannten ökologischen Randbedingungen dienen.“

Harry Glück<sup>25</sup>

Die Autorinnen möchten sich an dieser Stelle bei allen Gesprächspartner\*innen für ihre Bereitschaft Informationen und Wissen zu teilen bedanken. Die Gespräche über den Forschungsstand zum Thema Lebensqualität, die Qualitäten von Wohnumfeld, die Bedeutung von Nachbarschaft und sozialem Engagement, genauso wie der direkte Austausch mit Bewohner\*innen, Bestandshalter\*innen und Kolleg\*innen haben einen sehr wichtigen Beitrag zu den Ergebnissen dieser Arbeit geleistet. Wir bedanken uns bei der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen für die Kooperation im Rahmen des Forschungsprojektes. Ein besonderer Dank geht außerdem an die wissenschaftlichen Hilfskräfte Claire Newcomb, Jan Manns, Mareike Urbin und Laura Becher, die tatkräftig in diesem Projekt mitgewirkt haben.

25 Glück, Harry: *Die Möglichkeit einer grünen Stadt*, in: Steixner, Gerhard; Welzig, Maria (Hg.) (2020): *Luxus für alle. Meilensteine im europäischen Terrassenwohnbau*, Basel. S. 59.

## Literatur

- = Baumgart, Sabine; Köckler, Heike; Ritzinger, Anne; Rüdiger, Andrea (Hg.) (2018): *Altersgerechte Quartiere*, Akademie für Raumforschung und Landesplanung - Leibniz-Forum für Raumwissenschaften, Hannover.
- = Statistisches Bundesamt (Hg.) (2012): *Bauen und Wohnen Mikrozensus – Zusatzerhebung 2010, Bestand und Struktur der Wohneinheiten, Wohnsituation der Haushalte*, Wiesbaden.
- = Bundesregierung (Hg.) (2016): *Bericht der Bundesregierung zur Lebensqualität in Deutschland*, Presse und Informationsamt der Bundesregierung, Berlin.
- = Großwohnsiedlungen e.V. (Hg.) 2021: *Berliner Großsiedlungen am Scheideweg?*, Berlin.
- = Simon-Philipp, Christina; Hopfner, Karin (2013): *Das Wohnungsbauerbe der 1950er bis 1970er Jahre. Perspektiven und Handlungsoptionen für Wohnquartiere*, Wüstenrotstiftung, Ludwigsburg.
- = Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (Hg.) (2020): *DGNB System. Kriterienkatalog Quartiere*, Stuttgart.
- = Glück, Harry: *Die Möglichkeit einer grünen Stadt*, in: Steixner, Gerhard; Welzig, Maria (Hg.) (2020): *Luxus für alle. Meilensteine im europäischen Terrassenwohnbau*, Basel. S. 59.
- = Nussbaum, Martha (2015): *Fähigkeiten schaffen. Neue Wege zur Verbesserung menschlicher Lebensqualität*, Freiburg.
- = Hubenthal, Heidrund; Kuhr, Patricia (Hg.) (2014): *Freiraumkonzepte in Kassel. Ein Führer durch Stadtteile und Quartiere*, Kassel.
- = Rieger, Delia (2022): *Großstruktur Neckaruferbebauung Nord Mannheim – Update Wohnumfeldkonzept*, Masterarbeit im Studiengang Stadt- und Regionalentwicklung mit Vertiefung in die Stadtplanung an der Technischen Universität Kaiserslautern.
- = Kabisch, Sigrund; Ueberham, Maximilian; Söding, Max (2016): *Grünau 2015, Ergebnisse der Einwohnerbefragung im Rahmen der Intervallstudie „Wohnen und Leben in Leipzig-Grünau“*, UFZ-Bericht 02/2016, Leipzig.
- = Von Oswald, Anne; Montero, Miguel; Siegert, Wassili; Pfeffer-Hoffmann, Christian (Hg.) (2020): *Herausforderung: Zusammenleben im Quartier. Vertiefungsstudie 2020. Ergebnisse und Handlungsempfehlungen für ein erfolgreiches Quartiersmanagement von Wohnungsunternehmen*, Minor Wissenschaft Gesellschaft GmbH, Berlin.
- = Gehl, Jan; Svarre, Brigitte (2013): *How to Study Public Life. Methods in Urban Design*, Washington.
- = Berndt, Patricia; Sinning, Heidi (2016): *Images innenstadtnaher Wohnquartiere. Strategien zur Steuerung von Images als kooperative Aufgabe der Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung*, in: ISP-Schriftenreihe, Band 6., Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation, Erfurt.
- = Noll, Heinz-Herbert (2000): *Konzepte der Wohlfahrtsentwicklung. Lebensqualität und neue Wohlfahrtskonzepte*, Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung, Berlin.
- = Staats, Martin (Hg.) (2022): *Lebensqualität. Ein Metathema*, Weinheim.
- = Stadt Wien, Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hg.) (2020): *Lebensqualität in einer wachsenden Stadt. Wiener Lebensqualitätsstudie 2018*, Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung III, Wien.
- = Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.) (2011): *Lebensqualität in kleinen Städten und Landgemeinden. Aktuelle Befunde der BBSR-Umfrage*, 05/2011 [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/berichte-kompakt/2011/DL\\_5\\_2011.pdf?blob=publicationFile&v=1](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/berichte-kompakt/2011/DL_5_2011.pdf?blob=publicationFile&v=1) (Zugriff am 05.10.2021).
- = Bergheim, Stefan (2016): *Lebensqualitätsprozesse – ein Handbuch. Zehn Schritte zum Erfolg*, Fortschrittszentrum, Frankfurt.
- = Danschat, Jens S.; Hamedinger (Hg.) (2007): *Lebensstil, soziale Lagen und Siedlungsstruktur*, Hannover.
- = Zur Nedden, Martin; Bunzel, Arno; Pätzold, Ricarda; Strauss, Wolf-Christian (Hg.) (2015): *Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier*, Bergische Universität Wuppertal, Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin.
- = Mercer (Hg.) (2020): *Quality of Living and Location Reports 2020*. <https://mobilityexchange.mercer.com/quality-of-living> (Zugriff am 2.12.2021).
- = Schnur, Olaf ; Markus, Ilka (2010): *Quartiersentwicklung 2030: Akteure, Einflussfaktoren und Zukunftstrends – Ergebnisse einer Delphi-Studie*, in: *Raumforschung und Raumordnung*, Jahrgang 68, Ausgabe 3, S. 181 – 194.
- = Maderthaler, Rainer (1995): *Soziale Faktoren urbaner Lebensqualität*, in: Keul, Alexander (Hg.): *Wohlbefinden in der Stadt*, Weilheim.
- = Eibl-Eibesfeldt, Irenäus; Hass, Hans; Freisitzer, Kurt; Gehmacher, Ernst; Glück, Harry (1985): *Stadt und Lebensqualität. Neue Konzepte im Wohnbau auf dem Prüfstand der Humanethologie und der Bewohnerurteile*, Stuttgart/Wien.
- = Battis-Schinker, Eva; Al-Alawi, Sarah; Knippschild, Robert; Gmur, Karolina; Ksiazek, Slawomir; Kukula, Marta; Belof, Magdalena (2020): *Towards quality of life indicators for historic urban landscapes – Insight into a German-Polish research project*, in: *Environmental and Sustainability Indicators (Online First)* <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2665972720300787> (Zugriff 29.9.2021).
- = Aehnelt, Reinhard; Nelle, Anja; Reichenheim, Max (Hg.) (2021): *Untersuchung von 24 Großsiedlungen im Rahmen des Programms „Stärkung Berliner Großsiedlungen“*, Berlin.
- = HSR Hochschule für Technik Rapperswil – Kompetenzzentrum Wohnumfeld (Hg.) (2018): *Was macht ein gutes Wohnumfeld aus?* Rappertswil.
- = Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2020): *Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen. Wohnungswesen-Bewertungs-System WBS*. Ausgabe 2000. Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF, Grenchen. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/das-bwo/publikationen/schriftenreihe-wohnungswesen/bd-69.html> (Zugriff am 2.12.2021).
- = Förster, Agnes; Bernögger, Andreas; Brunner, Bernadette (2020): *Wohnen jenseits des Standards. Auf den Spuren neuer Wohnungslösungen für ein differenziertes und bedürfnisgerechtes Wohnungsangebot*, Wüstenrotstiftung, Stuttgart.
- = Bai, Christine; Kemper, Raimund ; Landwehr, Mirjam; Liemdb, Ursina ; Roggo, Nicola (2018): *Wohnumfeldqualität, Kriterien und Handlungsansätze für die Planung*, Aachen. <http://www.wohnumfeld-qualitaet.ch/> (Zugriff am 31.1.2022).
- = Helliwell, John F.; Layard, Richard; Sachs, Jeffrey D.; De Neve, Jan-Emmanuel ; Aknin, Lara B. ; Wang, Shun (Hg.) (2021): *World Happiness Report 2021*, Sustainable Development Solutions Network, New York. <https://happiness-report.s3.amazonaws.com/2021/WHR+21.pdf> (Zugriff am 26.8.2021).

## Fragebogen Bewohnerbefragung. Ihre Meinung ist uns wichtig!

Fragebogen aus der Testbefragung Brückenhof vom Dezember 2021,  
siehe auch Punkt 4.4.

Vorweg

**Wohnen Sie im Quartier?** Ja Nein

Bitte bewerten Sie die Aussagen auf einer Skala von 1 – 7 (1 trifft gar nicht zu, 7 trifft sehr stark zu).  
Notieren Sie gerne auch zusätzliche Angaben oder Ihre persönliche Einschätzung direkt unter  
den Fragen.

### 1. Wie sehr stimmen Sie dieser Aussage zu:

**Das Quartier \_\_\_\_\_  
hat einen guten Ruf in Kassel.**

1 2 3 4 5 6 7

### 2. Wie sehr stimmen Sie dieser Aussage zu:

**„Ich halte mich gerne in den Freiräumen des Quartiers auf.“**

1 2 3 4 5 6 7

### 3. Haben Sie den Eindruck, dass sich Besucher\*innen im Quartier gut zurechtfinden?

1 2 3 4 5 6 7

### 4. Wie zufrieden sind Sie mit folgenden Einrichtungen und Merkmalen Ihres Quartiers?

Einkaufsmöglichkeiten 1 2 3 4 5 6 7

Spielplätze für Kleinkinder 1 2 3 4 5 6 7

Spielplätze für größere Kinder 1 2 3 4 5 6 7

Das Angebot an Bänken und  
Sitzmöglichkeiten 1 2 3 4 5 6 7

Verkehrsanbindung  
ins Stadtzentrum 1 2 3 4 5 6 7

Apotheken 1 2 3 4 5 6 7

Angebote an Ärzt\*innen 1 2 3 4 5 6 7

Mediz. Versorgungs-  
einrichtungen 1 2 3 4 5 6 7

Schulen im Wohnumfeld 1 2 3 4 5 6 7

Kindertagesstätten 1 2 3 4 5 6 7

Öffentliche Einrichtung wie Bibliotheken, Freizeiteinrichtungen,  
Quartierstreff, etc. 1 2 3 4 5 6 7

### 5. Fühlen Sie sich im Quartier grundsätzlich wohl?

Ja / mit Einschränkungen / Nein

**Warum oder warum nicht?**

---



---

### 6. Fühlen Sie sich in Ihrer Wohnung wohl? (Schnitt der Wohnung, Treppenhaus, Eingang)

1 2 3 4 5 6 7

### 7. Was sind die Vorteile Ihrer Wohnung?

---



---

**8. Was sind die Nachteile Ihrer Wohnung?**

---



---

**9. Wie zufrieden sind Sie mit den folgenden Merkmalen Ihrer Wohnung?**

Wohnung allgemein	1	2	3	4	5	6	7
Größe der Wohnung	1	2	3	4	5	6	7
Bauliche Qualität	1	2	3	4	5	6	7
Anzahl der Zimmer	1	2	3	4	5	6	7
Wohnkomfort	1	2	3	4	5	6	7
Grundriss der Wohnung	1	2	3	4	5	6	7
Schallsolierung	1	2	3	4	5	6	7
Ausstattung der Wohnung	1	2	3	4	5	6	7
Alten- und behindertengerechte Ausstattung (Barrierefreiheit)	1	2	3	4	5	6	7
Internetanbindung	1	2	3	4	5	6	7

**10. Gibt es Initiativen oder Akteur\*innen im Quartier, die Sie gerne nutzen oder an denen Sie sich beteiligen? (Beispielsweise Mittagstisch, Familientreff, Jugendzentrum, Seniorentreff oder Urban Gardening)**

---



---

**11. Welche Einrichtungen vermissen Sie im in Ihrem Quartier?**

Kleingärten	1	2	3	4	5	6	7
Restaurants und Cafes	1	2	3	4	5	6	7
Sportstätten	1	2	3	4	5	6	7
Räume für Familienfeiern	1	2	3	4	5	6	7
Ich vermisse außerdem	<hr/>						

**12. Wie bewerten Sie die Nachbarschaft in Ihrem Quartier?**

1 2 3 4 5 6 7

**13. Wie bewerten Sie die Nachbarschaft in Ihrem Wohnhaus?**

1 2 3 4 5 6 7

**14. Wie sehr stimmen Sie folgenden Aussagen zu?**

**„Bei Veränderungen, Sanierungen, der Planung von Nachverdichtungen, werden die Bewohner\*innen des Quartiers aktiv miteinbezogen.“**

1 2 3 4 5 6 7

**„Es gibt Projekte (wie Urban Gardening, eine Quartierszeitung oder jährliche Feste) an denen sich die Bewohnerschaft beteiligen kann.“**

1 2 3 4 5 6 7

**15. Was sind Ihrer Meinung nach die Stärken Ihres Quartiers?**

---



---

**16. Was sind Ihrer Meinung nach die Schwächen Ihres Quartiers?**

---



---

**17. Wie bewerten Sie:**

Die ÖPNV Anbindung	1	2	3	4	5	6	7
Das Stellplatzangebot	1	2	3	4	5	6	7
Die Fahrradfahrerfreundlichkeit	1	2	3	4	5	6	7
Die Fußgängerfreundlichkeit des Quartiers	1	2	3	4	5	6	7
Die Sicherheit für Kinder, die sich alleine im Quartier bewegen (am Schulweg oder in der Freizeit)	1	2	3	4	5	6	7

**18. Fühlen Sie sich im Quartier sicher?**

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

**19. Wie zufrieden oder unzufrieden sind Sie mit Ihrem Vermieter, bezogen auf folgende Punkte?**

Hilfe durch den/die Hausmeister*in	1	2	3	4	5	6	7
Pflege der Grünflächen und Wege	1	2	3	4	5	6	7
Informationen über Neuerungen	1	2	3	4	5	6	7
Verständlichkeit der Nebenkostenabrechnung	1	2	3	4	5	6	7
Auswahl der Mieterschaft	1	2	3	4	5	6	7

**20. Wie stark empfinden Sie in Ihrer Wohnung ...?**

... Hitze im Hochsommer	1	2	3	4	5	6	7
-------------------------	---	---	---	---	---	---	---

... Lärm (z.B. Straßenlärm, laute Personen)	1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---	---

Wie finden Sie die Sauberkeit im gesamten Quartier?	1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---	---

Wie finden Sie die Sauberkeit in Ihrem Wohngebäude (Treppenhaus und Flur)?	1	2	3	4	5	6	7
--	---	---	---	---	---	---	---

Wie gut funktioniert die Müllentsorgung und Mülltrennung im Quartier?	1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---	---

Gibt es Ihrer Meinung nach ausreichend Mülleimer und Müllcontainer?	1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---	---

Wie gut funktioniert die Abholung von Sperrmüll?	1	2	3	4	5	6	7
--	---	---	---	---	---	---	---

Wie bewerten Sie den Pflegezustand der Gemeinschaftsräume im Quartier?	1	2	3	4	5	6	7
--	---	---	---	---	---	---	---

**21. Können Sie sich vorstellen auch im Alter im Quartier zu leben?**

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

**22. Gibt es ausreichend Sport- und Bewegungsmöglichkeiten im Quartier?**

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

**23. Wie lange wohnen Sie schon im Quartier \_\_\_\_\_ ?**

Unter 1 Jahr / 1 – 2 Jahre / 3 – 5 Jahre / 6 – 10 Jahre

11 – 20 Jahre / 21 – 30 Jahre / mehr als 30 Jahre

**24. Warum sind Sie in das Quartier \_\_\_\_\_ gezogen?**

**25. Wie viele Wohnräume hat Ihre Wohnung (ohne Küche, Flur und Bad) und wie viele m<sup>2</sup>?**

Zahl der Wohnräume: \_\_\_\_\_

Gesamtfläche der Wohnung: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

**26. Ist für Sie bzw. Ihren Haushalt die jetzige Miete einschließlich Nebenkosten und Strom ... ?**

Problemlos tragbar / gerade so tragbar / nicht tragbar

**27. Mit wem leben Sie zusammen?**

Ich lebe allein

Ich lebe allein erziehend

Ich lebe mit Partner\*in, ohne Kind

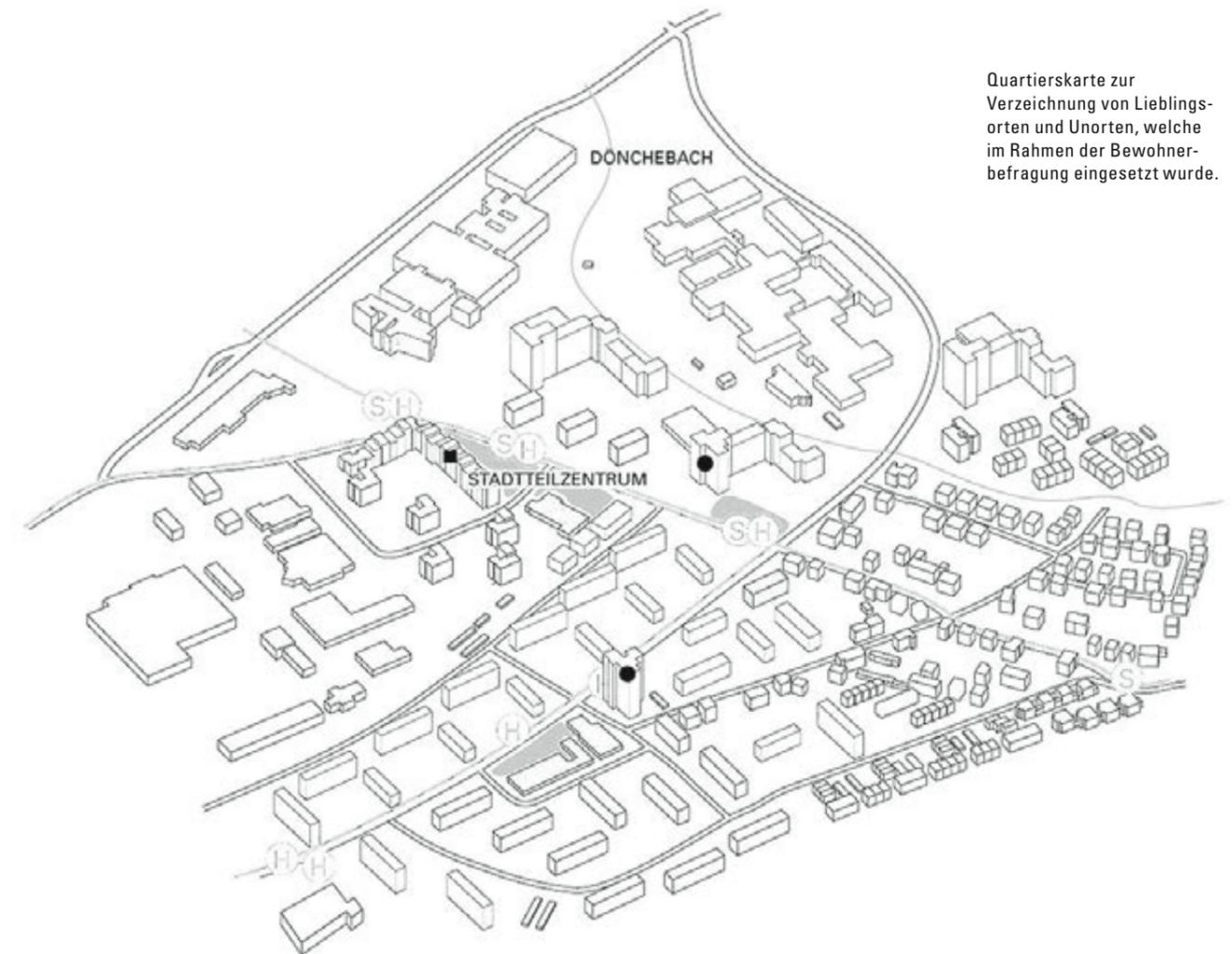
Ich lebe mit Partner\*in und Kindern

Ich lebe in einer WG

Ich lebe bei meinen Eltern

Ich lebe bei meinen Kindern

Vielen Dank für Ihre Zeit  
und Ihre Meinung!



Quartierskarte zur  
Verzeichnung von Lieblings-  
orten und Unorten, welche  
im Rahmen der Bewohner-  
befragung eingesetzt wurde.

Zu dieser Studie erscheint ein separater Bewertungskatalog als Werkzeug zur Bestimmung des Wohnqualitätsindex, der sich aus den Erhebungen in den elf Kategorien berechnet.

Ein Forschungsprojekt des  
Forschungslabors Nachkriegsmoderne

Prof. Dr.-Ing. Maren Harnack  
Dr.-Ing. Natalie Heger  
Mag. Ruth Schlögl

In Kooperation mit  
der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen



Frankfurt University of Applied Sciences  
Forschungslabor Baukultur und Siedlungsbau  
der Nachkriegsmoderne  
Nibelungenplatz 1  
60318 Frankfurt am Main  
[www.frankfurt-university.de/nachkriegsmoderne](http://www.frankfurt-university.de/nachkriegsmoderne)

#### Bildnachweis

Seite 14, 24, 29, 33, 34, 36, 50, 51, 57, 58, 59, 60: Natalie Heger

Seite 16, 17, 18, 20, 21, 27, 42, 44, 48, 57, 61, 62, 64, 65, 77:

Laura Becher, Jan Manns, Mareike Urbin

Seite 29: Michael Peterek

Seite 58: zweite Reihe links: Lea Condé-Wolter

Seite 59 vierte Reihe links: Maren Harnack

#### Gestaltung

Elmar Lixenfeld, [www.duodez.de](http://www.duodez.de)

© 2022, Frankfurt University of Applied Sciences  
Das Copyright für die Texte liegt beim Herausgeber.  
Alle Rechte vorbehalten.

# Lebensqualität in Großwohnsiedlungen

**ät**

**lungen**

**in C**

**ohnswied**