

# Lageveränderungen durch Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts

## Location Changes Caused by Measures of the Special Urban Planning Law

Martin Ahlfeld, Till Fügener, Anna Grzybek, Alina Wegers, Andreas Ortner, Alexandra Weitkamp

Veränderungen von Lagen in Quartieren nach dem Einsatz von Rechtsinstrumenten der Stadtentwicklung sind von zahlreichen Einflussfaktoren abhängig – darunter Verkehrsanbindung, Nachbarschaftslage sowie Wohn- und Geschäftsnutzung. Ziel dieser Studie ist es, „Lage“ messbar zu machen. Dies erfolgt an Fallstudien für die Quartiere Pieschen und Gorbitz in Dresden sowie Limmer und Vahrenheide-Ost in Hannover. Mithilfe von Ortsbegehungen, Experteninterviews und Literaturrecherchen werden Daten erhoben. Das Zielbaumverfahren dient der Bewertung und Gewichtung von Lagekategorien. Sie werden quantitativ und qualitativ mittels einer 5er-Skala bewertet. Die Studie deckt in allen untersuchten Stadtteilen eine Verbesserung des Lagewerts auf, jedoch mit unterschiedlichen Ausprägungen. Aspekte wie Fördervolumen und Zielsetzungen der Rechtsinstrumente, Einfluss von Einzelprojekten etc. werden aufgegriffen, um die Veränderungen nachvollziehbar machen zu können. Die Untersuchung zeigt, dass Instrumente der Stadtentwicklung einen positiven Einfluss auf die Veränderung des Lagewerts haben; die Veränderungen gestalten sich für verschiedene Aspekte von Lage jedoch unterschiedlich.

Dieser Studie widmeten sich Studierende der Technischen Universität Dresden in den Master-Studiengängen Geographie und Geodäsie im Rahmen eines gemeinsamen Projektseminars im Sommersemester 2019. Die Ergebnisse der interdisziplinär angelegten Veranstaltung bilden den Kern des vorliegenden Beitrags.

**Schlüsselwörter:** Lagebewertung, Stadtentwicklung, Einflussfaktoren

*Changes of locations in quarters after the use of legal instruments of urban development depend on many influence factors. Transport connection, neighbourhood, residential and business location are few of them. The aim of the study is an attempt to make them measurable and to determine a numerical value for the quarters Pieschen and Gorbitz in Dresden as well as Limmer and Vahrenheide-Ost in Hanover. The data is collected in site visits, interviews with experts and literature research. Based on the goal-tree-method categories of location are established and weighted. They are rated in an either quantitative or qualitative way using a 5-range-scale. The study shows an improvement of the values for the locations for all the quarters, but with a different development. Aspects like financial volume and the set aims of the legal instruments, the influence of single-projects etc. are taken up to make the changes understandable. The study shows that instruments of urban development have a positive influence on the change in location value, but the changes vary for different aspects of location.*

*Students of the Technische Universität Dresden in the Master's programmes in Geography and Geodesy were dedicated to this study in a joint project seminar in the summer term 2019. The results of the interdisciplinary course form the core of this contribution.*

**Keywords:** Location assessment, urban development, influencing factors

## 1 EINLEITUNG

Sie sind überall zu sehen: Baustellen in Städten, Informationstafeln und Plakate als Anregung für Bürgerinnen und Bürger zur aktiven Teilnahme an der Stadtteilgestaltung. Dies zeigt, dass Umgestaltungs- und Erneuerungsprozesse nicht wegzudenkende Elemente sich entwickelnder urbaner Räume sind. Als Ergebnis dieser Maßnahmen präsentieren sich vor allem sanierte Gebäudefassaden und eine geänderte Nutzung im Gebiet – aber auch Maßnahmen im öffentlichen Raum sind erkennbar. Stadterneuerung hat die wichtige Aufgabe, Stadtteile nachhaltig zu gestalten und Wohn- und Lebensbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern. Die Programme verlaufen dabei in jedem Stadtviertel unterschiedlich, abhängig von der Ausgangslage, den Kosten und der Dauer der Durchführung sowie den beteiligten Akteurinnen und Akteuren.

In diesem Beitrag wird anhand von Fallstudien in den Dresdner Stadtteilen Gorbitz und Pieschen und den Hannoverschen Quartieren Vahrenheide-Ost und Limmer die Wirkung von Stadterneuerungsinstrumenten untersucht. Die einzelnen Quartiere werden anhand der Bewertung von Lagemerkmalen verglichen. Ziel ist es, zu prüfen,

1. wie sich Lagen mit dem Anwenden städtebaulicher Instrumente wandeln und

2. wie sich Lagen im städteübergreifenden Vergleich (hier Dresden und Hannover) verändern.

Dafür werden für jedes Quartier zwei Zeitpunkte festgelegt – vor und nach dem Einsatz des Instruments.

Mit dem Vergleich von Stadtteilen bezüglich der Wirkung der Städtebauförderprogramme reiht sich die Studie in ein schon bestehendes Arbeits- und Forschungsfeld ein /BMVBS 2012/, /Altrock 2016/, /Wallraff & Zimmer-Hegmann 2016/, das jedoch maßgeblich durch Evaluierungen der Förderprogramme geprägt ist. Seit 1999 das Programm „Soziale Stadt“ bundesweit eingeführt wurde, gibt es zahlreiche Evaluierungen, die über mehrere Städte hinweg die Wirkung des Programms untersuchen. Der Fokus liegt hierbei meist stärker auf Ansätzen des Sozialraummonitorings /Stadt Essen 2013/ oder ist bei Evaluierungen an den jeweiligen Förderzielen orientiert /BMVBS 2012, S. 43–44/.

Besonderheiten der vorliegenden Studie sind der Fokus auf den Lagewert und die integrative Betrachtung verschiedener Förderprogramme. Zunächst werden die untersuchten Quartiere durch Kurzcharakteristiken vorgestellt. Daraufhin wird auf die Instrumente der Stadtentwicklung und den Begriff Lage eingegangen. Anschließend folgt die methodische Vorgehensweise mit deren kritischer Betrach-

Großwohnsiedlungsquartiere	
Gorbitz in Dresden	Vahrenheide-Ost in Hannover
<b>Statistik:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Südwesten von Dresden</li> <li>• Einwohner im Verfahrensgebiet: etwa 21 000 Personen (heute)</li> <li>• Fläche von 240 ha</li> <li>• Gebiet „Soziale Stadt“ seit 2005</li> <li>• Fördervolumen von 27,9 Mio. EUR</li> </ul>	<b>Statistik:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Norden von Hannover</li> <li>• Einwohner im Verfahrensgebiet: etwa 7 000 Personen (heute)</li> <li>• Fläche von 73 ha</li> <li>• Sanierungsgebiet seit 1998</li> <li>• Fördervolumen von 77,5 Mio. EUR</li> </ul>
<b>Besonderheiten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Größte Großwohnsiedlung Dresdens</li> <li>• Ende 1980er-Jahre: Entstehung von 15 000 Wohnungen</li> <li>• Heute sozialer Brennpunkt in Dresden</li> </ul>	<b>Besonderheiten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ende 1970er-Jahre: Entstehung vieler Hochhäuser</li> <li>• Sozialer Brennpunkt in Hannover</li> <li>• Aktuell hohe Arbeitslosenquote im Quartier</li> </ul>
<b>Instrumente:</b> Stadttumbau Ost und „Soziale Stadt“	<b>Instrumente:</b> Sanierung als Vorreiter „Soziale Stadt“
<b>Analysierte Zeitpunkte:</b> 2000 und 2017	<b>Analysierte Zeitpunkte:</b> 1997 und 2013

Tab. 1 | Kurzcharakteristik der Großwohnsiedlungsquartiere



Abb. 1 | Teilweise sanierter Wohnungsbau in Gorbitz /Ortner/

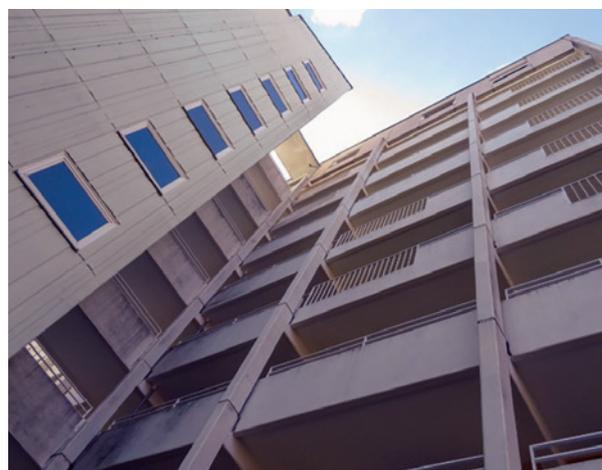


Abb. 2 | Verdichteter Wohnungsbau in Vahrenheide-Ost /Weitkamp/

tung sowie die Auswertung der Ergebnisse. In der Diskussion werden wichtige Aspekte näher analysiert. Abschließend erfolgt die Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse.

## 2 ÜBERBLICK ÜBER DIE UNTERSUCHTEN QUARTIERE

Die Untersuchungsgebiete bestehen aus jeweils einer Großwohnsiedlung und einem Altbauquartier in vergleichbaren Oberzentren. Hier wurden Dresden und Hannover gewählt, da beide eine ähnliche Zentralität besitzen und beides Landeshauptstädte sind. Die zwei Städte, Dresden mit etwa 550 000 Einwohnern und einer Fläche von 329 km<sup>2</sup> (Stand 2016) und Hannover mit etwa 538 000 Einwohnern und einer Fläche von 204 km<sup>2</sup> (Stand 2016), besitzen eine vergleichbare Bevölkerungszahl und Größe. Somit erscheint ein Vergleich plausibel zu sein. Durch den unterschiedlichen historischen Kontext (Dresden in Ost- und Hannover in Westdeutschland) ist zu erwarten, dass sich unterschiedliche Vorgehensweisen erkennen lassen. Vor allem die Wiedervereinigung Deutschlands brachte Veränderungen mit sich, welche auch durch den Einsatz von Förderprogrammen sichtbar werden.

Gorbitz ist eine Großwohnsiedlung in Dresden, deren Errichtung im Jahr 1979 beschlossen wurde. Beim Bau der Häuser wurde insbesondere die Hanglage der zumeist sechsstöckigen Neubauten berücksichtigt. Die Anordnung der insgesamt 15 000 errichteten Wohnungen für etwa 45 000 Einwohner sollte einen guten Blick auf die Elbe ermöglichen. Heutzutage wird die Struktur des Quartiers, in dessen Wohnungen letztendlich etwa 35 000 Menschen eingezogen sind, als weitgehend monotone Bauweise gesehen. Mit der Zeit entwickelte sich Gorbitz zu einem problematischen Viertel in Dresden mit hohen Leerständen (*Abb. 1*). Um einer „Ghettoisierung“ entgegenzuwirken, fand ab 2002 der Stadtumbau Ost Anwendung und wurde 2005 um das Programm „Soziale Stadt“ ergänzt /Landeshauptstadt Dresden 2015, S. 76–81/.

Das Pendant dazu ist Vahrenheide-Ost (*Tab. 1*). Zwischen 1955 und 1974 entstand in Hannover die erste Großwohnsiedlung Niedersachsens (*Abb. 2*). Wegen mangelnder Nahversorgung und sozialen Problemen wurde das Gebiet im Jahr 1998 ins Sanierungsprogramm aufgenommen. Die Sanierungsmaßnahmen in Vahrenheide-Ost sind besonders, da sie als Vorreiter des Programms „Soziale Stadt“ gelten. Ab 1999 fand eine Überleitung zu diesem, damals ganz neuen, Programm der „Sozialen Stadt“ statt /Frießcke et al. 2005, S. 112/.

Altbauquartiere	
Pieschen in Dresden	Limmer in Hannover
<b>Statistik:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Nordwesten von Dresden</li> <li>Einwohner im Verfahrensgebiet: etwa 6 400 Personen (heute)</li> <li>Fläche von 59,5 ha</li> <li>Sanierungsgebiet seit 1991</li> <li>Fördervolumen von 49,1 Mio. EUR</li> </ul>	<b>Statistik:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Südwesten von Hannover</li> <li>Einwohner im Verfahrensgebiet: 3 400 Personen (heute)</li> <li>Fläche von 69 ha</li> <li>Sanierungsgebiet seit 2002</li> <li>Fördervolumen von 16,3 Mio. EUR</li> </ul>
<b>Besonderheiten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ab 1860 Arbeiterwohnviertel</li> <li>Wirtschaftlicher Aufschwung durch Fernbahnlinie und Hafen</li> <li>Heute beliebtes Wohnviertel vor allem bei Studierenden</li> </ul>	<b>Besonderheiten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Im 19. Jh. Entwicklung zum Industriegebiet</li> <li>Bekanntestes Unternehmen: Continental AG (stillgelegt 1999)</li> <li>Aktuelles Projekt „Wasserstadt Limmer“</li> </ul>
Instrument: Sanierung	Instrument: Sanierung
Analysierte Zeitpunkte: 1991 und 2017	Analysierte Zeitpunkte: 2000 und 2017

Tab. 2 | Kurzcharakteristik der Altbauquartiere



Abb. 3 | Geschlossene Baulücken in Pieschen /Petrenz/



Abb. 4 | Revitalisierung des Conti-Limmer-Geländes /Weitkamp/

Dank der Sanierung wurde beispielsweise die 18-geschossige Wohnanlage Klingenthal abgerissen – das stadtwweit bekannte Symbol für Leerstand und schwierige soziale Lage. Aus dem Programm „Stadtumbau“ wurde erst einige Jahre später in Niedersachsen gefördert. Weiterhin wurden zahlreiche soziale Institutionen und Einrichtungen neu gegründet und etabliert /Hannover 2009, S. 22–24/.

Pieschen in Dresden ist ein Altbauviertel (Tab. 2). Durch den Bau zahlreicher Industrieunternehmen im 19. Jh. zogen in das ehemalige Fischerdorf an der Elbe viele Arbeitskräfte. Der enorme Zuzug führte dazu, dass die Stadt Dresden beschloss, mehrstöckige Mietshäuser in geschlossener Bauweise zu errichten, die heute das Viertel prägen. Zum Bild des Arbeiterwohnviertels trug der Bau einer Fernbahnlinie und eines Hafens bei. In der zweiten Hälfte des 20. Jh. kam es zum allmählichen Verfall ganzer Straßenzüge im Gebiet. Die Wohnungspolitik der DDR widmete sich fast ausschließlich dem Neubau von Gebäuden (wie in Gorbitz), weniger der Instandhaltung und Sanierung maroder Altbauquartiere. Nach der politischen Wende 1989 wurde Pieschen zum zweitgrößten Sanierungsgebiet der Stadt Dresden erklärt (Abb. 3). Viele Häuser konnten infolgedessen vor dem Abriss gerettet und viele der verfallenen Industrieareale funktionell umgestaltet werden /Landeshauptstadt Dresden 2015, S. 22–24/.

Limmer in Hannover ist das zweite untersuchte Altbauviertel der Studie. So wie Pieschen entwickelte es sich im 19. Jh. zu einem Industriezentrum. Es etablierten sich diverse Unternehmen, wie 1899 die Hannoverschen Gummiwerke, auf einer Fläche von 60 000 m<sup>2</sup>. Das später zur Continental AG umbenannte Unternehmen beschäftigte in der Blütezeit etwa 3 500 Arbeiterinnen und Arbeiter. Stillgelegt wurde es 1999 /HAZ 2019/. Die ungenutzte Fläche war einer der Gründe für die Ergänzung des Sanierungsgebiets um weitere Gebietsteile ab dem Jahr 2002. Die Fläche der Continental AG wurde dekontaminiert und im Quartier konnten zahlreiche Maßnahmen zur Erschließung und Auflockerung durchgeführt werden, viele auch in Kooperation mit den Eigentümerinnen und Eigentümern.

Seit 2018 besteht zusätzlich das Projekt „Wasserstadt Limmer“ (Abb. 4), bei dem neue Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude auf der ehemaligen Industriebrache entstehen sollen /Landeshauptstadt Hannover 2014, S. 8–12/.

### 3 INSTRUMENTE DER STADTENTWICKLUNG UND LAGEVERSTÄNDNIS

Im besonderen Städtebaurecht des BauGB sind die Rechtsinstrumente der Stadtentwicklung verankert. Dabei sind für diese Studie insbesondere die städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§§ 136 ff BauGB), die „Soziale Stadt“ (§ 171 e BauGB) und der Stadtumbau (§ 171 a–d BauGB) von Bedeutung. Daneben sind bzw. waren die gleichlautenden Instrumente Gegenstand der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung und dadurch als solches gleichfalls Finanzierungsinstrumente.

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme beinhaltet als Fördervoraussetzung zwingend städtebauliche Missstände in dem Verfahrensgebiet. Förderziel ist deren Behebung. Das Programm

„Soziale Stadt“ hingegen setzt an sozialen Problemen im Quartier an. Ziel des Verfahrens ist die Stabilisierung und Aufwertung von sozial benachteiligten Gebieten bzw. die Förderung von Gebieten mit besonderem Entwicklungspotenzial. Zeigen sich dagegen in einem Gebiet erhebliche städtebauliche Funktionsverluste wie enormer Leerstand von Wohnungen, wird der Stadtumbau angewendet. Dabei ist das Ziel der Erhalt bzw. die Herstellung einer nachhaltigen städtebaulichen Struktur.

Um die Wirkung städtebaulicher Instrumente auf die Lage zu beschreiben, ist es notwendig, den Begriff der Lage zu definieren. Laut § 6 Abs. 4 ImmoWertV sind Faktoren, die die Lage von Grundstücken bestimmen, „...insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse.“ Wobei diese Merkmale nur die wichtigsten Einflüsse auf die Lage umfassen und noch nicht als ausreichend für die Charakterisierung von Lagen angesehen werden können. So ist die Bewertung der Lage zunehmend abhängig von ihrer Nutzungsbestimmung /Gerardy et al. 1991, 3.1.4/1/. Es kann in drei typische Nutzungen unterschieden werden: die Wohnnutzung, die geschäftliche Nutzung und die gewerbliche bzw. industrielle Nutzung /Gerardy et al. 1991, 1.2.3/21/. Städtebauliche Instrumente werden vornehmlich in Wohnquartieren angewandt. Auch bei den hier betrachteten Quartieren steht die Nutzung für Wohnzwecke im Vordergrund.

Wichtige Einflussfaktoren auf den Lagewert eines Wohngrundstücks sind:

- das großräumige Image,
- das gesellschaftliche Image der Nachbarschaft,
- das Straßenbild,
- die Nutzungsdichte,
- der Grünanteil in der näheren Umgebung,
- die Immissionen,
- die Verkehrsanbindungen und
- die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen /Freise 1989, S. 337/.

Die Charakterisierung der Lage hängt somit sowohl von harten als auch von weichen Faktoren ab.

Obwohl in der Immobilienbewertung Bodenrichtwerte als Indikator genutzt werden, grenzt dieser sich vom Lagewert ab. Der Bodenrichtwert ergibt sich aus vielen Faktoren, die die Lage beeinflussen; allerdings wird er in der Regel auf Grundlage von Kaufpreisen unbebauter Grundstücke aus der Kaufpreissammlung ermittelt. Somit ist der Bodenrichtwert stark geprägt von wirtschaftlichen Gegebenheiten.

Für Vahrenheide-Ost wurde diese Abgrenzung bereits in einer früheren Studie diskutiert und eine Ermittlung der Bodenwertsteigerungen unter stärkerer Berücksichtigung der Aspekte, die hier unter Nachbarschaftslage gefasst werden, vorgeschlagen /Frießecke et al. 2005, S. 119–120/.

### 4 METHODIK

Für den Vergleich der Lagen ist es daher nötig, diese bestmöglich zu operationalisieren und der Beurteilung ein einheitliches Bewertungsschema zugrunde zu legen. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nutzen dazu die Bodenrichtwerte, andere Professionen

stattdessen die Methodik der Nutzwertanalyse im Zusammenhang mit beispielsweise Standortanalysen.

### 4.1 Operationalisierung von Lage

Für eine Operationalisierung der Lage wird hier ebenfalls die Methodik der Nutzwertanalyse verwendet. Hierzu müssen Indikatoren bestimmt werden, die diese ausreichend beschreiben und zudem messbar sind /Döring & Bortz 2016, S. 228/. Indikatoren werden mithilfe eines Zielbaums aggregiert. Hierzu werden alle relevanten Faktoren zusammengetragen und anschließend entsprechenden Oberkriterien zugeordnet. Daraufhin erfolgt eine Gewichtung der Indikatoren und die Erstellung einer Werteskala. Dieses System hat sich für die Bewertung von Lageunterschieden als geeignet erwiesen /Scholz 2008, S. 6 ff./.

Der Zielbaum in Tab. 3 setzt sich aus den drei Oberkategorien städtebauliche Qualität, infrastrukturelle Lage und Nachbarschaftslage sowie aus jeweils einer bzw. zwei Unterebenen zusammen.

Der Oberkategorie infrastrukturelle Lage kommt dabei das geringste Gewicht zu; die anderen beiden Oberkriterien sind jeweils gleich gewichtet. In vielen Städten, so auch in den Fallstudien, sind die Infrastrukturen stadtweit ähnlich gut ausgebaut. Dem entsprechend spielt das Kriterium hier eine nachgeordnete Rolle (für Dresden weist /Stephan 2018/ dies empirisch nach). Die infrastrukturelle Lage bezieht sich zum einen auf die Infrastruktur im Stadtteil und zum anderen auf die verkehrliche Anbindung zum Zentrum. Die Infrastruktur lässt sich wiederum in die Bewertung der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur gliedern. Die städtebauliche Qualität setzt sich aus der Qualität der Grünflächen, dem Leerstand von Wohnungen und der baulichen Nutzung zusammen. Letzteres ergibt sich aus der baulichen Struktur (Bewertung der Individualität von Wohnstrukturen) und dem baulichen Zustand.

Die Oberkategorie Nachbarschaftslage wird durch das Image und die Bevölkerungsstruktur bestimmt. Diese wird gemessen an dem Abhängigenquotienten, dem Anteil der Sozialhilfeempfängerinnen und -empfänger sowie dem Beschäftigtenanteil.

Die Oberkategorien lassen sich gegebenenfalls auch durch andere (ähnliche) Indikatoren darstellen. Allerdings hat sich gezeigt, dass sich auf Grundlage vorangegangener Forschungen viele der verwendeten Indikatoren als wertbeeinflussend bzw. die Wohnlagen charakterisierend erwiesen haben.

### 4.2 Bewertungsschema und Erhebungsmethoden

Da die Indikatoren sowohl quantitativen als auch qualitativen Bewertungen unterliegen, wird eine standardisierte Vorgehensweise angewandt, um eine einheitliche Bewertung der Indikatoren zu ermöglichen. Skaliert werden die Bewertungen auf einer 5er-Ordinalskala, wobei der Wert fünf den bestmöglichen Zustand beschreibt. In Tab. 4 werden die Bewertungsoptionen dargestellt. Dabei erfolgt die qualitative Bewertung für die Indikatoren Grünflächen, bauliche Nutzung, Infrastruktur im Stadtteil und Image.

Quantitativ bewertet werden der Leerstand von Wohnungen, die verkehrliche Anbindung zum Zentrum und die Bevölkerungsstruktur. Die quantitativen Indikatoren Bevölkerungsstruktur und Leerstand von Wohnungen stehen dabei im Verhältnis zum jeweiligen städtischen Durchschnitt. Ausgehend davon werden prozentuale Abweichungen vom Durchschnitt höher bzw. niedriger bepunktet. Bei der Messung der Anbindung zum Zentrum wird die Summe der benötigten Zeit für die Fahrt in die Innenstadt anhand der Verkehrsmittel Auto, Fahrrad und ÖPNV gebildet.

Für die Bewertung der Indikatoren werden drei Erhebungsmethoden angewendet. Es erfolgt zunächst eine wissenschaftliche Beobachtung von allen zu bewertenden Gebieten in Form von

Oberkategorie	Gewichtung	Erste Unterebene	Gewichtung	Zweite Unterebene	Gewichtung		
Städtebauliche Qualität	37,5	Grünflächen	25,0	Bauliche Struktur	30,0		
			Leerstand			30,0	
			Bauliche Nutzung			45,0	
		Baulicher Zustand	70,0				
Infrastrukturelle Lage	25,0	Infrastruktur im Stadtteil	60,0	Nahversorgung	50,0		
			Anbindung Zentrum			40,0	
						Soziale Infrastruktur	50,0
Nachbarschaftslage	37,5	Image	60,0	Abhängigenquotient	33,3		
			Bevölkerungsstruktur			40,0	
						Sozialhilfeempfänger	33,3
						Beschäftigtenanteil	33,3

Tab. 3 | Indikatoren und Gewichte für die Bestimmung des Lagewerts

Bewertung	1	2	3	4	5
<b>Grünflächen</b>	In weiten Teilen schlecht gepflegte Grünflächen; vollumfassende Instandsetzungsmaßnahmen notwendig	Ein bedeutender Anteil der Grünflächen ist in schlechtem Zustand; weitreichende Instandhaltungsmaßnahmen notwendig	Grünflächen sind im Wesentlichen in gutem Zustand; einige besitzen Verbesserungsbedarf	Kleinere Mängel erkennbar; einzelne Grünflächen besitzen Verbesserungspotenziale	Keine Mängel bei den Grünflächen erkennbar; sehr guter Pflegezustand
<b>Leerstand</b>	Leerstand ist deutlich über dem städtischen Durchschnitt; in Zahlen bedeutet das mehr als doppelt so hoch	Leerstand ist größer als das 1,33-fache bis zum 2-fachen des städtischen Durchschnitts	Leerstand entspricht etwa dem städtischen Durchschnitt; liegt demnach zwischen dem 0,75-fachen bis 1,33-fachen	Leerstand ist kleiner als das 0,75-fache bis zum 0,5-fachen des städtischen Durchschnitts	Leerstand ist deutlich unter dem städtischen Durchschnitt; in Zahlen bedeutet das weniger als halb so groß
<b>Bauliche Nutzung</b> Baulicher Zustand	Baufällig	Grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Mehrere kleinere Mängel	Intakt
<b>Bauliche Struktur</b>	Gebiet ist geprägt durch homogene Gestaltung der Wohnungen; keine Individualität einzelner Grundrisse	Größter Teil des Gebiets zeichnet sich durch eine homogene Struktur der Wohnungen aus und Ansätze einer Durchmischung sind zu erkennen	Gebiet besticht durch homogene Strukturen in den Wohnformen; bietet aber auch individuelle Grundrisse	Größter Teil des Gebiets besteht aus individuellen Grundrissen	Gebiet hat sehr individuell gestaltete Grundrisse (keine Wohnung gleicht einer anderen)
<b>Infrastruktur im Stadtteil</b> Nahversorgung (Einzelhandel, Dienstleister im Allgemeinbedarf, Ärzte etc.)	Grundbedarf an Einrichtungen fehlt	Grundbedarf ist teilweise nicht gedeckt	Grundbedarf an Einrichtungen ist gedeckt	Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ausreichend vorhanden	Einrichtungen aller Aspekte des täglichen Bedarfs sind im Überschuss vorhanden; der Stadtteil hat in diesem Merkmal eine Zentrumsfunktion
<b>Soziale Infrastruktur</b> (Schulen, Kitas, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen, sonstige soziale Einrichtungen etc.)	Grundbedarf an Einrichtungen fehlt	Grundbedarf ist teilweise nicht gedeckt	Grundbedarf an Einrichtungen ist gedeckt	Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind über den Grundbedarf hinaus vorhanden	Einrichtungen aller Aspekte der sozialen Infrastruktur sind über den Bedarf hinaus vorhanden; der Stadtteil hat in diesem Merkmal eine Zentrumsfunktion
<b>Anbindung</b> Zentrum Gesamtdauer, addiert aus Fahrzeit mit dem Auto und dem ÖPNV	Gesamtdauer $\geq 52$ min	Gesamtdauer zwischen 39 min und 51 min	Gesamtdauer zwischen 26 min und 38 min	Gesamtdauer zwischen 13 min und 25 min	Gesamtdauer zwischen 0 min und 12 min
<b>Image</b> Es wird nur das äußere Image betrachtet; das Image innerhalb des Stadtteils bleibt unberücksichtigt	Gebiet besitzt einen schlechten Ruf, keine Attraktivität für Personen außerhalb des Stadtteils	Gebiet besitzt in Teilen ein schlechtes Image; einzelne gegenteilige Beispiele prägen aber auch den Ruf	Gebiet zeigt keine Auffälligkeiten; schlechte wie positive Aspekte halten sich beim Ruf des Stadtteils die Waage	Gebiet besitzt in Teilen ein gutes Image; einzelne gegenteilige Beispiele haben auch Einfluss auf den Ruf	Gebiet besitzt einen sehr guten Ruf
<b>Bevölkerungsstruktur</b> Abhängigenquotient Zusammengesetzt aus der Addition von Jugend- und Altenquotient: $JQ = \frac{\text{Bev. bis 17 Jahre}}{\text{Bev. 18 – 59 Jahre}}$ $AQ = \frac{\text{Bev. ab 60 Jahre}}{\text{Bev. 18 – 59 Jahre}}$	Liegt um mehr als 20 % über dem städtischen Durchschnitt	Liegt um mehr als 10 % bis 20 % über dem städtischen Durchschnitt	Entspricht dem städtischen Durchschnitt $\pm 10$ % Differenz	Liegt um mehr als 10 % bis 20 % unter dem städtischen Durchschnitt	Liegt um mehr als 20 % unter dem städtischen Durchschnitt
<b>Anteil der Sozialhilfeempfängerinnen und -empfänger</b>	Liegt bei mehr als 200 % des städtischen Durchschnitts	Liegt bei 151 % bis 200 % des städtischen Durchschnitts	Liegt bei 68 % bis 150 % des städtischen Durchschnitts	Liegt bei 50 % bis 67 % des städtischen Durchschnitts	Liegt bei weniger als 50 % des städtischen Durchschnitts
<b>Beschäftigtenanteil</b>	Liegt um mehr als 10 % unter dem städtischen Durchschnitt	Liegt um mehr als 5 % bis 10 % unter dem städtischen Durchschnitt	Entspricht dem städtischen Durchschnitt; $\pm 5$ % Differenz	Liegt um mehr als 5 % bis 10 % über dem städtischen Durchschnitt	Liegt um mehr als 10 % über dem städtischen Durchschnitt

Tab. 4 | Bewertungsschema der Indikatoren

umfangreichen Ortsbegehungen. Zusätzlich werden Expertengespräche mit unterschiedlichen Akteurinnen und Akteuren in den jeweiligen Gebieten geführt: Um gezielte Fragen stellen zu können, wird ein einheitlicher Leitfragebogen genutzt. Dabei beziehen sich die Fragen auf die ausgewählten Indikatoren zur Lagebewertung. Darüber hinaus werden Literatur- und Dokumentanalysen vorgenommen: Insbesondere die vorbereitenden Untersuchungen der Sanierungsgebiete bzw. der „Soziale Stadt“-Gebiete sowie statistische Unterlagen der Städte werden ausgewertet.

### 4.3 Plausibilisierung der Ergebnisse und Methodenkritik

Vor allem die qualitativen Bewertungen sind subjektiv geprägt. Um dem entgegenzuwirken, erfolgt die Bewertung der Indikatoren im Rahmen der Delphi-Methode (vertiefend dazu /Döring & Bortz 2016, S. 400 ff.); die Bepunktung durch die Projektbearbeiter wird einzeln und unabhängig voneinander vorgenommen. Im Anschluss werden die Ergebnisse offengelegt, diskutiert und nach dem Mehrheitsprinzip angepasst. Die mit dieser Vorgehensweise erarbeiteten Gruppenergebnisse besitzen einen höheren Wert, als wenn lediglich Einzelergebnisse betrachtet werden /Döring & Bortz 2016, S. 420 ff./ Um die Ergebnisse auch außerhalb der Quartiere zu plausibilisieren, wird ein Dominanzpaarvergleich vorgenommen. Dabei wird jeder Indikator eines Quartiers zu allen Zeitpunkten allen anderen Quartieren bzw. Indikatoren gegenübergestellt. Der Dominanzpaarvergleich dient dazu zu prüfen, ob die Verhältnisse der Bewertung zwischen den Quartieren weitgehend übereinstimmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass lediglich relative und keine absoluten Aussagen aus dem Dominanzpaarvergleich gezogen werden können /Döring & Bortz 2016, S. 242/. Damit der erhaltene Lagewert bzw. die Lagewertdifferenz zwischen den Zeitpunkten überprüft werden kann, werden Bodenrichtwerte bzw. ebenfalls deren Veränderung zwischen zwei Zeitpunkten mitbetrachtet. Dieses Vorgehen dient der Plausibilisierung der Gesamtergebnisse.

Das beschriebene methodische Vorgehen ist jedoch auch kritisch zu beurteilen. Zum einen ergibt sich eine hohe Scheingenauigkeit durch eine Ausweisung vermeintlich genauer Nachkommastellen der Bepunktung, obwohl bei der Bewertung der Indikatoren nur ganze Zahlen vergeben werden. Um dem entgegenzuwirken, werden alle Lagewerte auf eine Nachkommastelle gerundet. Allerdings lässt sich bei nur kleinen Differenzen zwischen zwei Lagewerten kein signifikanter Unterschied nachweisen. Hinzu kommt, dass auf der Ordinalskala nicht zwingend ein gleicher Abstand zwischen den einzelnen Stufen besteht. Daher eignet sich streng genommen auch keine Mittelwertbildung. Auch lassen sich die Nachkommastellen nicht immer sinnvoll interpretieren /Döring & Bortz 2016, S. 251/. Zum anderen handelt es sich gerade bei der qualitativen Bewertung um subjektive Einschätzungen. Diese müssen gut geprüft und sachlogisch hinterfragt werden. Im Fall dieser Studie werden dafür vier unabhängige Bewertungen herangezogen. Somit kann der Einfluss der Subjektivität vermindert werden.

Weiterhin ist der Zuschnitt der Quartiere kritisch zu hinterfragen. Insbesondere für statistische Zahlen gibt es lediglich offizielle Angaben für ganze Stadtteile. Die Quartiere entsprechen aber nicht immer den genauen Abgrenzungen der Stadtteile. Insbesondere für das „Soziale Stadt“-Gebiet Gorbitz, welches sich zu Teilen aus den drei statistischen Bezirken Gorbitz-Ost, Gorbitz-Süd und Gorbitz-Nord zusammensetzt, trifft dies zu. Es gehört aus dem Stadtteil Gorbitz-Nord nur etwa die Hälfte der Fläche zu dem untersuchten Gebiet. Auch bei den anderen drei Quartieren sind die Gebiete statistischer Erhebung größer als das Untersuchungsgebiet. Dennoch können nur Werte auf Ebene der Stadtteile herangezogen werden. Bei den Werten für die statistischen Zahlen ist zudem der ausgewählte Zeitpunkt, insbesondere die frühen Jahre, problematisch, da teilweise keine Daten verfügbar sind. Daher werden Ersatzjahre für diese Zeitpunkte verwendet ( $\pm 1$  Jahr).

### 4.4 Sensitivität der Gewichte

Durch eine Sensitivitätsanalyse der Gewichte soll überprüft werden, ob bei Veränderungen in einzelnen Indikatoren die Stabilität der Ergebnisse gewährleistet ist bzw. das Ranking/der Nutzwert (in diesem Fall der Lagewert) beibehalten wird.

Am Beispiel des Quartiers Gorbitz wird die Sensitivität der gegebenen Gewichte präsentiert. Dafür wird jeder Indikator um jeweils 10 % erhöht und die anderen Indikatoren gleicher Ebene gleichmäßig verteilt entsprechend um 10 % gesenkt. Dies geschieht für alle Indikatoren auf allen Ebenen. Aus dem sich jeweils neu ergebenden Lagewert und dem des ursprünglichen Modells wird die absolute Differenz gebildet. Anschließend werden die Mittelwerte aus den Differenzen (Oberkategorie und zwei Unterebenen) bestimmt. Dieses Vorgehen geschieht für beide Zeitpunkte unabhängig.

Aus Tab. 5 lassen sich die entsprechenden Mittelwerte für Gorbitz entnehmen. Die größte Abweichung zeigt sich bei Veränderung des Gewichts in der Oberkategorie um 0,068. In der ersten Unterebene ergibt sich ein geänderter Wert von 0,039 und in der zweiten Unterebene von 0,029. In der Oberkategorie wirkt somit eine Änderung stärker als in den Unterebenen. Insgesamt ist der Einfluss auf den Lagewert durch Veränderung der Gewichte um 10 % relativ gering. Da die Lagewerte, wie vorher beschrieben, lediglich auf eine Nachkommastelle gerundet werden, zeigt sich im Ergebnis die Erhöhung der Gewichte um lediglich  $\pm 0,1$ .

## 5 LAGEVERÄNDERUNGEN IN DEN QUARTIEREN

Anhand der aufgezeigten Methodik werden die vier Quartiere in ihren Lageveränderungen untersucht. Dafür wird jedes Quartier in seinen Ergebnissen einzeln betrachtet. Die Ergebnisse werden grafisch in

Gorbitz in Dresden	Oberkategorie	Erste Unterebene	Zweite Unterebene
Zeitpunkt 1 (2000)	0,061	0,040	0,028
Zeitpunkt 2 (2017)	0,074	0,039	0,031
Mittelwert beider Zeitpunkte	0,068	0,039	0,029

Tab. 5 | Mittelwerte der Differenz des Lagewerts bei Gewichtsänderung um 10 % am Beispiel Gorbitz

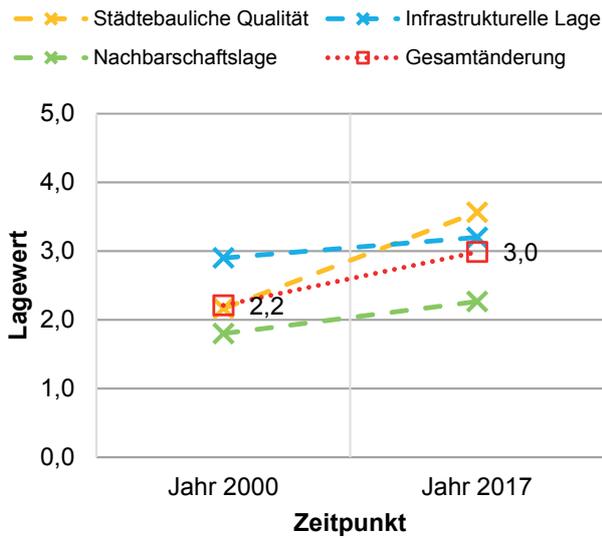


Abb. 5 | Lageveränderung in Gorbitz

den Abb. 5 bis Abb. 8 dargestellt. Zur Verdeutlichung der Änderungen werden die jeweiligen Anfangs- und Endwerte mit gestrichelten Linien verbunden. Dies impliziert allerdings keine lineare Änderung der Werte, sondern veranschaulicht lediglich den Trend.

### 5.1 Gorbitz und Vahrenheide-Ost

Die Lagewerte zum ersten Zeitpunkt liegen in Gorbitz im Vergleich zu den anderen Quartieren recht weit gestreut um den Gesamtwert zwischen 1,8 und 2,9. Der Gesamtlagewert in Gorbitz steigt von 2,2 im Jahr 2000 auf 3,0 im Jahr 2017 (Abb. 5) und erhöht sich somit um 0,8 Punkte. Den höchsten Anfangswert weist die Obergruppe der infrastrukturellen Lage auf. Hier waren bereits vor der Städtebauförderung zahlreiche Nahversorgungseinrichtungen vorhanden. Die Entwicklung der städtebaulichen Qualität sticht dagegen mit einer Verbesserung um 1,4 Punkte heraus. Dieser Anstieg lässt

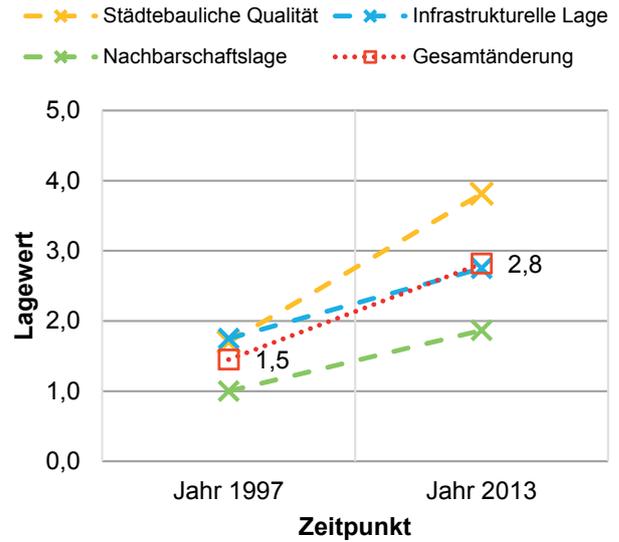


Abb. 6 | Lageveränderung in Vahrenheide-Ost

sich vor allem auf die verbesserte Qualität von Grünflächen und eine verbesserte bauliche Nutzung zurückführen. Der Wert für leerstehende Wohnungen hat sich beim Betrachten der beiden Zeitpunkte nur unbedeutend verändert.

Die Gesamtveränderung im Stadtteil Vahrenheide-Ost beläuft sich auf einen Wert von 1,3. Der Gesamtwert im Jahr 1997 beträgt 1,5, während er im Jahr 2013 bei 2,8 liegt (Abb. 6). Die Anfangswerte in den Obergruppen städtebauliche Qualität, infrastrukturelle Lage und Nachbarschaftslage sind sehr ähnlich und verzeichnen einen Zuwachs bis ins Jahr 2013. Vor allem die städtebauliche Qualität sticht hier mit einer Verbesserung von 2,1 heraus. Dies ist vor allem auf die qualitative Verbesserung der Grünflächen und einen verhältnismäßig geringen Anteil Wohnungsleerstand am Stadtdurchschnitt nach der Sanierung zurückzuführen. Die Nachbarschaftslage hat sich im Laufe der Sanierung am wenigsten verändert und besitzt von allen Obergruppen in diesem Gebiet den geringsten Lagewert.

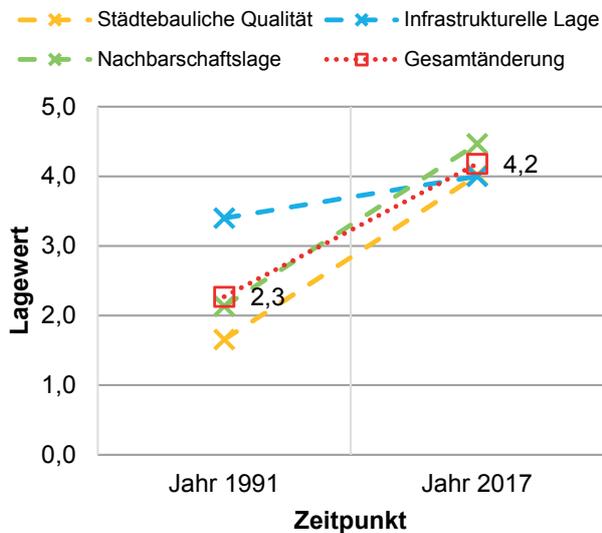


Abb. 7 | Lageveränderung in Pieschen

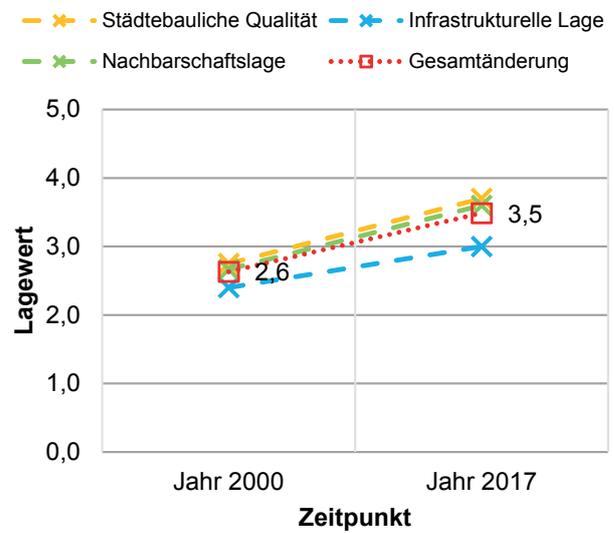


Abb. 8 | Lageveränderung in Limmer

## 5.2 Pieschen und Limmer

Das Quartier Pieschen weist von allen untersuchten Gebieten in dieser Studie die größte Lagewertveränderung auf. Zum ersten Zeitpunkt 1991 beträgt der Lagewert 2,3, während er zum zweiten Zeitpunkt im Jahr 2017 auf 4,2 steigt (Abb. 7). Die Verbesserung um 1,9 Punkte ist hauptsächlich mit der Verbesserung der baulichen Substanz (innerhalb der Obergruppe städtebauliche Qualität) und der Nachbarschaftslage zu begründen. Die Steigerung der beiden Obergruppen städtebauliche Qualität und Nachbarschaftslage verläuft nahezu parallel. Die infrastrukturelle Lage wird zum ersten Zeitpunkt bereits als relativ hoch eingeschätzt, da die Nahversorgung zu diesem Zeitpunkt sehr gut ausgebaut war. Die Wertsteigerung ergibt sich aus dem Ausbau von Angeboten sozialer Einrichtungen und Dienstleistungen. Der Anteil leerstehender Wohnungen am Stadtdurchschnitt hat sich im Vergleich der beiden Zeitpunkte nicht maßgeblich verändert.

Die Wertänderungen in städtebaulicher Qualität, infrastruktureller Lage und Nachbarschaftslage in Limmer sind ähnlich und nahezu parallel (Abb. 8). Der Gesamtlagewert vor der Sanierung (Jahr 2000) beträgt 2,6 der Endwert (Jahr 2017) liegt bei 3,5. Die Anfangswerte der jeweiligen Obergruppen liegen dabei mit einer maximalen Streuung von 0,5 Punkten um den Gesamtwert sehr nahe beieinander. Innerhalb des Gebiets gibt es die größte Verbesserung in der Bewertung des Images und der Qualität der Grünflächen. Der Anteil der Leerstände am städtischen Durchschnitt ist zu beiden Zeitpunkten nahezu unverändert. Lediglich der Wert für die infrastrukturelle Lage steigt nicht in dem Maß wie die städtebauliche Qualität oder Nachbarschaftslage, was darin begründet liegt, dass sich innerhalb dieser Obergruppe das Image zwar verbessert, die Bevölkerungsstruktur jedoch etwas verschlechtert hat. Dies ist auf den höheren Abhängigenquotienten und die daraus folgende schlechtere Bewertung im Jahr 2017 – vergleichend zum Jahr 2000 – zurückzuführen, während sich der Beschäftigtenanteil und Anteil der Sozialhilfeempfängerinnen und -empfänger nicht verändert hat.

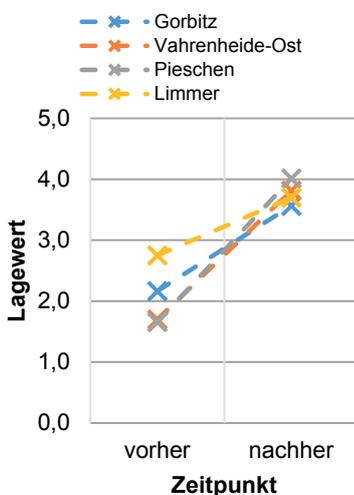


Abb. 9 | Lageveränderung der städtebaulichen Qualität

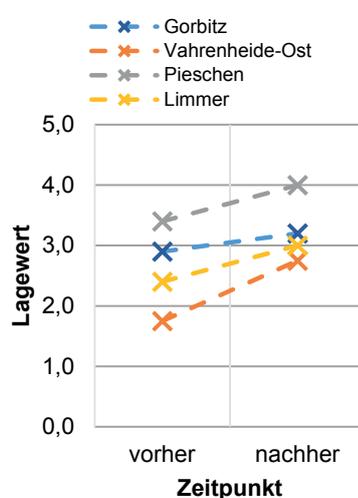


Abb. 10 | Lageveränderung der infrastrukturellen Lage

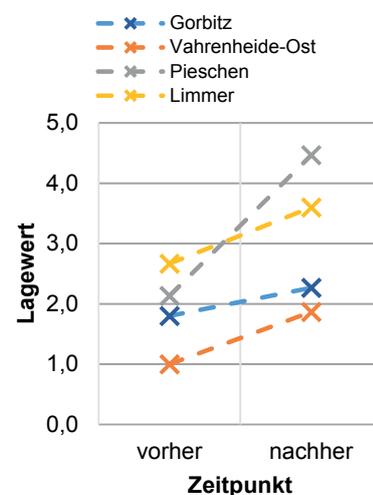


Abb. 11 | Lageveränderung der Nachbarschaftslage

## 5.3 Lageveränderung der ersten Obergruppe

Nachfolgend werden die Lageveränderungen aller untersuchten Quartiere in den Obergruppen städtebauliche Qualität, infrastrukturelle Lage und Nachbarschaftslage gegenübergestellt. Die Quartiere Pieschen und Vahrenheide-Ost haben jeweils zum ersten Zeitpunkt die niedrigsten Lagewerte (jeweils 1,7) bei der städtebaulichen Qualität (Abb. 9). Zum zweiten Zeitpunkt weisen Pieschen (4,0) und Vahrenheide-Ost (3,8) die beiden höchsten Lagewerte in der Obergruppe auf. Mit dem niedrigsten Endwert von 3,6 Punkten in Gorbitz weisen die vier Lagewerte zum zweiten Zeitpunkt im Vergleich zu den Anfangswerten keine große Streuung auf. Die Anfangswerte der einzelnen Quartiere bezüglich der infrastrukturellen Lage liegen weit gestreut (Abb. 10). Den höchsten Wert weist Pieschen mit 3,4 und den niedrigsten Wert Vahrenheide-Ost mit 1,8 auf. Die Reihenfolge der Endwerte unterscheidet sich nicht von der Rangfolge der Anfangswerte, lediglich in Vahrenheide-Ost ist ein etwas höherer Anstieg des Lagewerts in dieser Obergruppe zu beobachten.

Die Quartiere Limmer, Vahrenheide-Ost und Gorbitz zeigen eine ähnlich starke Verbesserung der Lagewerte in der Obergruppe Nachbarschaftslage (Abb. 11). Pieschen hingegen sticht mit einer Verbesserung des Lagewerts von 2,1 auf 4,5 sehr heraus. Hauptursache für diesen Anstieg ist vor allem die Verbesserung des Images sowie des Abhängigenquotienten im Quartier. Jeweils die niedrigsten Werte weisen die beiden Großwohnsiedlungen Gorbitz und Vahrenheide-Ost auf. Dies zeigt mitunter, welche Defizite in der Sozialstruktur der beiden Gebiete bereits vorhanden waren. In beiden Quartieren wurde das Instrument der „Sozialen Stadt“ angewandt.

## 5.4 Gesamtlageveränderung im Vergleich

Bei der Betrachtung der absoluten Gesamtänderung der Lagewerte aller vier Quartiere im Vergleich lässt sich für die beiden Altbauquartiere Pieschen und Limmer ein ähnliches Veränderungsmuster

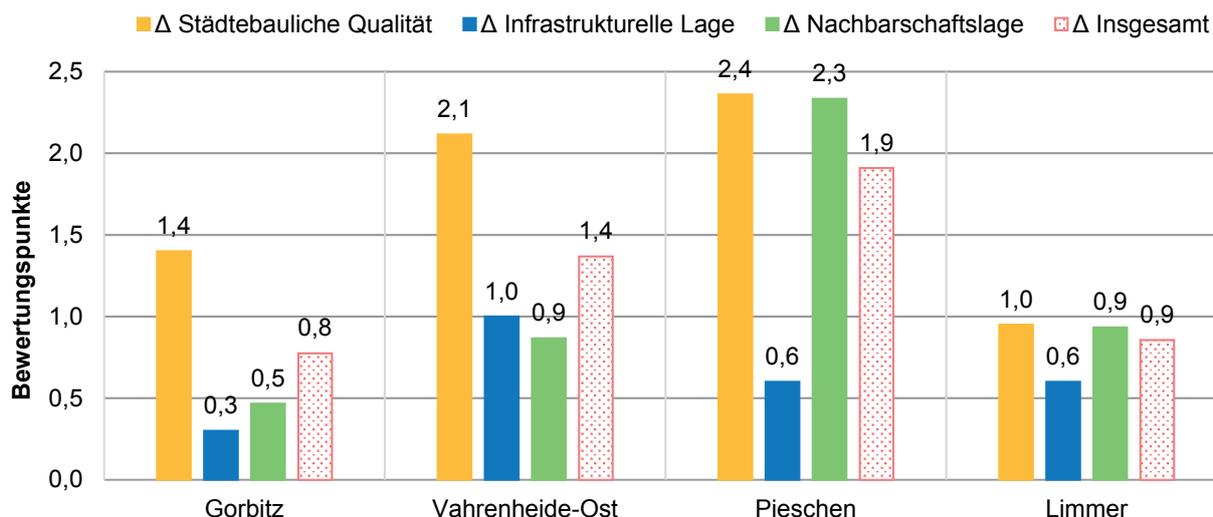


Abb. 12 | Gesamtänderungen der Lagewerte der einzelnen Quartiere

innerhalb der ersten Obergruppe beobachten: Städtebauliche Qualität und Nachbarschaftslage sind im Zuge der Sanierung mit fast gleichem Wert innerhalb des jeweiligen Gebiets gestiegen, während die infrastrukturelle Lage eine geringere Wertsteigerung erfahren hat (Abb. 12), was unter Umständen auf bereits vorhandene Nahversorgung in den Quartieren zurückzuführen ist.

In den beiden Neubauvierteln Gorbitz und Vahrenheide-Ost ist solch ein gemeinsames Muster nicht zu erkennen. Das Quartier Pieschen sticht mit seiner hohen Dynamik heraus. Hier gibt es vor allem in der städtebaulichen Qualität und Nachbarschaftslage die größten Veränderungen. Insgesamt lässt sich in Pieschen die größte Lageveränderung feststellen. Vahrenheide-Ost weist in fast allen Kategorien der ersten Obergruppe die niedrigsten Anfangs- und Endwerte auf. Trotz alledem ist es das Quartier, das die zweitgrößte Dynamik in der Lageveränderung aufweist. Vor allem im Bereich der infrastrukturellen Lage gibt es im Vergleich zu den anderen Stadtteilen eine erhebliche Verbesserung.

## 6 DISKUSSION VERSCHIEDENER EINFLUSSFAKTOREN

In allen in dieser Studie untersuchten Quartieren der Städtebauförderung lässt sich über den Untersuchungszeitraum hinweg eine Verbesserung des Lagewerts feststellen. Die Veränderung ist allerdings in Größe und Art verschieden. So verändern sich Nachbarschaftslage, infrastrukturelle Lage oder städtebauliche Lageaspekte unterschiedlich. Um zu verstehen, wodurch sich diese Unterschiede ergeben, ist es nötig, mögliche Einflussfaktoren zu betrachten und zu diskutieren sowie die Vergleichbarkeit der Quartiere hinsichtlich der in einem Lagewert normierten Veränderungen zu hinterfragen. Anhand folgender Einflussfaktoren sollen dabei Veränderungsdynamiken diskutiert werden:

- Fördervolumina und Zielsetzungen,
- Wirkung von Einzelprojekten und Eigentümerstruktur sowie
- Vergleich der Entwicklungen mit denen der Bodenrichtwerte über den Analysezeitraum hinweg.

### 6.1 Fördervolumina und Zielsetzungen

Die Fördervolumina in den Quartieren sind sehr unterschiedlich. Ein direkter Zusammenhang zwischen Menge des eingesetzten Geldes und Veränderungen im Lagewert sind nicht nachweisbar, da sich die Höhe der Kosten einzelner Maßnahmen oder eines Maßnahmenpakets nicht direkt als monetäre Wirkung in der Lage widerspiegeln muss. Es gibt dennoch Analogien zwischen der Höhe der Fördervolumina der Quartiere und den jeweiligen Lagewertsteigerungen (Tab. 6).

Unter Einbezug der Veränderungsdaten der ersten Untergruppe und deren Verhältnis zum durchschnittlichen jährlichen Fördermittelfluss – wobei Mittel tatsächlich keineswegs gleichmäßig ausgeschüttet werden – zeigt, dass eine besonders hohe Rangkorrelation für die städtebauliche Qualität (die Betrachtungsgröße, die am stärksten durch investive Maßnahmen verändert wird) festgestellt werden kann. Dieser Zusammenhang ist naheliegend, da ein Großteil des Fördervolumens in investive Maßnahmen fließt (beispielsweise Beseitigung von Leerstand bei Wohnungen oder Auf- sowie Umbau öffentlicher Plätze und Grünanlagen) und Veränderungen des Parameters daher unmittelbar zu erwarten sind.

Eine naheliegende Hypothese mit Blick auf die Ziele der Städtebauförderungsprogramme ist, dass in beiden „Soziale Stadt“-Quartieren größere Veränderungen für die Nachbarschaftslage zu erwarten sind, während in Sanierungsgebieten diese vor allem auf baulicher Ebene abzusehen sind. Die Ergebnisse zeigen allerdings, dass in den untersuchten Quartieren gerade in den „Soziale Stadt“-Gebieten die Entwicklung in der Nachbarschaftslage hinter der baulichen Entwicklung zurückbleibt, während sich in den beiden Sanierungsgebieten beide Größen etwa gleichermaßen verändert haben (Abb. 12). Mögliche Erklärungen, die ohne weitere Untersuchungen nur Hypothesen bleiben können, stehen im Zusammenhang mit Segregation und Ausgrenzung, wie sie sich aus Dokumenten über die Stadtteile Gorbitz /Landeshauptstadt Dresden 2015, S. 77 - 79/ und Vahrenheide-Ost /Landeshauptstadt Hannover 1997, S. 2/ herauslesen lassen und die für die betroffenen Individuen oder Teilgruppen eine hohe Persistenz aufweisen. Dies nicht zuletzt deshalb, weil eine relativ arme Bevölkerung in der Wohnortwahl

Überblick	Gorbitz	Vahrenheide-Ost	Pieschen	Limmer
Betrachtungszeitraum in Jahren	17	16	26	17
Fördermittelvolumen (in Mio. EUR)	27,9	77,5	49,1	16,3
Durchschnittlicher Fördermittelfluss pro Jahr (in Mio. EUR)	1,55	4,84	1,82	0,91
Veränderungsrate Lagewert ( $\Delta$ /Jahr)	0,044	0,088	0,073	0,050
Veränderungsrate Städtebauliche Qualität ( $\Delta$ /Jahr)	0,078	0,131	0,089	0,056
Veränderungsrate Infrastrukturelle Lage ( $\Delta$ /Jahr)	0,017	0,063	0,022	0,033
Veränderungsrate Nachbarschaftslage ( $\Delta$ /Jahr)	0,028	0,056	0,085	0,05

Tab. 6 | Veränderungsraten und Fördermittelfluss

aus finanziellen Gründen eingeschränkt ist /Frießecke et al. 2005, S. 113/, /Häußermann 2012, S. 384/.

Die angegebenen Veränderungsraten in *Tab. 6* sind Durchschnittswerte für die untersuchten Förderzeiträume. Eine den Raten entsprechende, gleichmäßige Veränderung der Lagewerte ist in keinem der Quartiere anzunehmen. Auch sollte beachtet werden, wie klein die Werte für die Veränderungsraten sind und dass diese sich, ausgehend von der Ordinalskala, nur schwer interpretieren lassen. Um die tatsächliche Dynamik der Veränderung und die unmittelbare Wirkung der einzelnen Maßnahmen der Städtebauförderungsprogramme abzuschätzen, wäre daher eine zeitlich und in der Skala deutlich höher aufgelöste Betrachtung der Lagewerte notwendig. Dies bleibt weiteren Untersuchungen vorbehalten, die sich zudem mit Betrachtungen der Regelmäßigkeiten der Wirkungszusammenhänge zwischen Veränderungen der städtebaulichen Qualität und der Nachbarschaftslage beschäftigen sollten. Schließlich können bauliche Veränderungen maßgeblich zum Image von Stadtteilen beitragen /Stadt Essen 2008, S. 150 ff./.

## 6.2 Wirkung von Einzelprojekten und Eigentümerstruktur

In diesem Zusammenhang ist auch die Bedeutung von Projekten oder Maßnahmen, die eine Wirkung über das Quartier hinaus haben, zu betrachten. Dies können sowohl bauliche Maßnahmen als auch Events sein, zu denen Menschen von außerhalb eingeladen werden, um sich mit dem Stadtteil auseinanderzusetzen und um sich das neue Image bewusst zu machen. In den untersuchten Quartieren können solche Projekte beispielsweise die Schwanenburg in Limmer sein, die als Restaurant und Veranstaltungsort Menschen von außerhalb des Stadtteils anzieht, oder die Bibliothek in der Alten Feuerwache in Pieschen, die als architektonische Besonderheit Bekanntheit erlangt hat. Der Anteil, den diese Einzelprojekte am Image des Quartiers haben, kann aufgrund der hier untersuchten Daten nicht beurteilt werden. In den Gesprächen mit Expertinnen und Experten nehmen solche Einzelprojekte jedoch eine besondere Repräsentationsfunktion ein. Eine vertiefende Untersuchung der Wirkung von Einzelprojekten auf Quartiere wäre anzuraten.

Die Großwohnsiedlungsquartiere, sowohl in Dresden als auch in Hannover, weisen eine Eigentümerstruktur mit wenigen Parteien auf. Damit die Förderprogramme Sanierung und „Soziale Stadt“ ihre volle Wirkung entfalten können, sind die Kommunen darauf angewiesen, dass Eigentümerinnen und Eigentümer die Programme

auch in Anspruch nehmen. In Vahrenheide-Ost ist die städtische Wohnungsbaugesellschaft GBH, heute hanova, Eigentümerin von etwa 80 % des Wohnungsbestands im Stadtteil. Deren Mitwirken, nicht zuletzt durch den Zugriff der Stadt auf dieses Unternehmen, stellte einen Erfolgsfaktor für das „Soziale Stadt“-Programm dar. Umfangreiche Grünflächeninstandsetzungen und -umgestaltungen ebenso wie der Abriss des Großwohnkomplexes Klingenthal wären ansonsten vermutlich schwieriger gewesen. In Gorbitz lassen sich zwei große Wohnungsunternehmen, die einen Großteil des Wohnungsbestands halten, als Akteure kontrastieren: Einerseits die EWG (Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft) mit etwa 5 000 Wohnungen und andererseits die Vonovia mit etwa 4 500 Wohnungen. Erstere nutzt seit Förderbeginn zahlreiche Möglichkeiten, die eigenen Gebäude und Grünflächen zu verbessern und bringt sich aktiv in die Gestaltung des Stadtteils ein, zweitere dagegen hat sich über den Zeitraum der Förderung wenig in das „Soziale Stadt“-Programm eingebracht. Die schnellen und großen Lagewertsteigerungen in Vahrenheide-Ost gegenüber Gorbitz sind daher vermutlich nicht nur auf das größere Fördervolumen bezogen auf ein kleineres Gebiet zurückzuführen, sondern auch auf die unterschiedliche Mitwirkung der Eigentümerinnen und Eigentümer.

## 6.3 Vergleich mit der Entwicklung der Bodenrichtwerte

Die besonderen Eigentümerstrukturen in den beiden Quartieren Gorbitz und Vahrenheide-Ost haben noch einen weiteren Effekt. Konzeptionell sollten die Bodenrichtwertveränderungen in den Stadtteilen mit den Veränderungen der Lagewerte abgeglichen und diskutiert werden.

In den beiden Quartieren mit wenigen Eigentümerinnen und Eigentümern haben die Bodenrichtwerte (BRW) – vor allem für den frühen Zeitpunkt – eine schlechte Datenqualität und es existieren nur sehr wenige Verkäufe im Stadtteil selbst, die in die Berechnung der BRW eingehen. Für Pieschen existieren ebenfalls Probleme in der Datenlage; so sind die Werte von 1991 kurz nach der Wende vermutlich deutlich zu hoch angesetzt. Für 2017 gibt es nur sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte, da Pieschen noch nicht aus der Sanierung entlassen wurde und die vorzeitige Zahlung von Ausgleichsbeträgen nicht auf einer flächigen Erfassung, sondern auf objektbezogenen Stellungnahmen beruht. Die in *Abb. 13* dargestellten Veränderungen haben also nur für Limmer eine gute Datenlage.

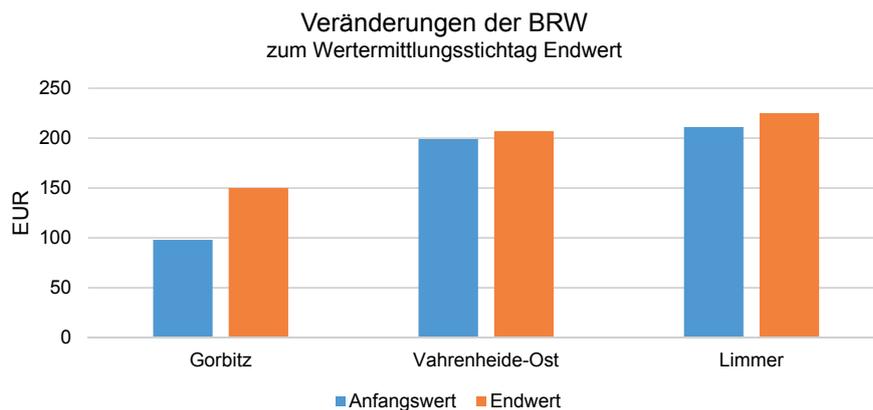


Abb. 13 | Mittlere und konjunkturbereinigte Veränderungen der Bodenrichtwerte

Es lässt sich dennoch feststellen, dass die BRW in allen Gebieten über den Förderzeitraum gestiegen sind. Die Größe der Änderungen scheint keinen Zusammenhang zur Veränderung der Lagewerte abzubilden. Dem liegt vermutlich nicht zuletzt ein unterschiedliches Lageverständnis zugrunde: So bilden die BRW eine ökonomisch orientierte Perspektive ab, die sich an investiven Logiken orientiert, da sie aus Verkaufspreisen abgeleitet werden. Der in dieser Arbeit verwendete Lagebegriff legt einen stärkeren Fokus auf die Wohn- und Lebensqualität der Quartiere vor und nach den Förderprogrammen. Den Vorschlägen von /Frießecke et al. 2005, S. 118–119/ zur Modifizierung des Zielbaumverfahrens für eine integrativere Ermittlung der Bodenrichtwerte kann durch die erzielten Ergebnisse nur zum Teil gefolgt werden. Parallelen zwischen Lagewert- und Bodenrichtwertveränderungen weisen in dieser kleinen Studie keine Regelmäßigkeiten auf.

Die Vergleichbarkeit zwischen Zeitpunkten und Orten, wie sie in dieser Studie vorausgesetzt werden, muss allerdings kritisch hinterfragt werden. Die zeitliche Untersuchung erreicht schnell ihre Grenzen, da nicht zu jedem Zeitpunkt die gleichen Kriterien, die für die Lageeinschätzung benötigt werden, vorliegen. In ihrer Ortsgebundenheit muss der spezifische Kontext eines jeden Quartiers in einer jeden Stadt oder Region berücksichtigt werden. Studien zur Evaluierung von Städtebauförderprogrammen betonen, welche Breite an Veränderungen ähnliche Ziele der Programme hervorbringen und welche Schwierigkeiten beim Vergleich vermeintlich gleicher Förderprogramme bestehen /BMVBS 2012, S. 31/.

## FAZIT

In den untersuchten Quartieren können über die Förderzeiträume hinweg Lageverbesserungen nachgewiesen werden. Wie sich die Veränderungen gestalten, fällt dabei unterschiedlich aus. In den baustrukturell ähnlichen Stadtteilen finden sich Parallelen. Ob sich diese Gemeinsamkeiten in ähnlichen Problemlagen oder ähnlichen Maßnahmen begründen oder ob sie rein zufällig sind, kann diese Studie nicht beantworten. Dies bedarf weiterer Untersuchungen. Die Bodenrichtwerte, die in der Studie eine Kontrollgröße darstellen, bilden die Veränderungen in der Lage nur in Teilen ab. Lediglich die Richtung der Entwicklung stimmt überein. Gründe für die Abweichungen liegen vermutlich in verschiedenen Lageverständnissen.

Da diese Studie lediglich Lageveränderungen beschreibt, sind Erklärungen zu Ursache-Wirkung-Beziehungen weiteren Untersuchungen vorbehalten.

Um ein genaueres Bild von Veränderungsdynamiken und Einflussgrößen zu erhalten, sind daher zeitlich höher aufgelöste Untersuchungen im Sinne eines Monitorings, wie es mit dem Sozialraummonitoring für „Soziale Stadt“-Gebiete schon stattfindet /Stadt Essen 2013/, auch für Lageveränderungen interessant. Zeiträume vor und nach den Förderprogrammen sollten dafür mit einbezogen werden. So könnten erstens Mitnahmeeffekte von Förderprogrammen betrachtet werden und zweitens wären diese Zeiträume Referenzzeiträume, anhand derer die Lageentwicklung ohne Instrumente der Städtebauförderung abgeschätzt werden könnte. Vergleichsgebiete, in denen keine Förderprogramme stattfinden, die aber ähnliche Ausgangslagen haben, würden ähnliche Untersuchungen ermöglichen. Weiterhin sollten, um Ursache-Wirkung-Beziehungen zu untersuchen, weitere statistische Analysen mit einbezogen werden, bei denen der Lagewert beispielsweise als abhängige Variable dienen kann und die diskutierten Einflussfaktoren genauer untersucht werden können. Auch der Umgang mit Zufallsgrößen, wie das jeweilige Anfangsjahr oder die spezifische Ausgangssituation, wäre dadurch besser einzufangen. Von besonderem Interesse wäre der Zusammenhang zwischen den verschiedenen Lageverständnissen – insbesondere in Relation zu den Boden(richt)werten, die der Immobilienbewertung als Lagekriterium dienen. Daneben wäre von Interesse, ob ein vertieftes Verständnis zwischen Instrumenten und Lageveränderungen für die Steuerung der Stadtentwicklung besser nutzbar gemacht werden könnte.

## DANK

Wir bedanken uns bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadt Dresden, Frau Roswitha Birke und Herrn Achim Hofmann, sowie bei der Stadt Hannover, Frau Hiltrud Vollmer und Frau Susanne Klinkke, für die Organisation und Durchführung von Ortsbegehungen in den analysierten Stadtquartieren sowie für die zur Verfügung gestellten Informationen.

## LITERATUR

**Altrock, U. (2016):** Evaluation komplexer Programme in der Städtebauförderung. In: Informationen zur Raumentwicklung (2016)1, 5–15.

**BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2012):** Evaluierung der Städtebauförderung. Leitfaden für Programmverantwortliche. Berlin/Bonn.

**Döring, N.; Bortz, J. (2016):** Forschungsmethoden und Evaluation in den Sozial- und Humanwissenschaften. 5. Auflage. Springer, Berlin/Heidelberg.

**Freise, J. (1989):** Zur Quantifizierung von Wohnlageunterschieden bei der Wertermittlung bebauter Grundstücke. In: VR-Vermessungswesen und Raumordnung 51(1989)6+7, 334–341.

**Friesecke, F.; Kötter, T.; Stelling, S. (2005):** Zum Einfluss der Sozialen Stadt auf den Bodenwert – dargestellt am Beispiel des Modellvorhabens Vahrenheide-Ost, Hannover. In: Flächenmanagement und Bodenordnung (FuB) 67(2005)3, 110–121.

**Gerardy, T.; Möckel, R.; Troff, H. (Hrsg.) (1991):** Praxis der Grundstücksbewertung. 5. Auflage. Moderne Industrie, Landsberg/Lech.

**Hannover (2009):** Evaluation des Programms „Soziale Stadt“ in der Landeshauptstadt Hannover. Hannover.

**HAZ (2019):** Alles begann mit einem Kamm. Ein Jahrhundert lang wurde in Limmer mit Gummi gearbeitet. Ein Blick zurück. <https://wasserstadt.haz.de/2016/06/27/geschichte/> (30.07.2019).

**Häußermann, H. (2012):** Wohnen und Quartier. Ursachen sozialräumlicher Segregation. In: Huster, E.; Boeckh, J.; Mogge-Grotjahn, H. (Hrsg.): Handbuch Armut und soziale Ausgrenzung. 2. Auflage. Springer VS, Wiesbaden, 383–396.

**Landeshauptstadt Dresden (2015):** 25 Jahre Stadterneuerung. Dresden im Wandel. Dresden.

**Landeshauptstadt Hannover (1997):** Aktionsprogramm Integrierte Sanierung Vahrenheide-Ost – Ansätze für eine soziale Stadterneuerungspolitik. Hannover.

**Landeshauptstadt Hannover (2014):** Stadterneuerung in den Gebieten Limmer Nord, Limmer Ost und Wasserstadt. Hannover.

**Scholz, A. (2008):** Werkstattbericht: Bodenrichtwerte zonal und digital – Auszug. In: Auszug zum Vortrag, Fortbildung durch DVW Arbeitskreis 6, (03.06.2008).

**Stadt Essen (2008):** Analyse qualitativer Prozesse bei der Umsetzung des Programms „Soziale Stadt NRW“. Essen.

**Stadt Essen (2013):** Soziale Kontextbedingungen der Stadtteilentwicklung 2006–2009. Indikatoren gestütztes Monitoring im Rahmen der Evaluation des integrierten Handlungsprogramms „Soziale Stadt“ in Nordrhein-Westfalen. Essen.

**Stephan, S. (2018):** Bodenrichtwertermittlung in kaufpreisarmen Lagen mittels Lagewertverfahren am Beispiel von Dresden. Masterarbeit, TU Dresden.

**Wallraff, M.; Zimmer-Hegmann, R. (2016):** Evaluation und Selbstevaluation der „Sozialen Stadt“. Stand und Perspektive. In: Informationen zur Raumentwicklung (2016)1, 29–39.

### Martin Ahlfeld

TECHNISCHE UNIVERSITÄT DRESDEN  
MASTER-STUDIENGANG GEOGRAPHIE

Helmholtzstraße 10 | 01069 Dresden  
landmanagement@tu-dresden.de



### Till Fügener

TECHNISCHE UNIVERSITÄT DRESDEN  
MASTER-STUDIENGANG GEOGRAPHIE

Helmholtzstraße 10 | 01069 Dresden  
landmanagement@tu-dresden.de



### Anna Grzybek

TECHNISCHE UNIVERSITÄT DRESDEN  
MASTER-STUDIENGANG GEOGRAPHIE

Helmholtzstraße 10 | 01069 Dresden  
landmanagement@tu-dresden.de



### Alina Wegers

TECHNISCHE UNIVERSITÄT DRESDEN  
MASTER-STUDIENGANG GEODÄSIE

Helmholtzstraße 10 | 01069 Dresden  
landmanagement@tu-dresden.de



### Dr. Andreas Ortner

TECHNISCHE UNIVERSITÄT DRESDEN  
PROFESSUR FÜR LANDMANAGEMENT

Helmholtzstraße 10 | 01069 Dresden  
landmanagement@tu-dresden.de



### Prof. Dr.-Ing. Alexandra Weitkamp

TECHNISCHE UNIVERSITÄT DRESDEN  
PROFESSUR FÜR LANDMANAGEMENT

Helmholtzstraße 10 | 01069 Dresden  
landmanagement@tu-dresden.de

