

Inhalt

Zusammenfassung	10
Abstract	13
1 Einleitung	17
1.1 Untersuchungsgegenstand und Zielsetzung	18
1.2 Aufbau der Arbeit	24
1.3 Stand der Forschung	26
1.4 Methodik der empirischen Untersuchung	38
1.4.1 Auswahlkriterien für die Projektesammlung	37
1.4.2 Quellen für die Projektrecherche	39
1.4.3 Vorgehen bei der Erstellung der Projektesammlung	45
1.4.4 Fallstudien und Interviews	47
2 Historische Entwicklungen	52
2.1 Einleitung	52
2.2 Vom Mittelalter bis an die Schwelle zur Moderne (500-1800)	54
2.2.1 Früh-, Hoch-, Spätmittelalter und Frühe Neuzeit	54
2.2.2 Ortsformen und Bauernhaustypen vor der Industrialisierung	71
2.2.3 Spuren des Wohnbestands aus der Zeit 500-1800	75
2.3 Frühindustrielle Phase, Kaiserreich und Weimarer Republik (1800-1933)	77
2.3.1 Frühindustrielle Phase (1800-1870)	77
2.3.2 Kaiserreich und Weimarer Republik (1871-1933)	90
2.4. NS-Zeit (1933-45)	104
2.5 Nachkriegszeit und Bundesrepublik (1945-89)	124
2.5.1 Nachkriegszeit und Bundesrepublik in den 1950er Jahren	124
2.5.2 Bundesrepublik in den 1960er Jahren	134
2.5.3 Bundesrepublik in den 1970er Jahren	139
2.5.4 Bundesrepublik in den 1980er Jahren	149
2.6 Nachkriegszeit und DDR (1945-89)	156
2.6.1 Nachkriegszeit und DDR in den 1950er Jahren	156
2.6.2 DDR in den 1960er Jahren	161
2.6.3 DDR in den 1970er Jahren	163
2.6.4 DDR in den 1980er Jahren	165
2.7 Dörfliche Wohnentwicklung in Deutschland nach 1990	168
2.8 Überblick über die historischen Entwicklungen	209

	Empirische Untersuchung dörflicher Wohnprojekte	222
3	Projektesammlung	223
3.1	Projektmerkmale im Überblick	223
3.2	Innenentwicklung: Wohnprojekte in der Ortslage	228
3.3	Außenentwicklung: Neubaugebiete und Ortserweiterungen	256
4	Fallstudien und Projektauswertung	284
4.1	Demografische Entwicklung	288
4.1.1	Wachstum	290
4.1.2	Stagnation oder stabile Entwicklung	293
4.1.3	Schrumpfung	296
4.1.4	Altern in ländlichen Gemeinden	304
	<i>Fallstudien</i>	
	Gundelfingen: Baugebiet „Nägelesee-Süd“	312
	Ebermannstadt: Baugebiet „Peunt“	316
	Illingen/ Saar: Leerstandsmanagement - Illingen 2030	320
4.2	Innenentwicklung versus Außenentwicklung	332
4.2.1	Innenentwicklung: Ergebnisse aus der Projektrecherche und Begrifflichkeiten	338
4.2.2	Unterschiedliche Arten von Innenentwicklungspotenzialen	339
4.2.3	Planungsaufgaben in der Innenentwicklung	342
4.2.4	Neubaugebiete: zwischen Familienwohnen und funktionsgemischter Ortserweiterung	347
4.2.5	Qualitätsmerkmale der Außenentwicklungsprojekte	348
4.2.6	Fachkritik am „Einfamilienhausbrei“ und das „30-ha-Ziel“	352
	<i>Fallstudien</i>	
	Obernheim: Bestandserneuerung im Rahmen von MELAP	355
	Wüstenrot-Neuhütten: MELAP, Hausgruppen „Alter Bauhof“ und „Areal Hehr“	360
	Meine: Baugebiet Ortsmitte - Konversion Zuckerfabrik	368
	Pfintztal: Neue Ortsmitte Berghausen	372
	Hünstetten: Entwicklungsbereich Kesselbach	376
	Buchenbach: Baugebiet „Prägenhof“	380
4.3	Strategien und Prozesskultur	383
4.3.1	Strategietypen	383
4.3.2	Eignung von Wettbewerbsverfahren	384
4.3.3	Mischung unterschiedlicher Trägerformen	386
4.3.4	Öffentliche Initiativen: Modellvorhaben und Förderprogramme	387
4.3.5	Bewährte Verfahren in der Innenentwicklung	392
4.3.6	Leerstandsmanagement	395
4.3.7	Beratung privater Eigentümer	398
4.3.8	Bürgerbeteiligung, Öffentlichkeitsarbeit und neue Bündnisse	406

	<i>Fallstudien</i>	
	Tittmoning: Baugebiet „Hüttenthaler Feld“	412
	Euerbach: Interkommunale Allianz Oberes Werntal, Modellprojekt FLIZ, Dorferneuerung Obbach	420
4.4	Städtebauliche Typologie und Wohnumfeld	432
4.4.1	Dichte und Dimension	432
4.4.2	Geschossigkeit	435
4.4.3	Haustypen	437
4.4.4	Dorf und öffentliche Räume	440
4.4.5	Private Freiräume, Wohnhöfe und gemeinschaftliche Parkierungslösungen	444
4.4.6	Freiflächengestaltung und Materialität im dörflichen Wohnumfeld	448
	<i>Fallstudien</i>	
	Heitersheim: Innerörtliches Baugebiet „Am Sulzbach“	450
	Niederviehbach-Oberviehbach: Hausgruppe Ziegelstraße	454
	Tessin: Wohnhäuser an der Gnoiener Straße	457
4.5	Besonderheiten des Wohnungsmarktes	460
4.5.1	Wohnentwicklung und Gemeindefinanzen	460
4.5.2	Einheimischenmodelle und kostengünstiger Wohnungsbau	461
4.5.3	Folgekosten von Außenentwicklung	464
4.5.4	Innerörtlicher Immobilienmarkt	466
4.5.5	Fertighäuser in der Innen- und Außenentwicklung	467
4.5.6	Bauträgerprojekte	469
4.5.7	Mietwohnungsbau in ländlichen Gemeinden	471
	<i>Fallstudien</i>	
	Eichenau: Modellvorhaben kostengünstiger Wohnungsbau	476
	Greifenberg: Wohnbebauung Gartenweg	480
	Eching-Dietersheim: Reihenhaussiedlung am Dorfanger	483
4.6	Identität und Baukultur	486
4.6.1	Neue Identitäten zwischen Stadt und Land	486
4.6.2	Auf der Suche nach Baukultur	493
4.6.3	Gestaltqualität	496
4.6.4	Ökologische Siedlungen und Umweltqualitäten	501
4.6.5	Baugemeinschaften und neue Nachbarschaften	504
	<i>Fallstudien</i>	
	Altdöbern-Pritzen: Revitalisierung eines entleerten Dorfes	508
	Schöneiche bei Berlin: Waldgartengemeinde und Baugemeinschaft „Landhof-Siedlung“	512
	Ilvesheim: Neubau eines Handwerkerhofes	519

5.	Resümee aus historischen Entwicklungen und empirischer Untersuchung dörflicher Wohnprojekte	522
6.	Perspektiven	546
	Danksagung	552
	Anhang	553
I	Literatur- und Quellenverzeichnis	554
II	Abkürzungsverzeichnis	566
III	Recherche-Verzeichnis	567
IV	Verzeichnis der Ortsbegehungen	570
V	Strukturfragebogen	572
VI	Dokumentation der qualitativen Interviews	581
	- Interviewdokumentation Ministerium für den ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg	581
	- Gesprächsleitfaden für qualitative Interviews mit kommunalen Vertretern	590
	- Interviewdokumentation Illingen/Saar	592
	- Interviewdokumentation Wüstenrot	596
	- Interviewdokumentation Tittmoning	601
	- Interviewdokumentation Schöneiche bei Berlin	608
VII	Kennwerte der Projekte	611
	- Haustypen/ Geschossigkeit	611
	- Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde/ im Projektortsteil	612
	- Wohneinheiten der Projekte	614
	- Projektgröße in ha	615
	- Wohneinheiten nur Innen-/ Außenentwicklungsprojekte	616
	- Dichtewerte der Projekte	618
VIII	Sortierung der Projektorte nach Bundesländern	619
IX	Alphabetisches Verzeichnis der Projektorte	622