

**Gut leben in**

**großen Siedlungen**

Ergänzende Studie zum  
Forschungsprojekt Lebensqualität  
in Großwohnsiedlungen

Maren Harnack

Natalie Heger

Ruth Schlögl

**Gut leben  
in großen Siedlungen**

ngen

**Gut leben in**

**großen Siedlungen**

Ergänzende Studie zum  
Forschungsprojekt Lebensqualität  
in Großwohnsiedlungen

Maren Harnack  
Natalie Heger  
Ruth Schlögl

GFB Zukunftspreis 2022

Forschungslabor  
Nachkriegsmoderne

Frankfurt University  
of Applied Sciences

2024

5	<b>1 Lebensqualität in Großwohnsiedlungen</b>
7	<b>2 Was wurde betrachtet und wie wurde geforscht?</b>
	2.1. Untersuchungsgegenstand
	2.2. Forschungsabsichten
	2.3. Lebensqualitätsbewertung: Grundlagenüberblick
	2.4. Kategorien der Lebensqualität
	2.5. Aufbau der Forschung
	2.6. Im Gespräch
22	<b>3 Lehrforschung an der Frankfurt University of Applied Sciences</b>
	3.1. Bewohnerbefragung
	3.2. Aufbau und Durchführung der Bewohnerbefragung
	3.3. Auswertung der Bewohnerbefragung
38	<b>4 Testbewertung und Ermittlung des Wohnqualitätsindex</b>
	4.1. Das Quartier Schelmengraben
	4.2. Das Quartier Ben-Gurion-Ring
50	<b>5 Was nehmen wir mit?</b>
	5.1. Erkenntnisse aus der Testbewertung
	5.2. Prototyp Quartiersfächer
	5.3. Ausblick
56	Literatur
57	Fragebogen Bewohnerbefragung

Angesichts der aktuellen Krisen ist das Thema Lebensqualität von großer Bedeutung. Um Fragen des Klimawandels, des Biodiversitätsverlusts und der Energiekrise zu beantworten, müssen wir uns fragen, was wir benötigen, um ein gutes Leben führen zu können. Nur so können neue Leitlinien für das Zusammenleben in Nachbarschaften entwickelt werden und unsere Gesellschaft so transformiert werden, dass wir nicht auf Kosten der Natur leben.

Verschiedene Disziplinen haben sich bereits mit dem Thema Lebensqualität auseinandergesetzt. Es wurden unterschiedliche Methoden entwickelt, um Lebensqualität zu erfassen oder zu messen. Dabei liegt der Fokus meist auf der Betrachtung von ganzen Städten und der Perspektive von Expats, also hochbezahlten, internationalen Fach- und Führungskräften. Bisher wurden im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung von Wohnquartieren jedoch kaum Konzepte zur Verbesserung der Lebensqualität berücksichtigt. Das Konzept der Lebensqualität ermöglicht es, die Quartiersentwicklung anhand messbarer Kriterien auf ein gutes Alltagsleben auszurichten und dabei im Austausch mit den Bewohner\*innen zu bleiben. Vor dem Hintergrund unserer Wohnraumdebatten sind Großwohnsiedlungen eine nicht zu unterschätzende Ressource. Tatsächlich befinden sich mehr als die Hälfte der deutschen Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, die zwischen 1949 und 1978 gebaut wurden.<sup>1</sup>

**Großwohnsiedlungen sind in den angespannten Wohnungsmärkten prosperierender Regionen oft die letzten Nischen mit bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen.**

In Zeiten von Klimaerwärmung und Extremwetterereignissen können Großwohnsiedlungen der Nachkriegsmoderne grüne Oasen sein, die ausgleichend wirken und vielfältige, resiliente Freiräume bieten. Sie sind nicht zuletzt Teil des baukulturellen Erbes. Eine auf Lebensqualität ausgerichtete Weiterentwicklung von Nachbarschaft und engagiertem Miteinander in den Siedlungen stellt die Bedürfnisse der Anwohnerschaft in den Mittelpunkt.

Die Bewohner\*innen werden aktiv in die Erfassung der Lebensqualität einbezogen und direkt an der Entwicklung von Zielen und der Ausrichtung der zukünftigen Quartiersentwicklung beteiligt. Das Projekt leistet somit nicht nur einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung, sondern auch zur Aktivierung lokaler Gemeinschaften und zur Stärkung des bürgerschaftlichen Selbstverständnisses. Gleichzeitig unterstützt die systematische Betrachtung der Lebensqualität in Siedlungen die Bestandhalter\*innen dabei, ihre Anstrengungen in der Quartiersentwicklung strategisch zu planen und auf vorrangige Themen des Zusammenlebens auszurichten.

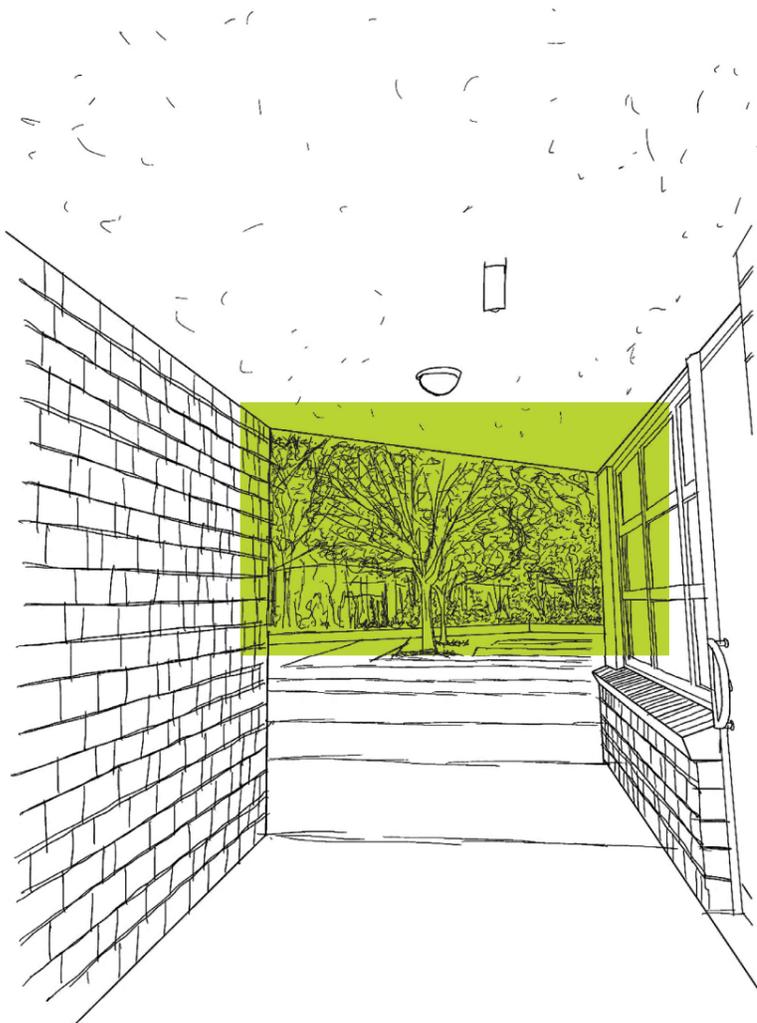


Illustration: Alena-Samira Hazirlar

## 2 Was wurde betrachtet und wie wurde geforscht?

Die vorliegende Studie **Gut leben in großen Siedlungen** untersucht gemeinsam mit Bewohner\*innen die Lebensqualität in Großsiedlungen. Sie baut auf dem Forschungsprojekt **Lebensqualität in Großwohnsiedlungen** auf. Das Projekt entstand 2021–2022 in Kooperation zwischen dem Forschungslabor Nachkriegsmoderne an der Frankfurt University of Applied Sciences und der Wohnungsgesellschaft GWH.<sup>2</sup> In dem Projekt wurde untersucht, was Lebensqualität in Großwohnsiedlungen ausmacht, wie sie gemessen werden kann und wie die Ergebnisse in die Praxis der Maßnahmenplanung und Quartiersentwicklung übertragen werden können. Die daraus resultierende Methode zur Bewertung der Lebensqualität wird in der vorliegenden Studie an den Großwohnsiedlungen Schelmengraben in Wiesbaden und Ben-Gurion-Ring in Frankfurt am Main getestet und für die Praxis weiterentwickelt. Um den Wohnqualitätsindex zu ermitteln, der in verschiedenen Kategorien das Maß an Lebensqualität im Wohnquartier anzeigt, ist die Beteiligung der Bewohner\*innen vor Ort ein wesentlicher Bestandteil. Im Sommersemester 2023 führten Studierende und Forschende im Rahmen eines Lehr- und Forschungsprojekts Bewohnerbefragungen durch. Die Ergebnisse wurden mit Akteur\*innen vor Ort reflektiert. Das Projekt wurde durch begleitende Workshops und Expertengespräche ergänzt.

Das Projekt **Gut leben in großen Siedlungen** wird ermöglicht durch den GFB-Zukunftspreis 2022 des Landes Hessen. Der GFB-Zukunftspreis zeichnet wegweisende Ideen und inspirierende Projekte in verschiedenen Bereichen aus. Diese sollen aufzeigen, wie bezahlbarer Wohnraum gefördert und eine nachhaltige Stadtentwicklung in unseren Städten und Gemeinden vorangetrieben werden kann.<sup>3</sup>

**Wie können Daten und Informationen zu einem Quartier erfasst, zusammengeführt, visualisiert und bewertet werden?**

<sup>2</sup> Harnack, Maren; Heger, Natalie; Schlögl, Ruth (2022): *Lebensqualität in Großwohnsiedlungen. Studie zur Verbesserung der Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in Großwohnsiedlungen*, Frankfurt University of Applied Sciences.

<sup>3</sup> <https://www.grosser-frankfurter-bogen.de/gut-leben-in-grossen-siedlungen> (Zugriff am 27.2.2024).

**Lebensqualität ist ein vielschichtiges Thema, mit dem sich unterschiedliche Disziplinen befassen. Im Kontext der Quartiersentwicklung von Großwohnsiedlungen wurden Lebensqualitätskonzepte bisher jedoch selten betrachtet. Insofern verfolgt das Forschungsprojekt einen neuen Ansatz.**

## 2.1. Untersuchungsgegenstand

Kommunen und Bestandhalter\*innen stehen vor der Herausforderung, die erheblichen Bestände der Großwohnsiedlungen für die großen Zukunftsthemen zu qualifizieren: den demografischen Wandel, den Klimaschutz, den sozialen Zusammenhalt und die Digitalisierung. Großwohnsiedlungen sind oft die letzten Nischen mit bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen in angespannten Wohnungsmärkten prosperierender Regionen.<sup>4</sup> Sie beherbergen auch viele Menschen, die dort schon lange leben oder aufgewachsen sind.

Für die Untersuchung wurden die Beispielsiedlungen Schelmengraben und Ben-Gurion-Ring ausgewählt, da es für die beiden Quartiere bereits umfangreiche Datengrundlagen aus dem Vorgängerprojekt gibt. Ohne diese wäre eine sinnvolle Durchführung des Projekts in der Projektlaufzeit nicht möglich gewesen. Ähnliche Quartiere mit vergleichbaren Problemlagen existieren jedoch in vielen Kommunen des Rhein-Main-Gebiets, wie zum Beispiel Rüsselsheim, Neu-Isenburg, Hanau oder Wiesbaden.<sup>5</sup> Das Projekt hat aufgrund der großen Anzahl von Siedlungen der Nachkriegsmoderne in der gesamten Region nicht nur einen Bezug zu den Partnerkommunen des Großen Frankfurter Bogens, sondern auch eine übertragbare Methodik und Vorgehensweise. Aufgrund ihrer Eigentümerstruktur sind sie für den nachhaltigen Stadtbau gut geeignet und können als Vorbild für andere Siedlungstypen dienen.

<sup>4</sup> Deutscher Bundestag, Drucksache 19/12786, 2019.

<sup>5</sup> Harnack, Maren (2016): *Generic Germany. Massenwohnungsbau in der Region Frankfurt/Rhein-Main*, Unveröffentlichtes Manuskript.

Illustration: Amatuluur Odeh



## 2.2. Forschungsabsichten

Die zentrale Zielgruppe des Projekts sind die Bewohner\*innen der Großwohnsiedlungen Schelmengraben und Ben-Gurion-Ring sowie Bestandhalter\*innen und Verwaltungen, die sich mit der nachhaltigen Weiterentwicklung von Quartieren befassen. Das Projekt fördert die Kommunikation über Großwohnsiedlungen, die Alltagserfahrungen und -bedürfnisse ihrer Bewohner\*innen sowie bezahlbaren Wohnraum innerhalb und außerhalb der Siedlungen. Diese Forschungsinitiative verknüpft die Beteiligung von Architekturstudierenden mit praktischen Lehraufgaben, wodurch sie nicht nur klassische Inhalte erlernen, sondern auch Einblicke in die Bedürfnisse der Nutzer\*innen sowie die Auswirkungen von Planung auf das Alltagsleben gewinnen. Darüber hinaus ermöglicht das Projekt Bewohner\*innen mit großer kultureller Vielfalt aktiv am Wissensprozess teilzuhaben und fördert den Austausch innerhalb einer heterogenen Gruppe aus einer neuen Perspektive. Im Rahmen des Projekts werden Vertreter\*innen von Kommunen und Bestandhalter\*innen zum Austausch eingeladen, um die Ergebnisse der Bewohnerbeteiligung zu reflektieren und das im Projekt generierte methodische Wissen für die Praxis bereitzustellen.

Das übergeordnete Ziel des Projekts **Gut leben in großen Siedlungen** besteht darin, das Zusammenleben und die Nachbarschaft zu stärken. Die Bewertungsmatrix, aus der der Wohnqualitätsindex hervorgeht, wird an zwei Großsiedlungen im Raum Rhein-Main getestet, qualifiziert und für die praktische Anwendung vorbereitet.

### 2.3. Lebensqualitätsbewertung: Grundlagenüberblick

Die Bewertung der Lebensqualität in Wohnquartieren erfolgt anhand von drei Leitlinien: den **Sustainable Development Goals**<sup>6</sup>, der **Neuen Leipzig Charta**<sup>7</sup> und dem **DGNB-Kriterienkatalog**<sup>8</sup> (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen).

Jede dieser Leitlinien umfasst spezifische Aspekte und Schwerpunkte, die einen umfassenden Rahmen und ein inhaltliches Verständnis für die Bewertung bieten. Die Kriterien und Indikatoren wurden an dem Kriterienkatalog der DGNB angelehnt. Die Sustainable Development Goals und die Prinzipien der Neuen Leipzig Charta dienen als übergeordnete Rahmenbedingungen, um sicherzustellen, dass verschiedene Facetten der Lebensqualität berücksichtigt werden. Ein partizipativer Ansatz, der die Gemeinschaft einbezieht, kann die Umsetzung dieser Leitlinien in Wohnquartieren weiter stärken.

Die Sustainable Development Goals (SDGs) sind globale Ziele, die sich auf eine breite Palette von Herausforderungen weltweit konzentrieren. Sie verfolgen einen umfassenden Ansatz zur Förderung der Lebensqualität. Verschiedene Ziele wie Gesundheit, Bildung, bezahlbare und saubere Energie, nachhaltige Städte und Gemeinschaften sowie Gleichstellung und Armutsbekämpfung tragen direkt oder indirekt zur Lebensqualität in Wohnquartieren bei. Die SDGs können als übergeordnete Ziele dienen und als Rahmen für die Identifizierung und Bewertung von Kategorien und Indikatoren verwendet werden, die speziell auf die Wohn- und Lebensqualität in Wohnquartieren abzielen.

Die Neue Leipzig Charta konzentriert sich auf die Stadtentwicklung in Europa und betont die Bedeutung von städtebaulicher Qualität, sozialer Inklusion, Nachhaltigkeit und kultureller Vielfalt. Diese Grundprinzipien können auf die Weiterentwicklung von Großsiedlungen angewandt werden, um die Lebensqualität zu verbessern. Die Charta betont außerdem die Einbindung der Bürger\*innen in städtische Entwicklungsprozesse, was entscheidend ist, um die Lebensqualität in Wohnquartieren zu erhöhen.

6 <https://sdgs.un.org/goals> (Zugriff 28.2.2024).

7 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hg.) (2021): *Neue Leipzig-Charta. Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl*, Bonn.

8 Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (Hg.) (2020): *DGNB System. Kriterienkatalog Quartiere*, Stuttgart.

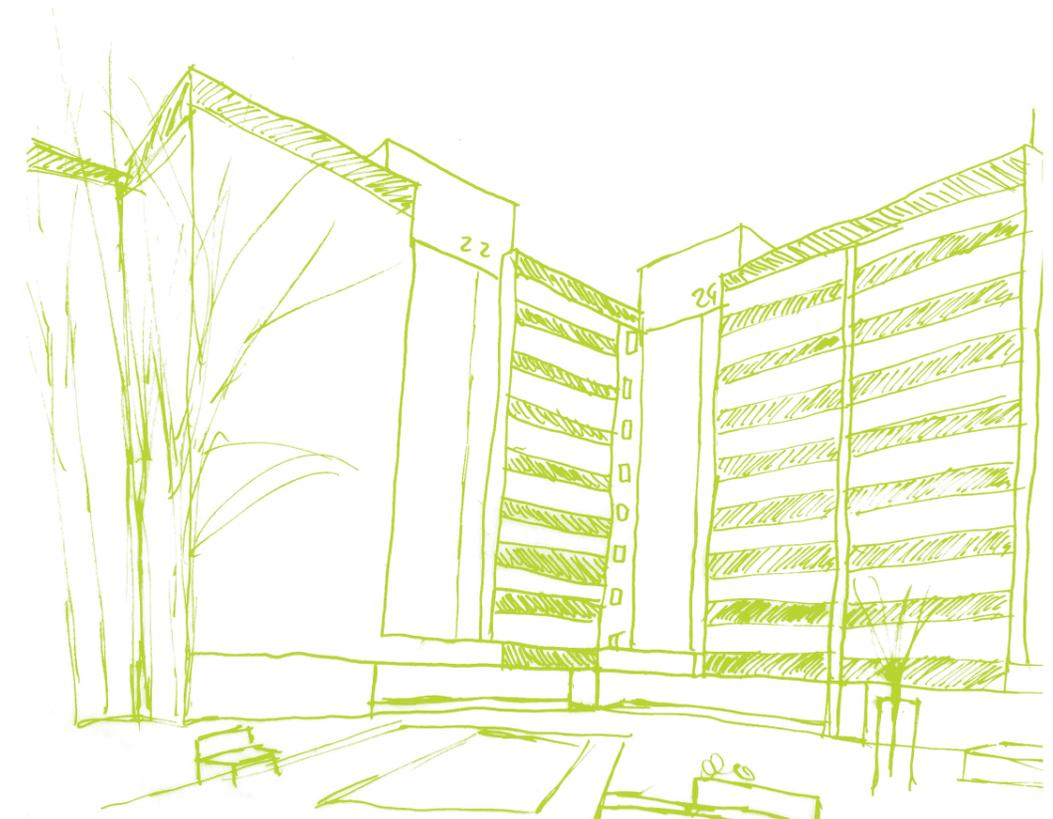


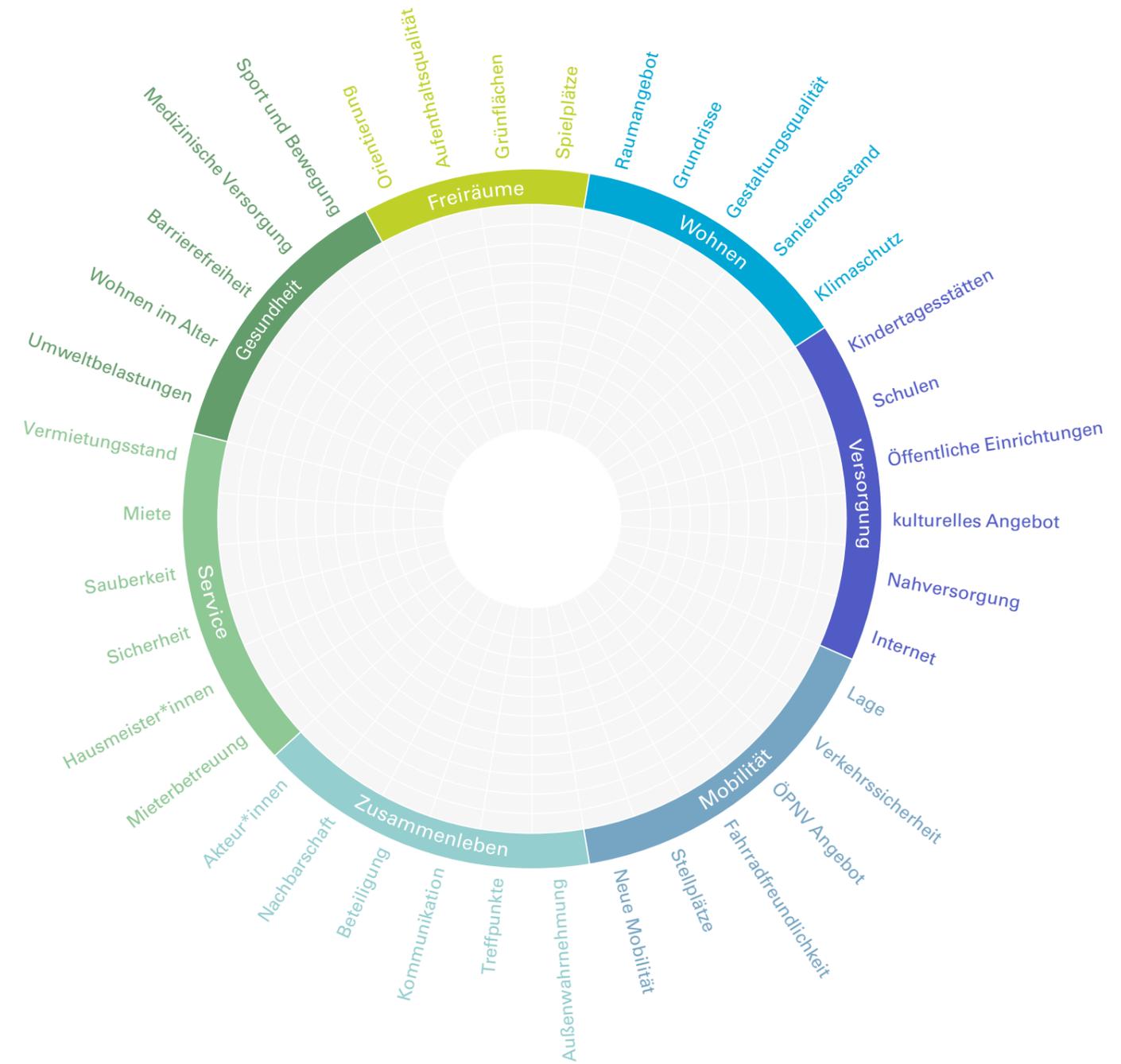
Illustration: Christoph Kreis

Der Kriterienkatalog der DGNB bietet Leitlinien für nachhaltiges Bauen und die Zertifizierung von Gebäuden und Quartieren. Er definiert Kriterien, die verschiedene Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigen, darunter ökologische, soziale und ökonomische Faktoren. Eine Zertifizierung beinhaltet auch Aussagen darüber, inwieweit das Projekt zur Erreichung der SDGs beiträgt. Relevante Kriterien für die Lebensqualität sind beispielsweise Energie- und Ressourceneffizienz, Barrierefreiheit und Mobilität, soziale Integration, kulturelle Vielfalt und Gesundheitsförderung. Der Kriterienkatalog bietet konkrete Maßstäbe und Kriterien, die bei der Planung, Entwicklung und Bewertung von Wohnquartieren berücksichtigt werden können, um eine hohe Lebensqualität zu gewährleisten.

## 2.4. Kategorien der Lebensqualität

Übergeordnete Kategorien und zugeordnete Indikatoren definieren, was die Wohn- und Lebensqualität in Großwohnsiedlungen ausmacht und ermöglichen deren Messung. Das Spektrum umfasst neben rein statistischen Daten wie Wohnungsgröße oder vorhandenen Bildungseinrichtungen auch subjektiv wahrgenommene, weiche Faktoren wie beispielsweise die Qualität der Kommunikation in der Nachbarschaft oder die Aufenthaltsqualität des Wohnumfelds. Es werden verschiedene Messmethoden angewandt, die von Beobachtung über Befragung bis hin zur Zählung reichen, um den vielschichtigen Begriff der Wohn- und Lebensqualität genauer zu erfassen und zu messen. Die erhobenen Daten und Informationen werden im Wohnqualitätsindex zusammengefasst. Dieser bildet die Grundlage für die Identifikation von Handlungsfeldern und die spezifische Maßnahmenplanung der strategischen Quartiersentwicklung. Im Rahmen der ergänzenden Studie wurde das Spektrum der Kategorien überprüft und teilweise angepasst. Themenfelder wurden an einigen Stellen zusammengefasst und Bezeichnungen von Indikatoren geändert. Die Zielformulierungen der Kategorien wurden entsprechend überarbeitet.<sup>9</sup>

Der Wohnqualitätsindex umfasst nun sieben Kategorien anstelle von elf. Insgesamt gibt es 38 Indikatoren, die zur Messung der Lebensqualität herangezogen werden.



<sup>9</sup> Der erste Teil des Forschungsprojektes »Lebensqualität in Großwohnsiedlungen«, mit dem umfassenden Abschlussbericht, ist unter [www.frankfurt-university.de/nachkriegsmoderne](http://www.frankfurt-university.de/nachkriegsmoderne) abrufbar.



### Freiräume

Die Eingangsbereiche des Wohnumfeldes sind ansprechend gestaltet und wirken einladend. Im Quartier gibt es verschiedene Aufenthaltsbereiche mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten zum Ausruhen und Spielen sowie ein Netzwerk aus vielfältig gestalteten Fußwegen. Die Möblierung und Ausstattung, einschließlich zeitgemäßer Spielplätze an verschiedenen Standorten für verschiedene Altersgruppen, ist attraktiv gestaltet und möglichst ressourcenschonend und zeitlos. Der Freiraum bietet Schutz vor Witterungseinflüssen wie Sonne, Regen oder Wind und ermöglicht es, sich unabhängig vom Wetter draußen aufzuhalten. Das Wohnumfeld verfügt über eine große und vielfältige Begrünung, einschließlich klimaverträglicher und standortangepasster Pflanzen. Dadurch wird die Klimaschutz und Biodiversität gefördert und das Bewusstsein für Natur und Umwelt gestärkt. Es wurden bereits Projekte wie die Entsiegelung von Freiflächen, Hitzeminimierung, ein quartiersweites Konzept zur Regenwassernutzung und der Einsatz von 100% Ökostrom umgesetzt. Die Grünflächen werden regelmäßig gepflegt und sind sauber. Das Quartier ist gut beleuchtet und übersichtlich gestaltet. Die Beschilderung und Kennzeichnung der Infrastruktur sind deutlich erkennbar. Die Bewohner\*innen werden informiert und haben die Möglichkeit, sich aktiv und kooperativ an der Gestaltung ihres Wohnumfeldes zu beteiligen.



### Wohnen

Im Quartier werden Wohnungsgrundrisse in verschiedenen Größen angeboten, um eine vielfältige Bewohnerschaft anzusprechen. Jede Wohnung verfügt über mindestens einen persönlichen Freiraum wie einen Balkon, eine Terrasse oder eine Loggia und ist zeitgemäß ausgestattet. Gemeinschaftsräume stehen den Bewohner\*innen zur Verfügung. Im Rahmen einer Nachverdichtung werden zusätzliche Angebote für verschiedene Gruppen entwickelt und umgesetzt. Dabei wird der Bedarf und die soziale Verträglichkeit berücksichtigt. Die Gebäude sind energetisch saniert und entsprechen aktuellen technischen Standards. Sie zeichnen sich durch eine ansprechende Gestaltung sowohl außen als auch innen aus. Besondere städtebauliche und gestalterische Merkmale wie die ursprüngliche Farbgebung, Fassadenelemente oder Leitsysteme werden berücksichtigt. Die Hauseingangsbereiche, Treppenhäuser und Flure sind funktional und gestalterisch hochwertig gestaltet, um das Gemeinschaftsleben zu fördern. Eine umfassende Instandhaltung der Gebäude und Gemeinschaftsbereiche wird gewährleistet. Klimaschutz ist ein wichtiges Thema im Quartier, sowohl im Wohnumfeld als auch auf Gebäudeebene. Die Bewohner\*innen werden informiert und haben die Möglichkeit, sich an Klimaschutzprojekten zu beteiligen.



### Versorgung

Die Alltagsinfrastruktur im Quartier bietet eine breite Auswahl an Einrichtungen wie Kindertagesstätten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten, um den Bedürfnissen der Bewohner\*innen gerecht zu werden. Die Einrichtungen sind nicht nur ausreichend vorhanden, sondern bieten auch eine hohe Qualität und Vielfalt, um den verschiedenen Bedürfnissen und Lebensstilen gerecht zu werden. Die Bildungslandschaft im Quartier umfasst Kindergärten, Schulen, Bibliotheken sowie soziale und kulturelle Einrichtungen. Diese bieten Bildungsangebote, Fortbildungen und kreative Aktivitäten für alle Altersgruppen an und fördern lebenslanges Lernen. Die Nahversorgung im Quartier bietet eine vielfältige Auswahl an Läden und Supermärkten, die es den Bewohner\*innen ermöglichen, ihre täglichen Einkäufe bequem und zu vernünftigen Preisen zu erledigen. Die Verfügbarkeit hochwertiger Lebensmittel und anderer Produkte verbessert die Lebensqualität der Bewohner\*innen und unterstützt ihre Bedürfnisse in Bezug auf Ernährung und Haushaltsführung. Zudem verfügt das Quartier über eine flächendeckende und leistungsfähige Internetanbindung, die allen Bewohner\*innen zur Verfügung steht. Projekte im Bereich der Digitalisierung werden gefördert, um sicherzustellen, dass das Quartier mit den sich ständig verändernden technologischen Entwicklungen Schritt halten kann.



### Mobilität

Im Quartier steht das Konzept der kurzen Wege im Vordergrund, um eine umweltfreundliche Fortbewegung zu ermöglichen. Neue Mobilitätskonzepte werden gefördert und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Das Quartier ist durchzogen von Fahrradwegen, wobei Fußgänger\*innen Vorrang haben. Es gibt ausreichend Fahrradstellplätze und -abstellräume. Sharing-Angebote in der Nähe erweitern das Mobilitätsangebot. Der Straßenraum im Quartier ist sicher gestaltet. Eine klare Gliederung des Wohnumfeldes sowie Verkehrsberuhigung durch Spielstraßen und Tempo-30-Zonen tragen zur Sicherheit und Lärmminimierung bei. PKW-Stellplätze für Bewohner\*innen und Gäste sind klar gekennzeichnet und in Tiefgaragen oder Parkhäusern untergebracht, um den Flächenverbrauch zu minimieren. Die Parkplatzflächen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten wie Sport, Spiel oder Märkte. Das gesamte Wohnumfeld, einschließlich Eingangsbereichen und Gebäuden, ist barrierefrei gestaltet. Zudem gibt es barrierefreie Wohneinheiten im Quartier.



### Zusammenleben

Das Zusammenleben im Quartier wird durch ein wohlwollendes Miteinander geprägt, das durch ein vielfältiges Netzwerk von Akteur\*innen gestärkt wird. Dieses Netzwerk umfasst sowohl lokale Organisationen sowie engagierte Bewohner\*innen, die durch verschiedene Initiativen und Veranstaltungen zur positiven Atmosphäre im Quartier beitragen. Das Spektrum der Aktivitäten, die das Zusammenleben bereichern und die Gemeinschaft stärken, reicht von gemeinsamen Festen und kulturellen Events bis hin zu sozialen Projekten und Unterstützungsangeboten. Allen Bewohner\*innen wird die Möglichkeit geboten, sich aktiv einzubringen und zu beteiligen. Ideen und Anliegen werden durch offene Versammlungen, Bürgerforen und Online-Plattformen gesammelt und diskutiert, um gemeinsam Lösungen zu finden und das Quartier weiterzuentwickeln. Zusätzlich werden gezielte partizipative Prozesse initiiert, um die Vielfalt der Bewohnerperspektiven einzubeziehen und sicherzustellen, dass die Bedürfnisse aller berücksichtigt werden. Die Kommunikation über diese Aktivitäten erfolgt nicht nur innerhalb des Quartiers, sondern auch in die Stadtgesellschaft hinein. Durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit, lokale Medien und Zusammenarbeit mit anderen Stadtteilen wird das Quartier als lebendiger und attraktiver Lebensraum präsentiert. Dies trägt nicht nur zur Identifikation der Bewohner\*innen mit ihrem Quartier bei, sondern fördert auch ein positives Image nach außen und setzt neue Impulse für die Quartiersentwicklung.



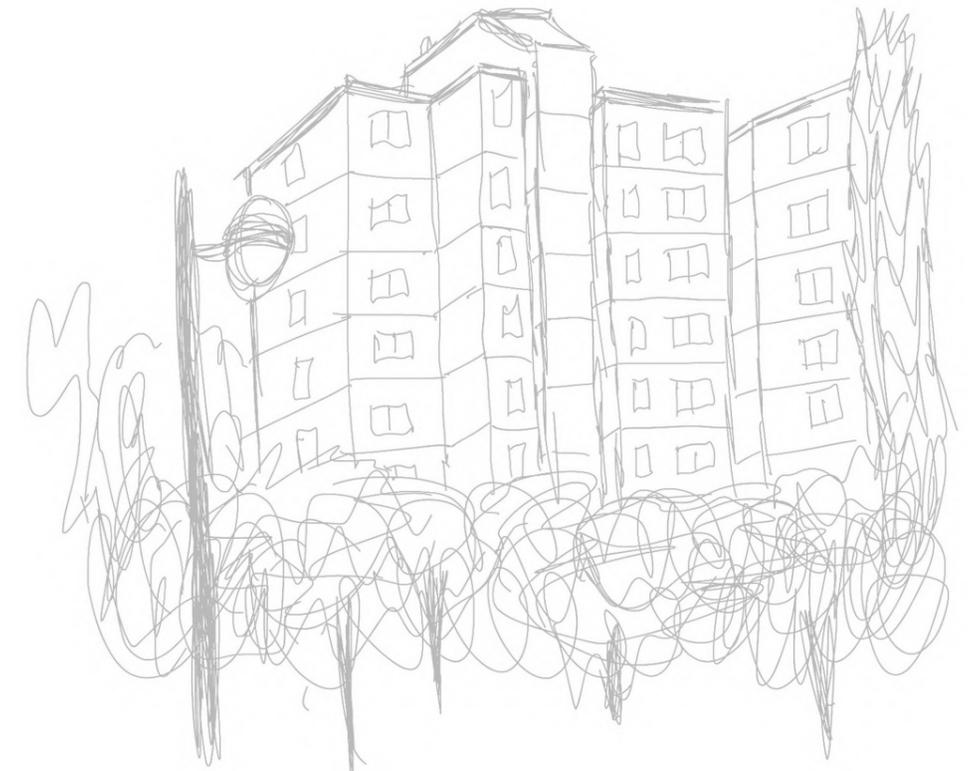
### Service

Die Bewohner\*innen und Gäste fühlen sich im Quartier sicher und geborgen. Die Eingangsbereiche, Treppenhäuser und Gemeinschaftsflächen werden sorgfältig gepflegt, sind stets sauber, gut ausgeleuchtet und einsehbar. Dadurch wird ein Gefühl der Sicherheit und des Wohlbefindens vermittelt. Aufwertungsprozesse im Quartier werden behutsam umgesetzt, ohne dass dies zu Verdrängung führt. Vielmehr wird darauf geachtet, die Vielfalt und soziale Struktur des Quartiers zu erhalten und zu stärken. Eine flächendeckende und zuverlässige Müllentsorgung wird in enger Zusammenarbeit mit der Bewohnerschaft gewährleistet. Dadurch wird ein angenehmes Wohnumfeld geschaffen und aufrechterhalten. Zusätzlich sind Servicebüros oder Hausmeister\*innen im Quartier erreichbar, um bei Fragen oder Anliegen unterstützend zur Seite zu stehen und für eine reibungslose Verwaltung und Instandhaltung der Gebäude und Anlagen zu sorgen. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Bezahlbarkeit der Mietkosten, um sicherzustellen, dass das Quartier für eine breite Bevölkerungsschicht zugänglich ist. Eine transparente und faire Mietpolitik sowie gezielte Maßnahmen zur Mietpreisbindung fördern eine geringe Mieterfluktuation im Quartier, was wiederum die Stabilität und das Zusammenleben innerhalb der Gemeinschaft stärkt.



### Gesundheit

Das Quartier bietet sehr gute Bedingungen für das Wohnen im Alter. Es gibt ein breites Angebot an Pflegediensten und barrierefreien Wohnungen sowie betreutes Wohnen, um den individuellen Bedürfnissen älterer Bewohner\*innen gerecht zu werden. Außerdem wird der Wohnungstausch erleichtert, um flexibel auf sich verändernde Lebenssituationen reagieren zu können. Die medizinische Versorgung im Quartier ist umfassend gewährleistet. Es gibt eine ausreichende Anzahl an Arztpraxen und Apotheken, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Dadurch haben die Bewohner\*innen schnell und unkompliziert Zugang zu wichtigen Gesundheitsdienstleistungen. Die Lärmbelastung im Quartier ist gering, was zu einer ruhigen und entspannten Wohnatmosphäre beiträgt. Zudem ist die Luftqualität gut. Dies ist insbesondere für ältere Menschen mit eventuellen gesundheitlichen Einschränkungen von großer Bedeutung. Im Wohnumfeld gibt es vielfältige Anreize für Sport und Bewegung. Diese tragen dazu bei, die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohner\*innen zu fördern. Es gibt ein umfangreiches Angebot an gesunden Lebensmitteln und Bewegungsmöglichkeiten, um einen aktiven Lebensstil zu unterstützen und eine hohe Lebensqualität im Alter zu gewährleisten.



**2.5. Aufbau der Forschung**



Illustration: Marc Albrecht

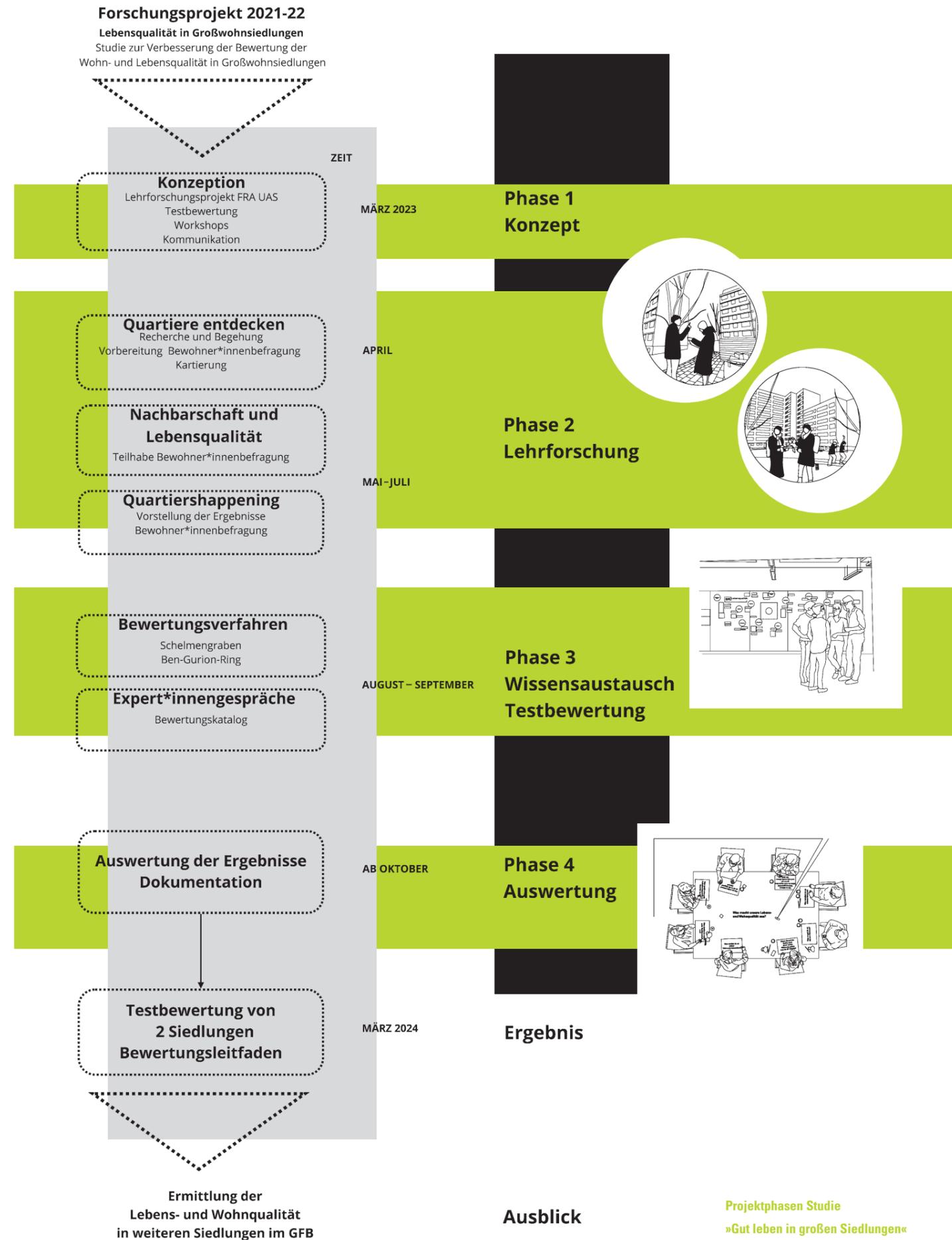




Illustration: Quinten Krohn

## 2.6. Im Gespräch

Auch in der zweiten Forschungsphase haben Gespräche, Diskussionsrunden, Präsentationen und Workshops wertvolle Erkenntnisse im Rahmen des Projekts geliefert. Der transdisziplinäre Blick auf das Thema Lebensqualität in Wohnquartieren hat neue Perspektiven eröffnet und weitere Quellen erschlossen. Dieses Wissen wurde auf folgenden Veranstaltungen erhoben:

- 23.4.2023 Docomomo Jahrestagung Frankfurt am Main, „Hidden Champions: Großwohnsiedlungen in der Region Frankfurt Rhein-Main“ (Vortrag)  
---
- 27.4.2023 Pecha Kucha Night Naxos: „Wie können Städte bezahlbaren Wohnraum schaffen?“ Frankfurt am Main, „Affordable housing in large housing areas: Corner Stone Life Quality“ (Vortrag)  
---
- 4.5.2023 GFB-Symposium 2023 Frankfurt am Main „Resilient. Bezahlbar. Verbunden. Neues Wohnen für die Metropolregion“ (Diskussionsrunde)  
---
- 16.5.2023 Stadtteilkonferenz Schelmengraben  
---
- 6.7.2023 Quartiershappening Schelmengraben  
---
- 13.7.2023 Quartiershappening Ben-Gurion-Ring  
---
- 6.9.2023 Johanniter Schelmengraben Seniorennachmittag (Barbara Coskun)  
---
- 7.9.2023 Zahnarztpraxis im Schelmengraben (Dr. Dirk Fischer)  
---
- 7.9.2023 Lebensmittelgeschäft Zentrum Schelmengraben (Ahmet Özer)  
---
- 7.9.2023 Stadtteilbüro Schelmengraben (Alexandra Ahr)  
---

- 7.9.2023 Quartiersbeirat Ben-Gurion-Ring  
---
- 5.12.2023 Kompetenzzentrum Großsiedlung, AG Soziales (Diskussionsrunde)  
---
- 12.12.2023 Mieterbefragung GWH (Olaf Cunitz)  
---
- 19.1.2024 hanf gartenarchitekten und Landschaftsplaner (Erik Hanf)  
---
- 24.1.2024 Quartiersbüro Ben-Gurion-Ring (Wibke Hübener)  
---
- 19.2.2024 Quartiersbüro Ben-Gurion-Ring (Patricia Hartmann)  
---
- 8.2.2024 Prof. Dr. Erik Boska (Fankfurt UAS, Fachgebiet Baubetrieb und BIM)



Illustration: Quinten Krohn

**Nutzer\*innen-Interviews und Erhebungen zeigen, dass bestehende Strukturen, die Geschichte eines Quartiers und gewachsene Prozesse für die Wohn- und Lebensqualität eine zentrale Rolle spielen.**

### 3 **Lehrforschung** **an der Frankfurt University** **of Applied Sciences**

Das Lehrforschungsprojekt der Frankfurt University of Applied Sciences fokussierte auf das Thema Zusammenleben und Nachbarschaft sowie die Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum in Quartieren der Nachkriegsmoderne lebenswert zu gestalten. Dabei wurden aktuelle Entwicklungen wie der Klimawandel berücksichtigt. Das Ziel des Projekts war es, mithilfe eines Fragebogens die gefühlte Lebensqualität in den Großwohnsiedlungen Ben-Gurion-Ring in Frankfurt am Main und Schelmengraben in Wiesbaden zu ermitteln und die Ergebnisse in die Bewertung zur Ermittlung des Wohnqualitätsindex einfließen zu lassen. Die Lehrveranstaltung fand im Sommersemester 2023 im Rahmen eines Wahlpflichtmoduls statt und richtete sich an Studierende des Bachelorstudiengangs Architektur. Insgesamt nahmen 19 Studierende teil.

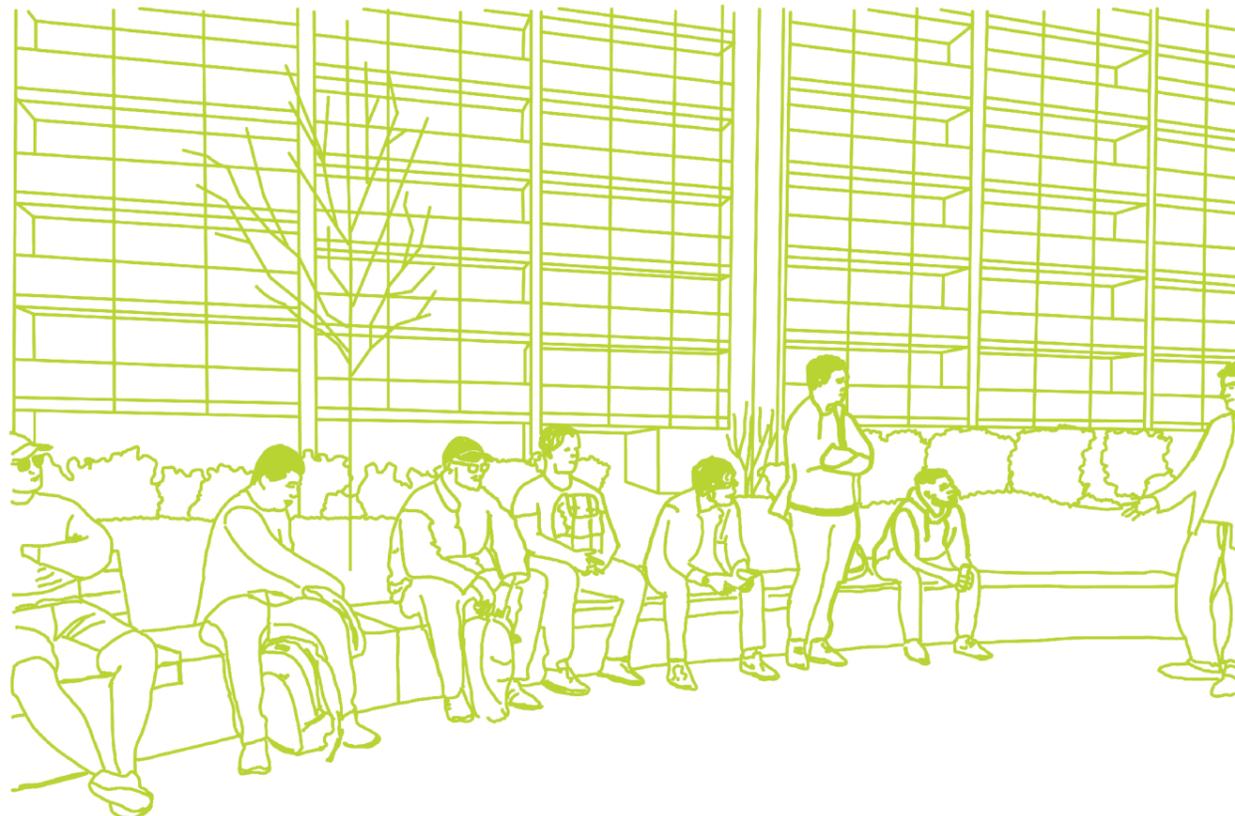
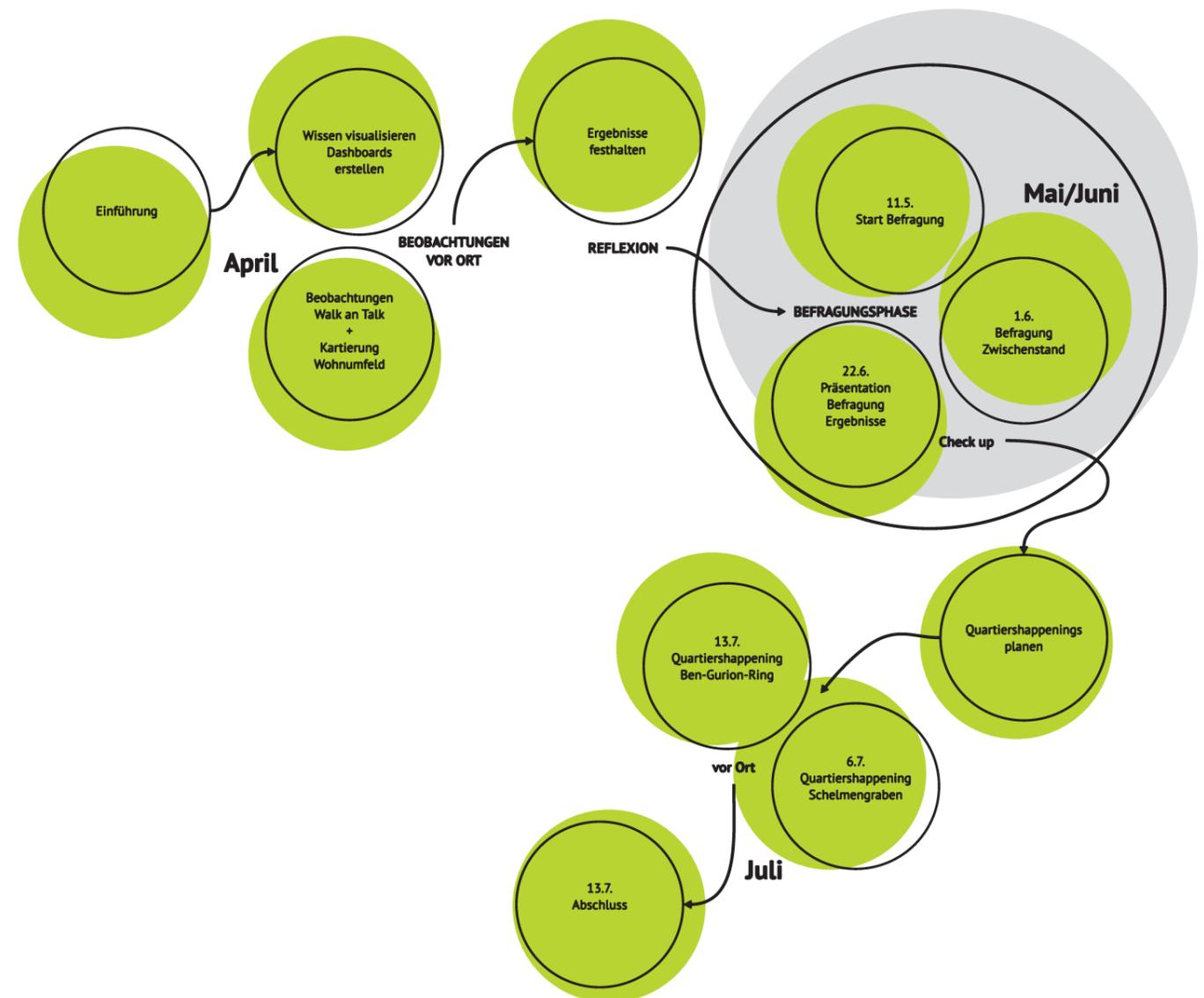
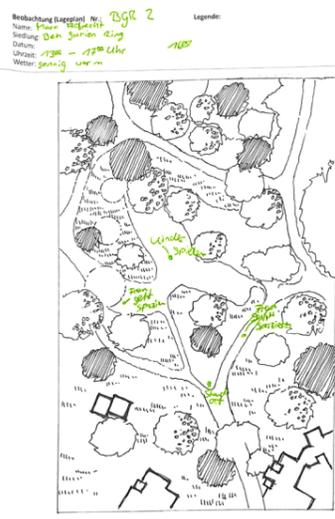
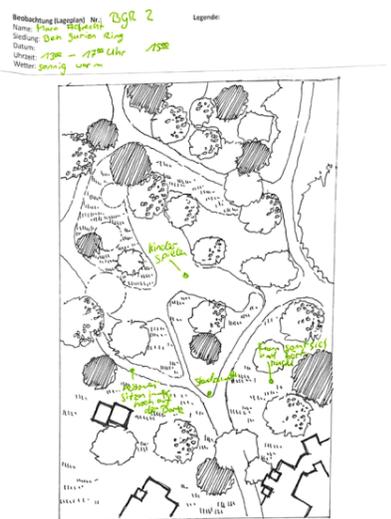
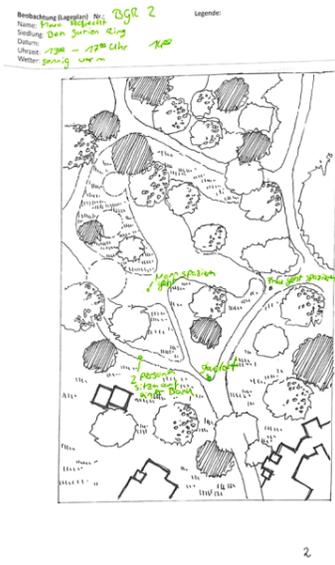
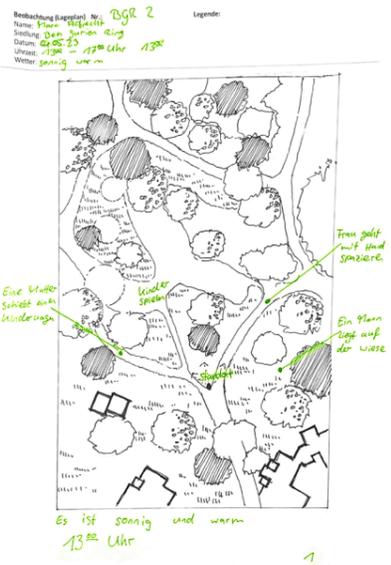


Illustration: Quinten Krohn

#### Ablauf Lehrforschungsprojekt »Hallo Lebensqualität!«

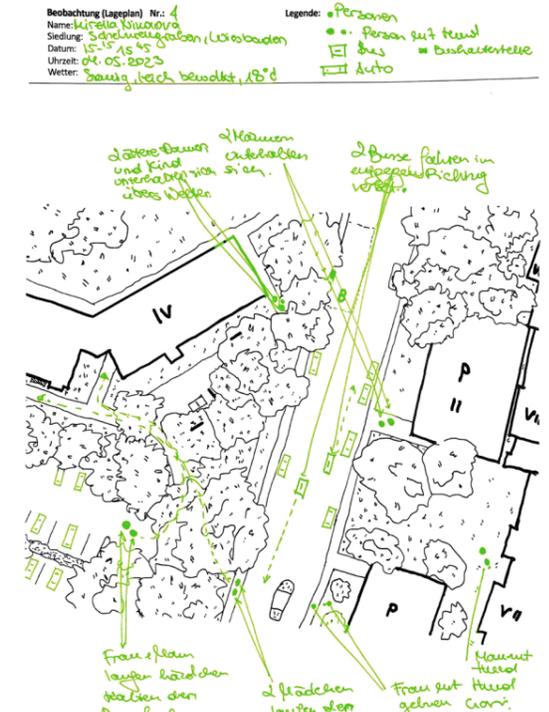
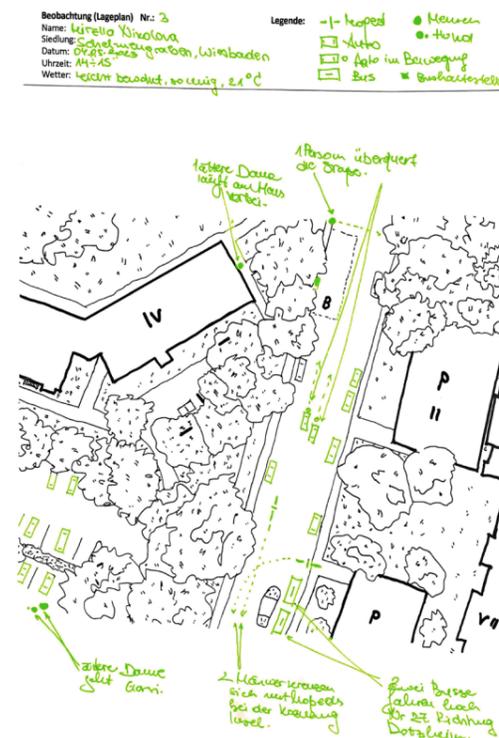
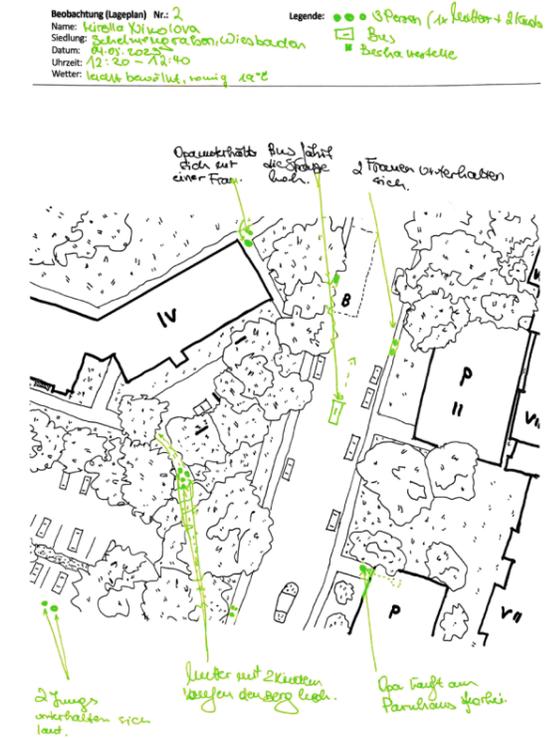


**Wie kann bezahlbarer Wohnraum  
in Großsiedlungen erhalten  
und zugleich lebenswerter gestaltet werden?**



Kartierung: Beobachtung in Zeitintervallen

Kartierung: Mirella Nikolova

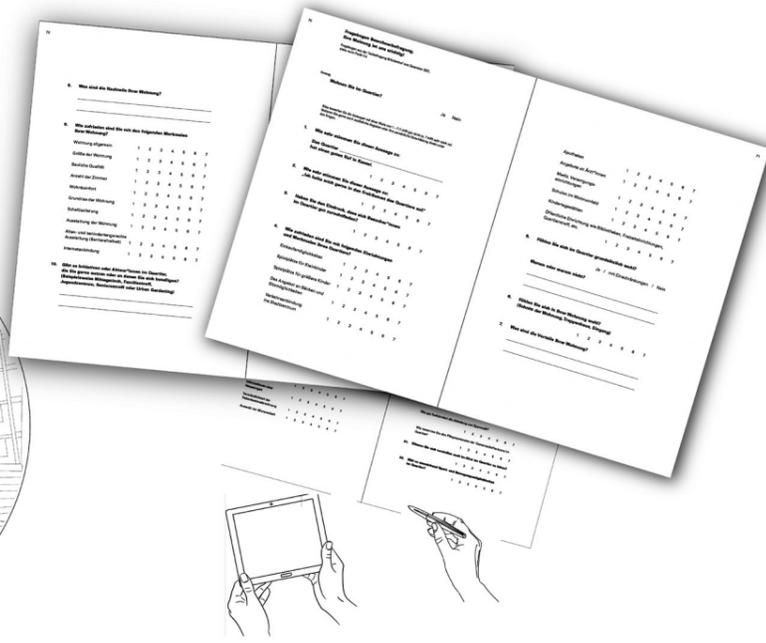


Kartierung: Marc Albrecht

Zu Beginn des Seminars haben die Studierenden umfassende Informationen über die beiden Siedlungen gesammelt. Dabei wurden verschiedene Aspekte berücksichtigt, wie die historische Entwicklung, die Bevölkerungsdichte, die Anzahl der Wohnungen sowie demographische Daten. Anschließend begaben sie sich vor Ort, um die Siedlungen zu erkunden. Verschiedene Methoden wie **Walk and Talk** und **Kartierung** wurden eingesetzt, um persönliche Beobachtungen festzuhalten und ein tieferes Verständnis für die Umgebung zu erlangen.

Basierend auf diesen Erkenntnissen führten die Studierenden einen dialogorientierten Austausch mit den Bewohner\*innen durch. Dabei nutzten sie einen eigens im Rahmen des Forschungsprojekts entwickelten Fragebogen, um gezielte Informationen zu erhalten und die Perspektiven der Bewohner\*innen zu erfassen. Die Vielfalt der Sprachen innerhalb der Studierendengruppe, wie Englisch, Türkisch, Spanisch, Arabisch und Pakistansisch, erwies sich als äußerst hilfreich. Sie erleichterte den Zugang zu den Bewohner\*innen und förderte einen inklusiven Austausch, indem sie sicherstellte, dass sich alle Beteiligten gehört und verstanden fühlten. Es herrscht eine Atmosphäre des gegenseitigen Respekts und der Offenheit.

Kartierung: Beobachtung in Zeitintervallen



### 3.1. Bewohnerbefragung

Befragungen von Bewohner\*innen können auf verschiedenen Ebenen dazu beitragen, voneinander zu lernen. Einerseits können Eigentümer\*innen und Quartiersentwickler\*innen von den Expert\*innen für das Wohnen im Quartier selbst, nämlich den Bewohner\*innen, lernen. Andererseits ermöglichen die Befragungen auch den Vergleich verschiedener Quartiere untereinander und den Austausch von Erfahrungen und erfolgreichen Maßnahmen auf Basis von Daten. Darüber hinaus kann eine rücksichtsvoll durchgeführte und regelmäßige Befragung der Bewohner\*innen dazu beitragen, dass sie sich stärker mit ihrem Quartier identifizieren.

Der Fragebogen für die Bewohnerbefragung des Forschungsprojekts **Lebensqualität in Großwohnsiedlungen** wurde auf Basis der Intervallstudie **Wohnen und Leben in Leipzig-Grünau**<sup>10</sup> formuliert und strukturiert. Dabei wurden die zuvor definierten Kategorien des Wohnqualitätsindex berücksichtigt. Zusätzlich flossen Erkenntnisse und Fragestellungen aus vorangegangenen Expertengesprächen und einer Fokusgruppendifkussion ein. Das Erhebungsdesign wurde im Sommersemester 2022 in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Soziale Arbeit und Gesundheit an der Frankfurt University of Applied Sciences überarbeitet und ergänzt. Diese Überarbeitung fand im Rahmen der Lehrveranstaltung **Einführung in die empirische Sozialforschung** unter Philipp Senft statt. Der Fragebogen für die Bewohnerbefragung im Sommer 2023 wurde erneut überarbeitet. Hierbei wurde eng mit dem Soziologen Sebastian Reutzel vom Fachbereich **Soziale Arbeit und Gesundheit** an der Frankfurt University of Applied Sciences zusammengearbeitet. Er hat die Studierenden bei der Durchführung der Interviews beraten.

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

**So werden die Menschen,  
die in den Siedlungen leben,  
zu Gestaltenden  
ihrer Quartiersentwicklung.**

Die Ergebnisse der Befragungen sind ein zentraler Bestandteil für die Ermittlung des Wohnqualitätsindex. Die Wahrnehmungen, Urteile und Perspektiven der Bewohner\*innen über ihr Zuhause und das unmittelbare Wohnumfeld liefern wichtige Informationen für die nachhaltige Weiterentwicklung der Quartiere im Sinne der Lebensqualität. Maßnahmen der Quartiersentwicklung können gezielt platziert und ihre Wirkung im Nachhinein evaluiert werden. In den beiden Quartieren Schelmengraben und Ben-Gurion-Ring wurde mittlerweile eine umfangreiche Bewohnerbefragung durch die GWH Wohnungsgesellschaft durchgeführt. Die Befragung soll in regelmäßigen Abständen wiederholt werden. Zukünftig könnte für die Ermittlung des Wohnqualitätsindex verschiedener Quartiere auf diese Befragung zurückgegriffen werden.

### 3.2. Aufbau und Durchführung der Bewohnerbefragung

Die Durchführung der Befragung wurde im Vorfeld über verschiedene Kommunikationskanäle angekündigt. Die Bewohnerbefragung erfolgte mittels eines halbstandardisierten Fragebogens mit 40 Fragen, die mehrere Aspekte durch Teilfragen abdecken. Es ist zu beachten, dass die Befragung nicht repräsentativ ist und in erster Linie der Bewertung der beiden Siedlungen diente. Die Befragung fand an verschiedenen Tagen und zu unterschiedlichen Zeiten in der Woche statt. Die Teilnehmer\*innen wurden zufällig ausgewählt und von den Studierenden befragt. Es ist wichtig, in der Kommunikation im Zusammenhang mit der Befragung und in der einleitenden Beschreibung klar zu kommunizieren, dass die Befragung an einem konstruktiven Dialog mit den Bewohner\*innen interessiert ist und ein echtes Interesse am Austausch und den Beteiligten besteht. Es ist außerdem wichtig zu betonen, dass Wünsche und Vorschläge nicht sofort umgesetzt werden können. Die meisten Fragen werden auf einer Skala von 1 bis 7 bewertet und sind geschlossen. Es wurden jedoch auch bewusst offene Fragen eingeführt, um die Gründe für die Bewertung der geschlossenen Fragen zu erklären oder zusätzliche Informationen, Anliegen und Beobachtungen zu erfassen, die in den geschlossenen Fragen nicht abgefragt werden. Obwohl die Antworten auf offene Fragen nicht direkt in die Ermittlung des Wohnqualitätsindex einfließen, sind sie für die Maßnahmenplanung der Quartiersentwicklung von Bedeutung. Die Bewohner\*innen haben hier die Möglichkeit, Hinweise, Kritik, Vorschläge und Fragen mitzuteilen. Der Fragebogen, der für die Testbewertung der beiden Quartiere verwendet wurde, ist im Anhang dieses Berichts zu finden. Die Studierenden haben neben dem Fragebogen auch ein Feldtagebuch geführt. Zu jedem Gespräch haben sie eine kurze Notiz zur Situation des Gesprächs gemacht.

Nach Abschluss der Befragung wurden die Antworten auf die geschlossenen Fragen erfasst, systematisch ausgewertet und den entsprechenden Indikatoren im Bewertungskatalog zugeordnet. Diese Analyse ermöglichte es, Einblicke in die verschiedenen Aspekte des Lebens in den untersuchten Siedlungen zu gewinnen.

Die Ergebnisse der Bewohnerbefragung wurden zum Ende des Semesters in offenen Präsentationen vor Ort vorgestellt. An diesen Quartiershappenings nahmen Bewohner\*innen, Akteur\*innen im Quartier und Vertreter\*innen der GWH Wohnungsbaugesellschaft teil. Die Veranstaltungen dienten nicht nur der reinen Information, sondern regte auch einen weiteren Dialog über die Lebensqualität in Großwohnsiedlungen an.

Zusätzlich gestalteten die Studierenden anhand vorbereiteter Fragen eine offene Gesprächsrunde über ihre eigenen Erfahrungen in den Quartieren. Fragen wie **Gab es Fragen oder Aussagen, auf die die Befragten emotional reagiert haben?** oder **Wie hast du dich in der Rolle der/s Fragenden gefühlt?** regten zu persönlichen Reflexionen und einem vertieften Verständnis der Erlebnisse während der Befragungen an. Diese Gesprächsrunden trugen zur Entwicklung eines reflektierten Bewusstseins für die Herausforderungen und Potenziale der Gemeinschaften bei und förderten einen empathischen Austausch unter den Teilnehmenden.



Illustration: Quinten Krohn

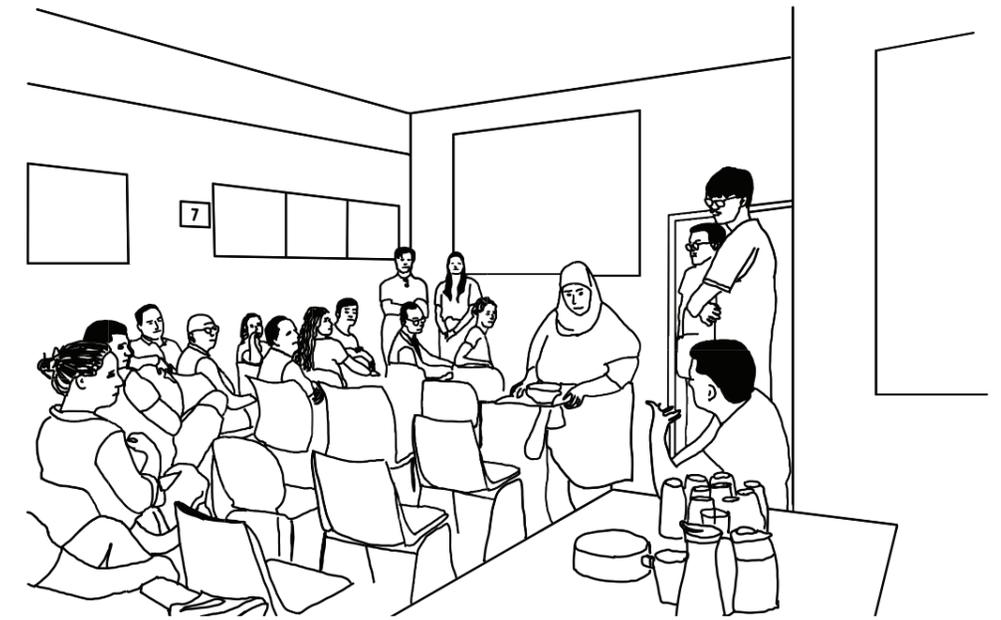


Illustration: Quinten Krohn

**„Man hört die Nachbarn oft diskutieren, manchmal wird man zu einsam.“**

### 3.3. Auswertung der Bewohnerbefragung

#### = Schelmengraben

Insgesamt haben sich in der Siedlung Schelmengraben 112 Personen an der Befragung beteiligt. Davon identifizieren sich 45 als männlich und 67 als weiblich. 34 der Befragten sind unter 25 Jahre alt, 18 Personen sind zwischen 26 und 35 Jahre alt, 23 Personen sind zwischen 36 und 45 Jahre alt, 8 Personen sind zwischen 46 und 55 Jahre alt, 10 Personen sind zwischen 56 und 65 Jahre alt, 12 Personen sind zwischen 65 und 80 Jahre alt und 7 Personen sind über 80 Jahre alt. Die Altersgruppe unter 25 Jahren stellt den größten Anteil der Befragten dar. Im Durchschnitt wohnen die Befragten seit 13 Jahren im Schelmengraben.

= **Stärken und Schwächen des Quartiers (Schelmengraben)**

## Stärken Schelmengraben

- = **ÖPNV Anbindung**
- = **In meiner Wohnung fühle ich mich grundsätzlich wohl.**
- = **Pflege der Grünflächen und Wege**
- = **Fußgängerfreundlichkeit**
- = **Grundriss der Wohnung**
- = **Größe der Wohnung**

## Schwächen Schelmengraben

- = **Angebot an Apotheken**
- = **Die Auswahl der Mieterschaft ist nicht nachvollziehbar.**
- = **Die Siedlung hat einen schlechten Ruf**
- = **Einbeziehung der Bewohner\*innen bei Veränderungen, Planungen**
- = **Quartierstreff, Nachbarschaftsfeste**
- = **Öffentliche Einrichtungen wie Bibliotheken, Freibad etc.**

= **Offene Antworten zum Schelmengraben (Auszug)**

„Man kennt sich untereinander, Wald in der Nähe, schnelle Verbindung in die Stadt.“

---

„Multikulti als Bonus.“

---

„Lockerer Miteinander ermöglicht Freiheit.“

---

„Kaum natürliche Belichtung durch Baumbestand.“

---

„Ich fühle mich abends im Quartier unwohl.“

---

„Ausreichend Platz und gut geschnittene Wohnung.“

---

„Wohne schon immer hier, deswegen kennt man Einige. Gemeinschaft ist recht stark.“

---

„Die Natur, der Wald, die Aussicht, Laufmöglichkeiten, Bewegungsmöglichkeiten.“

---

„Bezahlbare Miete und viele Grünflächen.“

---

„Die Jugend wird vergessen.“

---

„Einkaufspassage ist geschlossen und Jugendliche konsumieren und handeln dort mit Drogen.“

---

„Man kann sehr schnell Bekanntschaft schließen, sehr gesellschaftliches Viertel.“

---

„Wenig Einkaufsmöglichkeiten, Jugendlichen im Zentrum, Zentrum heruntergekommen.“

---

„Sobald es dämmt fühlt man sich nicht wohl und sicher, alleine will man nicht laufen.“

---

„Aufzug geht oft kaputt, es wird sehr heiß in der Wohnung.“

---

„In dem Wohnhaus leben viele jüngere, die den Älteren helfen, das stärkt die Gemeinschaft.“

= **Feldtagebücher zum Schelmengraben (Auszug)**

„Bei dieser Befragung hat die Frau es sehr genossen befragt zu werden. Die Antworten hat sie meist recht schnell beantwortet und erwähnte oftmals, dass die Ruhe hier im Gebiet sehr angenehm sei. Auch nachdem ich nochmal nachgefragt habe, meinte sie nur, dass diese ganzen Schlagzeilen alles übertreiben würden.“

---

„Frau kümmert sich seit 20 Jahren um die Rosen / Blumen; ihre Nachbarn zerstören diese jedoch immer wieder, Renovierung des Nachbargebäudes stört sie sehr, Ortsfremde kommen ins Gebiet und legen ihren Sperrmüll ab, machte einen gutmütigen Eindruck, dass ihre Blumen zerstört werden, trifft und beschäftigt sie sehr.“

---

„Interview mit einer Hunde-Besitzerin. Saßen auf einer ruhigen Parkbank. Hund ist aufgeweckt und rennt zu Fußgängern und unterbricht das Gespräch. Die Frau ist sehr lebensfroh, doch als es zu den Fragen zum Ruf und der Einkaufsstraße ging, kam deutliche Enttäuschung über den kürzlich schlechter gewordenen Zustand der Siedlung auf. Sie meint die Siedlung wurde in den letzten Jahren immer schlechter.“

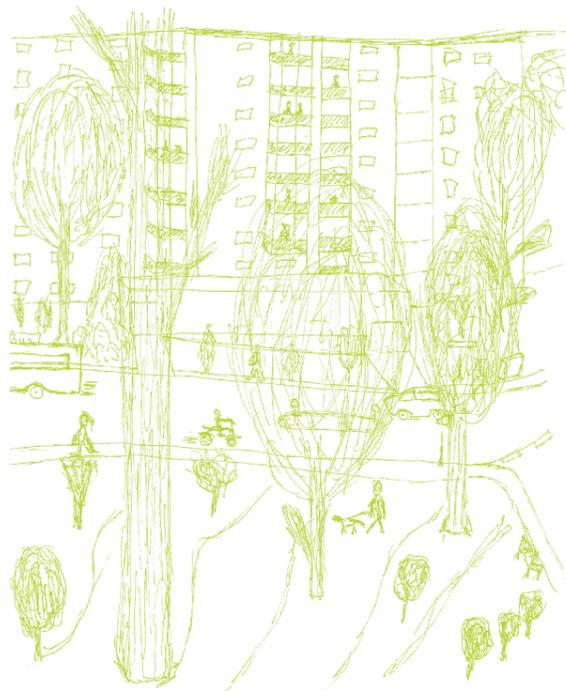
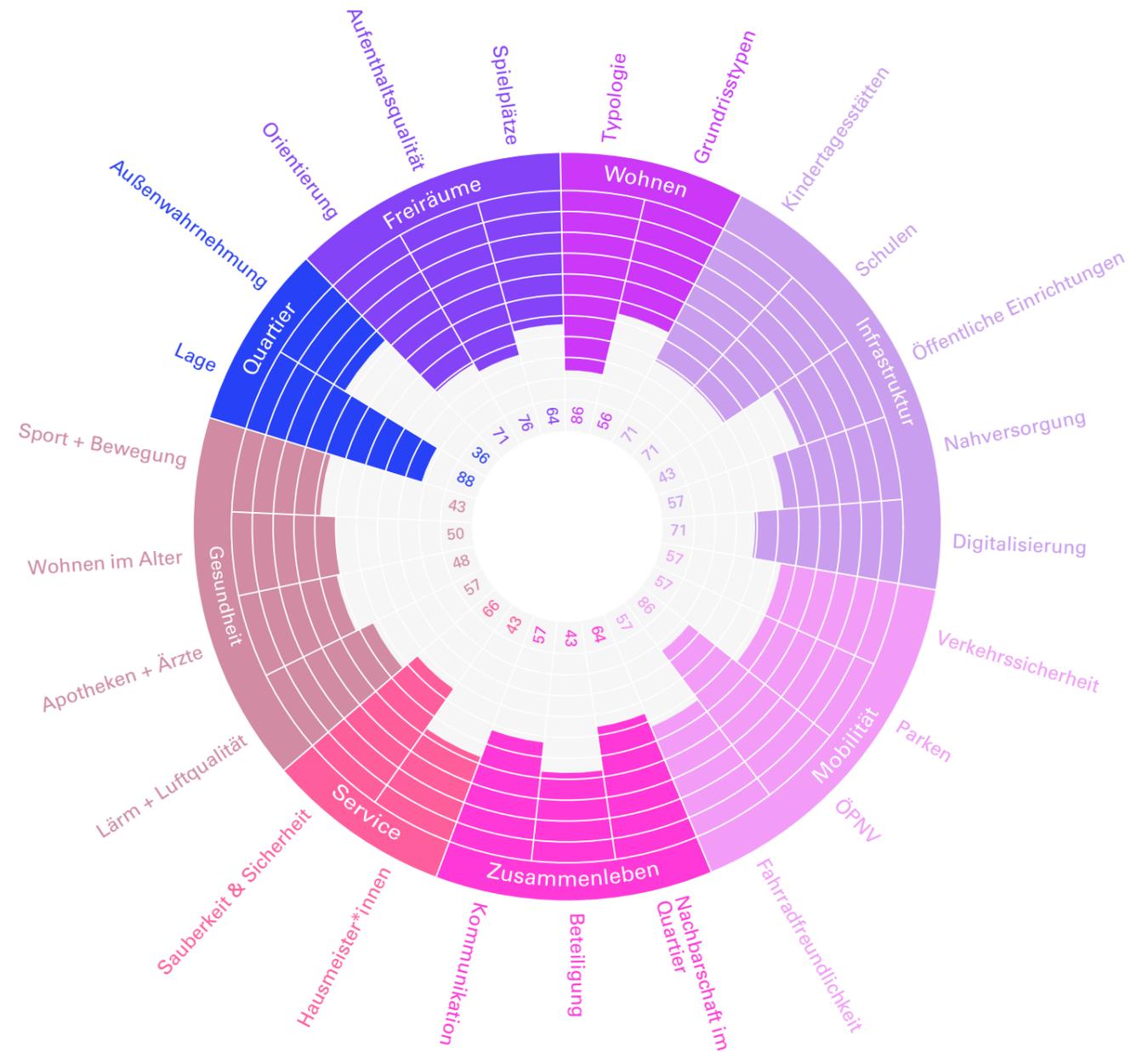


Illustration: Johannes Krywuit



= **Ergebnisse der Bewohnerbefragung im Schelmengraben**

### = **Ben-Gurion-Ring**

In der Siedlung Ben-Gurion-Ring haben sich 112 Personen an der Befragung beteiligt, davon identifizieren sich 48 als männlich und 54 als weiblich. 27 Prozent der Befragten sind unter 25 Jahre alt, 20 Prozent sind zwischen 26 und 35 Jahre alt, 24 Prozent sind zwischen 36 und 45 Jahre alt, 10 Prozent sind zwischen 46 und 55 Jahre alt, 10 Prozent sind zwischen 56 und 65 Jahre alt, 17 Prozent sind zwischen 65 und 80 Jahre alt und 4 Prozent sind über 80 Jahre alt. Somit stellt die Altersgruppe unter 25 Jahren den größten Anteil der Befragten dar. Im Durchschnitt wohnen die Befragten seit 14 Jahren im Ben-Gurion-Ring.

### = **Stärken und Schwächen des Quartiers (Ben-Gurion-Ring)**

#### Stärken Ben-Gurion-Ring

= **Verkehrsanbindung ins Stadtzentrum**

= **Einkaufsmöglichkeiten**

= **Fußgängerfreundlichkeit**

= **Die Pflege der Grünräume im Quartier**

= **Die Größe der Wohnungen**

= **In meiner Wohnung fühle ich mich grundsätzlich wohl.**

#### Schwächen Ben-Gurion-Ring

= **Öffentliche Einrichtungen wie Bibliotheken, Freibad etc.**

= **Die Auswahl der Mieterschaft ist nicht nachvollziehbar.**

= **Quartierstreff, Nachbarschaftsfeste**

= **Angebot an Sport- und Bewegungsmöglichkeiten im Quartier**

= **Einbeziehung der Bewohner\*innen bei Veränderungen, Planungen**

= **Hilfe durch den/die Hausmeister\*in**

### = **Offene Antworten zum Ben-Gurion-Ring (Auszug)**

„Die Kriminalität im Quartier macht mir Angst.“

---

„Ich bin aus Syrien geflüchtet und habe hier ein Zuhause gefunden.“

---

„Die Außenanlagen sind gepflegt und vielfältig.“

---

„Als ältere Frau habe ich oft Angst alleine durch das Quartier zu laufen.“

---

„Ich fühle mich wohl im BGR, weil hier finde ich Natur und Ruhe.“

---

„Die Sicherheit ist hier gut. Für kleine und große Menschen.“

---

„Mir ist es zu laut. Die Baustelle, die Kinder und die Nachbarn.“

---

„Leider ist der Ruf des BGR schlecht.“

---

„Wir schätzen den Aufzug sehr und den großzügigen Schnitt der Wohnung.“

---

„Die großzügigen Aufzüge und Flure sind Kinderwagenfreundlich.“

---

„Der offene Grundriss gefällt uns sehr.“

---

„Ich schätze unseren Balkon sehr.“

---

„Uns fehlt der Sonnenschutz.“

---

„Die Wohnung ist zu teuer.“

---

„Die Wohnung ist hellhörig und die Nachbarn sehr laut.“

---

„Leider gibt es keinen Fahrradraum mehr.“

## „Ich kenn nichts anderes. Der Ben-Gurion-Ring ist meine Heimat.“

### = **Feldtagebücher zum Ben-Gurion-Ring (Auszug)**

„Frau läuft an mir vorbei und fragt, ob ich mich verlaufen habe und Hilfe benötige. Sie ist kommunikativ und sehr gut gelaunt. Sie findet meine Fragen sehr interessant, ihr Freund aber machte Witze über die Fragen, sodass das Gespräch am Ende sehr gut lief.“

---

„Eine ältere Dame, über 80 Jahren, geht vom Einkaufszentrum gerade nach Hause. Sie ist nett und kommunikativ. Sie erzählt viel über ihre Kindheit und wie die Siedlung sich verändert hat.“

---

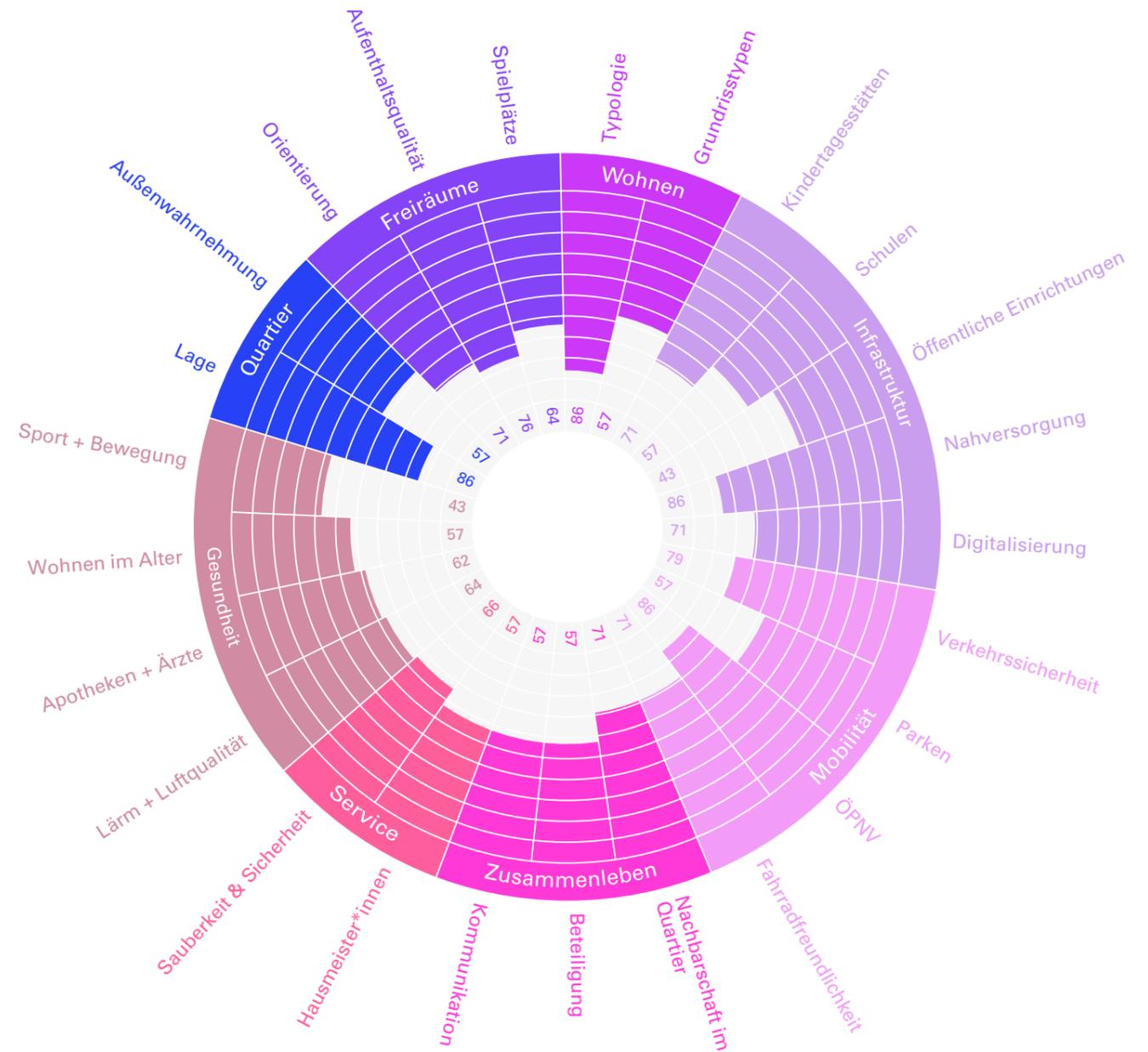
„Vor dem Studentenwohnheim spreche ich mit einer Erasmus-Studentin aus der Türkei. Sie hält sich selten im BGR auf und geht nur zum Joggen in den Park. Wir hatten ein angenehmes Gespräch auf türkisch.“

---

„Der durchgehend, während des Interviews, rauchende Jugendliche, wohnt seit seinem ersten Lebensjahr im BGR. Er mag die Nachbarschaft, aufgrund seiner Familie und Freunde vor Ort. Er besucht die 10. Klasse und begeistert sich für Tennis. Mit seinen Eltern und seinen zwei Zwillingsschwestern wohnt er gemeinsam in einer Wohnung. Es war ein sehr heißer Tag. Das Interview fand in der Sonne statt und wurde zum Ende hin unangenehm heiß. Ich fühlte mich sehr beobachtet von den umliegenden Balkonen. Interviewte Person hatte gegen Ende nicht mehr so viel Lust und hat knappere Antworten gegeben.“



Illustration: Kira Lenara Rößling



= **Ergebnisse der Bewohnerbefragung im Ben-Gurion-Ring**

## 4 Testbewertung und Ermittlung des Wohnqualitätsindex

Die Bewertungsmethodik zur Validierung der beiden Quartiere wurde anhand der Ergebnisse aus der Bewohnerbefragung, Vor-Ort-Besichtigungen, Gesprächen und Daten aus den vorliegenden Quartiersprofilen der GWH und weiteren Quellen durchgeführt. Der Wohnqualitätsindex wurde als Ergebnis des Bewertungsvorgangs ermittelt und in Kreisdiagrammen visualisiert. Für die Testbewertungen wurde das Set aus 11 Kategorien und 39 Indikatoren aus der ersten Phase des Forschungsprojektes und der bestehende Bewertungskatalog (Checkliste) verwendet. Für beide Quartiere wurde ein Dashboard erstellt, das wichtige Fakten in Zahlen und Diagrammen sowie eine kurze Darstellung der historischen Entwicklung und Übersichtspläne enthält.

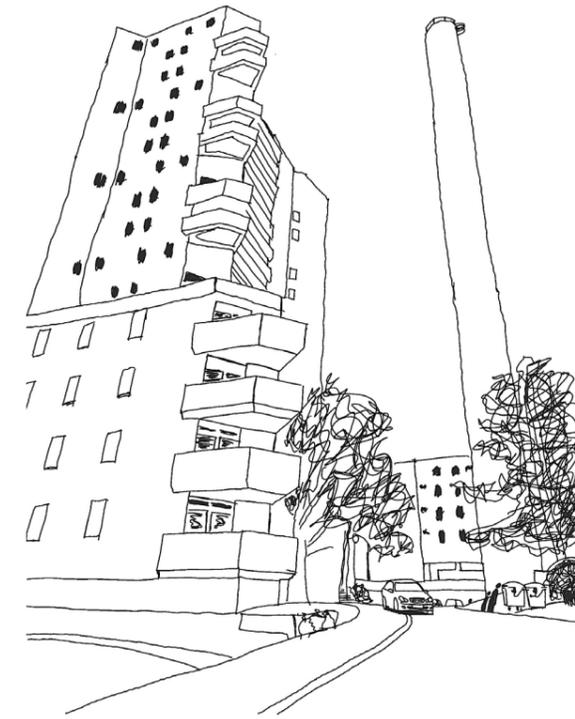
### 4.1. Das Quartier Schelmengraben

Die Siedlung Schelmengraben liegt im Nordwesten Wiesbadens an einem Nordost-Hang oberhalb des Stadtteils Dotzheim. Sie ist stark von der bewegten Topografie geprägt, die Terrassierungen erforderte und weite Ausblicke ermöglicht. Die Höhenstaffelung der Gebäude betont die Topografie zusätzlich. Entlang eines Höhenrückens am oberen Ende des Hangs verläuft die Hans-Böckler-Straße, die den Schelmengraben an die Gesamtstadt anbindet und von achtgeschossigen Zeilen begleitet wird. An sie knüpfen nordöstlich zwei Erschließungsschleifen an, an denen viergeschossige Zeilenbauten liegen und zwischen denen sich der tiefe Einschnitt des Schelmengrabens bis in die Mitte der Siedlung hineinzieht. Südwestlich der Hans-Böckler-Straße werden weitere viergeschossige Zeilen durch zwei Stichstraßen erschlossen.

Der südliche Eingang der Hans-Böckler-Straße ist mit einem einzelnen Wohnhochhaus markiert, der nördliche Eingang am Wald mit einer Gruppe von drei Wohnhochhäusern. In der Mitte der Siedlung befindet sich das kommerzielle Zentrum, das von einem weiteren Wohnhochhaus, dem Roten Hochhaus, markiert wird. Seine weinrote Verkleidung aus Faserzementplatten und die abgerundeten Eckelemente heben es architektonisch hervor. Als Landmarke ist es auch aus großer Entfernung sichtbar.

Die meisten Wohnungen der Siedlung haben zwei oder drei Zimmer und sind konventionell und effizient organisiert. Im Roten Hochhaus, dessen Wohnungen zunächst als Eigentumswohnungen verkauft werden sollten, finden sich großzügigere Grundrisse mit offenen Küchen und teilweise mehreren Balkonen.

Illustration: Süheyl Enis Tekin



Die Siedlung Schelmengraben schließt unmittelbar an die ältere Siedlung Märchenland aus den 1930er Jahren an. Verknüpfungen gibt es nur wenige, sodass beide Siedlungen klar als eigenständig erkennbar bleiben. Vom Stadtteil Dotzheim ist die Siedlung Schelmengraben durch einen parkartig gestalteten Grünraum getrennt, in dem Spielplätze und zahlreiche Sitzbänke den Aufenthalt angenehm gestalten. Der Grünraum ist von der Siedlung aus über den Schelmengraben sowie über Wohnwege erreichbar.

#### = Ein Baustein für das neue Wiesbaden

Die Siedlung Schelmengraben wurde von Ernst May (1886- 1970) und seinem Team geplant, als er Planungsbeauftragter der Stadt Wiesbaden war. Das Gelände wurde bereits in den späten 1950er Jahren für den Wohnungsbau in Betracht gezogen und von May nach der Überprüfung aller bestehenden Planungen in seine eigenen Pläne für die übergeordnete Stadtentwicklung Wiesbadens übernommen! Die Taunushänge im Norden Wiesbadens waren aus Sicht Mays für eine Wohnbebauung prädestiniert, da sie landschaftlich reizvoll liegen und von reichlicher Frischluftzufuhr profitieren. Die Publikation Das Neue Wiesbaden, die die Planungen Mays zusammenfasst, zeigt neben den drei Siedlungen Schelmengraben, Klarenthal und Tennenbachtal, die ebenfalls an den Taunushängen liegen, auch die Siedlung Parkfeld in Biebrich und die Flächensanierung der Wiesbadener Innenstadt.

May sah für Wiesbaden zudem eine Erweiterung des Stadtkerns vor, da das damalige Zentrum seiner Ansicht nach für eine Landeshauptstadt nicht angemessen war. Sein Plan, die Villenbebauung der östlichen Innenstadt dieser Zentrumsbildung vollständig zu opfern, wird heute kritisch gesehen, ebenso die umfassende Flächensanierung innerstädtischer Wohngebiete. Die Siedlung Schelmengraben und die anderen großen neuen Siedlungen im Norden der Stadt hatten in diesem Zusammenhang auch die Aufgabe diejenigen Innenstadtbewohner\*innen unterzubringen, die dort nach der Sanierung keine Wohnung mehr finden würden.

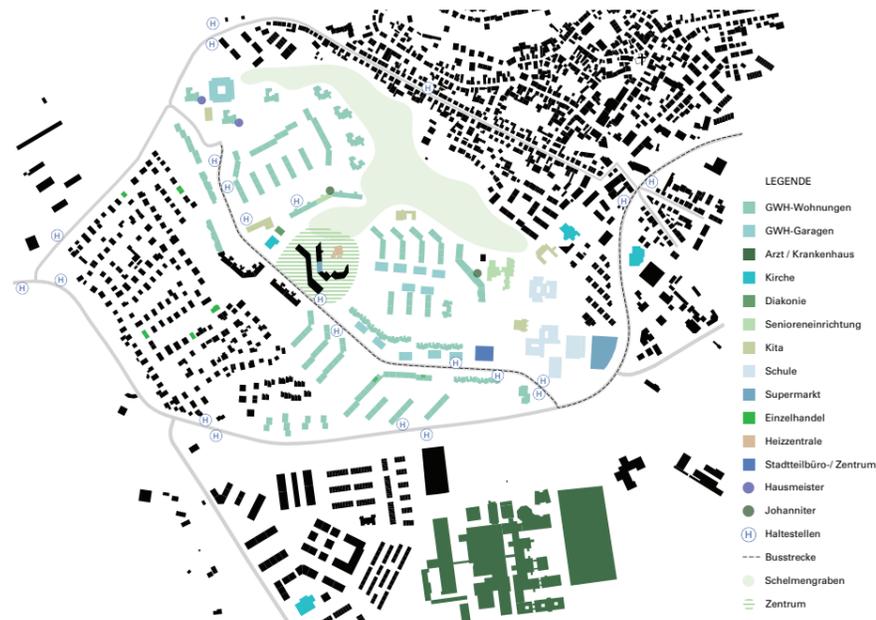
# Wiesbaden Schelmengraben

## Key Facts

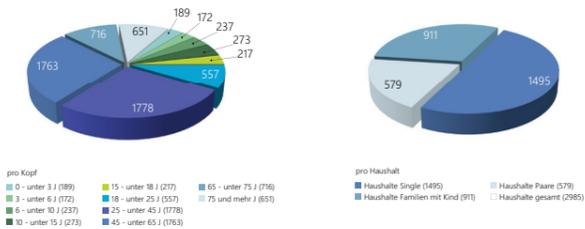
<b>Planungs- und Bauzeit</b>	1961–1971
<b>Eigentümer*innen heute</b>	GWH, WEGs, privater Investor
<b>Bebauungsdichte</b>	
GRZ	0,25–0,4
GFZ	0,5–1,0
<b>Wohnungen</b>	
Wohnheiten gesamt	ca. 2.500
Wohnheiten GWH	2.149
Anteil Gesamtbestand GWH sozialer Wohnungsbau	4,86 %
Mehrfamilienhäuser	86%
<b>Infrastruktur</b>	
Hausmeister/Servicebüro	2
Kitas	6
Grundschulen	1
Weiterführende Schulen	1
Öffentliche Einrichtungen	2
Nahversorgung	Rewe
Stadtteilbüro	1
<b>Demografie</b>	
Einwohner*innen	ca. 6.500 (gesamt)
Haushalte	2.985
Arbeitslosenquote	15%
Ausländer*innenanteil	28%
Nationen	75
Haushalte mit einem Nettoeinkommen < 1.000€ (2017)	45 %
<b>Programm</b>	„Soziale Stadt Plus / Sozialer Zusammenhalt“ von 2012 – 2023

Quelle: Quartiersprofil Wiesbaden – Schelmengraben 2017, GWH

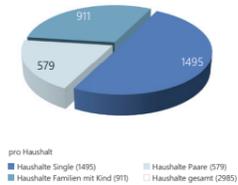
## Quartiersplan



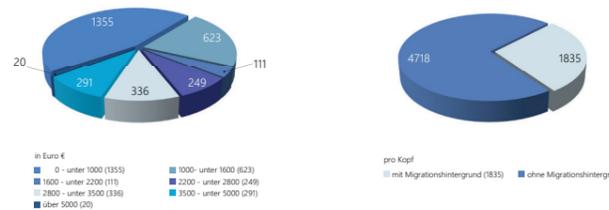
## Altersstruktur



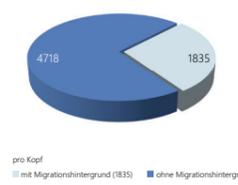
## Haushalte



## Nettoeinkommen

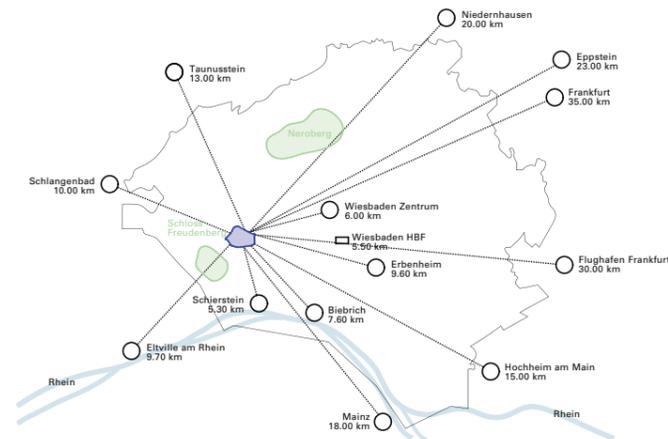


## Migration



## Lage

Die Großsiedlung Schelmengraben befindet sich im Stadtteil Dotzheim im Westen der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Innenstadt Wiesbadens liegt ca. 5 km Luftlinie entfernt. Nördlich und westlich schließen sich unmittelbar großflächige Waldgebiete an, die in den Taunus übergehen. Das „Erfahrungsmuseum“ Schloss Freudenberg liegt weniger als einen Kilometer entfernt. In direkter Nachbarschaft liegt südlich die Dr. Horst Schmidt Klinik.

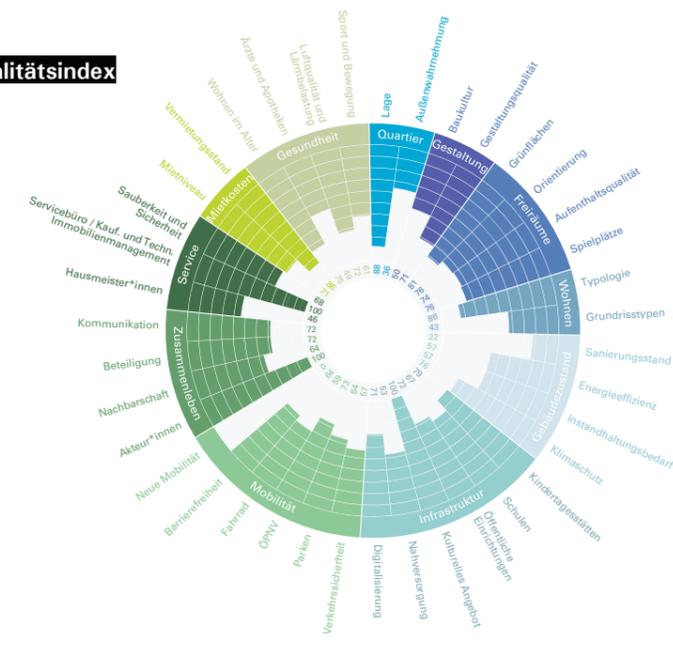


## Historische Entwicklung

Die Siedlung Schelmengraben wurde von Ernst May (1886- 1970) und seinem Team geplant, als er Planungsbeauftragter der Stadt Wiesbaden war. Das Gelände wurde bereits in den späten 1950er Jahren für den Wohnungsbau in Betracht gezogen und von May nach der Überprüfung aller bestehenden Planungen in seine eigenen Pläne für die übergeordnete Stadtentwicklung Wiesbadens übernommen! Die Taunushänge im Norden Wiesbadens waren aus Sicht Mays für eine Wohnbebauung prädestiniert, da sie landschaftlich reizvoll liegen und von reichlicher Frischluftzufuhr profitieren. Die Publikation „Das Neue Wiesbaden“, die die Planungen Mays zusammenfasst, zeigt neben den drei Siedlungen Schelmengraben, Klarenthal und Tengelbachtal, die ebenfalls an den Taunushängen liegen, auch die Siedlung Parkfeld in Biebrich und die Flächensanierung der Wiesbadener Innenstadt. May sah für Wiesbaden zudem eine Erweiterung des Stadtkerns vor, da das damalige Zentrum seiner Ansicht nach für eine Landeshauptstadt nicht angemessen war. Sein Plan, die Villenbebauung der östlichen Innenstadt dieser Zentrumsbildung vollständig zu opfern, wird heute kritisch gesehen, ebenso die umfassende Flächensanierung innerstädtischer Wohngebiete. Die Siedlung Schelmengraben und die anderen großen neuen Siedlungen im Norden der Stadt hatten in diesem Zusammenhang auch die Aufgabe diejenigen Innenstadtbewohner\*innen unterzubringen, die dort nach der Sanierung keine Wohnung mehr finden würden. Typisch für die Entstehungszeit ist, dass die Siedlung nicht als Schlafstadt konzipiert war, sondern einen großen Teil der zum Leben notwendigen Infrastruktur bot. Heute sind vor allem die öffentlichen Einrichtungen noch vorhanden, das kommerzielle Zentrum hingegen steht weitgehend leer. Dies ist teilweise einem veränderten Einkaufsverhalten geschuldet, teilweise aber auch schwierigen Eigentumsverhältnissen, die eine Vermietung leerstehender Ladenlokale bis heute verhindert.

Quelle: Harnack, Brunner, Heger (Hg.): Wohnen in der Nachkriegsmoderne. Siedlungen in der Region Rhein-Main, Berlin, 2020. S. 35–39

## Wohnqualitätsindex





#### 4.2. Das Quartier Ben-Gurion-Ring

Die Siedlung Ben-Gurion-Ring, nach einer alten Flurbezeichnung auch „Am Bügel“ genannt, liegt im Norden Frankfurts zwischen dem Ortskern Bonames, der A661 und einem Gewerbegebiet. Sie besteht zum größten Teil aus neungeschossigen, mäandernden Gebäudegruppen, die halboffene, hofähnliche Freiräume umschließen. Die Siedlung Ben-Gurion-Ring zeichnet sich durch große, öffentlich zugängliche Freiflächen mit üppigem Baumbestand aus.

Besonders hervorzuheben ist ein verbindender Park in der Mitte des Quartiers. Die nachbarschaftsbezogenen Freiräume zwischen den Gebäudegruppen sind direkt an diesen Park angebunden. Mit dem Auto erreicht man die Siedlung über den Ben-Gurion-Ring, an den alle Garagen und offenen Stellplätze direkt angegliedert sind. Dies ermöglicht ein dichtes Netz von autofreien Wohnwegen im Inneren der Siedlung. Mit der Umgebung ist sie hingegen schlecht verbunden: Der Ben-Gurion-Ring ist nur im Norden an das örtliche Straßennetz angeschlossen, und die Fußwegeverbindungen zu den benachbarten Quartieren sind umständlich.

Der größte Teil der Wohneinheiten (70 Prozent) wurde von der Neuen Heimat errichtet. Um eine Bauzeit von unter zwei Jahren gewährleisten zu können, griff sie auf das bereits erprobte Großtafelssystem Elementa zurück, das für den Wettbewerb Elementa '72 entwickelt worden war. Der große Anteil an Elementa-Gebäude innerhalb der Siedlung ist gestaltprägend. Die Staffelung einzelner Volumen betont die Vertikale. Die Fassaden werden durch das erkennbare konstruktive Raster und die Addition gleicher Brüstungselemente klar gegliedert. Auch die Ladenzeile der Siedlung Ben-Gurion-Ring wurde in Großtafelbauweise errichtet. Hier kam das System Integra modellhaft zum Einsatz. Ziel dieses Wettbewerbes war es, ein flexibles System zu entwickeln, das den Wohnungsbau stärker mit den Anforderungen des Städtebaus verbindet und der Entmischung der Kernstädte entgegenwirkt.

Illustration: Marc Albrecht



Die Wohnungen sind, abgesehen von den innenliegenden Sanitärkernen, innerhalb des durch das Bausystem vorgegebenen Rasters von 7,2 Metern frei einteilbar. Dies ermöglichte eine große Vielfalt von gut nutzbaren Grundrissen. Meist gibt es einen Essplatz mit Bezug zur Küche, einen Abstellraum und Loggien auf zwei Seiten der Wohnung, die eine wertvolle Übergangszone zwischen Innen- und Außenraum bilden.

Nach der Eingemeindung Nieder-Eschbachs im Jahr 1972 begannen 1973 die Planungen für einen neuen Stadtteil auf den Gemarkungen Bonames und Nieder-Eschbach. Auf dem Gelände einer stillgelegten Ziegelei sowie angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, entstanden im Folgenden, in den Jahren 1975 - 1976, Wohnungen für bis zu 5.000 Bewohner\*innen auf einer Fläche von rund 25 Hektar. Während die Neue Heimat zu Beginn des Jahres 1977 in einer Publikation den soeben fertiggestellten Ben-Gurion-Ring noch unter dem Titel **Ein neuer Stadtteil entsteht** beschreibt und so eine gewisse Eigenständigkeit der Siedlung suggeriert, sieht der Stadtteilentwicklungsplan (STEP) für die Siedlung Ben-Gurion-Ring bereits im Juli desselben Jahres Defizite in der Anbindung an die Stadtteile Bonames und Nieder-Eschbach.

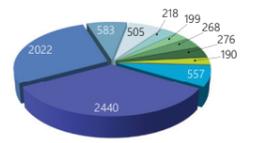
# Frankfurt am Main Ben-Gurion-Ring

## Key Facts

<b>Planungs- und Bauzeit</b>	1973–1977
<b>Einzeleigentümer*innen heute</b>	GWH, Nassauische Heimstätte, Einzeleigentümer*innen
<b>Bebauungsdichte</b>	
GRZ	0,4
GFZ	1,2
<b>Wohnungen</b>	
Wohnheiten gesamt	ca. 1645
Wohnheiten GWH	1.446
Anteil Gesamtbestand GWH	3,27%
<b>Infrastruktur</b>	
Hausmeister/Servicebüro	1
Kitas	3
Grundschulen	nicht direkt im Quartier gelegen
Weiterführende Schulen	nicht direkt im Quartier gelegen
Öffentliche Einrichtungen	1
Nahversorgung	Ladenzeile, Rewe, Netto
Stadtteilbüro	1
<b>Demografie</b>	
Einwohner*innen	7.258 (gesamt)
Haushalte	3.320
Arbeitslosenquote	18%
Ausländer*innenanteil	45%
Haushalte mit einem Nettoeinkommen < 1.000€ (2017)	22,20%
<b>Programm</b>	“Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt”

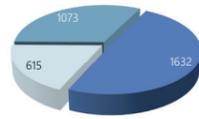
Quelle: Quartiersprofil Frankfurt – Ben-Gurion-Ring 2017, GWH

## Altersstruktur



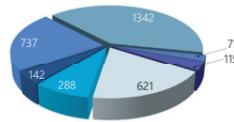
pro Kopf  
 0 - unter 3 J (218)  
 3 - unter 6 J (199)  
 6 - unter 10 J (2048)  
 10 - unter 15 J (276)  
 15 - unter 18 J (190)  
 18 - unter 25 J (557)  
 25 - unter 45 J (2040)  
 45 - unter 75 J (583)  
 75 und mehr J (505)

## Haushalte



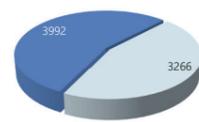
pro Haushalt  
 Haushalte Single (1632)  
 Haushalte Familien mit Kind (1073)  
 Haushalte Paare (815)  
 Haushalte gesamt (3320)

## Nettoeinkommen



in Euro €  
 0 - unter 1000 (737)  
 1000 - unter 1600 (1342)  
 1600 - unter 2200 (75)  
 2200 - unter 2800 (115)  
 2800 - unter 3500 (621)  
 3500 - unter 5000 (288)  
 über 5000 (142)

## Migration



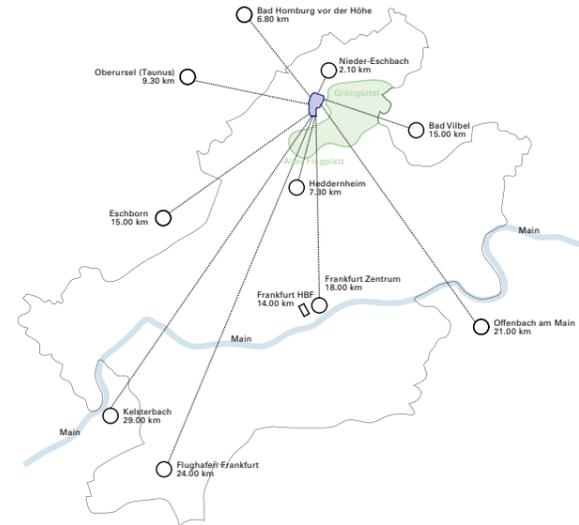
pro Kopf  
 mit Migrationshintergrund (3256)  
 ohne Migrationshintergrund (992)

## Quartiersplan



## Lage

Das Quartier Ben-Gurion-Ring befindet sich im Norden Frankfurts. Die Innenstadt liegt ca. 10 km Luftlinie entfernt. Das Quartier verläuft durch die Stadtteile „Nieder-Eschbach“ und „Bonames“. Nordwestlich schließt ein großes Gewerbegebiet und südlich der Ortskern Bonames an. Im Westen wird das Quartier durch die Autobahn A661 begrenzt.

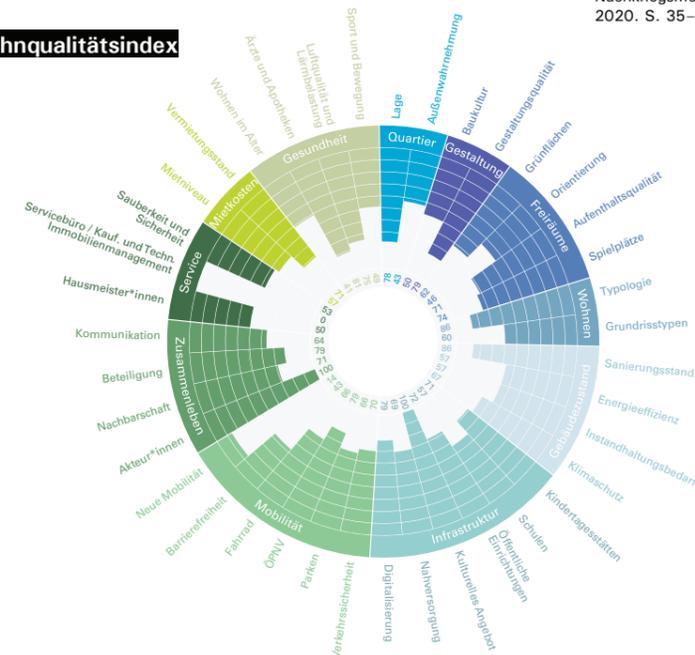


## Historische Entwicklung

Nach der Eingemeindung Nieder-Eschbachs im Jahr 1972 begannen 1973 die Planungen für einen neuen Stadtteil auf den Gemarkungen Bonames und Nieder-Eschbach. Auf dem Gelände einer stillgelegten Ziegelei sowie angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, entstanden im Folgenden, in den Jahren 1975 - 1976, Wohnungen für bis zu 5.000 Bewohner\*innen auf einer Fläche von rund 25 Hektar. Während die Neue Heimat zu Beginn des Jahres 1977 in einer Publikation den soeben fertiggestellten Ben-Gurion-Ring noch unter dem Titel „Ein neuer Stadtteil entsteht“ beschreibt und so eine gewisse Eigenständigkeit der Siedlung suggeriert, sieht der Stadtteilentwicklungsplan (STEP) für die Siedlung Ben-Gurion-Ring bereits im Juli desselben Jahres Defizite in der Anbindung an die Stadtteile Bonames und Nieder-Eschbach. Schon vor der Fertigstellung prägte eine meist negative Berichterstattung die Außenwahrnehmung der Siedlung. Häufig wurde die fehlende soziale Infrastruktur thematisiert. Auch die allgemeine Kritik an den Großsiedlungen der Spätmoderne wurde auf den Ben-Gurion-Ring übertragen, so dass das Quartier von Anfang an ein schlechtes Image hatte. Die Einführung der Fehlbelegungsabgabe im Bereich des geförderten Wohnungsbaus und die dadurch ausgelöste erste Welle von Wegzügen besser gestellter Bewohner\*innen verfestigten das negative Bild. Die Situation stabilisierte sich mit der Gründung einer Bürgerinitiative, dem Engagement des regionalen Präventionsrats sowie einem verstärkten Einsatz der Wohnungsbaugesellschaften. Schon immer gab es deutliche Unterschiede zwischen der Wahrnehmung des Quartiers durch seine Bewohner\*innen und der Außenwahrnehmung, die bis heute fortbestehen. Die Studierendenwohnanlage, die 1995 im Norden der Siedlung eröffnet wurde, hat daran wenig geändert. Nach Auflösung der Neuen Heimat Ende der 1980er Jahre wurden deren Wohnungsbestände am Ben-Gurion-Ring von der GWH übernommen, die sich seitdem aktiv für die Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen vor Ort einsetzt. Bis heute zeichnet sich das Quartier durch eine heterogene, internationale Bewohnerschaft aus.

Quelle: Harnack, Brunner, Heger (Hg.): Wohnen in der Nachkriegsmoderne. Siedlungen in der Region Rhein-Main, Berlin, 2020. S. 35–39

## Wohnqualitätsindex



Schon vor der Fertigstellung prägte eine meist negative Berichterstattung die Außenwahrnehmung der Siedlung. Häufig wurde die fehlende soziale Infrastruktur thematisiert. Auch die allgemeine Kritik an den Großsiedlungen der Spätmoderne wurde auf den Ben-Gurion-Ring übertragen, so dass das Quartier von Anfang an ein schlechtes Image hatte. Die Einführung der Fehlbelegungsabgabe im Bereich des geförderten Wohnungsbaus und die dadurch ausgelöste erste Welle von Wegzügen besser gestellter Bewohner\*innen verfestigten das negative Bild. Die Situation stabilisierte sich mit der Gründung einer Bürgerinitiative, dem Engagement des regionalen Präventionsrats sowie einem verstärkten Einsatz der Wohnungsbaugesellschaften. Schon immer gab es deutliche Unterschiede zwischen der Wahrnehmung des Quartiers durch seine Bewohner\*innen und der Außenwahrnehmung, die bis heute fortbestehen. Die Studierendenwohnanlage, die 1995 im Norden der Siedlung eröffnet wurde, hat daran wenig geändert.

Nach Auflösung der Neuen Heimat Ende der 1980er Jahre wurden deren Wohnungsbestände am Ben-Gurion-Ring von der GWH übernommen, die sich seitdem aktiv für die Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen vor Ort einsetzt. Bis heute zeichnet sich das Quartier durch eine heterogene, internationale Bewohnerschaft aus. Eine Gruppe von sehr engagierten, schon seit mehr als zehn Jahren in der Siedlung lebenden Bewohner\*innen, ist für das Stadtleben besonders wichtig. Entgegen weit verbreiteter Vorurteile leben viele sehr gerne in der Siedlung. Sie schätzen die Freiflächen, den Baumbestand, die ÖPNV-Anbindung und die Qualität der Wohnungsgrundrisse. Eine weitere Stärke sehen sie in der guten Zusammenarbeit aller Akteur\*innen in der Siedlung. Ende 2015 ist die Siedlung Ben-Gurion-Ring in das Programm **Soziale Stadt** aufgenommen worden. Die Grün- und Freiflächen werden aufgewertet, die lokale Identität und die interkulturelle Integration werden gefördert und die öffentliche Wahrnehmung der Siedlung soll ins Positive gewendet werden. Der hohe Wiedererkennungswert der Bauelemente 72 und Integra trägt zur Identität der Siedlung bei. Während kaum Wohnungen leer stehen, werden die Gewerbeflächen weniger stark nachgefragt.



= **Wohnqualitätsindex Ben-Gurion-Ring**

## 5.1. Erkenntnisse aus der Testbewertung

Die Bewertung der Lebensqualität in Wohnquartieren anhand verschiedener Indikatoren ermöglicht die Ermittlung des Wohnqualitätsindex eines Quartiers. Dieser bildet die Grundlage für eine nachhaltige Quartiersentwicklung und unterstützt Wohnungsbauunternehmen bei der strategischen sowie operativen Weiterentwicklung von Wohnquartieren. Das Ziel dieses Projekts war die Überprüfung des Verfahrens an zwei weiteren Großsiedlungen hinsichtlich Praktikabilität, Verständnis und Plausibilität. Damit soll das Instrument zur Quartiersentwicklung weiter qualifiziert werden können, um die Lebensqualität in Großsiedlungen zu steigern. Im Rahmen der Testbewertung wurden folgende Erkenntnisse gewonnen.

### = Ein handhabbares Instrument

Der Bewertungsvorgang mit Hilfe des vorliegenden Fragenkatalogs (Checkliste) ist in seiner Handhabung grundsätzlich praktikabel. In digitalisierter Form wäre der Katalog einfacher zu bearbeiten und zu aktualisieren. Um Missverständnisse bei der Bearbeitung zu vermeiden, wären an einigen Stellen zusätzliche Hinweise hilfreich.

### = Datenerhebung überprüfen und vereinfachen

Die Messung der Lebensqualität basiert auf drei Datenquellen: numerischen und statistischen Daten, wie beispielsweise der Anzahl an Kindertagesstätten und Schulen, der Leerstandsquote oder dem Anteil an sanierten Gebäuden. Hinzu kommen Einschätzungen durch Vor-Ort-Besichtigungen, Dokumentationen und Hintergrundgespräche mit Expert\*innen wie beispielsweise Quartiersmanagement, Hausmeister\*innen und anderen Akteur\*innen im Quartier. Die Bewertung bezieht als dritte Datenquelle die Bewohnerbefragung mit ein. Im Rahmen der Testbewertung hat sich gezeigt, dass einige der Daten einen hohen Ermittlungsaufwand im Unternehmen erfordern. Es sollte überprüft werden, welche Datenerhebung entfallen und welche vereinfacht abgefragt werden können.

### Freiräume



- = Ansprechende Aufenthaltsbereiche zum Ruhen und Spielen
- = Attraktive Spielplätze für unterschiedliche Altersgruppen
- = Hoher, vielfältiger Anteil an Begrünung
- = Förderung von Biodiversität und Bewusstsein für die Natur
- = Regenwassernutzung im Quartier
- = Beteiligung an der Gestaltung des Wohnumfeldes
- = Klimaschutz wird immer mitgedacht

### Wohnen



- = Verschiedene Wohngrundrisse und unterschiedliche Wohnungsgrößen
- = Persönliche Freiräume (Balkone, Terrassen, Loggia)
- = Nachverdichtung bietet Mehrwert für Bewohner\*innen
- = Energetisch sanierte Gebäude
- = Ansprechende Hauseingänge und Treppenhäuser
- = Erneuerbare Energien versorgen die Wohnung
- = Rege Beteiligung und Information für Bewohner\*innen

### Versorgung



- = Hohe Qualität und ausreichend Kindertagesstätten und Schulen
- = Unterschiedliche kulturelle Einrichtungen
- = Gut erreichbare Einkaufsmöglichkeiten
- = Regionale, qualitativ hochwertige Lebensmittel
- = Bezahlbare Einkaufsmöglichkeiten
- = Vielfältige Bildungslandschaft (VHS, Vereine, Bibliotheken etc.)
- = Gute Internetanbindung

### Mobilität



- = Kurze Wege im Quartier
- = Gute ÖPNV Anbindung
- = Neue Mobilitätskonzepte
- = Fahrrad- und fußgängerfreundliches Quartier
- = Sichere Straßenräume (Spielstraßen, Tempo 30 ...)
- = Flexibel nutzbare Parkplatzflächen
- = Barrierefreiheit wird mitgedacht

### Zusammenleben



- = Eine gute Nachbarschaft steht im Zentrum
- = Das Quartier wird als attraktiver Lebensraum präsentiert
- = Vielfältiges Netzwerk an Akteur\*innen
- = Unterschiedliche Aktivitäten (Feste, soziale Projekte, Unterstützungsangebote)
- = Partizipative Prozesse werden gestärkt
- = Demokratische Strukturen werden gefördert
- = Gute Kommunikation wird gelebt

### Service



- = Sicherheit und Geborgenheit sind Eigenschaften des Quartiers
- = Gepflegte, helle Gemeinschaftsbereiche
- = Verdrängung findet nicht statt
- = Die soziale Struktur im Quartier wird gestärkt
- = Die Mülltrennung und -entsorgung findet zuverlässig statt
- = Hausmeister\*innen sind im Quartier erreichbar
- = Die Mietkosten sind bezahlbar

### Gesundheit



- = Ein Quartier, auch für das Wohnen im Alter
- = Der Wohnungstausch wird ermöglicht
- = Arztpraxen, Apotheken, Pflegedienste vor Ort
- = Geringe Lärmbelastigung
- = Gute Luftqualität
- = Anreize für Sport und Bewegung
- = Gesunde Ernährung wird gefördert

Übersicht der Kategorien und ihre Ziele

### = **Bewertungssystem nachbessern**

Die Bewertungsfragen im Katalog werden entweder auf einer Skala von 1 bis 7 Punkten oder nach dem System „vorhanden“ / „nicht vorhanden“ bzw. nach fallspezifischer Punktevergabe gestellt. Die verwendete Skala reicht von 1 bis 7, wobei 1 für ‚mangelhaft oder nicht vorhanden‘ und 7 für ‚hervorragend oder ausgezeichnet‘ steht. Das System beinhaltet zudem Fragen, die mit „Ja“ oder „Nein“ beantwortet werden können.

Der Bewertungskatalog erfordert an einigen Stellen eine Änderung von einer Ja/Nein-Bewertung hin zur Skalabewertung oder umgekehrt. Außerdem ist das Verhältnis zwischen der Bewertung aus der Innensicht und den Fragen, die aus der Bewohnerbefragung hervorgehen, an einigen Stellen unausgeglichen. Dies führt zu einer ungleichen Gewichtung und macht eine Anpassung erforderlich. Bei einer Reihe von Fragen müssen die Bezugsgrößen festgelegt oder deutlicher gemacht werden. Für eine fundierte Einschätzung ist die Expertise verschiedener Bereiche hilfreich.

### = **Kategorien überarbeiten**

Anhand der Kategorien soll das gesamte Quartier mit seinem Wohnumfeld, die Gebäude mit den Wohnungen und Aspekte des Lebenskomforts umfassend betrachtet werden. Innerhalb der Kategorien wurde ein breites Set aus 38 Indikatoren entwickelt, das für die Bewertung und Messung von Lebens- und Wohnqualität im Quartier wesentlich, umfassend und praktikabel in der Handhabung ist. Diese Übersicht wurde überarbeitet. Es wurden verständlichere Bezeichnungen für einige Kategorien und Indikatoren gewählt. Außerdem wurden einige Kategorien zusammengefasst, wodurch sich insgesamt nur noch sieben Kategorien ergeben. Die Indikatoren wurden neu zusammengestellt und zugeordnet. Der überarbeitete Wohnqualitätsindex ermöglicht eine noch bessere Einschätzung der Stärken und Schwächen eines Quartiers.

### = **Expertengespräche und Verknüpfung mit Bestandhalter**

Wie bereits in der ersten Testbewertung am Beispiel der Siedlung Brückenhof in Kassel festgestellt wurde, hat auch die ergänzende Studie gezeigt, dass die Einschätzung von Schlüsselakteur\*innen vor Ort und des Bestandhalters, der unter anderem über die Datengrundlage für die Beantwortung einiger Fragen verfügt, ein wichtiger Bestandteil der Messung der Wohnqualität ist. Wie die Ergebnisse aus der Bewohnerbefragung sollten auch die Informationen, die in zahlreichen Gesprächen mit Expert\*innen und Bestandhaltern gesammelt wurden, für eine umfassende Messung berücksichtigt werden.



## 5.2. Prototyp Quartiersfächer

Der Quartiersfächer ist ein Instrument zur einfachen und anschaulichen Vermittlung der definierten Kategorien der Lebensqualität in Wohnquartieren. Er zeigt mögliche Maßnahmen innerhalb jeder Kategorie auf und dient als Kommunikationsmittel bei Quartiersbesuchen und Besprechungen. Der Fächer ist in sieben übergeordnete Kategorien unterteilt und bietet wertvolle Anreize für die weitere Quartiersentwicklung. Jede Kategorie wird durch einen kurzen Text eingeleitet, der den idealen Rahmen beschreibt und erste Vorstellungen im Kopf der Leser\*innen erzeugen soll. Das Material ist übersichtlich strukturiert, um eine gezielte Suche nach Inspiration für die Weiterentwicklung von Großwohnsiedlungen zu ermöglichen.

Die Sammlung basiert auf bereits umgesetzten Maßnahmen der Quartiersentwicklung bei der GWH Wohnungsgesellschaft sowie anderen internationalen Best-Practice-Beispielen. Die Liste an Ideen ist nicht vollständig und nicht alle Maßnahmen sind immer anwendbar und geeignet. Dennoch sollen sie als Impulsgeber dienen, um Experimentierfreude zu wecken und neue Möglichkeiten aufzuzeigen. Aus diesem Grund wurden bewusst auch unkonventionelle Ideen aufgeführt. Durch die Mitwirkung und Ergänzung der Leser\*innen können zusätzliche Ideen und Erfahrungen eingebracht werden, die den Quartiersfächer noch weiter bereichern. Im Rahmen des vorliegenden Projekts wurde der Quartiersfächer weiterentwickelt und als Prototyp umgesetzt.

### 5.3. Ausblick

Basierend auf den Erkenntnissen aus den Testbewertungen der beiden Großsiedlungen Schelmengraben und Ben-Gurion-Ring kann der Bewertungskatalog weiter verbessert werden. Es sollte geprüft werden, ob Bestandhalter\*innen ihn praktisch nutzen können, indem weitere Testläufe durchgeführt und gegebenenfalls Optimierungen vorgenommen werden. In Zukunft könnte der Wohnqualitätsindex in ein digitales Tool überführt werden, um die Bewertung und Aktualisierung für Quartiere zu verbessern und eine Vernetzung mit Maßnahmenplanung und Quartiersentwicklung zu ermöglichen.

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

Es sollte überprüft werden, ob vorhandene Daten aus Mieterbefragungen in Wohnungsbauunternehmen in den bestehenden Bewertungskatalog integriert werden können. Eine interessante Forschungsfrage wäre, ob die Bewertungsmethodik auch auf Teilaspekte wie beispielsweise das Thema Sicherheit im Quartier übertragbar ist. Darüber hinaus könnte die Übertragbarkeit der Bewertungsmethode auf Innenstadtbereiche oder den ländlichen Raum untersucht werden, um die Anwendbarkeit über verschiedene Kontexte hinweg zu validieren und einen breiteren Nutzen zu erzielen.

Illustration: Mirella Nikolova



### Dank

- = Die Autorinnen bedanken sich beim Land Hessen für die großzügige Unterstützung durch den GFB Zukunftspreis, der die Durchführung dieser Forschungsstudie ermöglicht hat. Außerdem möchten wir unseren aufrichtigen Dank an alle Gesprächspartner\*innen richten, die bereitwillig ihre Informationen und ihr Wissen geteilt haben. Die Gespräche über den aktuellen Forschungsstand zur Lebensqualität, die Qualitäten des Wohnumfelds, die Bedeutung von Nachbarschaft und sozialem Engagement sowie der direkte Austausch mit Bewohner\*innen, Akteur\*innen in den Quartieren und Kolleg\*innen haben einen unverzichtbaren Beitrag zur Qualität unserer Forschungsarbeit geleistet.
- = Eine besondere Wertschätzung gebührt den Studierenden aus dem Seminar „Hallo Lebensqualität!“ für ihre Auseinandersetzung mit den Siedlungen Ben-Gurion-Ring und Schelmengraben sowie die ausführlichen Bewohnerbefragungen vor Ort.
- = Ein besonderer Dank gebührt der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen für ihre wertvolle Kooperation während des gesamten Forschungsprozesses. Ihre Unterstützung und Zusammenarbeit haben dazu beigetragen, dass diese Studie erfolgreich umgesetzt werden konnte.

### Literatur

- = Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hg.) (2021): *Neue Leipzig-Charta. Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl*, Bonn.
- = Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hg.) (2023): *Wie bewerten Bewohnerinnen und Bewohner ihr Wohngebiet*, Bonn.
- = Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (Hg.) (2020): *DGNB System. Kriterienkatalog Quartiere*, Stuttgart.
- = Harnack, Maren (2016): *Generic Germany. Massenwohnungsbau in der Region Frankfurt/Rhein-Main*, Unveröffentlichtes Manuskript.
- = Harnack, Maren; Brunner, Matthias; Heger, Natalie (Hg.) (2020): *Wohnen in der Nachkriegsmoderne. Siedlungen in der Region Rhein-Main*, Berlin.
- = Harnack, Maren; Heger, Natalie; Schlögl, Ruth (2022): *Lebensqualität in Großwohnsiedlungen. Studie zur Verbesserung der Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in Großwohnsiedlungen*, Frankfurt University of Applied Sciences.
- = Hermanns, Harry (2017): *Interviewen als Tätigkeit*. In: Flick, Uwe; von Kardorff, Ernst und Steinke, Ines (Hg.): *Qualitative Forschung: Ein Handbuch*. Reinbek.
- = Bericht Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (2017): *Mach deinen Bügel. Frankfurt am Main. Soziale Stadt Ben-Gurion-Ring*. Frankfurt am Main.
- = Kabisch, Siggrund; Ueberham, Maximilian; Söding, Max (2016): *Grünau 2015, Ergebnisse der Einwohnerbefragung im Rahmen der Intervallstudie „Wohnen und Leben in Leipzig-Grünau“*, UFZ-Bericht 02/2016, Leipzig.

# Fragebogen Bewohnerbefragung

Ihre Meinung  
ist uns wichtig!

Wir beschäftigen uns mit der Wohn- und Lebensqualität in Ihrem Quartier.

Daher möchten wir Sie –  
im Rahmen dieser Bewohnerbefragung –  
ausführlich nach Ihrer Einschätzung  
zum Leben in Ihrem Quartier befragen.

Wie bewerten Sie das Leben in Ihrer Wohnung?  
Wie empfinden Sie die Nachbarschaft?  
Was fehlt Ihnen an konkreten Angeboten?

Der Zeitaufwand für das Beantworten  
des Fragebogens beträgt in etwa  
10 bis 20 Minuten.

Vielen Dank  
für Ihre Beteiligung  
an unserer Befragung!

Im Folgenden lese ich Ihnen eine Reihe von Aussagen vor, die Sie bitte auf einer Skala von 1 bis 7 beurteilen.

1 steht dabei für eine maximale Ablehnung der Aussage und 7 entspricht maximaler Zustimmung.



Ihre Bewertung der Freiräume und Angebote im Quartier

**1. Das Quartier hat einen guten Ruf innerhalb der Stadt.**

1 2 3 4 5 6 7 weiß nicht

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

1 2 3 4 5 6 7 weiß nicht

**3. Besucher\*innen finden sich im Quartier gut zurecht.**

1 2 3 4 5 6 7 weiß nicht

**4. Wie bewerten Sie die folgenden Einrichtungen und Merkmale?**

Einkaufsmöglichkeiten	1	2	3	4	5	6	7	weiß nicht
Spielplätze für Kleinkinder	1	2	3	4	5	6	7	weiß nicht
Spielplätze für größere Kinder	1	2	3	4	5	6	7	weiß nicht
Das Angebot an Bänken und Sitzmöglichkeiten	1	2	3	4	5	6	7	weiß nicht
Verkehrsanbindung ins Stadtzentrum	1	2	3	4	5	6	7	weiß nicht
Apotheken	1	2	3	4	5	6	7	weiß nicht
Angebot an Ärzt*innen	1	2	3	4	5	6	7	weiß nicht
Schulen im Wohnumfeld	1	2	3	4	5	6	7	weiß nicht
Kindertagesstätten	1	2	3	4	5	6	7	weiß nicht
Öffentliche Einrichtungen wie Bibliotheken, Freizeiteinrichtungen	1	2	3	4	5	6	7	weiß nicht
Quartierstreiff, Nachbarschaftsfeste, etc.	1	2	3	4	5	6	7	weiß nicht

**5. Im Quartier fühle ich mich grundsätzlich sehr wohl.**

1 2 3 4 5 6 7 weiß nicht

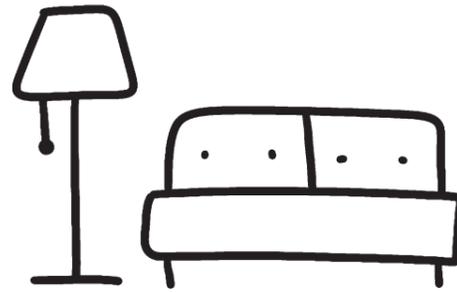
Warum?

---



---

## Ihre Bewertung Ihrer Wohnung



## 6. In meiner Wohnung fühle ich mich grundsätzlich sehr wohl.

1 2 3 4 5 6 7 weiß nicht

## 7. Im Eingangsbereich und Treppenhaus zu meiner Wohnung fühle ich mich grundsätzlich sehr wohl.

1 2 3 4 5 6 7 weiß nicht

## 8. Was sind die Vorteile Ihrer Wohnung?

---



---

## 9. Was sind die Nachteile Ihrer Wohnung?

---



---

## 10. Wie bewerten sind Sie die folgenden Merkmale Ihrer Wohnung?

Größe der Wohnung	1	2	3	4	5	6	7	weiß nicht
Bauliche Qualität	1	2	3	4	5	6	7	weiß nichtt
Grundriss der Wohnung	1	2	3	4	5	6	7	weiß nicht

Schallisolierung	1	2	3	4	5	6	7	weiß nicht
Ausstattung der Wohnung	1	2	3	4	5	6	7	weiß nicht
Alten- und behindertengerechte Ausstattung (Barrierefreiheit)	1	2	3	4	5	6	7	weiß nicht

## 11. In meiner Wohnung kann ich schnelles Internet problemlos beziehen.

1 2 3 4 5 6 7 weiß nicht

Anmerkung \_\_\_\_\_

## Ihre Bewertung der Nachbarschaft im Quartier



## 12. Ich nehme an folgenden Angeboten im Quartier teil. Beispielsweise Mittagstisch, Familientreff, Jugendzentrum, Seniorentreff

\_\_\_\_\_

## 13. Welche Einrichtungen vermissen Sie im Quartier?

- \_\_\_ Kleingärten
- \_\_\_ Restaurants und Cafés
- \_\_\_ Sportstätten
- \_\_\_ Räume für Familienfeiern

Sonstiges, und zwar \_\_\_\_\_



**14. Die Nachbarschaft im Quartier ist sehr gut.**

1 2 3 4 5 6 7 weiß nicht

**15. Die Nachbarschaft in meinem Wohnhaus ist sehr gut.**

1 2 3 4 5 6 7 weiß nicht

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

1 2 3 4 5 6 7 weiß nicht

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


---



---

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


---



---

## Ihre Bewertung zum Thema Mobilität

**19. Wie bewerten Sie auf einer Skala von 1 bis 7 folgende Angebote?**

ÖPNV Anbindung 1 2 3 4 5 6 7 weiß nicht

PKW-Stellplatzangebot 1 2 3 4 5 6 7 weiß nicht

Fahrradfahrerfreundlichkeit 1 2 3 4 5 6 7 weiß nicht

Fußgängerfreundlichkeit  
des Quartiers 1 2 3 4 5 6 7 weiß nicht

Barrierefreiheit  
(Zugänge zur Ampel sind abgesenkt und blindengerecht etc.) 1 2 3 4 5 6 7 weiß nicht

Die Verkehrssicherheit für Kinder, die sich alleine im Quartier bewegen  
(am Schulweg oder in der Freizeit) 1 2 3 4 5 6 7 weiß nicht

**20. Wie bewerten Sie die folgende Aussage?**

„Im Quartier fühle ich mich sicher auf einer Skala von 1 bis 7?“

1 2 3 4 5 6 7 weiß nicht



**21. Wie bewerten Sie die folgenden Leistungen Ihres Vermieters auf einer Skala von 1 bis 7, bezogen auf folgende Punkte?**

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

**22. In meiner Wohnung ist große Hitze im Sommer gut erträglich.**

1 2 3 4 5 6 7 weiß nicht

**23. In meiner Wohnung empfinde ich keine Lärmbelästigung. (z.B. durch Straßenlärm, laute Personen)**

1 2 3 4 5 6 7 weiß nicht

**24. Das Quartier ist sehr sauber.**

1 2 3 4 5 6 7 weiß nicht

**25. Das Wohngebäude, in dem meine Wohnung liegt, ist sehr sauber. (Treppenhaus, Flur etc.)**

1 2 3 4 5 6 7 weiß nicht

**26. Die Müllentsorgung im Quartier funktioniert sehr gut.**

1 2 3 4 5 6 7 weiß nicht

**27. Es gibt ausreichend Mülleimer und Müllcontainer.**

1 2 3 4 5 6 7 weiß nicht

**28. Sperrmüll wird zeitnah entsorgt und liegt nicht auf den Wegen.**

1 2 3 4 5 6 7 weiß nicht

**29. Die Grünräume des Quartiers sind sehr gepflegt.**

1 2 3 4 5 6 7 weiß nicht

**30. Ich kann mir sehr gut vorstellen auch im hohen Alter noch im Quartier zu leben.**

1 2 3 4 5 6 7 weiß nicht

**31. Das Angebot an Sport- und Bewegungsmöglichkeiten im Quartier ist vielfältig.**

1 2 3 4 5 6 7 weiß nicht

Haben Sie Anmerkungen, Kritik und Verbesserungsvorschläge?

---



---



---

## Allgemeine Angaben zu Ihrer Person

### 32. Alter

- bis 25                       46–55  
 26–35                       56–65  
 36–45                       65–80                       älter als 80

### 33. Geschlecht

- weiblich                       divers  
 männlich                       andere

### 34. Welche Sprache sprechen Sie Zuhause?

---

### 35. Ihr höchster Bildungsabschluss:

- noch in schulischer Ausbildung  
 Hauptschulabschluss                       Abitur  
 Realschulabschluss                       noch Student  
 Fachhochschulreife                       Universitätsabschluss  
 Berufsschulabschluss                       Promotion/Habilitation

## Angabe zu Ihrer Wohnsituation

### 36. Ich lebe seit etwa \_\_\_\_\_ Jahren im Quartier.

### 37. Ich bin in das Quartier gezogen, weil ...

---



---

### 38. Bitte bewerten Sie die Aussage „Für mich/uns ist die jetzige Miete, einschließlich Nebenkosten und Strom, problemlos tragbar“ auf einer Skala von 1 bis 7.

1    2    3    4    5    6    7    weiß nicht

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

Zahl der Wohnräume \_\_\_\_\_

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

### 40. Mit wem leben Sie zusammen? (Mehrfachnennung möglich)

- Ich lebe allein  
 Ich lebe alleinerziehend  
 Ich lebe mit Partner\*in, ohne Kind

↓

↓

\_\_\_ Ich lebe mit Partner\*in und Kind/Kindern

\_\_\_ Ich lebe in einer WG

\_\_\_ Ich lebe bei meinen Eltern

\_\_\_ Ich lebe bei meinen Kindern

Sonstiges

---

---

---

---

**Vielen Dank für Ihre Zeit  
und Ihre Meinung!**

Zu dieser Studie erscheint ein Quartiersfächer als  
Instrument für die Quartiersentwicklung.  
Weitere Informationen unter  
[www.frankfurt-university.de/nachkriegsmoderne](http://www.frankfurt-university.de/nachkriegsmoderne)

Ein Forschungsprojekt des Forschungslabors Nachkriegsmoderne  
Realisiert durch den GFB Zukunftspreis 2022

Maren Harnack  
Natalie Heger  
Ruth Schlögl



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

#### Beteiligte Studierende

Iman Adil Dilla, Marc Christoph Albrecht, Marius Büchi,  
Julia Cubelic, Philipp Debus, Pir Ali Enhas, Alena-Samira Hazirla,  
Christoph Kreis, Johannes Krywult, Michael Ledwig,  
Mirella Nikolova, Amatuluur Odeh, Dennis Mark Pleyer,  
Kira Lenara Rößling, Vincent Salimi, Julia Schwarz, Adelisa Siljevic,  
Süheyl Enis Tekin, Sebastian Whyte

#### Bildnachweis

Seite 13, 33, 37, 40, 41, 43, 46, 47, 49: Jan Manns  
Seite 20, 21, 22, 28, 29: Quinten Krohn  
Seiten 6,9,11,17, 18, 24, 25, 32, 36, 39, 45, 55: Studierende Lehrforschungsprojekt

#### Gestaltung

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

© 2024, Frankfurt University of Applied Sciences  
Das Copyright für die Texte liegt beim Herausgeber.  
Alle Rechte vorbehalten

# Gut leben in großen Siedlungen

**ingen**

**in s**