

- GOODMAN, G. and ROBERTS, T.: Plants and Soils as Indicators of Metals in the Air. *Nature* 231 (1971) 287–292.
- HERRMANN, R.: Eine multivariate statistische Klimagliederung Nordhessens und angrenzender Gebiete. Beiträge zur Landeskunde von Nordhessen. Festschrift 39. Dt. Geographentag Kassel. Marburger Geogr. S. 60 (1973) 37–55.
- : Ein Anwendungsversuch der mehrdimensionalen Diskriminanzanalyse auf die Abfluvvorhersage. *Catena* 1 (1974) 367–385.
- HUCKABEE, J.: Mosses: sensitive indicators of airborne mercury pollution. *Atmospheric Environment* 7 (1973) 749–754.
- and JANZEN, S.: Mercury in moss: derived from the atmosphere or from the substrate. *Chemosphere* 1 (1975) 55–60.
- Kraftfahrtbundesamt*: Bestand an Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeuganhängern am 1. Juli 1974, Bonn–Bad Godesberg; Kirschbaum (1974) 1–383.
- LE BLANC, F. et al.: Biological response of lichens and bryophytes to environmental pollution in the Murdochville Copper mine area, Québec. *Journ. Hattori Bot. Lab.* 38 (1974) 405–433.
- LOUNAMAA, J.: Trace Elements in Plants. *Ann. Bot. Soc. Vanomo* 29 (1956) 1–196.
- MASTERS, R.: Air Pollution – Human Health Effects. In: B. McCORMAC: Introduction to the Scientific Study of Atmospheric Pollution. Dordrecht: Reidel (1971) 97–130.
- Reichsamt für Wetterdienst*: Klimakunde des Deutschen Reiches. Bd. 2: Tabellen, Berlin: Reimer (1939) 1–560.
- RÜHLING, Å.: Tungmetallföroreningar inom Vargön-Trollhättanområdet. Department of Plant Ecology, University of Lund, Sweden. 1970. 6 S., Ktn. u. Tab. Vervielfältigung.
- : Tungmetallföroreningar inom Stor-Stockholmsområdet. Department of Plant Ecology, University of Lund, Sweden. 1971. 5 S., Ktn. u. Tab. Vervielfältigung.
- RÜHLING, Å. and TYLER, G.: An Ecological Approach to the Lead Problem. *Bot. Notiser* 121 (1968) 321–342.
- : Ecology of Heavy Metals – a Regional and Historical Study. *Bot. Notiser* 122 (1969) 248–259.
- : Sorption and retention of heavy metals in the woodland moss *Hylocomium splendens* (Heclw.) Br. et Sch., *Oikos* 21 (1970) 92–97.
- : Regional Differences in the Deposition of Heavy Metals over Scandinavia. *J. appl. Ecol.* 8 (1971) 497–504.
- : Heavy Metal Deposition in Scandinavia. *Water, Air and Soil Pollution* 2 (1973) 445–455.
- Statistisches Bundesamt*: Statistisches Jahrbuch 1975 für die Bundesrepublik Deutschland. Stuttgart: Kohlhammer (1975) 1–739.
- STAMMERS, W.: The Application of multivariate techniques in hydrology. In: National Research Council of Canada (Hrsg.): Statistical Methods in Hydrology. Proceedings of Hydrology Symposium No. 5 (1967) held at McGill University, Febr. 1966.
- TYLER, G.: Moss analysis – a method for surveying heavy metal deposition. 2nd Intern. Clean Air Congr. Washington D. C., Proceedings. SU 30 F (1970) 129–132.
- : Heavy metals pollute nature, may reduce productivity. *Ambio* 1 (1972) 52–59.
- WARD, J. H.: Hierarchical Grouping to Optimize an Objective Function. *American. Statistic. Ass. J.* 58 (1963) 236–244.
- WENTZEL, K.-F.: Untersuchungen über die von einer Bleihütte ausgehenden Immissionen und das Ausmaß der durch sie während zweier Jahre verursachten Waldrauchschäden. Ber. Landesanstalt Bodennutzungsschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. Bochum (1960) 63–87.
- YEAPLE, D.: Mercury in Bryophytes (Moss). *Nature* 235 (1972) 229–230.

BEVÖLKERUNGS- UND SOZIALGEOGRAPHISCHE UNTERSUCHUNG ALS GRUNDLAGE DER SANIERUNGS- UND SOZIALPLANUNG

Ein Beitrag zur angewandten Geographie

Mit 7 Abbildungen und 8 Tabellen

W. F. KILLISCH und K.-J. MOCH

Summary: A demographic and social geographical survey for social planning in the context of urban renewal projects. An empirical contribution to applied geography.

The study is concerned with the use of population- and social geographic investigations for social planning in the context of urban renewal projects. The study was performed in three residential districts in the old part of Lübeck, close to the CBD. It is based mainly on a series of interviews relating to 368 households in those districts.

The first part of the study is an extensive description of the spatial and social structure and an evaluation of the renewal needs of the districts. A summary of the results

provides further suggestions for a social plan and for further renewal projects; a discussion of the consequences related to those measures completes the study.

Aufgabe der Stadtsanierung ist die Beseitigung baulicher und funktionaler Mißstände. Die rechtlichen Grundlagen sind im Städtebauförderungsgesetz festgelegt. Dieses regelt die einzelnen Schritte bei der Vorbereitung, Planung und Durchführung der Sanierung.

Sanierungsplanung, insbesondere die Sozialplanung für die von den Sanierungsmaßnahmen betroffenen

Bewohner, basiert auf vorbereitenden Untersuchungen. Sie werden durchgeführt, „... um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie über die Möglichkeiten der Planung und Durchführung der Sanierung“¹⁾.

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen Aufschluß darüber geben, welche Probleme in den Sanierungsgebieten vorliegen, welche Bereiche demzufolge Objekte der Sanierungsplanung sein müssen und welche sozialen Folgen sich aus den baulichen Maßnahmen voraussichtlich ergeben werden. Damit auch die Vorstellungen und Wünsche der Bewohner an die Sanierung bei der Planung berücksichtigt und mögliche Informationsmängel aufgezeigt werden, sind neben den Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnissen auch die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen und die örtlichen Bindungen der Bewohner zu ermitteln²⁾.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen dienen der Formulierung von Grundsätzen zum Sozialplan. Er setzt sich mit den Problemen jedes einzelnen Betroffenen auseinander und bietet Lösungsmöglichkeiten an. Hierdurch sollen nachteilige Auswirkungen von Sanierungsmaßnahmen für die Bewohner weitgehend vermieden werden.

Es bedarf nicht der – auch von geographischer Seite³⁾ – sooft beschworenen extensiven Auslegung des StBauFG⁴⁾, um festzustellen, daß die Berücksichtigung der genannten Merkmale, insbesondere der Wohnbedürfnisse, der sozialen Verflechtungen sowie der örtlichen Bindungen, zu mehr als nur einer baulichen Verbesserung des Gebietes führen soll, nämlich zu einer Verbesserung der allgemeinen Wohn- und Lebensverhältnisse der Bewohner.

Die Einsatzmöglichkeit bevölkerungs- und sozialgeographisch ausgerichteter Voruntersuchungen für die Sanierungs- und Sozialplanung soll in diesem Aufsatz am Beispiel eines Projektes aufgezeigt werden, das in drei z. T. unmittelbar an die City anschließenden Sanierungsgebieten der Lübecker Altstadt durchgeführt wurde: Petersgrube, Alsheide und Glandorpsgang (s. Abb. 1)⁵⁾.

¹⁾ § 4 (1) StBauFG.

²⁾ Vgl. § 8 (2) StBauFG.

³⁾ z. B. FÜRSTENBERG 1973 und KREIBICH 1973.

⁴⁾ Diese Auslegung des § 8 (2) StBauFG ergibt sich bereits aus den Bestimmungen des § 1 (4).

⁵⁾ Die Untersuchung basiert im wesentlichen auf einer von Interviewern vorgenommenen Befragung aller Haushalte (310 deutsche und 58 ausländische, meist türkische Haushalte) in den drei Sanierungsgebieten. Nach der Übertragung auf Datenträger wurden die Daten auf der Rechenanlage (Electrologica X-8) des Rechenzentrums der Universität Kiel bearbeitet und statistisch ausgewertet. Während der Durchführung und Auswertung der Befragung (1974/75) stand die Forschungsgruppe dem Stadtplanungsamt in Lübeck für konkrete Planungsvorhaben ständig

Nur eine umfassende Beschreibung der sozialen und räumlichen Situation der Sanierungsgebiete macht es möglich, alle Mängel im Vergleich zu anderen Stadtgebieten zu erkennen, ihre Ursachen aufzudecken und problembezogene Möglichkeiten der Beseitigung aufzuzeigen. Die Untersuchung beschränkt sich nicht auf die Anwendung von Methoden und Techniken zur Beschreibung der sozialen und räumlichen Struktur (Bevölkerungs-, Sozial-, Wohnstruktur) und auf die Feststellung der Sanierungsbedürftigkeit; um die ermittelten Sozialdaten entsprechend den Interessen der Betroffenen zu verwenden, werden in der Zusammenfassung der Ergebnisse Empfehlungen für den Sozialplan sowie für Sanierungsmaßnahmen vorgelegt und die Auswirkungen solcher Maßnahmen erörtert.

1. Die räumliche und demographische Struktur der Sanierungsgebiete

Die räumliche Struktur der drei Sanierungsgebiete wird bestimmt von kleinen, z. T. sehr schmalen Grundstücksparzellen, enger Bebauung (Gang- und Hinterhofbebauung), hoher Ausnutzung (GFZ > 2) und wenig Freiflächen. Die überalterte Bausubstanz weist erhebliche Mängel auf. Umgestaltungen der Gebäude, Instandhaltungsarbeiten und Modernisierungsmaßnahmen sind in den Sanierungsgebieten nur vereinzelt und dann selten in dem notwendigen Umfang vorgenommen worden. In allen drei Gebieten überwiegt die Wohnnutzung. Der Anteil der gewerblichen Nutzfläche (5196 qm) an der gesamten Geschoßfläche beträgt 9,5%.

Es herrschen kleine Wohnungsgrößen vor. Die Maßzahl „Räume pro Wohnung“ ist mit 2,5 entsprechend niedrig. Ein Fünftel aller Wohnungen hat mindestens einen Raum mit weniger als 8 qm (mittlere Wohnungsgröße 47,8 qm). Hieraus ist die allgemein geringe Größe der Wohnungen deutlich abzulesen. Für Familien mit Kindern ist Wohnraum so gut wie nicht vorhanden (Abb. 2 u. 3).

Die Wohnungen haben eine sehr schlechte Qualität. Nur 15,5% sind mit Bad, WC und Sammelheizung ausgestattet. Ein Viertel (23,6%) hat weder Bad noch WC noch Heizung. Die schlechte Ausstattung wird zudem deutlich durch den hohen Anteil der Wohnungen (61,3%), in denen nicht alle Räume beheizt werden können (Abb. 4).

In vielen Fällen bieten die Wohnungen ihren Bewohnern nicht mehr als zureichend anzusehende Wohnbedingungen. Weitere Beeinträchtigungen der Bewohner resultieren aus störenden Einflüssen des

zur Verfügung, insbesondere für die Erfassung von Problemgruppen und für die Erstellung einer Gebäude- und Sozialkartei. – Zu den Ergebnissen einer parallel dazu durchgeführten wirtschaftlichen Strukturuntersuchung (Haus- und Grundeigentümer, Arbeitsstätten) s. KILLISCH u. MOCH 1975.

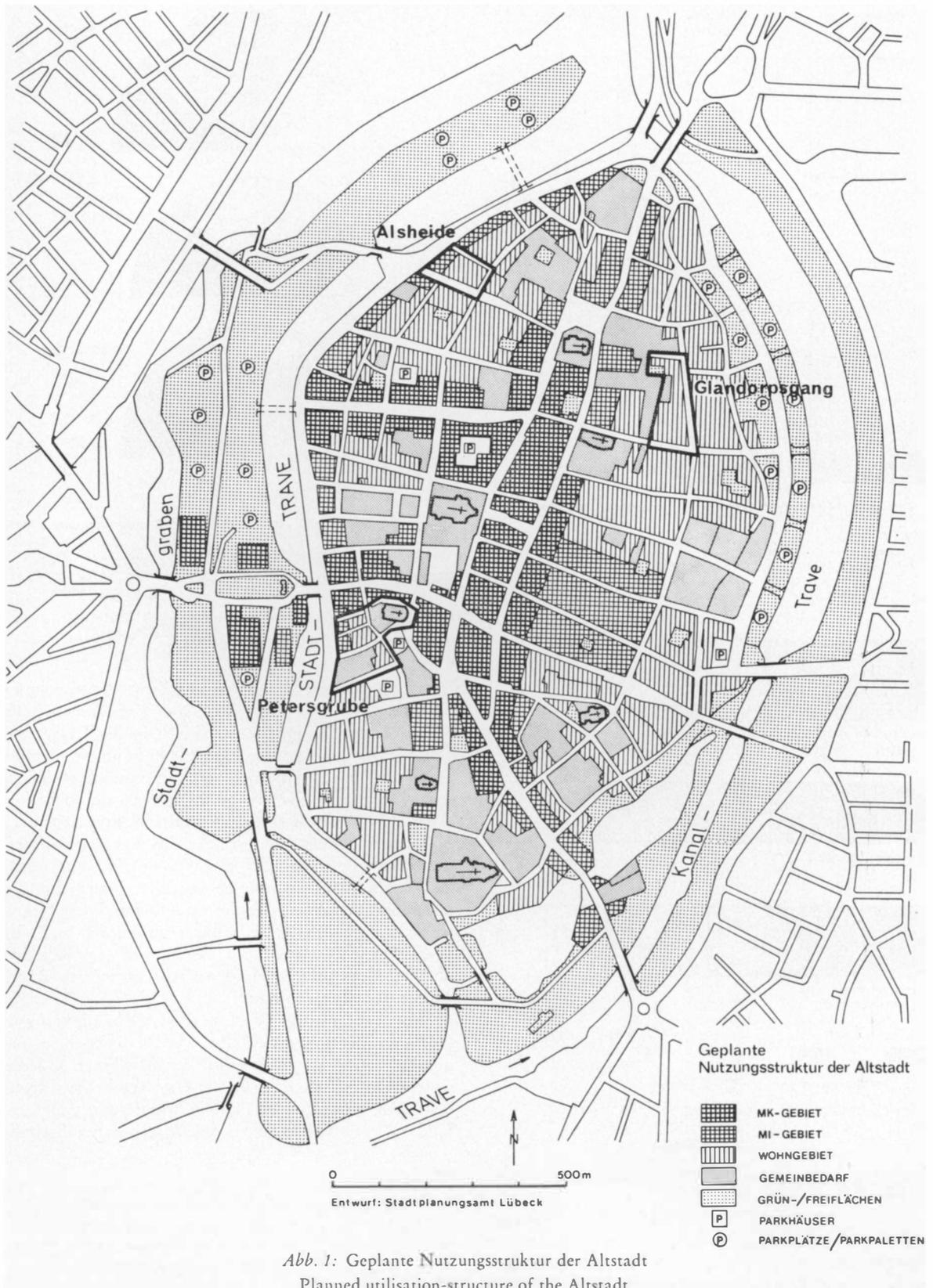


Abb. 1: Geplante Nutzungsstruktur der Altstadt
Planned utilisation-structure of the Altstadt

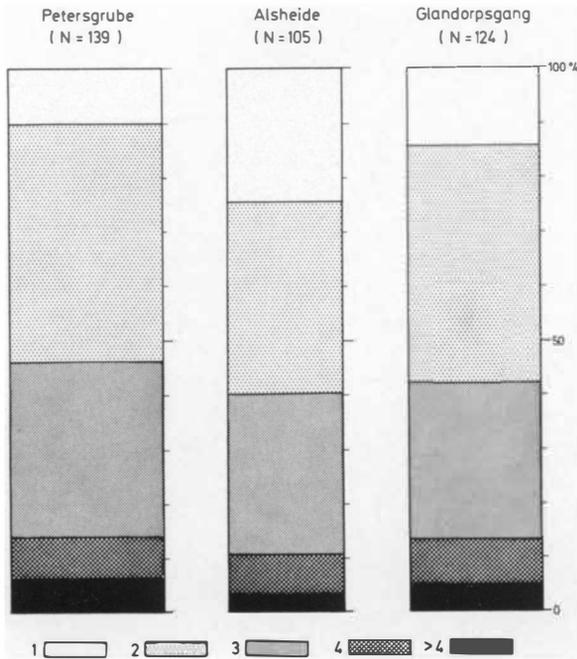


Abb. 2: Wohnungen nach der Anzahl der Räume
Dwellings according to number of rooms

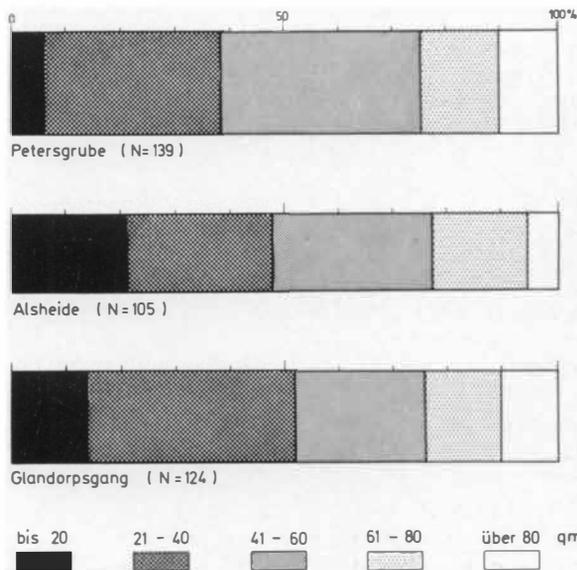


Abb. 3: Wohnungen nach Größe (qm)
Dwellings according to size (sq. m.)

Wohnumfeldes (Verkehrslärm, störende Gewerbebetriebe).

Die ungenügenden Wohn- und Lebensbedingungen führen seit längerer Zeit zur Abwanderung von weniger einkommenschwachen Haushalten in der Expansions- und Konsolidierungsphase. Ältere Bevölke-

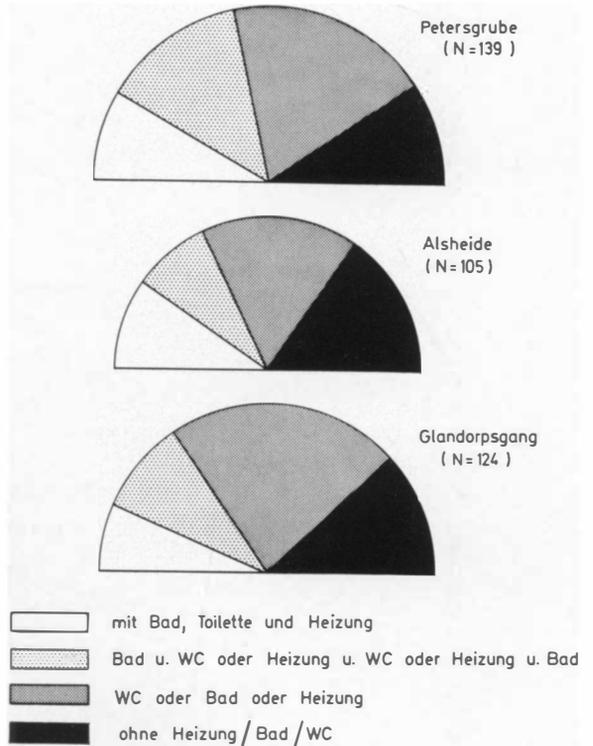


Abb. 4: Ausstattung der Wohnungen
Equipment of dwellings

rungstteile bleiben zurück, ausländische Arbeitnehmer mit ihren Familien und andere sozial schwache – auch ältere – deutsche Haushalte ziehen in die freigewordenen Wohnungen, deren Eigentümer kaum noch etwas gegen den Verfall unternehmen. Die Sanierungsgebiete – insgesamt gilt das für weite Bereiche der Lübecker Altstadt – entwickeln sich somit in zunehmendem Maße zu Wohngebieten vornehmlich von Angehörigen der unteren sozialen Schichten⁶⁾. Sie sind aber auch Zielgebiete jüngerer mobiler deutscher Haushalte, die in Lübeck sonst keinen Wohnraum finden. Diese Gruppe zeigt wenig Neigung, sesshaft zu werden und sich in das Gebiet zu integrieren. Sie betrachtet es lediglich als Durchgangsstation und verläßt es in der Regel wieder nach kurzer Zeit.

Der zunehmende Verfall der Gebäudesubstanz (30% der Nettogeschoßfläche werden nicht mehr genutzt), die starke Fluktuation der Bewohner und die Konzentration sozial schwacher Gruppen kennzeichnen den Abstieg der Gebiete. Die Zuwanderung von Ausländern stellt vor allem in den Augen der außerhalb

⁶⁾ Hier stellt sich die Situation nicht anders als in vergleichbaren Gebieten der BRD dar: vgl. FRIELING u. STRASSEL (1973, S. 27–30) für Göttingen; GANSER (1974, S. 142f.) für Ingolstadt; Arbeitsgruppe Altstadtsanierung Regensburg (1975, S. 185–191) für Regensburg; s. auch DIEDRICH u. KÖGLER 1974, S. 35.

der Sanierungsgebiete wohnhaften Eigentümer eine weitere Wertminderung der Gebiete dar. Sie unterlassen Investitionen zur Instandhaltung der Gebäude und zur Modernisierung der Wohnungen. Wohnungen und ganze Häuser bleiben leer – ein Indikator für Wohngebiete mit niedrigstem Wohnwert.

Bei hoher Mobilität ist die Einwohnerentwicklung in den Sanierungsgebieten rückläufig. Von 1970 bis Juli 1974 nahm die Zahl der Ausländer in den drei Gebieten insgesamt um 137 zu, während die Zahl der Deutschen im gleichen Zeitraum um 219 zurückging. Das entspricht einem Rückgang der deutschen Bewohner um 24,7%. Der Anteil der Ausländer an der Bevölkerung stieg in dieser Zeit von 5,2 auf 21,8% (s. Tab. 1). Besonders stark war die Umschichtung im Sanierungsgebiet Glandorpsgang: Heute leben dort bereits 36,3% Ausländer (1970: 8%) (Abb. 5).

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 1970–Juli 1974

Population changes from 1970 to July 1974

Gebiet	Deutsche		Abnahme 1970–74 in v. H.	Ausländer		1970 Anteil an Bew. i. v. H.	1974 Anteil an Bew. i. v. H.
	1970	1974		1970	1974		
Petersgrube	359	310	13,6	8	2,2	31	9,1
Alsheide	251	173	31,1	17	6,3	50	22,4
Glandorpsgang	276	184	33,3	24	8,0	105	36,3
insgesamt	886	667	24,7	49	5,2	186	21,8

Ergebnis des oben beschriebenen Umschichtungsprozesses ist die für die Sanierungsgebiete geradezu als typisch anzusehende Bevölkerungs- und Sozialstruktur. Ihre wesentlichen Elemente sind:

- die überalterte deutsche „Rest“bevölkerung mit einem hohen Anteil insbesondere weiblicher 1-Personen-Haushalte
- die in der letzten Zeit in das Gebiet eingezogenen meist ausländischen Haushalte, die sich aus jungen Familien mit Kindern, jüngeren Einzelpersonen und Alleinstehenden mit Kindern zusammensetzen
- mittlere und ältere alleinstehende Haushalte, die in die Sanierungsgebiete abgedrängt worden sind und ihren jetzigen Wohnstandort als endgültig akzeptieren müssen
- die weniger einkommensschwachen Haushalte, die die Sanierungsgebiete als Durchgangsstation ansehen und bereits mit dem Einzug eine neue Wohnung suchen.

Der unterschiedliche Altersaufbau der deutschen und ausländischen Haushaltsvorstände ist aus Tab. 2 ersichtlich.

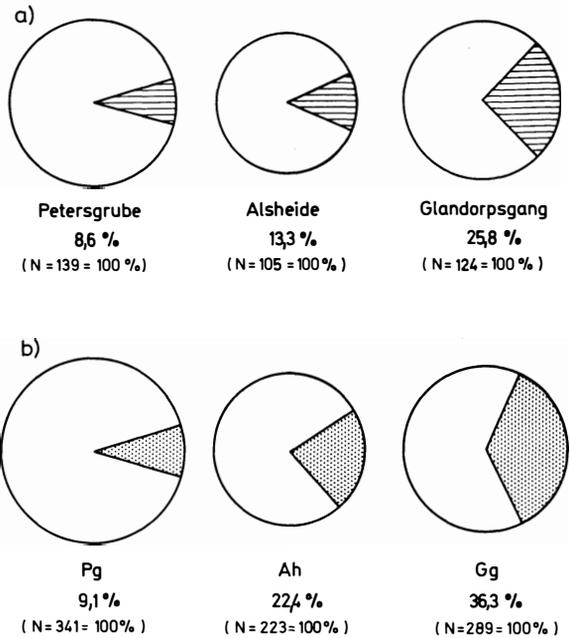


Abb. 5: a) Anteil ausländischer Haushalte
Proportion of foreign households
b) Anteil ausländischer Bewohner
Proportion of foreign residents

Tabelle 2: Altersstruktur der befragten Haushaltsvorstände

Age structure of the households interviewed

Alter in Jahren	Deutsche %	Ausländer %	insgesamt %
≤20	2	0,6	1
21–24	19	6,1	1
25–34	45	14,5	33
35–40	23	7,4	13
41–50	31	10,0	10
51–60	39	12,6	–
61–65	35	11,3	–
66–70	38	12,3	–
>70	78	25,2	–
	310	58	368

Jeder zweite deutsche Haushalt gehört der Altersgruppe der über Sechzigjährigen an (Abb. 6). Hier wiederum sind die weiblichen Alleinstehenden in hohem Maße überrepräsentiert (79,6%). Überhaupt ist die Zugehörigkeit zu unvollständigen Haushalten ein besonderes Kennzeichen der deutschen Bewohner. Nur 17,4% aller Haushalte sind sogenannte Kleinfamilien mit ein oder zwei Kindern.

Von den Ausländern – meist junge Familien mit Kindern und Alleinstehende – gehören dagegen nahezu drei Viertel den mittleren Altersgruppen an. Ein

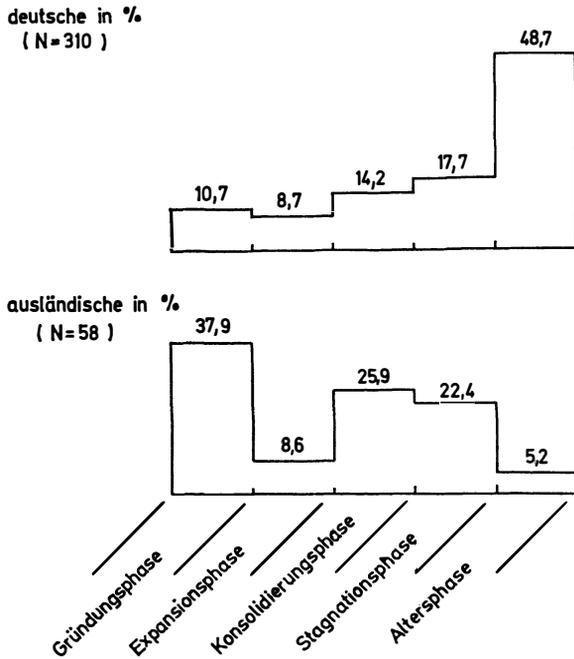


Abb. 6: Haushalte getrennt nach Phasen
Households divided according to phases

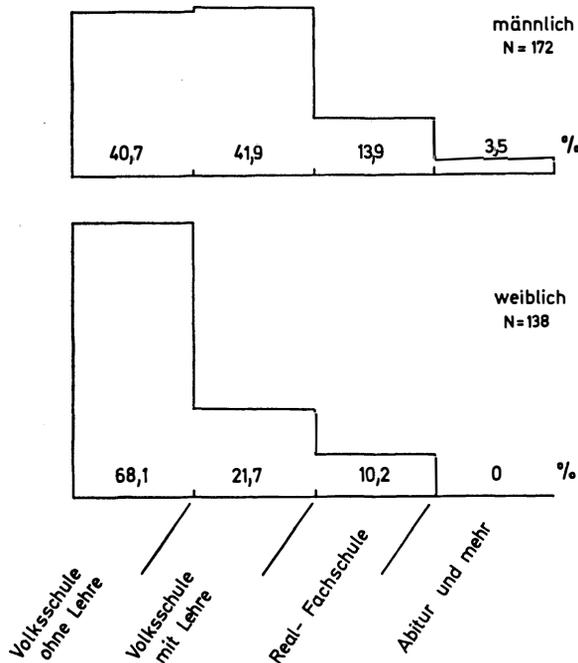


Abb. 7: Verteilung deutscher Haushaltsvorstände nach Ausbildung
Division of German housing managements according to educational attainment

Viertel der Ausländer sind Kinder unter 15 Jahre (mittlere Haushaltgröße 2,7 gegenüber 1,9 der deutschen Haushalte).

Ohne gezielten Eingriff in die Wohn- und Infrastruktur wird sich die Bevölkerungsstruktur weiter polarisieren: Rückgang und zunehmende Überalterung der deutschen Bewohner, verstärkter Zuzug ausländischer Familien mit einem jungen Altersaufbau.

2. Die soziale und materielle Situation der Bewohner

Die sozial schwache Position der Bewohner ist bedingt durch das geringe Ausbildungs- und Qualifikationsniveau (Abb. 7).

Zum geringen Qualifikationsgrad kommt bei den deutschen Haushaltsvorständen eine niedrige Erwerbsquote (42,9%) und ein entsprechend niedriges Einkommen hinzu (s. Tab. 3).

Tabelle 3: Monatliches Nettoeinkommen der Haushalte
Monthly net income of the households

Haushaltsnettoeinkommen (DM)	Deutsche %	Ausländer %
≤ 200	2	0,6
201- 400	21	6,8
401- 600	46	14,8
601- 800	49	15,8
801-1000	53	17,1
1001-1200	35	11,3
1201-1400	21	6,8
1401-1600	19	6,1
1601-1800	9	2,9
1801-2000	11	3,5
2001-2400	6	1,9
2401-3000	4	1,3
>3000	3	1,0
k. A.	31	10,0
	310	58

Die Differenzierung der Einkommen nach dem Haushaltstyp (Tab. 4) läßt erkennen, daß die 1- und 2-Personen-Haushalte in der Stagnations- und Altersphase besonders arm sind und von den Sanierungsmaßnahmen am härtesten betroffen sein werden. Von den Rentnern, die 52% aller deutschen Haushalte stellen, bezieht jeder vierte ein Einkommen von weniger als 500 DM, jeder zehnte ein Einkommen von weniger als 350,- DM. In 7,4% aller Fälle liegt das Haushaltseinkommen unter dem Existenzminimum⁷⁾.

Auf folgende Gruppen der deutschen Bewohner wird sich die Sozialplanung in erster Linie konzentrieren müssen:

- nicht erwerbstätige, meist ältere und meist weibliche Alleinstehende und Ehepaare im Rentenalter

⁷⁾ Hierbei wurden die Regelsätze nach dem Bundessozialhilfegesetz zugrunde gelegt.

Tabelle 4: Mittleres Einkommen der deutschen Haushalte nach ihrer Phase im Lebenszyklus

Mean and median distribution of income of german households according to their stage in the life cycle

Phase	Einkommen (in DM)		
	ar.	Mittel	Median
Gründungsphase			
jüngere alleinst. Person (≤ 36 J.)	17	1262	1020
jüngeres Ehepaar ohne Kind (≤ 36 J.)	10	1305	1225
Expansionsphase			
Alleinstehende(r) mit Kind (≤ 6 J.)	4	794	791
Ehepaar mit kl. Kind (≤ 6 J.)	20	1188	1150
Konsolidierungsphase			
Alleinstehende(r) mit Kind (7–18 J.)	11	1034	956
Ehepaar mit Kind(ern) (7–18 J.)	29	1622	1400
Stagnationsphase			
Alleinstehende(r) (36–60 J.)	25	747	680
Ehepaar (36–60) ohne Kind	16	1364	1350
Haushalt mit 3 Personen (36–60 J.)	7	1443	1600
Altersphase			
Ehepaar ohne Kind (>60 J.)	34	1049	993
Haushalt mit 3 Pers. (>60 J.)	4	1335	1375
Alleinstehende(r) (>60 J.)	102	696	633
	310		

- einkommensschwache Familien mit Kindern
- alleinstehende, meist geschiedene Frauen mit Kindern.

Aufgrund der hohen Erwerbsquote (95%) ist das mittlere Einkommen der Ausländer (1602 DM) um 590 DM höher als das der deutschen Haushalte (1012 DM). Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, daß die Ehefrauen überwiegend mitarbeiten (60% gegenüber 30% der deutschen Ehefrauen), und daß die Zahl der zu versorgenden Personen größer ist als bei den deutschen Haushalten.

Mit der Kennzeichnung und Beschreibung von Problemgruppen ist auch die soziale Struktur der Gebiete im Hinblick auf erforderliche Sanierungsmaßnahmen hinlänglich beschrieben. Ein näheres Eingehen auf die Differenzierungen innerhalb der sozialen Struktur ist aber von Nutzen, weil sich zeigt, daß unabhängig von Alter, Familienstruktur und anderen für die Kennzeichnung von Problemgruppen relevanten Merkmalen die einzelnen problematischen Fälle fast ausnahmslos den untersten sozialen Gruppierungen zuzurechnen sind.

Zur Untersuchung der Differenzierung der sozialen Struktur wurde das BIPLLOT-Verfahren für die Analyse

von Kontingenztafeln nach GABRIEL verwendet⁸⁾. Es wurde nach den drei Merkmalen Einkommen, Stellung im Beruf und Ausbildung aufgeschlüsselt. Dabei ergaben sich drei signifikant voneinander getrennte Schichten, die im folgenden als obere, mittlere und untere Schichten bezeichnet werden, wobei berücksichtigt werden muß, daß im Vergleich zur sozialen Struktur größerer Räume (z. B. ganz Lübeck) die Bewohner der Sanierungsgebiete überwiegend den unteren Schichten zuzurechnen sind. Die hier genannten drei Schichten beschreiben gewissermaßen die Feinstruktur einer unteren sozialen Gruppierung (s. Tab. 5).

Tabelle 5: Soziale Schichten (einkommensorientiert)
Social stratification (according to income)

<i>untere Schicht:</i> 54,8%	ungelernte Arbeiter angelernte Arbeiter einfache Angestellte Hausfrauen
<i>mittlere Schicht:</i> 31,3%	Facharbeiter mittlere Angestellte einfache Beamte Studenten
<i>obere Schicht:</i> 13,9%	Angestellte der mittl. Vorgesetztenenebene wissenschaftliche Angestellte Selbständige

Die Erörterung der niedrigen sozialen Position der Bewohner darf keinesfalls zu dem Schluß führen, daß die Dominanz unterer Bevölkerungsgruppen allein schon ein negatives Merkmal und damit Kennzeichen für Sanierungsbedürftigkeit sei und daß es gelte, durch die Sanierung nur die Sozialstruktur zu verändern. Es geht hier vor allem darum, deutlich zu machen, daß von den Sanierungsmaßnahmen Bewohner betroffen sind, die durch ihre soziale Position erheblich benachteiligt und deshalb in viel stärkerem Maße als andere Gruppen auf finanzielle Hilfestellung und anderweitige Unterstützung angewiesen sind.

3. Wohnraumversorgung – Lage der Bewohner auf dem Wohnungsmarkt

Ein Teil der Bewohner lebt in Wohnverhältnissen, die eine Gefährdung der Gesundheit und eine Beeinträchtigung des Familienlebens bedeuten. Davon betroffen sind besonders die Mehrpersonenhaushalte, vor allem ausländische Familien.

⁸⁾ Zur Entwicklung der hierbei zugrunde gelegten Theorie der Struktur sozialer Systeme sowie zur Analyse sozialer Differenzierungen mittels des BIPLLOT-Verfahrens (GABRIEL) s. MOCH u. KILLISCH 1975. Die vorstehend genannte Untersuchung wurde im Rahmen eines von der DFG im Schwerpunkt „Bevölkerungsgeographie“ geförderten Forschungsprojektes erstellt.

Im Mittel sind die Wohnungen der deutschen Bewohner (49,4 qm) um 10 qm größer als die der Ausländer (39,5 qm). Bezieht man die Wohnfläche auf die Zahl der Personen im Haushalt, dann stehen den Deutschen durchschnittlich 25,4, den Ausländern nur 14,8 qm Wohnfläche je Person zur Verfügung. Nach den Normen für erforderliche Wohnungsgrößen⁹⁾ sind 59% (217) der Wohnungen überbelegt, davon 54% (167) von Deutschen und 86% (50) von Ausländern bewohnte Wohnungen.

Akute Wohnungsnot besteht auch für die deutschen Haushalte, die sich in der Expansions- oder Konsolidierungsphase befinden, während der Mehrzahl der Haushalte in der Stagnations- und Altersphase, die sich vornehmlich aus Alleinstehenden zusammensetzen, mehr als ein Raum pro Person zur Verfügung steht. Für die im Sanierungsgebiet lebenden Familien mit Kindern trifft die vom Wissenschaftlichen Beirat für Familienfragen in einem Gutachten zur Wohnsituation von Familien in der BRD allgemein getroffene Feststellung zu, „daß ein Defizit in der Wohnraumversorgung gerade dort besteht, wo es für eine erfolgreiche Sozialisation am gefährlichsten ist“¹⁰⁾.

Im Vergleich zu den Deutschen (136 DM) zahlen die Ausländer im Durchschnitt zwar nur eine um 10 DM höhere Miete (146 DM), ihre Wohnungen sind jedoch sehr viel kleiner und noch schlechter ausgestattet. Tatsächlich müssen sie einen um die Hälfte höheren Preis je qm Wohnfläche zahlen als die deutschen Mieter (4,96 DM gegenüber 3,30 DM). Insgesamt ist die Tendenz festzustellen, daß mit dem Auftreten von Ausländern als Konkurrenten auf dem Wohnungsmarkt auch die Mietpreise für die neu zuziehenden deutschen Bewohner angestiegen sind¹¹⁾. Besonders starke Erhöhungen sind festzustellen in den Häusern, deren Eigentümer nicht selbst im Sanierungsgebiet wohnen.

Absolut betrachtet sind die Mietbeträge zwar niedrig. Im Hinblick auf künftige Sanierungsmaßnahmen und die damit verbundenen Erhöhungen der Mieten ist allerdings festzuhalten, daß bei einem großen Teil der deutschen Bewohner die Grenze zumutbarer Belastung infolge ihres geringen Einkommens bereits heute erreicht oder gar überschritten ist (s. Tab. 6).

Tabelle 6: Brutto-Miete und relative Mietbelastung

Cross rent and rent related to income		
Schicht	Brutto-Miete	Mietbelastung
untere Schicht	158 DM	20,1%
mittlere Schicht	219 DM	18,9%
obere Schicht	280 DM	18,9%

⁹⁾ Familie und Wohnen 1975, S. 29.

¹⁰⁾ A. a. O., S. 67.

¹¹⁾ Vgl. auch Bundesanstalt für Arbeit 1973, S. 100; ROTHAMMER et alii 1974, S. 33f.

21% (30) der Haushalte der unteren Schicht gegenüber 13% (10) und 16% (4) derjenigen der mittleren und oberen Schicht geben über 30% ihres Netto-Einkommens für die Miete aus. 7,7% (11) von ihnen müssen z. T. sogar weit mehr als 35% ihres Einkommens für die Miete aufbringen¹²⁾.

Nach ihrer Phase im Lebenszyklus entwickeln die Haushalte unterschiedliche Ansprüche an das Wohnen¹³⁾. Die Beurteilung der eigenen Wohnsituation hängt wesentlich davon ab, ob die spezifischen Ansprüche der Haushalte an ihrem jetzigen Wohnstandort erfüllt sind. Das Anspruchsniveau wiederum und auch die Möglichkeiten zur Verwirklichung der Bedürfnisse sind innerhalb der einzelnen Bevölkerungsgruppen sehr unterschiedlich und werden bestimmt von der sozialen und materiellen Lage der Haushalte. Die räumliche Verteilung und die soziale und demographische Zusammensetzung der Bevölkerung stehen daher in engem Zusammenhang mit den Bedingungen eines Raumes für die Realisierung der Ansprüche seiner Bewohner.

So haben die ungenügenden Wohnbedingungen in den Sanierungsgebieten (Defizit an Wohnungsgrößen für Familien mit Kindern, ungenügende Wohnungsausstattung) zu einer Abwanderung von weniger finanzschwachen Haushalten und zu einer Verzerrung der Alters- und Haushaltsstruktur geführt. Eine Konzentration sozial schwacher überalterter deutscher Bewohner mit geringem Einkommen, geringen Wahlmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt und entsprechend niedrigem Anspruch an die Wohnbedingungen ist die Folge. Nur vor dem Hintergrund der besonderen sozioökonomischen Verhältnisse der im Sanierungsgebiet lebender Bewohner ist ihre eigene Beurteilung der Wohnsituation zu interpretieren (s. Tab. 7).

Die Haushalte in der Expansionsphase sehen ihre Wohnansprüche in weit geringerem Maße erfüllt als die Haushalte in der Stagnations- und Altersphase. 40,9% der Familien mit Kindern sind mit ihrer gegenwärtigen Wohnung z. T. sogar äußerst unzufrieden. Die Beurteilung der Wohnsituation durch die Bewohner entspricht somit den Ergebnissen der Wohnungsanalyse, wonach die Familien mit Kindern aufgrund der besonderen wohnungsräumlichen Struktur in den Sanierungsgebieten nur unzureichende Wohnbedingungen vorfinden.

In allen Haushaltsgruppen werden die Wohnungsmängel – bei sonst gleicher Ausstattung – von den höheren Einkommensgruppen wesentlich stärker als Beinträchtigung erfahren. Bei den höheren Altersgrup-

¹²⁾ Zum Vergleich: 2-Personen-Haushalte von Renten- und Sozialhilfeempfängern mit geringem Einkommen in der BRD gaben im Jahre 1974 im Mittel 21,2% ihres Einkommens für die Wohnungsmiete aus. Nach Stat. Jahrbuch für die BRD 1975, S. 485.

¹³⁾ Vgl. dazu STEINBERG 1974, S. 407; Familie u. Wohnen, a. a. O., S. 34–42.

Tabelle 7: Zufriedenheit mit Wohnung nach Phase im Lebenszyklus (Deutsche)
Satisfaction with dwelling place according to their stage in life cycle

Mit Wohnung	Phase									
	Gründung %		Expansion %		Konsolidierung %		Stagnation %		Alter %	
sehr zufrieden	5	15,2	1	3,7	11	25,0	15	27,3	49	32,5
eher zufrieden	22	66,7	15	55,6	21	47,7	27	49,1	83	55,0
eher unzufrieden	4	12,1	9	33,3	8	18,2	8	14,5	12	7,9
völlig unzufrieden	1	3,0	2	7,4	3	6,8	5	9,1	4	2,6
k. A.	1	3,0	–	–	1	2,3	–	–	3	2,0
	33		27		44		55		151	

pen werden die Unterschiede geringer, da die unzureichende Wohnung durch die von ihnen geschätzte Lage in der Innenstadt ausgeglichen wird. Eine ähnliche Beziehung besteht zwischen Zufriedenheit mit der Wohnung und sozialer Position. Obwohl die Wohnsituation der oberen Schicht vergleichsweise besser ist als die der unteren und mittleren Schicht, äußert ein höherer Prozentsatz Unzufriedenheit.

Daß von den 177 deutschen Haushalten, die an ihrer Wohnung schwerwiegende Mängel beanstanden, 121 (68,4%) mit ihrer Wohnung dennoch eher zufrieden sind, beruht auf der sozialen und finanziellen Schwäche dieser Bevölkerungsgruppen¹⁴). Insbesondere die alten, lang ansässigen Bewohner sehen keine Änderungsmöglichkeit ihrer Lage und haben sich an die gegebene unzureichende Wohnsituation angepaßt (Herabsetzung der Konfliktschwelle). Die Beeinträchtigung durch die Wohnungsmängel wird bei diesen Gruppen kompensiert durch die Vertrautheit der sozialen und materiellen Umwelt, durch die engen Kontakte zu den Nachbarn oder die billige Miete, vor allem aber durch die Lage der Wohnung in der Innenstadt.

Das Wohnen in der Innenstadt ist für 62% (192) der deutschen Haushalte wichtigstes Kriterium bei der Wohnungswahl. Dieses Ergebnis widerspricht nicht der Feststellung des Planungsamtes, „daß ein großer Teil der heute in der Innenstadt wohnenden Menschen diese Innenstadt als geeigneten Wohnstandort identifiziert haben und hier wohnen bleiben möchten...“¹⁵). Die Einstellung der einkommensschwachen Haushalte wird aber hauptsächlich geprägt von dem Bewußtsein, nur hier in der Innenstadt relativ billigen Wohnraum zu finden. Die Präferenz der Innenstadt resultiert also mehr aus materieller Notwendigkeit als aus „freier“ Entscheidung.

Wegen ihrer schlechten materiellen Lage sind die Wahlmöglichkeiten der im Sanierungsgebiet lebenden

Bewohner sehr eingeschränkt. Aus eigener Kraft können die meisten von ihnen eine Verbesserung ihrer Wohnsituation nicht vornehmen. Fehlende Informationen über günstige Wohnungsangebote, geringe Flexibilität und Entschlußfreudigkeit, fehlende lohenswerte Alternativen und/oder die Bindung an bestimmte Infrastruktureinrichtungen an ihrem jetzigen Wohnstandort in der Innenstadt wirken zusätzlich als Mobilitätsbarrieren¹⁶). Da für die einkommensschwachen Haushalte ein Wohnungswechsel sehr kostspielig ist, wird aus Unsicherheit über den Nutzen des Umzugs und aus Furcht vor Fehlentscheidungen bei der Wohnungswahl eine Veränderung der Wohnsituation auch dann nicht angestrebt, wenn das Bedürfnis danach vorhanden ist¹⁷).

Mobilitätsbereit sind vor allem die Haushalte in der Expansions- und Gründungsphase, Haushalte also, die – in den Sanierungsgebieten deshalb auch unterrepräsentiert – von den unzureichenden Wohnbedingungen am stärksten beeinträchtigt sind (s. Tab. 8).

Jeder dritte Haushalt in der Gründungsphase und jeder zweite Haushalt in der Expansionsphase bemüht sich intensiv um eine neue Wohnung bzw. hält Ausschau danach. Gründe für die Umzugsbereitschaft sind ausschließlich Mängel der Wohnung selbst¹⁸).

Obwohl die Wohnungssuchenden den weniger einkommensschwachen Haushalten der Sanierungsgebiete

¹⁴) Vgl. die sehr ausführliche Analyse zum Wohnstandortverhalten kontrastierender Gruppen von STEINBERG, a. a. O., S. 407–416.

¹⁷) Die Untersuchung bestätigt die in „Familie und Wohnen“ (a. a. O., S. 79) getroffene Feststellung: „... eine weitere Ursache für die wohnungsmäßige Unterversorgung bestimmter Nachfragegruppen (ist) in der Behinderung zu sehen, sich auf dem Wohnungsmarkt zurechtzufinden, so daß sie günstige Angebote nicht wahrnehmen und ausnützen können.“

¹⁸) Daß bei den unteren Sozialgruppen Ansprüche an die Wohnungsumgebung weder bei der Wohnungswahl noch bei der Entscheidung auszuweichen, eine Rolle spielen, zeigt auch STEINBERG (a. a. O., S. 415).

¹⁴) Vgl. hierzu KILLISCH 1974, S. 107f. und Arbeitsgruppe Altstadtanierung Regensburg, a. a. O., S. 255.

¹⁵) SCHMIDT 1975, S. 72.

Tabelle 8: Wohnungssuchende Haushalte nach ihrer Phase im Lebenszyklus

Households searching for dwelling place according to their stage in life cycle

Phase im Lebenszyklus	Haushalte insgesamt	d a v o n			
		suchen inten-		halten Ausschau	
		siv eine neue Wohnung	%	nach einer neuen Wohnung	%
Gründungsphase	33	6	18,2	4	12,1
Expansionsphase	27	7	25,9	6	22,2
Konsolidierungsphase	44	6	13,6	4	9,1
Stagnationsphase	55	7	12,7	6	10,9
Altersphase	151	11	7,3	10	6,6
	310	37	11,9	30	9,7

angehören, sind ihre Chancen zur Realisierung ihrer Wohnbedürfnisse sehr gering. Ein großer Teil von ihnen (30,4%) bemüht sich bereits seit mehr als einem Jahr vergeblich um eine neue Wohnung. Ein Fünftel der Haushalte, die Ausschau nach einer besseren Wohnung halten, hat die eigene aktive Wohnungssuche nach längerem erfolglosen Bemühen enttäuscht aufgegeben und hofft nun auf die Unterstützung durch das Sozialamt oder die Hilfe des Arbeitgebers.

4. Die Beurteilung des Wohngebietes durch die Bewohner

Die drei Gebiete werden von ihren Bewohnern zwar recht unterschiedlich beurteilt, insgesamt ist die Kritik an den Mißständen aber sehr stark. Diese sehr häufige und sehr herbe Kritik scheint im Widerspruch zu stehen zu dem von vielen Bewohnern (43%) geäußerten Wunsch, auch weiterhin dort zu wohnen. Hierbei sind jedoch zwei Gesichtspunkte zu berücksichtigen.

Zum einen liegt bereits eine gewisse von Fall zu Fall sicher unterschiedliche Informationsmenge über das Sanierungsvorhaben vor. Selbst wenn aus einer möglichen resignativen Grundhaltung, die gerade in sozial schwachen Gruppen häufig anzutreffen ist¹⁹⁾, sich viele Bewohner von einer Sanierung nicht viele Vorteile erhoffen, lassen die erhaltenen Informationen den Wunsch nach Verbesserung in Realitätsnähe rücken. Dieses wiederum bestimmt die Beantwortung der Frage nach dem Verbleib. So konnte gerade in Lübeck häufig festgestellt werden, daß Bewohner, die dem Gebiet ablehnend gegenüberstanden, nach eingehender Information durch Vorlage von Bebauungsplänen und dergleichen gern weiter im Gebiet bleiben wollten.

Zum anderen spielt sehr stark eine Rolle, daß Fragen, deren Beantwortung die desolante Situation erhelten können, in einer Richtung beantwortet werden, die eben diese Möglichkeit ausschließt: Die Frage, ob man in einem sehr schlechten Gebiet (oder Wohnung) bleiben möchte, wird mit ja beantwortet, aus Furcht vor der möglichen Folgefrage, warum man denn nicht wegzöge; hierdurch würden dann die schlechte materielle Situation, die geringe Mobilität sowie die resignative Grundhaltung offengelegt²⁰⁾.

Wie groß der tatsächliche Anteil derer ist, die das Wohngebiet verlassen möchten, läßt sich aus den genannten Gründen also nicht mit Sicherheit angeben. Da die vorliegende Untersuchung auch nur einen Querschnitt zum Zeitpunkt der Befragung ergibt, da sich durch ständige weitere Informationen der Standpunkt ändert, muß es Aufgabe in der Erörterungsphase sein, sich bei der endgültigen Durchführung der Sanierungsmaßnahmen mit jedem einzelnen Fall zu beschäftigen²¹⁾.

Die Beurteilung des Wohngebietes mißt sich an der individuell als erwünscht oder unerwünscht empfundenen Situation²²⁾. Das Verhalten orientiert sich an allgemeinen Wertvorstellungen und wird insbesondere gegenüber den Ausländern von Vorurteilen bestimmt.

Ein Viertel (25,5%) der deutschen Bewohner hält den Anteil an Ausländern in ihrem Wohngebiet für zu hoch. Diese Gruppe deckt sich weitgehend mit der, die darin eine wesentliche Bedingung für die Bildung eines negativen Images ihres Wohngebietes in den Augen der lokalen Öffentlichkeit sieht, und die deshalb die Zuwanderung von Ausländern dafür verantwortlich macht, daß sich ihr Wohngebiet negativ entwickelt hat²³⁾.

Die negative Einstellung gegenüber den Ausländern wird bei einem Teil der deutschen Bewohner auch nicht durch positive Erfahrungen mit ihnen im unmittelbaren Wohnumfeld korrigiert. So wohnt ein großer Teil der Haushalte, die die Anwesenheit von Ausländern in ihrem Gebiet beanstanden, nach eigenen Angaben mit ihnen genauso gerne zusammen wie mit deutschen Bewohnern. Daß das Verhältnis zu den Ausländern im wesentlichen durch Vorurteile geprägt wird, erhellt auch daraus, daß von denjenigen deutschen Haushal-

²⁰⁾ Fragen nach Mißständen in Wohnung oder Wohngebiet im anderen Kontext hatten daher auch eine gewisse Kontrollfunktion.

²¹⁾ § 9 (1) StBauFG: „Die Gemeinde soll mit den Eigentümern . . ., den Mietern, Pächtern und anderen Nutzungsberechtigten . . . möglichst frühzeitig die beabsichtigte Neugestaltung des Sanierungsgebietes und die Möglichkeiten ihrer Beteiligung an der Durchführung der Sanierung erörtern . . .“

²²⁾ Zur selektiven Wahrnehmung s. HELLE 1969.

²³⁾ S. dazu die Darstellung von ROTHAMMER et alii, a. a. O., bes. S. 47–90.

¹⁹⁾ S. BOLTE, KAPPE und NEIDHARDT 1968, S. 105–108.

ten, die sich durch die Nähe der Ausländer in ihrem engeren Wohnbereich gestört fühlen, die meisten pauschale Gründe anführen oder solche, die für deutsche Familien ebenso zutreffen.

Von den deutschen Bewohnern im Sanierungsgebiet Glandorpsgang, das von allen Gebieten den höchsten Ausländeranteil (36%) hat, sind mehr als die Hälfte (51,1%) der Ansicht, daß zu viele Ausländer in ihrem Viertel wohnen. Bei der Frage nach ihren Erfahrungen im engeren Wohnbereich sagen aber nur 7,6%, daß die Ausländer stören. 60% wohnen mit den Ausländern angeblich genauso gerne zusammen wie mit deutschen Bewohnern.

5. Bindung an das Viertel – Einstellung zur Sanierung

Mit der Bevorzugung des Viertels als Wohnstandort korrespondiert nicht unbedingt ein enges Verhältnis zum eigenen Wohngebiet. Ein Drittel der deutschen Bewohner hat aber nach eigenen Angaben eine sehr enge Bindung zum Viertel.

Die enge Bindung zum Viertel resultiert bei diesen Bewohnern vor allem aus der starken gefühlsmäßigen Orientierung auf die Innenstadt. Sie sind weniger auf ihr Viertel als auf den gesamten Altstadtbereich ausgerichtet. Als Wohnviertel wird hier ein größerer Teil der Innenstadt angesehen.

Dieser Zusammenhang findet seine Bestätigung darin, daß nur bei der Hälfte der insgesamt 102 Haushalte, die ein enges Verhältnis zu ihrem Viertel haben, diese Bindung begründet wird durch konkrete Beziehungen zu Personen in ihrer unmittelbaren Umgebung (Haus, Nachbarschaft)²⁴. Die übrigen Haushalte verweisen auf die lange Wohndauer, die Gewöhnung an das Milieu oder die Vertrautheit mit der Altstadt.

In der Beurteilung von *Beteiligungsmöglichkeiten* und der Einschätzung ihrer tatsächlichen Möglichkeiten bestehen zwischen den einzelnen sozialen Schichten Unterschiede. Die Haushalte der unteren sozialen Schichten fordern in stärkerem Maße die Beteiligung der Betroffenen an Sanierungsmaßnahmen, sie sind jedoch weniger davon überzeugt, daß in die Planung die Wünsche der Betroffenen tatsächlich eingehen werden. Sie sind auch weniger zur eigenen Mitarbeit bereit.

Die ablehnende Haltung erklärt sich aus der resignativen Grundhaltung und aus den geringen sozialen Perspektiven dieser Gruppen, aber auch daraus, daß diese Bewohner so sehr mit ihren eigenen Problemen zu kämpfen haben, daß sie mit einer abstrakten Bürgerbeteiligung ohne direkt ersichtlichen Zusammen-

hang mit ihrer eigenen Situation nichts anfangen können.

Viele der älteren Bewohner sind nach eigenen Angaben nicht genügend über den Ablauf von Sanierungsmaßnahmen informiert. Wegen ihres geringen Informationsstandes sind sie nicht in der Lage, Bedürfnisse zu artikulieren oder ihnen zustehende Rechte wahrzunehmen. Ohne Orientierungshilfe vermögen sie auch nicht Vorstellungen zu einer Beteiligung der Bürger zu entwickeln. Eine positive Haltung zur Sanierung und eine Motivation zur eigenen Mitarbeit kann bei den Bewohnern nur dadurch erzeugt werden, daß die von ihnen selbst erfahrenen Mängel beseitigt, und der Entscheidungsprozeß für sie transparent und zeitlich überschaubar ist.

In allen drei Schichten sind jeweils diejenigen Haushalte, die sich von den Mißständen persönlich betroffen fühlen, stärker zur eigenen Mitarbeit bereit.

6. Empfehlungen für die Sanierungs- und Sozialplanung

Das Ziel aller Sanierungsplanung ist die Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse für die *betroffene* Bevölkerung. Da aber auch eine Veränderung der labilen demographischen Struktur in Angriff genommen werden muß, werden sich zwangsläufig Konflikte zwischen kurzfristigen und langfristigen Planungszielen ergeben, – dies um so mehr, wenn auch übergeordnete Ziele der Stadtentwicklung zu berücksichtigen sind²⁵). Die Sanierungsplanung hat sich daher an der Maßgabe zu orientieren, daß derartige Konflikte offengelegt und im Interesse der Betroffenen auf ein Minimum reduziert werden. Eine rechtzeitige und umfassende Beteiligung der Betroffenen ist erforderlich. Im gesamten Planungsprozeß wird die Erörterung daher eine zentrale Stellung einnehmen müssen. Hier gilt es, die Betroffenen zu informieren und zu einer Beteiligung zu aktivieren. Dabei ist sicherzustellen, daß auch ein ständiger Meinungswandel der Betroffenen berücksichtigt wird. Die Erörterung ist nicht als einmaliger Akt oder kurzfristiger Prozeß zu organisieren. Nur so ist zu vermeiden, daß Partizipation zum Alibi wird für bereits vollzogene Planung, die die Interessen der Betroffenen nur ungenügend berücksichtigt.

Die Planung baulicher und verkehrstechnischer Erneuerungsmaßnahmen kann erst dann in Angriff genommen werden, wenn eine Entscheidung getroffen wurde, inwieweit die demographische und soziale Struktur der Sanierungsgebiete verändert werden soll. Bei dieser Entscheidung ist zu berücksichtigen, daß die Dominanz sozial schwacher Schichten allein noch kein negatives Merkmal und damit auch kein Kennzeichen

²⁴) Zu einer Relativierung der insbesondere von FRIED 1971 betonten emotionalen Ortsbezogenheit der Bewohner von Sanierungsgebieten kommt auch ZAPP (1969, bes. S. 231ff.) in ihrer Untersuchung über die sozialen Kontakte der Bewohner der Dortmunder Nordstadt.

²⁵) Zur Einordnung der Sanierungsplanung als Teil der Stadtentwicklungsplanung s. DIEDRICH und KÖGLER, a. a. O., bes. S. 7–9.

für Sanierungsbedürftigkeit ist²⁶⁾. Im allgemeinen sind gerade sozial schwache Bevölkerungsgruppen darauf angewiesen, in unmittelbarer Nähe der benötigten Infrastruktureinrichtungen zu wohnen. Eine Verdrängung in Stadtrandgebiete hätte u. a. eine höhere finanzielle Belastung durch Benutzung von Verkehrsmitteln zur Folge. Erst eine Verzerrung der demographischen Struktur (Alter, Familienstand, Geschlecht), bedingt durch selektive Mobilitätsprozesse aufgrund allgemeiner infrastruktureller Mängel, führt zu der für Sanierungsgebiete typischen labilen Bevölkerungsstruktur. Hier ist ein Eingriff erforderlich.

Soziales und demographisches Gleichgewicht ist nur in größeren Regionen vorhanden. In kleineren räumlichen Einheiten werden stets mehr oder weniger starke soziale und demographische Kompartimentierungen auftreten²⁷⁾. Es wäre also wenig zweckmäßig, in den Lübecker Sanierungsgebieten, die ohnehin recht klein sind und innerhalb der Innenstadt keine selbständigen Teile darstellen, die durchschnittliche Bevölkerungsstruktur der Gesamtstadt oder gar der BRD zu realisieren.

Ähnlich wie allgemein sozial schwache Bevölkerungsgruppen, sind besonders auch ältere Leute auf innenstadtnahe Wohnungen angewiesen. Es ist sehr wichtig für sie, die privaten und öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde zu Fuß erreichen zu können.

Unter Berücksichtigung dieser Bedürfnisse und der Tatsache, daß es sich bei den drei Gebieten nicht um abgeschlossene Stadtteile handelt, können gewisse Ungleichgewichtigkeiten durchaus in Kauf genommen werden. Insbesondere sollte auf eine geplante soziale Durchmischung verzichtet werden²⁸⁾. Die baulichen Veränderungen werden ohnehin zu Anpassungsschwierigkeiten der bisherigen Bevölkerung führen. Sie müssen nicht noch durch erhebliche Veränderungen in der Sozialstruktur verstärkt werden.

Es ist daher vertretbar, die Planung nur auf eine gewisse Veränderung der demographischen Struktur abzustellen dergestalt, daß entsprechende Wohn- und Lebensbedingungen für Familien in der Expansions- und Konsolidierungsphase geschaffen werden. Eine Veränderung der Sozialstruktur wird dann ohnehin einsetzen, da eine Beseitigung bzw. Umkehr der selek-

²⁶⁾ Vgl. hierzu AUST 1973, der Aufforderungen gegenteiliger Art an zweifelhaften Mittelwertkriterien festmacht. Zur Fragwürdigkeit von Richt- u. Orientierungswerten für die Bestimmung von Sanierungsbedürftigkeit s. BUNDT u. ROOSCH, 1972, S. 57ff. u. DIEDRICH u. KÖGLER, a. a. O., S. 35f.

²⁷⁾ Ungleichgewichtigkeiten dieser Art lassen sich innerhalb kleinster räumlicher Einheiten – Block oder Blockseite – z. B. zwischen schlecht und gut erhaltenen Altbauten feststellen. Vgl. ZAPF, a. a. O., S. 200–207.

²⁸⁾ In ähnlichem Kontext wird diese Frage erörtert für die Altstadt von Regensburg: Arbeitsgruppe Altstadtsanierung Regensburg, a. a. O., S. 255–258; zum Problem der sozialen Segregation s. HERLYN 1974, S. 89–106.

tiven Wanderungsprozesse mit der Zeit auch Angehörige mittlerer sozialer Schichten in die Gebiete bringen wird.

Die Veränderung der baulichen Gegebenheiten hat sich unter der erörterten Zielrichtung auf folgende Maßnahmebereiche zu konzentrieren:

- Schaffung reiner Wohngebiete; Verlagerung von Gewerbebetrieben, soweit sie nicht der Versorgung der Bevölkerung dienen, in andere Stadtgebiete mit überwiegend gewerblicher Nutzung
- weitestgehende Blockentkernung und Schaffung von öffentlichen und privaten Frei- und Spielflächen
- weitestgehende Objektsanierung unter Erhaltung des historischen Charakters der Gebiete, d. h. nur Abbruch konstruktiv und historisch sehr wertloser Bausubstanz
- größeres Angebot an Wohnungen, die nach Größe und Anzahl der Räume für Familien in der Gründungs- und Expansions- und Konsolidierungsphase annehmbar sind.

Die geplante Veränderung der demographischen Struktur ist sehr behutsam vorzunehmen und daher längerfristig anzulegen. Die Verringerung der überwiegend älteren Bevölkerung darf nicht einer Beseitigung entsprechen²⁹⁾. Insbesondere ist darauf zu achten, daß den Alten mehr als ein Umzug nicht zuzumuten ist.

Bei der Behandlung der Alten wie auch der anderen Problemgruppen wird es im wesentlichen auf eine gut organisierte Gemeinwesenarbeit ankommen. Weitere Analysen auf individueller Basis müssen zu den der jeweiligen Gruppe angemessenen Strategien führen, die unter Einsatz aller verfügbaren finanziellen Mittel zu realisieren sind.

²⁹⁾ Vgl. dazu Arbeitsgruppe Altstadtsanierung Regensburg, a. a. O., S. 255; s. auch S. 264, Anm. 7.

Literatur

AUST, B. und GEHRMANN, R.: Gutachten SVG – Sanierungsverdachtsgebiete in Berlin (West). – Berlin 1973 (3 Bde.).

Arbeitsgruppe Altstadtsanierung (Geographisches Institut der Universität Regensburg): Altstadterneuerung Regensburg. Vorbereitende Untersuchung im Sanierungsgebiet I, Sozialbericht (Teil 1). – Regensburger Geographische Schriften 6, Regensburg 1975.

Bundesanstalt für Arbeit: Repräsentativ-Untersuchung 1972 über die Beschäftigung ausländischer Arbeitnehmer im Bundesgebiet und ihre Familien- und Wohnverhältnisse. – Nürnberg 1973.

BOLTE, K. M., KAPPE, D. und NEIDTHARDT, F.: Soziale Schichtung. – Heft 4 der Reihe B der Beiträge zur Sozialkunde: Struktur und Wandel der Gesellschaft. Opladen 1968 (2. Auflage).

- BUNDT, W. und ROOSCH, H.: Sanieren – aber wie? Eine Systematik der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen. – Gewos-Schriftenreihe Neue Folge 6. Hamburg 1972.
- BLENK, J.: Stadtsanierung. Sozial- und wirtschaftswissenschaftliche vorbereitende Untersuchungen nach dem Städtebauförderungsgesetz. Ablauf – Umfang – Inhalt – Regionaler Bezug. In: Geographische Rundschau Jg. 26, 1974, H. 3, S. 93–99.
- DIEDRICH, H. und KÖGLER, A.: Wechselbeziehungen zwischen Stadtplanung und Rentabilitätsgesichtspunkten bei Sanierungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz. – Schriftenreihe Stadtentwicklung des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (H. 02.001). Bonn 1974.
- DIETERICH, H. und FAHRENHOLTZ, C.: Städtebauförderungsgesetz für die Praxis. Gesetzestext und systematische Darstellung des praktischen Verfahrensablaufs von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. – Stuttgart 1972.
- Familie und Wohnen*: Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats für Familienfragen beim Bundesministerium für Jugend, Familie und Gesundheit. – Stuttgart, Berlin, Köln, Mainz 1975.
- FRIED, M.: Trauer um ein verlorenes Zuhause. In: Sanierung – für wen? Hrsg. v. Büro für Stadtsanierung und soziale Arbeit, Berlin-Kreuzberg. Berlin 1971, S. 84–103.
- FRIELING, H. D. VON und STRASSEL, J.: Sozialstrukturelle Situationsanalyse im Sanierungsgebiet Göttingen, Neustadt-Ostseite und Überlegungen zu den Grundlagen des Sozialplans. – Reihe Planung und Aufbau 15 a–c, Göttingen 1973.
- GABRIEL, K. R.: The biplot graphic display of Matrices with application to principal component analysis. In: *Biometrika* 58, 1971, S. 453–467.
- GANSER, K.: Grundlagenuntersuchung zur Altstadtsanierung Ingolstadts. – Münchner Geographische Hefte 36. Kallmünz und Regensburg 1973.
- GRAUHAN, R.-R. (Hrsg.): Großstadt-Politik. Texte zur Analyse und Kritik lokaler Demokratie. – Gütersloh 1972.
- HARLOFF, H. J.: Psychologische und soziologische Aspekte der Wohnsanierung. In: *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie* 1, 1973.
- HASBACH, H.: Inhalte und Organisation von Sozialplanung bei Sanierungsverfahren. In: *Sozialplanung in Sanierungsgebieten*. Veröffentlichung des Deutschen Instituts für Urbanistik (DIFU Berlin). Berlin 1975, S. 95–130.
- HEIDTMANN-FROHME, S. und SCHULZ ZUR WIESCH, J. (Hrsg.): *Sozialplanung in Sanierungsgebieten*. Veröffentlichung des Deutschen Instituts für Urbanistik (DIFU Berlin). – Berlin 1975.
- HELLE, K.: *Soziologie und Symbol*. – Heft 4 der Beiträge zur soziologischen Forschung, 1969.
- HERLYN, U.: *Soziale Segregation*. In: PEHNT, W. (Hrsg.): *Die Stadt in der Bundesrepublik Deutschland*. Lebensbedingungen, Aufgaben, Planung. Stuttgart 1974, S. 89–106.
- (Hrsg.): *Stadt- und Sozialstruktur*. Arbeiten zur sozialen Segregation, Ghettobildung und Stadtplanung. – München 1974.
- u. SCHAUFELBERGER, H.-J.: *Innenstadt und Erneuerung*. Eine soziologische Analyse historischer Zentren mittelgroßer Städte. – Schriftenreihe Städtebauliche Forschung des Bundesministers für Städtebau und Wohnungswesen H. 03.0007. Bonn-Bad Godesberg 1972.
- HÖBEL, B. und SEIBERT, U.: *Bürgerinitiativen und Gemeinwesenarbeit*. – München 1973.
(H. 03.0007). Bonn-Bad Godesberg 1972.
- KILLISCH, W. F.: *Sanierung Kiel-Garden*. – Heft 1 der Schriftenreihe der Stadt Kiel (Stadtplanungsamt) zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen. – Kiel 1974.
- u. MOCH, K.-J.: *Wirtschaftliche Strukturuntersuchung*. Erarbeitung von Grundlagen für die Sozialplanung in den Lübecker Satzungsgebieten Petersgrube, Alsheide und Glandorpsgang. – Kiel, Lübeck 1975.
- KREIBICH, V.: *Sanierungs- und Sozialplanung nach dem StBauFG – eine Aufgabe für den Sozialgeographen?* In: *Rundbrief BfLR* 10, 1973, S. 1–10.
- MOCH, K.-J. und KILLISCH, W. F.: *Die Untersuchung der Struktur sozialer Systeme*. In: *Erdkunde* Bd. 29, 1975, H. 4, S. 292–300.
- OFFE, C.: *Strukturprobleme des kapitalistischen Staates*. Aufsätze zur politischen Soziologie. – Frankfurt a. M. 1973.
- POPPER, K. R.: *Die offene Gesellschaft und ihre Feinde*; Bd. II: *Falsche Propheten; Hegel, Marx und die Folgen*. – Bern, München 1973 (3. Auflage).
- ROTHAMMER, P., HEIDTMANN-FROHME, S., LADIGES, C.-H. und SEMMER, N.: *Die Integration ausländischer Arbeitnehmer und ihrer Familien in ausgewählten Städten*. Probleme, Maßnahmen, Steuerungsinstrumente. Veröffentlichung des Deutschen Instituts für Urbanistik (DIFU Berlin). Berlin 1974.
- SCHMIDT, H. D.: *Stadtplanung und Denkmalpflege in Lübeck*. In: *Lübeck. Die Altstadt als Denkmal*. München 1975, S. 67–80.
- SPIEGEL, E.: *Sozialplanung und Mitwirkung der Betroffenen*. In: *Stadtbauwelt* 37, 1973, S. 18–21.
- STEINMÜLLER, H. E.: *Zur Theorie des Standorts von Haushalten in Städten*. – München 1975.
- STEINBERG, E.: *Wohnstandortverhalten von Haushalten bei intraregionaler Mobilität*. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 10/11, 1974, S. 407–416.
- Team für Sozialplanung* (FÜRSTENBERG et alii): *Sozialbericht zur Erneuerung des Stadtzentrums Tübingen*. Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen gem. § 4 StBauFG im Auftrag der Universitätsstadt Tübingen. – Tübingen 1973.
- ZAPP, K.: *Rückständige Viertel*. Eine soziologische Analyse der städtebaulichen Sanierung in der Bundesrepublik. – Frankfurt a. M. 1969.