

# Kommunikation zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl

Strategien zur Kosten-Nutzen-Transparenz für nachhaltige Wohnstandortentscheidungen in Mittelthüringen



Heidi Sinning  
Rebecca Eizenhöfer  
Jessika Fischer  
Katrín Füllsack  
Katharina Günther  
Ulf Hahne  
Martin Günther



Institut für Stadtforschung,  
Planung und Kommunikation  
der Fachhochschule Erfurt



# Kommunikation zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl

Strategien zur Kosten-Nutzen-Transparenz  
für nachhaltige Wohnstandortentscheidungen  
in Mittelthüringen

Heidi Sinning  
Rebecca Eizenhöfer  
Jessika Fischer  
Katrin Füllsack  
Katharina Günther  
Ulf Hahne  
Martin Günther

ISP-Schriftenreihe – Band 1

## Bearbeitung

Prof. Dr.-Ing. Heidi Sinning (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Rebecca Eizenhöfer

Dipl.-Medieninf. (FH) Jessika Fischer

Katrin Füllsack M.A.

Dipl.-Ing. Katharina Günther

ISP - Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation  
der Fachhochschule Erfurt

Altonaer Str. 25, 99085 Erfurt

[www.fh-erfurt.de/isp](http://www.fh-erfurt.de/isp)

### In Kooperation mit

Prof. Dr. Ulf Hahne

Dipl.-Ing. Martin Günther

Universität Kassel, FB 6

Fachgebiet Ökonomie der Stadt- und Regionalentwicklung

Henschelstr. 2, 34109 Kassel

## Das Projekt im Internet

<http://www.fh-erfurt.de/vt/komkowo>

## Gefördert und koordiniert durch



Das diesem Bericht zugrundeliegende Vorhaben wurde mit Mitteln des Bundesministeriums für Bildung und Forschung unter dem Förderkennzeichen 0330774 A und B gefördert. Die Verantwortung für den Inhalt dieser Veröffentlichung liegt beim Autor.

© 2009 ISP – Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation,  
Erfurt

Alle Rechte vorbehalten.

ISSN 1868-2324

## Inhalt

### Kurzfassung.....K1

<b>1</b>	<b>  Einleitung: Kommunikation zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl .....</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangssituation, Gegenstand und Begriffsklärungen.....	1
1.2	Zielsetzung und Fragestellung.....	6
1.3	Vorgehensweise und Methodik.....	7
1.4	Aufbau des Berichtes .....	11
<b>2</b>	<b>  Stand der Wissenschaft .....</b>	<b>12</b>
2.1	<b>Kommunikation zur nachhaltigen Entwicklung und räumlichen Planung .....</b>	<b>13</b>
2.1.1	Rolle der Kommunikation in der Planung und nachhaltigen Entwicklung.....	13
2.1.2	Elemente für Kommunikationsstrategien in Theorie und Praxis .....	16
2.1.3	Kooperation in der Planung: Stadt-Umland-Kooperationen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung.....	22
2.1.4	Information in der Planung: Beratung zur Wohnstandortwahl.....	26
2.1.5	Folgerungen: Zentrale Aspekte für die Kommunikation zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl in den Modellstädten .....	28
2.2	<b>Ökonomische Ansätze der Kosten-Nutzen-Transparenz – Stand der Wissenschaft und gewählter Forschungsansatz.....</b>	<b>29</b>
2.2.1	Rationalität von Entscheidungen und Kosten- Nutzen-Transparenz bei der Wohnstandortwahl .....	30
2.2.2	Kosten-Nutzen-Ansätze für die Zielgruppe der Wohnstandortsuchenden .....	34
2.2.3	Kosten-Nutzen-Ansätze der Baugebietsausweisung für Kommunen.....	38
2.2.4	Auswirkungen der Baulandausweisung und des demografischen Wandels auf den Wertverlust von Immobilien.....	46
2.2.5	Folgerungen: Ökonomische Grunddaten zur Kommunikation der Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl .....	47

<b>2.3</b>	<b>  Entscheidungshilfe zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl und Usability .....</b>	<b>48</b>
2.3.1	Zielgruppen der Entscheidungshilfe: Bau- und Umzugswillige.....	49
2.3.2	Usabilitykriterien für digitale Anwendungen im Internet .....	52
2.3.3	Online-Entscheidungshilfen – ein systematischer Überblick und ausgewählte Beispielen .....	56
2.3.4	Folgerungen für digitale Tools als Entscheidungshilfe zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl.....	64
2.3.5	Entscheidungshilfen als Broschüren .....	65
2.3.6	Folgerungen für Broschüren als Entscheidungshilfe zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl.....	72
<b>3</b>	<b>  Empirie: Modellstädte in schrumpfenden Stadtregionen.....</b>	<b>73</b>
<b>3.1</b>	<b>  Ausgangs- und Rahmenbedingungen.....</b>	<b>74</b>
3.1.1	Ansätze für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in Thüringen.....	75
3.1.2	Landes- und regionalplanerische Aussagen .....	77
<b>3.2</b>	<b>  Modellstadt Erfurt .....</b>	<b>79</b>
3.2.1	Städtebauliche Struktur der Stadt Erfurt.....	79
3.2.2	Nachhaltige Siedlungsentwicklung in Programmen, Plänen und Konzepten der Stadt Erfurt .....	81
3.2.3	Beratungsleistungen im Bereich Bauen und Wohnen in der Stadt Erfurt .....	82
<b>3.3</b>	<b>  Modellstadt Gotha.....</b>	<b>87</b>
3.3.1	Städtebauliche Struktur der Stadt Gotha .....	88
3.3.2	Nachhaltige Siedlungsentwicklung in Programmen, Plänen und Konzepten der Stadt Gotha .....	89
3.3.3	Beratungsleistungen im Bereich Bauen und Wohnen in der Stadt Gotha .....	91
3.3.4	Stadt-Umland-Struktur im Landkreis Gotha .....	92
<b>3.4</b>	<b>  Folgerungen für die Kommunikationsstrategie zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl.....</b>	<b>95</b>
<b>4</b>	<b>  Kommunikationsstrategien und -elemente für die Modellstädte .....</b>	<b>96</b>
<b>4.1</b>	<b>  Kommunikation mit Bau- und Umzugswilligen: Entscheidungshilfe.....</b>	<b>98</b>
4.1.1	Ansatz der Kostendarstellung in der Entscheidungshilfe.....	100
4.1.2	Wohnstandortqualitäten (Nutzen) in der Entscheidungshilfe	104

4.1.3	Die digitale Entscheidungshilfe: Inhaltliche und technische Konzeption sowie Aufbau .....	107
4.1.4	Entscheidungshilfe als Broschüre: Strukturelle Überlegungen und Aufbau .....	125
4.2	<b>Kommunikation mit Politik und Verwaltung: Dialog über einen Beratungsansatz und Stadt-Umland-Dialog .....</b>	<b>130</b>
4.2.1	Modellstadt Erfurt: Dialog über einen Beratungsansatz zur Wohnstandortwahl.....	131
4.2.2	Modellstadt Gotha: Stadt-Umland-Dialog über eine abgestimmte Siedlungsentwicklung.....	134
<b>5</b>	<b>Umsetzung und Erprobung der Kommunikationsstrategien in den Modellstädten. 138</b>	
5.1	Umsetzung und Erprobung der digitalen Entscheidungshilfe und des Printmediums Broschüre .....	138
5.2	<b>Auswertung der Umsetzungsphase: Politik und Verwaltung.....</b>	<b>150</b>
5.2.1	Städtebauliche Struktur der Stadt Erfurt .....	151
5.2.2	Strategischer Dialog zur Wohnbauflächenentwicklung im Landkreis Gotha.....	156
5.2.3	Auswertung der Evaluation Politik und Verwaltung in Bezug auf eine nachhaltige Stadtentwicklung.....	161
<b>6</b>	<b>Schlussfolgerungen und Ausblick.....</b>	<b>163</b>
6.1	Schlussfolgerungen.....	163
6.2	Weiterentwicklung und Forschungsbedarf.....	177
<b>7</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>180</b>
7.1	Erläuterung der Nutzenkriterien und Entfernungstufen.....	180
7.2	Entscheidungshilfe „Wo wollen Sie wohnen?“ in Printversion (Broschüre).....	184

## Abbildungsverzeichnis

### Kurzfassung

Abb. 1: Schwellen in der Umweltkommunikation .....	5
Abb. 2: Nutzen- und Kostenkategorien .....	8
Abb. 3: Filterung der Usability-Kriterien für die Entscheidungshilfe .....	13
Abb. 4: Kosten- und CO <sub>2</sub> -Rechner im Internet .....	14
Abb. 5: Übersicht und Zusammenhänge der Kommunikationsstrategien (KS) in Erfurt und Gotha zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung.....	19
Abb. 6: Elemente der Beratung für Bau- und Umzugswillige zur Wohnstandortwahl .....	19
Abb. 7: Zeitlicher Ablauf der Kommunikationsstrategie in der Modellstadt Erfurt.....	22
Abb. 8: Zeitlicher Ablauf der Kommunikationsstrategie in der Modellstadt Gotha .....	23
Abb. 9: Postkarte zur Entscheidungshilfe (eigene Darstellung).....	24
Abb. 10: Plakat zur Entscheidungshilfe „WoWohnen?“ .....	25
Abb. 11: Siedlungs- und Verkehrsflächen in Thüringen .....	3
Abb. 12: Methodik im KomKoWo-Projekt.....	8
Abb. 13: Schwellen in der Umweltkommunikation.....	15
Abb. 14: Social Marketing-Zyklus als Grundlage zur Entwicklung von Kommunikationsstrategien.....	17
Abb. 15: Plakat der Ausstellung „Wie wohnen? Wo leben?“ .....	21
Abb. 16: Webseite Nachbar Natur.....	22
Abb. 17: Anlässe für die Etablierung von Kooperationen .....	23
Abb. 18: Struktur und Ebenen eines Beratungskonzeptes.....	26
Abb. 19: Nutzen- und Kostenkategorien .....	33
Abb. 20: Nutzen- und Kosten der Wohnstandortwahl bei Privathaushalten.....	38
Abb. 21: Übersicht der Baugebietstypen (Grdst. = Grundstück) .....	39
Abb. 22: Verwaltungskosten durch Baugebietsentwicklung.....	41
Abb. 23: Prinzip der kommunalen Einnahmen .....	44
Abb. 24: Mögliche, jährliche Einnahmen einer Kommune in Thüringen .....	44
Abb. 25: Nutzen und Kosten der Baugebietsentwicklung für Kommunen .....	45
Abb. 26: Ausdifferenzierung der Haushaltsstrukturen und sozialer Wandel in Deutschland .....	51
Abb. 27: Kriterien für die Vergabe des IfR-Internetpreis .....	54
Abb. 28: Filterung der Usability-Kriterien für die Entscheidungshilfe.....	55
Abb. 29 und Abb. 30: Teilschritt der Befragung und Ergebnisdarstellung.....	62
Abb. 31 und Abb. 32: Teilabschnitt der Befragung zu Bauen & Wohnen und Ergebnisdarstellung mittels Slider .....	64
Abb. 33: Planungsregion Mittelthüringen .....	74
Abb. 34: Einwohner- und Haushaltsentwicklung in Erfurt.....	79

Abb. 35: Erfurt - Stadtteile nach Siedlungsstrukturtypen.....	80
Abb. 36: Verknüpfung der Beratungs- und Informationsstellen .....	86
Abb. 37: Einwohner- und Haushaltsentwicklung in Gotha .....	88
Abb. 38: Verwaltungsgemeinschaften und Gemeinden des Landkreises Gotha.....	92
Abb. 39: Entwicklung der Einwohner- und Haushalte im Landkreis Gotha .....	93
Abb. 40: Baufertigstellungen von Einfamilien- und Doppelhäuser von 1995 bis 2000.....	94
Abb. 41: Übersicht und Zusammenhänge der Kommunikationsstrategien (KS) in Erfurt und Gotha zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung.....	98
Abb. 42: Elemente der Beratung von Bau- und Umzugswilligen zur Wohnstandortwahl.....	99
Abb. 43: Zusammensetzung der Grundstückspreise .....	101
Abb. 44: Verankerung des interaktiven Tools in der Webseite WoWohnen?.....	107
Abb. 45: Struktur der Webseite WoWohnen? .....	109
Abb. 46: Ablauf des interaktiven Tools und Ergebnisse .....	110
Abb. 47: Haushaltsabfrage im Tool „WoWohnen?“ .....	112
Abb. 48: Übersichtskarte im Tool „WoWohnen?“ .....	113
Abb. 49: Abfrage „Freizeit und Versorgung“ im Tool „WoWohnen?“ .....	114
Abb. 50: Zwischenergebnis im Tool „WoWohnen?“ .....	116
Abb. 51: Abfrage „Erholung und Parkflächen“ im Tool „WoWohnen?“ .....	115
Abb. 52: Abfrage „Hauskosten und Mobilitätsverhalten“ im Tool „WoWohnen?“ .....	117
Abb. 53: Ergebnisdarstellung im Tool „WoWohnen?“ (Eigene Darstellung).....	119
Abb. 54: Ergebnisdarstellung „Wohnqualitäten“ im Tool „WoWohnen?“ .....	120
Abb. 55: Ergebnisdarstellung „Wohnkosten“ im Tool „WoWohnen?“ .....	121
Abb. 56: Ergebnisdarstellung „Zeit und Kosten für Mobilität“ im Tool „WoWohnen?“ .....	122
Abb. 57: Fragebogen in der Broschüre „Wo wollen Sie wohnen?.....	127
Abb. 58: Titelseite der Broschüre „Wo wollen Sie wohnen?“ .....	129
Abb. 59: Zeitlicher Ablauf der Kommunikationsstrategie in der Modellstadt Erfurt.....	134
Abb. 60: Zeitlicher Ablauf der Kommunikationsstrategie in der Modellstadt Gotha .....	138
Abb. 61: Plakat zur Entscheidungshilfe „WoWohnen?“ .....	140
Abb. 62: Postkarte zur Entscheidungshilfe .....	141
Abb. 63: Karte der Stadt Gotha im Tool „WoWohnen?“ .....	142
Abb. 64: Einfluss der Entscheidungshilfe auf die Sichtweise – Wohnstandortwahl.....	143
Abb. 65: Stellenwert einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.....	144
Abb. 66: Bekanntheit des 30 ha-Zieles.....	144
Abb. 67: Benutzerfreundlichkeit – Usability.....	145

Abb. 68: Gesamteindruck der Entscheidungshilfe .....	145
Abb. 69: Gesamteindruck der Entscheidungshilfe – Inhalte .....	146
Abb. 70: Beurteilung der Entscheidungshilfe .....	146
Abb. 71: Kombination von Kommunikationselementen für die Beratung zu Wohnstandorten .....	169

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Gespräche im KomKoWo-Projekt in den Modellstädten .....	11
Tab. 2: Darstellung ausgewählter Entscheidungshilfen bzw. Kostenrechner aus dem Internet .....	59
Tab. 3: Gegenüberstellung untersuchter Entscheidungshilfen und Bewertung der Eignung für die zu entwickelnde Entscheidungshilfe im Forschungsprojekt .....	60
Tab. 4: Auswertung des LBS Rechners hinsichtlich der Usability- Kriterien und Bewertung der Eignung für die Entscheidungshilfe .....	62
Tab. 5: Auswertung des CO <sub>2</sub> -Rechners hinsichtlich der Usability- Kriterien und Bewertung der Eignung für die Entscheidungshilfe des Forschungsprojekts .....	63
Tab. 6: Vergleich von Entscheidungshilfen als Broschüren .....	70
Tab. 7: Erreichbarkeit der Entfernungsstufen mit verschiedenen Verkehrsmitteln .....	106
Tab. 8: Kategorisierung der Wohnstandortqualitäten .....	106
Tab. 9: Realisierung und Relevanz der Usability-Kriterien für die digitale Entscheidungshilfe .....	124
Tab. 10: Anforderungen bei der Erstellung von Broschüren .....	126
Tab. 11: Erreichbarkeit der Entfernungsstufen mit verschiedenen Verkehrsmitteln .....	180
Tab. 12: Kategorisierung der Wohnstandortqualitäten .....	181

## | Kurzfassung

### Einleitung

Das Forschungsprojekt „Kommunikation zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl“ (kurz: KomKoWo) ist in den Förderschwerpunkt „REFINA – Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement“ als Teil des rahmengebenden Programms „FONA – Forschung für Nachhaltigkeit“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung eingegliedert. Mit dem Förderschwerpunkt REFINA wird das Ziel verfolgt, innovative Konzepte im Umgang mit Fläche zu entwickeln (vgl. BBR/PtJ 2006: 17 f.). Der Innovationsbereich „Entwicklung neuer Informations- und Kommunikationsstrukturen“ ist für das hier vorgestellte Forschungsprojekt „Kommunikation zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl“, dessen Ergebnisse hier dargestellt sind, besonders relevant.

Im Forschungsprojekt KomKoWo fand mit den beiden Modellstädten Erfurt und Gotha eine enge Zusammenarbeit statt. Als weiterer Kooperationspartner mit fachlichem Austausch war die Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen in das Projekt eingebunden. Das Forschungsprojekt ist ein Verbundprojekt: die Schwerpunkte nachhaltige Stadt- und Siedlungsentwicklung, Planungskommunikation inklusive der onlinegestützten Entwicklung der Entscheidungshilfe sowie die strategische Konzeption, Durchführung und Projektleitung oblagen dem Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der Fachhochschule Erfurt; die ökonomischen Aspekte wurden überwiegend von der Universität Kassel, Fachgebiet Ökonomie der Stadt- und Regionalentwicklung ausgearbeitet.

#### **Ausgangssituation**

Die Reduzierung der Inanspruchnahme von Freiraum für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf 30 Hektar am Tag (im Folgenden als 30 ha-Ziel bezeichnet) bis zum Jahr 2020 ist eines der zentralen Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie „Perspektiven für Deutschland“ der Bundesregierung (vgl. Bundesregierung 2002, Rat für Nachhaltige Entwicklung 2004). Um dieses Ziel zu erreichen, bedarf es einer Vielzahl an Instrumenten und Konzepten auf den verschiedenen räumlichen Ebenen der Planung, ebenso wie Veränderungen im Handeln von Politik und Verwaltung (vgl. BBR/PtJ 2006: 11). Mit dem Forschungsvorhaben KomKoWo soll hierzu ein Beitrag geleistet werden.

Eine Ursache für die anhaltende Flächeninanspruchnahme ist im mangelnden Vollzug von planungsrechtlichen Möglichkeiten auf Seiten der Anbieter zu suchen. Dieses Planungsdefizit kann u.a. durch mangelnde Informationen erklärt werden, welche sowohl auf Seiten der Politik und Verwaltung als auch auf Seiten der Nachfrager (private Haushalte) vorliegen. Dazu zählen z.B. fehlende Kenntnisse über die Folgen des Flächenverbrauchs mit Bezug auf ökologische Bodenfunktionen, aber auch unzureichende Informationen über Kosten der Flächeninanspruchnahme oder eine Überschätzung der zu erwartenden Einnahmen (vgl. Jörissen/Coenen 2007: 169 f.). Zudem sind die Kosten für die eigene Wohnstandortwahl nicht ausreichend transparent.

Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl ist sowohl für die Anbieter von Flächen als auch für die Nachfrager von Interesse und steht im Rahmen des Forschungsprojekts KomKoWo im Mittelpunkt. Kommunen als Planungsinstanz bereiten Flächenausweisungen vor und entscheiden über die Lage von Wohnstandorten, sie sind damit Flächenanbieter. Die Nachfrage nach Grundstücken wird letztendlich von privaten Haushalten bestimmt, die einen Wohnstandort suchen.<sup>1</sup> Es wird davon ausgegangen, dass nachhaltigere Entscheidungen in Bezug auf Flächennutzungen für Wohnzwecke getroffen werden, wenn eine stärkere Sensibilisierung für die Kosten stattfindet. Dieses Umdenken und die damit verbundenen neuen Handlungsmaximen von Seiten der Politik und Verwaltung in Kommunen als auch von privaten Haushalten stehen im Fokus des Projekts.

Dabei gewinnt das Thema Kosten bei der Wohnstandortwahl unter anderem im Zuge der Diskussion um die „Zweite Miete“ (steigende Verbrauchskosten neben Kaltmiete) zusätzlich an Bedeutung. Es fehlt bisher eine umfassende Betrachtung und eine ausreichende Informationsvermittlung zur Kostenwahrheit, insbesondere für private Haushalte. Um langfristig das Ziel einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme zu erreichen, sind beide dargestellten Perspektiven einzubeziehen: Politik und Verwaltung als Anbieter und private Haushalte als Nachfrager von Flächen. Den Bau- und Umzugswilligen als private Akteure kommt im Rahmen des Projekts eine besondere Bedeutung zu.

### **Zielsetzung**

Ziel des vorliegenden Forschungsprojektes ist es entsprechend, bei den an der Siedlungsentwicklung beteiligten öffentlichen und privaten Akteuren das Wissen über Zusammenhänge von Flächenverbrauch und nachhaltiger Siedlungsentwicklung im kommunalen und regionalen Kontext zu erweitern, ein Problembewusstsein durch das Argument der Kostenwahrheit zu schaffen und Verhaltensänderungen zu bewirken.

Eine Kommunikationsstrategie, die sowohl auf der Nachfrage- als auch auf der Angebotsseite die Kosten und Nutzen der Wohnstandortwahl und Siedlungsflächenausweisung thematisiert und Handlungsmöglichkeiten für ein nachhaltiges und zukunftsträchtiges Handeln aufzeigt, sollte deshalb entwickelt werden. Sie soll sowohl innovative Ansätze aufgreifen als auch den Transfer auf andere Städte und Stadt-Regionen ermöglichen.

Durch eine Kommunikationsstrategie zur Kostenwahrheit für die Flächenanbieter soll der Dialog zwischen den verschiedenen Akteuren in den Städten sowie der Aufbau einer Wissensbasis gefördert werden. Dabei steht im Mittelpunkt, dass vor dem Hintergrund des weiter fortschreitenden Flächenverbrauchs sowie der fiskalischen und demografischen Rahmenbedingungen nur ein interkommunal bzw. regional abgestimmtes Vorgehen bei der Siedlungsflächenentwicklung zukunftsweisend und verantwortbar ist.

---

<sup>1</sup> Makler, Immobilienentwickler etc. wurden in diesem Kontext nicht näher einbezogen. Diese Gruppe stellt sich zunächst auch als Nachfrager von Flächen dar. Mit dem Angebot der Flächen an private Haushalte wandelt sich ihre Rolle hin zu Anbietern. Grundsätzlich gestalten Makler etc. jedoch nicht die Flächenverfügbarkeit, so dass als Anbieter im Kontext des Forschungsprojektes nur Politik und Verwaltung betrachtet wurden.

Für private Haushalte soll verdeutlicht werden, dass unterschiedliche Wohnstandorte differenzierte Kosten hervorrufen. Dabei sollte auf langfristige Perspektiven aufmerksam gemacht werden und durch eine Gegenüberstellung von Kosten an verschiedenen Standorten auch auf lange Sicht eine rationalere Abwägung der Kosten und Nutzen möglich werden. Die Entwicklung einer Entscheidungshilfe soll für diese Zielgruppe die Berücksichtigung der Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl erleichtern.

### **Fragestellungen**

Das Forschungsprojekt beruht auf Fragestellungen, welche als Ausgangspunkt für die vorliegende Arbeit verstanden werden können. Im Zentrum stehen folgende Fragen zu nachhaltiger Stadt- und Siedlungsentwicklung, Kommunikation, Kosten und Wohnstandortwahl:

- Welche Erfahrungen liegen zu Kommunikation und Kostenwahrheit bezogen auf die Zielgruppen Bau- und Umzugswillige sowie Politik und Verwaltung vor?
- Welche Parameter dienen als Entscheidungskriterien für die Wahl eines Wohnstandorts?
- Welche Kosten entstehen für die einzelnen Akteure durch die Wahl eines spezifischen Wohnstandorts? Welche Nutzen können den Kosten gegenüber gestellt werden?
- Wie kann das Thema Kostenwahrheit den Zielgruppen Bau- und Umzugswillige sowie Politik und Verwaltung vermittelt werden? Wie sieht eine geeignete Kommunikationsstrategie aus?
- Welche Kommunikationsformen sind für eine zielgruppengerechte Ansprache geeignet? Welche realen und virtuellen Kommunikationsinstrumente können mit welcher Wirkung im Rahmen der Kommunikationsstrategie eingesetzt werden?
- Wie lässt sich die Thematik der nachhaltigen Stadt- und Siedlungsentwicklung durch die Kommunikation der Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl in Modellstädten konkret umsetzen?
- Welche Rahmenbedingungen sind im Kommunikationsprozess zu berücksichtigen? Welche hemmenden und förderlichen Faktoren bestehen und wie beeinflussen diese den Kommunikationsprozess?
- Welchen Beitrag kann eine Kommunikationsstrategie zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl zum Flächensparen allgemein und zur Umsetzung des 30 ha-Ziels leisten?
- Welche Folgerungen ergeben sich für weiterführenden Forschungsbedarf?

### **Vorgehen und Methodik**

Die Fragestellungen des Forschungsprojektes wurden in vier Schritten bearbeitet. Zuerst erfolgte eine Recherche des aktuellen Standes der Wissenschaft zu den inhaltlichen Grundlagen: Siedlungsentwicklung und Wohnstandortwahl, Kommunikation - Vermittlung von Kostenwahrheit, Ökonomie – Kostenwahrheit für die Zielgruppen sowie Entscheidungshilfen – reale und virtuelle Kommunikationsformen (s. Kap. 2). Um die lokalen Bedingungen zu erfassen, die Kommunikationsstrategien darauf anzupassen sowie die Potentiale, die förderlichen und hemmenden Faktoren für die Umsetzung zu

untersuchen, wurde eine Bestandsaufnahme in den Modellstädten durchgeführt (s. Kap. 3). Die Ergebnisse aus Wissenschaft und Praxis flossen in die Konzeptentwicklung für die Kommunikationsstrategien „Entscheidungshilfe für Bau- und Umzugswillige“, „Beratungsansatz zur Wohnstandortwahl in der Modellstadt Erfurt“ und „Stadt-Umland-Dialog der Modellstadt Gotha“ ein (s. Kap. 4). Die Erprobung der einzelnen Kommunikationsstrategien und deren Auswertung wurden abschließend dokumentiert (Kap. 5) und Schlussfolgerungen zum Projekt „Kommunikation zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl“ abgeleitet (Kap. 6).

## Wissenschaftliche Grundlagen: Kommunikation, Kosten und Entscheidungshilfen

Im Rahmen des Forschungsprojektes ist es das Ziel, Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl zu kommunizieren. Diese komplexe Aufgabe setzt voraus, zentrale Erkenntnisse der Wissenschaft näher zu betrachten. Kommunikation als Wissenschaft greift in viele Bereiche ein. Im Kontext des vorliegenden Forschungsthemas werden Bezüge zur Nachhaltigkeitskommunikation hergestellt und wesentliche Anforderungen für die Entwicklung von Kommunikationsstrategien formuliert. In Bezug auf den Forschungsgegenstand „Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl“ liegen vor allem ökonomische Erkenntnisse, welche insbesondere mit Blick auf private Haushalte näher dargestellt werden. Erkenntnisse zur Erstellung von Entscheidungshilfen werden insbesondere vor dem Hintergrund der Zielgruppenausrichtung und der Umsetzung diskutiert.

### Kommunikation zur nachhaltigen Entwicklung und Planung

Kommunikation gewinnt in der räumlichen Planung seit den 1970er Jahren an Bedeutung und ist heute aus Planungs- und Entwicklungsaufgaben nicht mehr weg zu denken. Mit der zunehmenden Berücksichtigung nachhaltiger Belange ist insgesamt eine starke Zunahme der Aktivitäten der Nachhaltigkeitskommunikation, sowohl im Kontext der räumlichen Planung als auch insgesamt, zu verzeichnen (vgl. Michelsen 2005). In diesem Rahmen hat eine Ausweitung von Informations- und Beratungsangeboten stattgefunden und stellt noch immer ein nicht abgeschlossenes Forschungs- und Praxisfeld dar. Das Ziel dieser Informations- und Beratungsangebote ist es, mit gezielten Informationen das (Umwelt-)Wissen zu erweitern und damit das (Umwelt-)Verhalten zu verändern (vgl. Kuckartz/Schack 2002: 92).

Während anfänglich noch Umweltprobleme im Zentrum der Kommunikation standen, zeichnet sich ein Paradigmenwechsel in der Nachhaltigkeitskommunikation ab. Anstelle einer Kommunikation, die auf Verbote und „Horror-szenarien“ setzt, wird zunehmend mit positiven und emotional ansprechenden Botschaften „geworben“ (vgl. Lichtl 1999). Ziel ist es, das Verhalten der Rezipienten zu verändern und auf diesem Wege nachhaltige Ziele zu verfolgen (vgl. Lichtl 1999: 9). Obgleich sich zahlreiche Informations- und Beratungsangebote etabliert haben, der Zugang zu Informationen leicht ist (z.B. Internet, Presse, TV) und ein grundlegendes Umweltwissen vorherrscht, sind noch immer Diskrepanzen vom Wissen zum Handeln zu beobachten (vgl.

Lichtl 2005: 21). Die Erfahrungen aus der Umweltkommunikation zeigen, dass diese Diskrepanzen daraus resultieren, dass von der Aufmerksamkeit für eine Botschaft bis hin zur Umsetzung von Umweltverhalten mehrere Schwellen überwunden werden müssen. Im Kommunikationsprozess sollten Strategien entworfen werden, die die Zielgruppe bei der Überwindung dieser Schwellen unterstützen (vgl. UBA/BMU 2002: 14). Der Ecotainment-Ansatz bietet dazu beispielsweise vor allem für die inhaltliche Aufbereitung der Information Möglichkeiten an, diese zielgerichtet und unter Zuhilfenahme emotionaler Aspekte an die Zielgruppe zu kommunizieren (vgl. Lichtl 1999). Insbesondere auch in der Überwindung von Kommunikationsschwellen bietet der Ecotainment-Ansatz eine geeignete Unterstützung (s. Abb. 13).

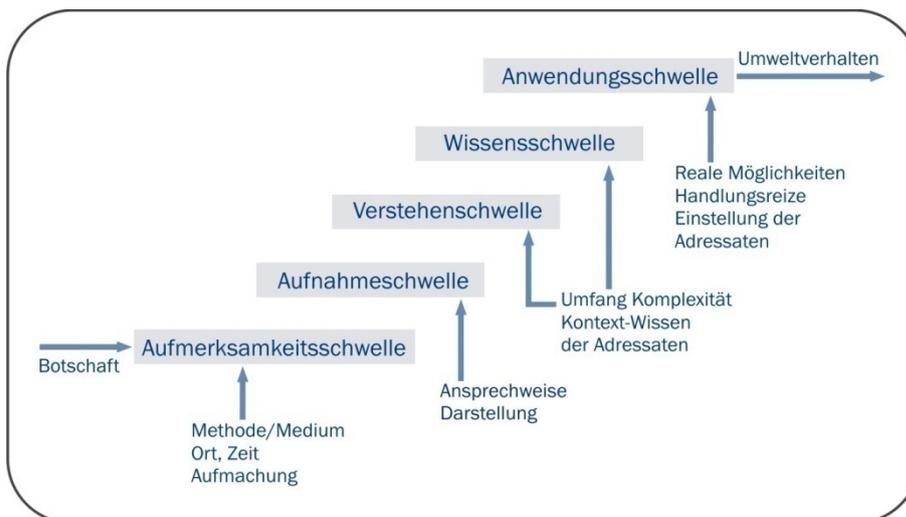


Abb. 1: Schwellen in der Umweltkommunikation (eigene Darstellung nach UBA/ BMU 2002: 14)

Trotz zahlreicher Erkenntnisse gibt es noch keine umfassende Theorie zur Nachhaltigkeitskommunikation (vgl. Michelsen 2005: 32). Für die Entwicklung von Kommunikationsstrategien ist deshalb der Blick in ähnlich gelagerte Fachdisziplinen unabdingbar und bietet adaptierbare Grundlagen für die Anwendung im Nachhaltigkeitskontext der räumlichen Planung.

Kommunikation kann im Rahmen von Informations- und Beratungsangeboten als eine Art Marketing verstanden werden. Für die Erarbeitung von Kommunikationsstrategien bietet sich daher das sogenannte Social-Marketing an. Dieses stellt einen Marketingansatz für nicht-kommerzielle Bereiche dar und bietet für die Erarbeitung von Kommunikationsstrategien eine geeignete Grundstruktur („Social Marketing Zyklus“). Die Strategie des Social Marketings vollzieht sich über die Schritte Situationsanalyse, Planungs- und Entwicklungsphase, Umsetzungsphase sowie Evaluation. Rückkopplungsprozesse durch Erkenntnisgewinne, Situationsveränderungen etc. weisen dem Kommunikationsprozess insgesamt einen perspektivisch inkrementalistischen Charakter zu (vgl. Koziol et al 2006: 5 f.).

Anforderungen in den Entwicklungsphasen des Kommunikationsprozesses sind die Auseinandersetzung mit den Rahmenbedingungen, Akteuren und die anvisierten Zielgruppen. Die Definition der Zielgruppe kann unter verschiedenen Aspekten erfolgen, als denkbare Ansätze bieten sich Lebensstile, Milieus sowie eine Eingrenzung bezogen auf z.B. Raum, Alter, Einkom-

men. Darauf aufbauend müssen die Ziele und Inhalte klar formuliert, geeignete Medien für die Kommunikation gewählt und mit einem zeitlichen Ablauf abgestimmt werden (vgl. UBA/BMU 2002: 17 f.; vgl. Knöpke 2003: 2 f.; vgl. Koziol et al 2006: 62).

### **Folgerungen für Kommunikationsstrategien zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl**

Aus den Erkenntnissen der Wissenschaft für Kommunikationsstrategien im Forschungsprojekt KomKoWo lassen sich folgende Aspekte ableiten. Die strategische Aufbereitung der Kommunikationsstrategien im Rahmen des Projekts KomKoWo kann anhand des Social Marketing-Konzeptes erfolgen. Ziele, Akteure und Zielgruppen sind klar zu benennen. Für die inhaltliche Aufbereitung bieten die Erkenntnisse aus dem Econtainment wertvolle Ansätze zur verhaltensorientierten Kommunikation unter emotionaler Ansprache. Die Auswahl der Zielgruppen und darauf abgestimmt die Wahl der Kommunikationsmedien zeigen sich als zentrale Aspekte im Rahmen der Entwicklung der Kommunikationsstrategien. Bezogen auf zu überwindende Schwellen und Hemmnisse ist eine kontinuierliche kritische Überprüfung des Prozesses und des gewählten Ansatzes notwendig.

Entsprechend wurden für die Zielstellung im Forschungsprojekt die Zielgruppen private und öffentliche Haushalte identifiziert. In Bezug auf das Forschungsthema ist die Gruppe der privaten Haushalte näher charakterisiert worden. Im Mittelpunkt stehen bau- und umzugswillige Haushalte, da diese auf der Suche nach einem neuen Wohnstandort sind und damit eine Entscheidung treffen müssen. Eine weitere Differenzierung erfolgt in Kapitel 2.3.1. Die öffentlichen Haushalte können ebenfalls weiter differenziert werden. Zielgruppe sind sowohl die Politik als auch die Verwaltung. Darunter sind jene Akteure von Interesse, die sich mit Wohnstandortfragen im engeren und weiteren Sinne beschäftigen.

Als konkrete Kommunikationselemente eignen sich mit Blick auf das Thema der Flächeninanspruchnahme bzw. der Wohnstandortwahl Beratung und Kooperation. Die Beratung erscheint vor dem Hintergrund der Wissensvermittlung mit dem Ziel der Verhaltensänderung sinnvoll, um Wohnstandortentscheidungen zu festigen. Die Beratung wird im Forschungsprojekt modellhaft für die Stadt Erfurt umgesetzt. Um das Beratungsangebot für Bau- und Umzugswillige zu erweitern und um nachhaltige Komponenten zu ergänzen, wird das Beratungstool „Entscheidungshilfe“ entwickelt, welches in Kapitel 2.3 näher vorgestellt wird. Mit Bezug auf die Wohnstandortwahl zeigt sich diese Entscheidung als eine über Stadt- und Gemeindegrenzen hinausgehende. Vor diesem Hintergrund ist eine Kooperation im Rahmen der Flächenentwicklung und -steuerung sinnvoll und wird als modellhafter Kommunikationsansatz für die Stadt Gotha aufgegriffen.

Für die zielgruppenorientierte Kommunikation wurde der jeweils spezifische Nutzen für den Einzelnen herausgestellt. Dabei stellen die individuellen Kosten einen geeigneten Ansatz dar. Die Quantifizierbarkeit der Kosten ermöglichen es, den individuellen Nutzen (z.B. Kostenersparnis) zu verdeutlichen und damit eine rationale Sichtweise zu ermöglichen. Die emotionale Betroffenheit und Ansprache, wie sie im Econtainment-Ansatz angesprochen wird, erfolgt beispielsweise durch die Darstellung einer fiktiven Familie, die einen

geeigneten Wohnstandort sucht. So kann direkte Betroffenheit erzeugt werden.

Als zentrale Schwellen können für die Thematik der Flächeninanspruchnahme bzw. der Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl insbesondere die Aufmerksamkeits- sowie die Umsetzungsschwelle benannt werden. Für die Einzelperson ist der Nutzen des Flächenparens nur schwer vermittelbar, erst mit Bezug auf die Kosten und den Nutzen von Wohnstandorten scheint eine größere Einbindung in die Thematik möglich. Dies unterstützt den Ansatz des Ecotainment, der besagt, dass nicht das Umweltproblem (hier: Flächenverbrauch) im Fokus der Kommunikation steht, sondern das Verbraucherverhalten (hier: Wohnstandortwahl). Die Herausforderung zur Bewältigung der Schwellen besteht darin, das Thema der Wohnstandortwahl zum passenden Zeitpunkt mit geeigneten Medien an die richtigen Akteure zu bringen. Nur für eine eingeschränkte Zielgruppe, die Bau- und Umzugswilligen, ist die Frage der Wohnstandortwahl mit Bezug auf Kosten- und Nutzenbetrachtung bedeutend („Bringthema“), so dass die Erreichbarkeit dieser Zielgruppe als wesentliche Schwelle verstanden werden kann.

### Ökonomische Ansätze der Kosten-Nutzen-Transparenz – Stand der Wissenschaft und gewählter Forschungsansatz

Kommunikation über Kosten-Nutzen-Transparenz setzt beim Verhalten der wirtschaftlichen Akteure an. Das Verhalten wird dabei über rationale ökonomische Argumente zu beeinflussen gesucht. Basis ist daher ein rationales Verhalten, das Kosten und Nutzen bei der Wohnstandortwahl beziehungsweise der Baugebietsausweisung abwägt.

#### **Kosten-Nutzen-Ansatz bei der Wohnstandortwahl**

In der Realität werden Entscheidungen selten auf Basis vollständiger Informationen getroffen. Bislang ist es eher so, dass aufgrund unvollständiger Informationen häufig eine Wahl für einen Wohnstandort getroffen wird, die sich individuell und gesamtgesellschaftlich als suboptimal herausstellt, weil bestimmte (Folge-) Kosten nicht in die Entscheidungsfindung einbezogen werden. Diese Situation lässt sich durch geeignete Kosten-Nutzen-Argumente verbessern.

Als theoretische Grundlage für diese These eignet sich die Rational Choice Theory, die auf dem mikroökonomischen Modell des Homo oeconomicus aufbaut, wenngleich sie in der Soziologie und der Politikwissenschaft kritisch diskutiert wird (vgl. u.a. Green/ Shapiro 1999). Anders als die Annahme der Nutzenmaximierung unter der Voraussetzung vollständiger Information wird unter Rationalität verstanden, dass sich die Akteure bei begrenzten Ressourcen zielorientiert verhalten.

Im deutschsprachigen Europa hat sich erst in den letzten Jahren die Beschäftigung mit dem Thema „Kosten der Siedlungsentwicklung“ intensiviert. Als Meilensteine sind die österreichische Untersuchung von Doubek et al. (1999), die Arbeit von Keding (1997), die Ecoplan-Studie (2000) aus der Schweiz und die Untersuchung von Siedentop et al. (2006) zu nennen. Diese Arbeiten leiten ihre Aussagen zu Nutzen und Kosten der Siedlungsstruktur für generalisierte Siedlungstypen ab. Für allgemeine Diskussionen um Neuausweisungen von Bauflächen zu Siedlungszwecken sind diese sehr wert-

voll, lassen sich allerdings nicht ohne Weiteres auf konkrete Vorhaben übertragen. Hier gilt es, zusätzlich die spezifischen Bedingungen vor Ort einzubeziehen.

Die Schwierigkeit bisheriger Ansätze liegt darin, dass nur auf Pauschalwerte zurückgegriffen wird und durch diese Quersubventionen, räumliche Differenzen oder Unterschiede der Kostenarten kaum hervortreten und die „wahren“ Kosten verschleiert sind (vgl. Schiller/ Siedentop 2005; Haug 2003).

In der Konsequenz bedeutet dies, dass einerseits keine Aussagen und Vergleiche zu bestehenden Baugebieten getroffen und andererseits keine lokal spezifischen Prognosen für zukünftige Baugebietsentwicklungen erstellt werden können.

Theoretisch lassen sich die Gesamtkosten nach direkten Kosten, indirekten Kosten und Opportunitätskosten unterteilen. Diese werden dann für die Zielgruppen Kommunen und Bau- und Umzugswillige näher aufgeschlüsselt. Neben der Kostenseite ist die Offenlegung und Bewertung der Nutzenseite ein wichtiger Aspekt für die rationale Wohnstandortwahl. Leibenath und Badura (2005) benennen im Bereich der Umweltbewertung Nutzenkategorien, die sich auf die Wohnstandortwahl übertragen lassen. Der Gesamtnutzen für die Wohnstandortwahl ergibt sich demnach aus den Gebrauchswerten (z.B. Wohnwert, Wohnumfeld, Nutzung von umliegenden Infrastruktureinrichtungen) und den Nicht-Gebrauchswerten (z.B. Erbe, soziale Sicherheit). Die monetäre Bewertung derartiger Aspekte ist im Einzelnen noch nicht zufriedenstellend gelöst. In diesem Bereich besteht weiterer Forschungsbedarf, um standortbezogene Daten zu erhalten, der den Rahmen dieses Forschungsprojektes jedoch übersteigt.

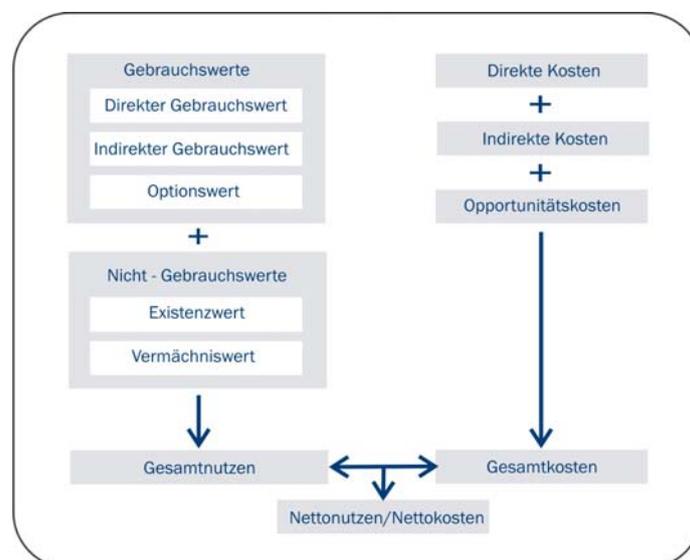


Abb. 2: Nutzen- und Kostenkategorien (eigene Darstellung; verändert nach Leibenath/Badura 2005: 8)

Die Verknüpfung der Kosten und Nutzen in einem Ansatz soll ermöglichen, mehr Informationen über reale Kosten zu liefern. In der weiteren Konkretisierung ist der Kosten-Nutzen-Ansatz für die Zielgruppen Bau- und Umzugswillige und Kommunen aufbereitet. Dabei geht es um solche Kosten und Nutzen, die für die Wahl eines Standortes wichtig sind *und* in denen sich die Standorte unterscheiden.

### **Kosten und Nutzen der Wohnstandortwahl für Bau- und Umzugswillige (private Haushalte)**

#### *Kosten der Wohnstandortwahl für private Haushalte*

Die Gesamtkosten für die Bau- und Umzugswilligen setzen sich, auf der Grundlage des erläuterten theoretischen Hintergrundes, aus

- Haus- und Grundstückskosten inklusive Erschließung,
- Mobilitätskosten sowie dem
- Zeitaufwand zusammen.

Für Grundstückspreise besteht nur selten Transparenz, welche Kosten darin enthalten sind. Sie können sich z.B. aus Grundstückswert, den Grundstücksnebenkosten oder den Herrichtungskosten zusammensetzen und sich auf unterschiedliche Erschließungszustände beziehen. Es ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, welche Kosten im Grundstückspreis enthalten sind und welche zusätzlich anfallen.

Mobilitätskosten entstehen als Folge der Standortwahl. Dabei ist zum einen zu berücksichtigen, welche invariablen Kosten für Transportmittel anfallen, wie PKW oder Zeitkarten für den ÖPNV, zum anderen entstehen variable Kosten, etwa für zurückgelegte Wege zum Arbeitsplatz oder zu Versorgungseinrichtungen. Mit diesen Wegen ist ein Zeitaufwand verbunden, der als nicht monetärer Bestandteil der Kosten bewertet wird.

#### *Nutzen der Wohnstandortwahl für private Haushalte*

Für Bau- und Umzugswillige kann zwischen direktem und indirektem Gebrauchswert, Optionswert, Existenzwert und Vermächtniswert unterschieden werden. Indirekte Gebrauchswerte, z.B. Nähe zu Versorgungseinrichtungen oder der Optionswert in Form von Wiederverkaufswert können in eine Kosten-Nutzen-Darstellung anhand von messbaren Kriterien abgebildet werden, wie z.B. Entfernungen zu umliegenden Infrastrukturangeboten. Der direkte Gebrauchswert ist nicht standortabhängig und findet deshalb keine Berücksichtigung. Existenz- und Vermächtniswert sind solche Aspekte, die sich nur schwer quantifizieren lassen und bei denen die Bewertung stark von individuellen Präferenzen abhängt, wie bei Sicherheit, Image, Ruhe u.ä.m. Diese werden nicht in den Vergleich zur Kostenwahrheit einbezogen.

### **Kosten und Nutzen der Wohnstandortwahl (Baulandausweisung) für Kommunen**

Die Kosten bei der Wohnstandortwahl seitens der Kommunen unterscheiden sich im Detail von denen der Bau- und Umzugswilligen. Die Kosten bestehen aus Investitions- und Folgekosten für Infrastrukturen, steigenden Verwaltungskosten, dem Verlust zentralörtlicher Funktionen und dem Wertverlust von Immobilien. Die Nutzen ergeben sich aus möglichen Grundstücksgewinnen, Einnahmen aus Steuern und Kommunalem Finanzausgleich sowie steigenden Einwohnerzahlen und erhöhter Wettbewerbsfähigkeit.

#### *Kosten der Wohnstandortwahl für Kommunen*

Für Kommunen zählen als standortabhängige Kosten die anfallenden Grundstückskosten und die Investitionen für die Erschließung des Gebietes. Die Höhe der Kosten ist stark von der Lage, der Dichte und den örtlichen Gegebenheiten abhängig. Als zweiter Faktor spielen lokal bedingte Sonder-

faktoren, wie Lärmschutz- oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen u.ä.m. eine Rolle. Dritter Kostenpunkt sind laufende Kosten für Unterhalt, Wert-erhaltung und Betrieb. Die Investitions- und Folgekosten stehen grob im Verhältnis 2:1.

Sonstige Kosten der Baulandausweisung können unter bestimmten Bedin-gungen auch Verwaltungskosten sein. Bei stagnierenden oder sinkenden Bevölkerungszahlen parallel zu höherem Flächenverbrauch, also einer sin-kenden Bevölkerungsdichte, steigen die Verwaltungskosten pro Einwohner. Im Zusammenhang mit Baugebietsausweisungen können zudem Verluste von zentralörtlichen Funktionen auftreten, wenn dies bedeutet, dass Ein-wohner aus dem zentralen Ort in die Umlandgemeinden abwandern. Weitere Entwicklung kann der Wertverlust von Immobilien an anderer Stelle sein, durch Steigerung des Angebots und schlechtere Absatzchancen für Be-standsimmobilien.

#### *Nutzen der Wohnstandortwahl für Kommunen*

Nutzen der Kommune bestehen in direkten Gebrauchswerten, den Erlösen aus dem Verkauf von Grundstücken und Nutzungsentgelte für Infrastrukturu-ren. Indirekte Gebrauchswerte können durch mögliche Zuschüsse aus dem KFA und Steuereinnahmen zustande kommen. Eher qualitativ zu bewerten-der Nutzen, auch als Nicht-Gebrauchswerte bezeichnet, entsteht zum Bei-spiel durch die Bereitstellung eines differenzierten Wohnraumangebotes, der Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit und Zunahme der Einwohnerzah-len.

#### **Folgerungen für die Kommunikationsstrategien zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl**

Die Erkenntnisse bedeuten für das Forschungsprojekt, dass die Zielgruppen mit unterschiedlichen Ausrichtungen angesprochen werden müssen, da sich die entstehenden Kosten und Nutzen bei der Wohnstandortwahl für private und öffentliche Haushalte sehr unterschiedlich darstellen.

#### *Private Haushalte – Bau- und Umzugswillige*

Bau- und Umzugswillige benötigen mehr Transparenz über die Kosten und Nutzen bei der Wohnstandortwahl, da bisher Informationen nur unzurei-chend für eine rationale Entscheidung verfügbar sind. Dabei ist ein wichtiger Punkt, die Informationen so aufzubereiten, dass der Vergleich von Standort-alternativen möglich wird. Die Informationen müssen inhaltlich, aber auch didaktisch auf die Zielgruppe ausgerichtet werden, um dabei eine gute Ba-lance zwischen Informationsgehalt und Komplexitätsreduzierung zu errei-chen.

Unter den einzelnen Kostenpunkten sollten für Bau- und Umzugswillige ins-besondere die Haus- und Grundstückskosten, die Mobilitätskosten und der Zeitaufwand für anfallende Wege berücksichtigt werden. Auf die Zusammen-führung der Kosten und Nutzen zu einem Gesamtergebnis wird zugunsten einer individuellen Abwägung durch den privaten Haushalt verzichtet. Bisherige Methoden können nur unzulänglich diese subjektive Prioritätensetzung berücksichtigen.

### *Öffentliche Haushalte - Kommunen*

In der kommunalen Praxis sollte es von hoher Bedeutung sein zu wissen, was die Entwicklung von einzelnen Baugebieten kostet und welche Vor- und Nachteile unterschiedliche Standorte im Vergleich aufweisen.

Durch Informationen über Investitions- und Folgekosten lassen sich Stärken bzw. Chancen der Planung eines Baugebietes oder mögliche Schwachstellen bzw. Mängel rechtzeitig erkennen. Alternativen können erstellt und vorhandene Verbesserungspotentiale genutzt werden. Eine größere Informationsbreite führt zu mehr Transparenz der Entscheidungen und kann zu einer nachhaltigeren Siedlungsentwicklung beitragen. Somit lässt sich die Kostenwahrheit für diesen Themenbereich in den Kommunen erhöhen.

Die aktuelle Datenlage der im Projekt beteiligten Kommunen ermöglicht es demgegenüber nicht, die nötigen detaillierten Berechnungen durchzuführen. Aussagen und Vergleiche zu bestehenden Baugebieten sowie lokal spezifischen Prognosen für zukünftige Baugebietsentwicklungen können nicht erstellt werden. Eine Annäherung ist durch die Verwendung von Pauschalwerten und Einordnung in Siedlungsstrukturtypen möglich. Folgekostenabschätzungen und die Darstellung der Kostenträgerschaft sind so nur begrenzt möglich und erschweren die Kostenwahrheit für Kommune, Grundstückskäufer/-besitzer und die Allgemeinheit.

In der Kommunikation mit Politik und Verwaltung steht deshalb im Vordergrund, die Argumente für Kosten und Nutzen bestimmter Wohnstandorte zu kommunizieren und zu verdeutlichen, dass die Baulandausweisung nicht per se höhere Nutzen als Kosten verursacht. Beispiele aus Modellrechnungen mit teilweise spezifischen lokalen oder regionalen Daten, können dies veranschaulichen.

### **Ansätze für die Konzeptionierung von Entscheidungshilfen**

In die Wohnstandortentscheidung für Bau- und Umzugswillige fließen viele Faktoren in die Abwägung mit ein. Eine Entscheidungshilfe zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl soll dazu beitragen, dass die Abwägung der rational benennbaren Aspekte systematisch verlaufen kann. Als wesentliche Aspekte, sollte in die Konzeption einer Entscheidungshilfe die Auseinandersetzung mit der Zielgruppe einfließen sowie unterschiedliche Formen (Aufbau, Logik, Medium etc.) der Aufbereitung diskutiert werden.

#### **Zielgruppe für die Entscheidungshilfe**

Für das Forschungsprojekt ist mit Bezug auf die Wohnstandortwahl die Zielgruppe der privaten Haushalte von Bedeutung und näher zu charakterisieren. Für die Kostengesichtspunkte sind insbesondere solche Haushalte relevant, die auch als Preis-Leistungs-Optimierer beschrieben werden, da Kostenaspekte für diese ein wichtiger Faktor bei der Wohnstandortwahl sind. Räumlich besonders flexibel bzw. mobil und bauwillig ist das Milieu der „Modernen Performer“. Um diese zu erreichen sind neue Kommunikationstechnologien besonders geeignet (vgl. Kleinhüchelkotten et al 2006). Ergänzend sollten auch andere Kommunikationsformen eingesetzt werden, um möglichst allen Lerntypen, vom Visuellen über den Kinästheten bis zum Auditiven, eine ansprechende Informationsvermittlung zu bieten (vgl. Sinus Sociovision 2007). Das bedeutet, dass es für eine erfolgreiche Umsetzung

förderlich ist, die Kommunikation als so genannte „Multi-Channel-Strategy“ - über verschiedene Sinnesorgane - aufzubauen. Der Schwerpunkt im Forschungsprojekt liegt auf einer digitalen Anwendung, die durch andere Kommunikationsformen ergänzt wird.

### **Usability Kriterien für digitale Anwendungen**

Digitale Anwendungen im Kontext der Mensch-Maschine-Interaktion unterliegen eigenen Regeln der Gebrauchstauglichkeit oder Benutzerfreundlichkeit, auch Usability genannt. Über diese Qualitätsmerkmale wird die Bedienbarkeit bewertbar gemacht und über Normen genau definiert. Die Basis aller Normen ist dabei die DIN EN ISO 9241 „Ergonomie der Mensch-System-Interaktion“. Aus diesen Grundsätzen wurden stetig weitere, spezifischere Normen entwickelt, die auf den Entwicklungen und Neuerungen im Bereich der Mensch-Maschine-Interaktion basieren. Neben diesen Kontrollleitfäden für die Entscheidungshilfen im Projekt gibt es spezielle Kriterien zum IfR-Internetpreis aus dem Bereich der Stadt- und Raumplanung, die aufgrund der thematischen Bezüge als wesentlich einzustufen sind.

Die Kriterien

- Datenaufbereitung und Visualisierung,
- technische Anforderungen,
- Accessibility und
- Joy-of-Use

wurden aus den Usability-Ebenen und deren Kriterien (vgl. Scoreberlin 2008) gefiltert und als eigene Richtlinien und mögliche Bewertungsmaßstäbe festgelegt.

Bezüglich der Datenaufbereitung und Visualisierung sind Faktoren, wie die Lesbarkeit von Texten, die angelegte Struktur und damit die Benutzerführung, Layout und Farben, die Sprachwelt oder die Informationsmenge entscheidend auch für die Entwicklung der digitalen Entscheidungshilfe.

Die technischen Anforderungen stellen das relevanteste Kriterium für eine Anwendung dar, da z.B. über die Funktionalität eine Benutzbarkeit überhaupt zu gewährleisten ist. Die angesetzte Komplexität fließt dazu als Grad der Erlernbarkeit für den Nutzer mit ein.

Auch Accessibility und Joy-of-Use sind in ihrer Relevanz in den letzten Jahren vordergründiger geworden. Diese Punkte sind allerdings in Kompromiss zum Ziel der Entscheidungshilfen zu setzen. Aufgrund der angestrebten Seriosität ist eine Berücksichtigung bzw. der Einfluss entsprechend zu prüfen.

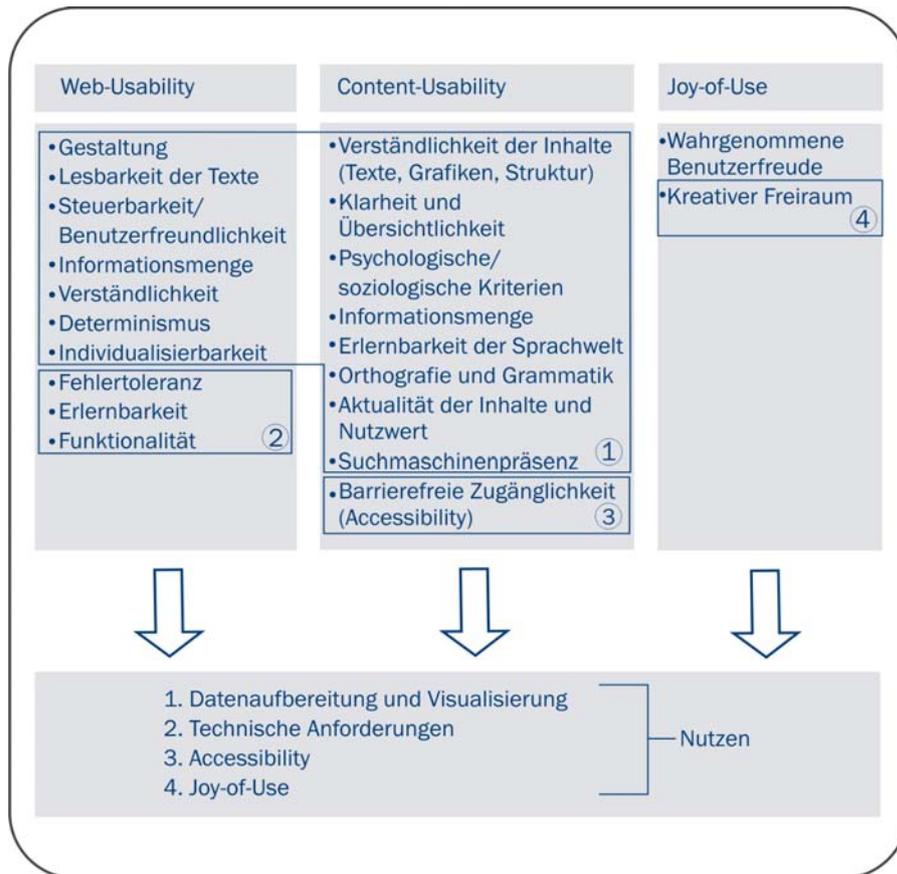


Abb. 3: Filterung der Usability-Kriterien für die Entscheidungshilfe (eigene Darstellung nach Richter/ Sinning 2005: <http://www.scoreberlin.de/website-analyse/web-usability/>, <http://www.scoreberlin.de/website-analyse/content-usability/> und <http://www.usability-knowhow.de/joy-of-use.html>, Zugriff am 28.07.2008)

**Beispiele zu Entscheidungshilfen und Kostenrechnern online**

Eine Analyse bestehender Angebote digitaler Anwendungen im Internet ergab, dass bereits eine Reihe guter Ansätze vorhanden sind, jedoch das Potential von Einsatz- und Anwendungsmöglichkeiten noch nicht ausgeschöpft ist. Das Angebot reicht von einfach textlich aufbereiteten Informationen im Bereich der Kostentransparenz, Nachhaltigkeit und Wohnstandortwahl über gefilterte Inhalte anhand von Checklisten oder kurzen Abfragen. Interaktive Anwendungen waren in Form von komplexen Abfragen, Planungsmodellen sowie Kosten- und Vergleichsrechnern zu finden.

Aus ausführlicher vorgestellten Beispielen, den Kostenrechner der LBS Hamburg und den Rechner zur Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz, lassen sich relevante Faktoren für die Entwicklung einer digitalen Entscheidungshilfe ableiten.

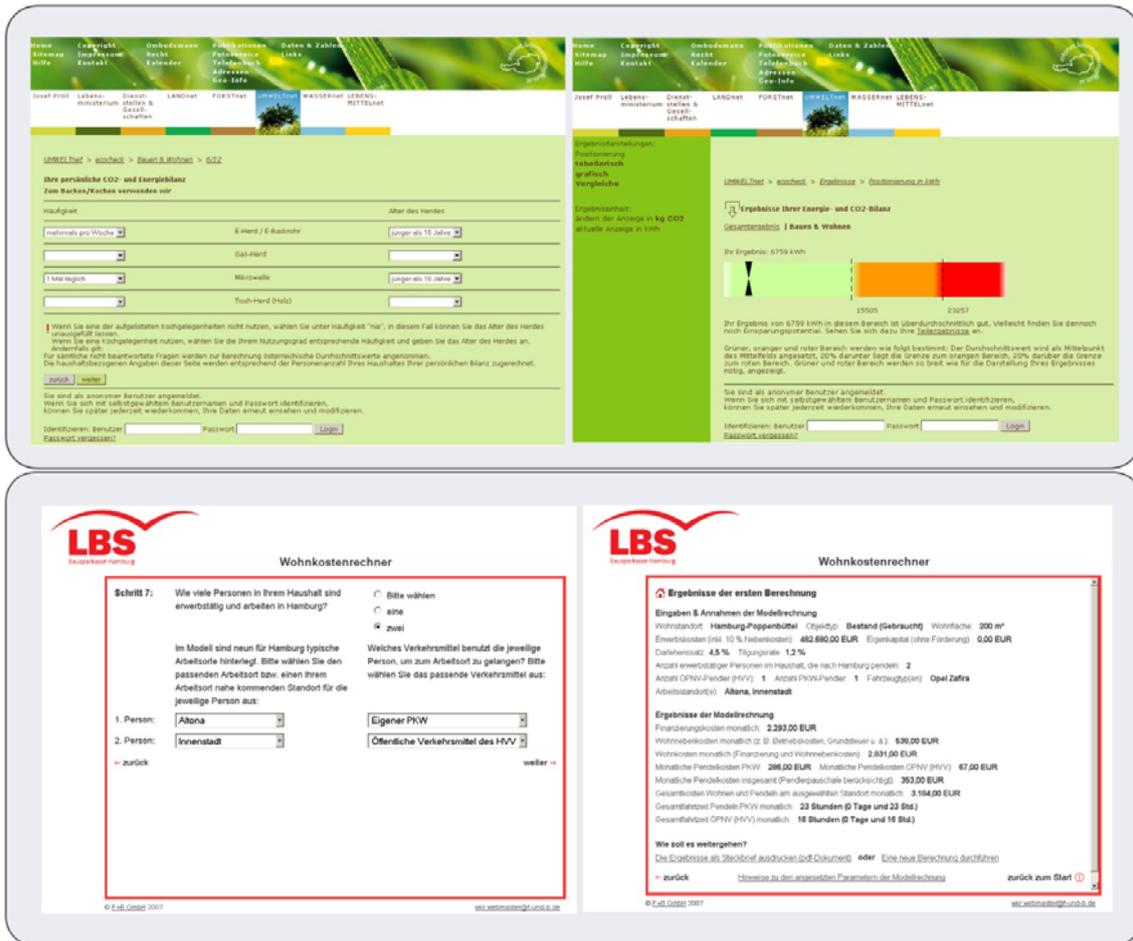


Abb. 4: Kosten- und CO<sub>2</sub>-Rechner im Internet (<http://www.wohnenkostenrechner-hamburg.de> und <http://ecocheck.lebensministerium.at>, Zugriff am 28.07.2008)

**Folgerungen für die digitale Entscheidungshilfe**

Vorrangig für die Entwicklung einer Entscheidungshilfe ist der Punkt „technische Anforderungen“ in wesentlicher Ergänzung mit dem Punkt „Datenaufbereitung und Visualisierung“. Die Auswertung und Evaluation bestehender Rechner zeigte, dass der Nutzer eine funktionierende, kurz gefasste und verständliche Befragung erwartet. Die schnelle Informationsgewinnung steht somit im Mittelpunkt, was durch die erwähnten Kriterien unterstützend beeinflusst wird. Die Bereiche Accessibility und Joy-of-Use sind in diesem Kontext dagegen durchaus als schwierig in der Umsetzung einzustufen und können dem Ziel sogar entgegenwirken. Sie stehen folglich in der Prioritätenstufung weiter hinten.

**Beispiele zu Entscheidungshilfen und Kostenrechnern als Printmedium**

Angefangen vom sechsseitigen Flyer bis zu fünfzigseitigen Zeitschriften sind Informationsmaterialien für Bauwillige als pdf Datei im Internet verfügbar. Ergänzt wird das Angebot durch weitere herunterladbare Informationsbroschüren mit angehängten Checklisten.

Die recherchierten Materialien beschränken sich häufig auf nur eines der bearbeiteten Themen: Nachhaltigkeit, Kostentransparenz oder Wohnstandortwahl bzw. wird dort unter Nachhaltigkeit nicht die Reduzierung des Flächenverbrauches verstanden, sondern es werden aus Kundensicht barriere-

refreies Wohnen, Energieeinsparung durch Neu- oder Umbau betrachtet und vielseitige Tipps zu Finanzfragen rund um das Thema Bauen gegeben.

Die recherchierten Materialien besitzen unterschiedliche Formate. Tendenziell sind die Materialien an das DIN A4-Format angepasst, um so den privaten Ausdruck mit dem Heimcomputer zu ermöglichen.

Die Beispiele sind farbig gestaltet, enthalten Bilder oder verzichten ganz auf Darstellungen. Produkte, die sehr textlastig sind und mehrere Seiten umfassen, erschweren dem Nutzer die Konzentration bei der Lektüre und die Freude am Lesen kann vergehen. Zwar haben als pdf verfügbare Materialien im Internet den Vorteil einer breiten und kostengünstigeren Streuung, doch verlieren auch die farblich ansprechenden Broschüren und Flyer ihre Attraktivität als schwarz-weiß-Ausdruck. Farbdrucker können nicht immer vorausgesetzt werden.

Viele Materialien sind fach- und ortsspezifisch konzipiert (u.a. Angebote zu Bauplätzen und Dienstleistungen in einer Region), so dass sie sich zum direkten Transfer nicht eignen. Allerdings sind auch Grundkonzepte und Informationen enthalten, die sich für eine Übertragung in andere Städte und Regionen anbieten. Beispielsweise seien an dieser Stelle Checklisten, die das Bewusstsein des Nutzers für eigene Ansprüche und Bedürfnisse schärfen, genannt.

#### **Folgerungen für die KomKoWo-Entscheidungshilfe als Printmedium**

Die Aufbereitung der Entscheidungshilfe als Printmedium in Form einer Broschüre im Forschungsprojekt orientiert sich an den Erkenntnissen aus der Mediengestaltung, Medienpsychologie und Linguistik. Insbesondere die folgenden Aspekte erfordern eine inhaltliche Ausformulierung:

- Ziel der Entscheidungshilfe (Broschüre)
- Zielgruppe
- Inhaltliche Konzeption
- Struktur und Aufbau der Broschüre
- Realisierung – Layoutkonzept
- Einsatz der Broschüre in der Beratung

Entsprechend der Komplexität des Themas bedarf es einer einfach verständlichen Aufbereitung für die Zielgruppe der Bau- und Umzugswilligen. Insbesondere den Usability-Aspekten kommt bei der Umsetzung eine zentrale Rolle zu.

Die Wahl der Sprache, Logik und des Aufbaus orientiert sich an der Nutzergruppe. Das Bedürfnis der Bau- und Umzugswilligen ist es, über Aspekte der Wohnstandortwahl und insbesondere den Vergleich dieser Aspekte für städtische und ländliche Wohnstandorte informiert zu werden. Entsprechend soll die Broschüre durch verständliche Sprache unter Verzicht auf Fachvokabular und grafische Aufbereitung umgesetzt werden.

Für die grafische Aufbereitung werden im Forschungsprojekt v.a. Schriftart und -größe, Farbverwendung und Bild-Text-Verhältnis auf Inhalte und Zielgruppe abgestimmt.

## Empirie: Modellstädte zur Erprobung der Kommunikationsstrategien

Der folgende Abschnitt stellt die Modellstädte Erfurt und Gotha näher vor und bindet diese in den Planungskontext des Freistaates Thüringen und im Speziellen der Planungsregion Mittelthüringen ein. Mit Bezug auf das Forschungsprojekt werden dabei insbesondere Schnittstellen zu nachhaltigen und flächensparenden Aktivitäten auf den unterschiedlichen Planungsebenen aufgezeigt.

Die Raumordnung auf Landesebene erfolgt durch das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Medien (bis Anfang 2008: Thüringer Ministerium für Bau und Verkehr). Dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung wird mit dem Landesentwicklungsprogramm als formellem Instrumentarium, durch die Leitbilder zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zu einer insgesamt nachhaltigen Siedlungsentwicklung nachgekommen. Insbesondere im Rahmen der informellen Planung findet in einer Reihe von Förderprojekten und Aktivitäten die Nachhaltigkeit ihren Ausdruck (z.B. Flächenhaushaltspolitik, Brachflächenkataster, Städtebauförderprojekte, MO-RO).

Die planerischen Aussagen der Landesraumordnung finden ihre Konkretisierung in den Regionalen Raumordnungsplänen. Dazu ist Thüringen in fünf Planungsregionen unterteilt. „Hauptanliegen des Regionalen Raumordnungsplanes ist es, den Handlungsrahmen für eine nachhaltige Regionalentwicklung zu geben (...)“ (Thüringen 1999: Erläuterung). Bezogen auf die Siedlungsflächenentwicklung beschreiben Leitbilder die Notwendigkeit, zentrale Orte zu stärken, neuer Siedlungsflächenausweisung durch Nachverdichtung und Erneuerung sowie Suburbanisierung sowie Zersiedelung entgegenzuwirken (vgl. Thüringen 1999: 183, 194 f., 203 f.). Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes erfährt auch das 30 ha-Ziel eine explizite Benennung (vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen 2007: 9). Neben dem formellen Planungsinstrument des Regionalen Raumordnungsplanes unterstützt die Regionale Planungsgemeinschaft mit z.B. Regionalen Entwicklungskonzepten oder Stadt-Umland-Konzepten die Umsetzung von Entwicklungszielen in der Planungsregion.

### Modellstadt Erfurt

Die Landeshauptstadt Erfurt (202.929 Einwohner; TLS 2007) verfolgt mit ihren formellen und informellen Planungsinstrumenten (z.B. Flächennutzungsplan, Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Sektorales Entwicklungskonzept Wohnen) bereits nachhaltige Stadtentwicklungsziele. Hinzu kommen Aktivitäten im Bereich der Lokalen Agenda 21, ÖKOPROFIT oder verwaltungsinterne Projektvorhaben, wie die Bezahlbare Stadt.

Bezogen auf die Wohnstandortentwicklung ist es für Erfurt zentrales Ziel, die Bau- und Umzugswilligen zum einen für die Stadt Erfurt zu gewinnen und zum anderen eine Flächenentwicklung entsprechend der strategischen Vorstellung der Stadt entlang der Entwicklungsachsen zu forcieren.

Zentrales Instrument zur Steuerung und Unterstützung der Bau- und Umzugswilligen ist eine aktive Angebotsgestaltung im Bereich der Beratung zu

Bauen und Wohnen. Zum aktuellen Zeitpunkt sind in der Stadt Erfurt bereits eine Reihe von Beratungsleistungen in den Fachämtern vorhanden (z.B. Wohnstandortberatung, Bürgerservice Bau, Bauinformationsbüro), jedoch sind diese Leistungen ohne grundlegendes Beratungskonzept konzipiert und nicht aufeinander abgestimmt. Im Rahmen des Forschungsprojektes ist es daher das Ziel, für die Stadt Erfurt einen Beratungsansatz zu formulieren, der die Aspekte Zielgruppen, Inhalte, Organisationsstruktur sowie finanzielle und personelle Ressourcen berücksichtigt.

Für die Stadt Erfurt, welche die nachhaltige Siedlungsentwicklung bereits als Prinzip in vielen Plänen und Konzepten verankert hat, ist es wichtig, die verfügbaren Bauplätze an Bau- und Umzugswillige strategisch und im Sinne der städtischen Leitvorstellungen zu vermarkten. Dabei soll die Priorisierung, wie sie im Baugebietskatalog vorgenommen wurde, umgesetzt werden. Das vielfältige, aber bislang wenig strukturierte Beratungsangebot der Stadt Erfurt erscheint nicht geeignet, um im Sinne einer Vermarktung auf Bau- und Umzugsinteressierte zuzugehen. Eine zentrale Aufgabe ist es daher, die bestehenden Beratungsangebote zu verknüpfen und durch eine geeignete Außenkommunikation zu stärken.

### Modellstadt Gotha

Die Stadt Gotha ist als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums eingestuft. Sie hat 46.497 Einwohner (31.12.2007, TLS 2007) und ist das Zentrum für Versorgung, Bildung und Kultur des Landkreises Gotha. Die Einwohnerentwicklung in der Stadt Gotha ist seit den 1990er Jahren rückläufig, was teilweise aus Suburbanisierungstendenzen resultiert. Insbesondere preisgünstige Wohnbaulandangebote und ein Nachholbedarf im Bereich des individuellen Eigenheimbaus begünstigten den Fortzug aus der Stadt in das Umland.

Mit dem Flächennutzungsplan und einem Integrierten Stadtentwicklungskonzept verfolgt die Stadt Gotha eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, welche vor allem eine Reduktion bestehender Potentialflächen (FNP) und Vermeidung von Neuausweisungen vorsehen. Ergänzend stellen Funktionsmischung, kompakte Stadtstrukturen und eine Förderung ökologischer Bauweisen ausgewählte Ziele der Stadtentwicklung dar.

Neben den aufgezeigten Instrumenten engagiert sich die Stadt Gotha insbesondere im Rahmen von Förderprogrammen. Mit der Gothaer Innenstadtinitiative erfolgt eine Aufwertung der Gothaer Innenstadt, welche aktuell einen hohen Leerstand zu verzeichnen hat (16% im Jahr 2001, vgl. Gotha 2002: 17). Damit verbunden wurde ein Beratungsbüro eingerichtet, das neben den Aktivitäten der Innenstadtinitiative auch im Rahmen des Städtebauförderprojektes „GENIAL zentral“ berät. Mit diesem Städtebauförderprojekt wurden Einfamilienhausformen (Reihenhaus, Hofhaus) in der Gothaer Innenstadt realisiert und stellen gegenüber dem Eigenheim auf der grünen Wiese eine zukunftsweisende und nachhaltige Alternative dar. In einem Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) hat sich die Stadt Gotha als Modellstadt mit Wohnqualitäten auseinander gesetzt (vgl. Liebe, Strähle, Zakrzewski 2006). Unter anderem war in diesem Forschungsprojekt auch die Siedlungsentwicklung im Kontext mit dem Gothaer Umland Gegenstand der Betrachtungen

und es wurden erste Tendenzen zu einer Abstimmung und Zusammenarbeit ausgelotet und ein Richtungspapier ausgearbeitet (vgl. Liebe, Sinning 2007).

In dem insgesamt bezüglich der Bevölkerung auch schrumpfenden Landkreis Gotha stellen sich, in Verbindung mit dem Bevölkerungsrückgang und einem Überangebot an Bauflächen, Fragen der Aufrechterhaltung von Infrastrukturen. Dies betrifft sowohl den ländlichen Raum als auch langfristig die Stadt Gotha mit der Sicherung der Funktion als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen.

In Gotha sind eine Reihe Bestrebungen zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung erkennbar. In Anbetracht des deutlichen Bevölkerungsrückgangs der Stadt Gotha ist eine enge Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit dem Umland besonders bedeutsam, um u.a. die zentralörtliche Funktion aufrecht zu erhalten. So ist die restriktive Baulandpolitik in Gotha zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme nicht ausreichend, solange die Umlandkommunen weiterhin Bauland über ihren Bedarf hinaus anbieten. Obgleich dieser Zusammenhang erkannt wurde, gab es bislang (außer im Rahmen des MORO-Prozesses) keine Bemühungen, eine Abstimmung mit den Umlandgemeinden vorzunehmen und mit diesen in Dialog zu treten. Zentrale Aufgabe für die Stadt Gotha ist es daher, den Kommunikationsprozess mit den Umlandgemeinden aufzunehmen, um eine abgestimmte Siedlungsentwicklung bzw. eine Absprache im Umgang mit den bestehenden Siedlungsflächen vorzunehmen. Im Dialog mit den Landkreisgemeinden stellt das Landratsamt mit Sitz in Gotha einen zentralen Akteur dar.

## Konzeption der Kommunikationsstrategien und -elemente in den Modellstädten

Die Kommunikationsstrategien, die zentraler Gegenstand des Forschungsprojekts waren, wurden auf die Besonderheiten der lokalen Gegebenheiten in den Modellstädten und auf die verschiedenen Zielgruppen abgestimmt. Daraus resultierend ergeben sich drei Kommunikationsstrategien:

- Kommunikationsstrategie I a + b: Entscheidungshilfe für Bau- und Umzugswillige in Gotha (a) und Erfurt (b)
- Kommunikationsstrategie II: Beratungsansatz zur Wohnstandortwahl in Erfurt
- Kommunikationsstrategie III: Stadt-Umland-Dialog in Gotha

Die Zielgruppe der Kommunikationsstrategie I sind die Bau- und Umzugswilligen, die Kommunikationsstrategien II und III richten sich an Politik und Verwaltung.



Abb. 5: Übersicht und Zusammenhänge der Kommunikationsstrategien (KS) in Erfurt und Gotha zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung (eigene Darstellung)

### Kommunikationsstrategie I a+b: Entscheidungshilfe für Bau- und Umzugswillige in Gotha und Erfurt

Zentrales Ziel für die Kommunikation mit Bau- und Umzugswilligen ist es, über Auswirkungen, die die Lage unterschiedlicher Wohnstandorte auf die Kosten hat, zu informieren. Um unterschiedliche Nutzergruppen anzusprechen, wurde eine Entscheidungshilfe in Form einer Beratung zur Wohnstandortwahl mit vier verschiedenen Elementen konzipiert:

- Website / Internetplattform,
- Interaktives Tool (Entscheidungshilfe digital),
- Broschüre (Entscheidungshilfe als Printmedium) und
- Face-to-Face Beratungsangebote vor Ort.

Der Schwerpunkt in der Konzeption und Umsetzung lag auf der Website mit dem integrierten interaktiven Tool.

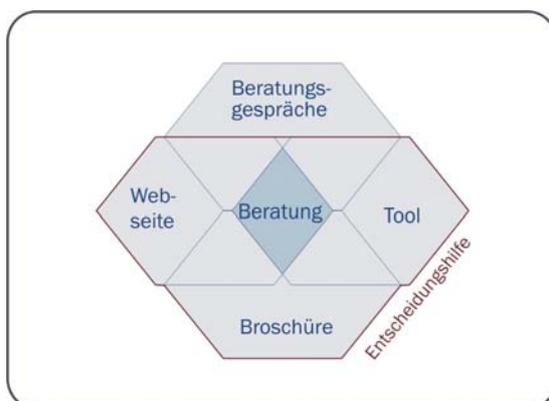


Abb. 6: Elemente der Beratung für Bau- und Umzugswillige zur Wohnstandortwahl (eigene Darstellung)

### **Kosten-Nutzen-Ansatz in der Entscheidungshilfe**

Die Entscheidungshilfen, sowohl die digitale als auch die Broschüre, sollen einen Beitrag zur objektiveren Wohnstandortentscheidung leisten. Dabei werden Kosten und Nutzen (Wohnstandortqualitäten) verschiedener Wohnstandorte ausgewertet und dem Nutzer dargestellt. Die Entscheidungshilfen sind auf zwei Säulen aufgebaut: Die Nutzen- und die Kosten-Säule. Die differenzierte Betrachtung ergibt sich aus den unterschiedlichen Bewertungsmaßstäben: Während die Kosten überwiegend quantitativ monetär bewertet werden können, findet für den Nutzen eine qualitative Bewertung auf der Grundlage von Bewertungskriterien statt.

Für die Zielgruppe der Bau- und Umzugswilligen ergeben sich die folgenden relevanten standortabhängigen Kosten bei der Wohnstandortwahl:

- Haus- und Grundstückskosten,
- Grundstücksbezogene Kosten: Grundstücksvorbereitung und Erschließungskosten,
- Mobilitätskosten und
- Zeitaufwand für zurückgelegte Wege.

Der Schwerpunkt bei der Auswahl der Nutzenkriterien lag darauf, jene Wohnstandortqualitäten einzubeziehen, die sich für Bau- und Umzugswillige auf die Kosten auswirken. Diese sind:

- die Nähe zu Orten, die häufig aufgesucht werden (z.B. Arbeit, Schule, Versorgung),
- Faktoren, die die Verkehrsmittelwahl beeinflussen (z.B. ÖPNV-Anbindung, Parkplatzmöglichkeiten) und
- der Garten als Einflussfaktor auf die Grundstücksgröße.

Nutzwerte, die eher ideeller oder subjektiver Prägung sind, wie zum Beispiel Sicherheit oder Image des Stadtteils, finden keine Berücksichtigung, da sie kaum durch Kriterien zu bewerten sind und eine Auswahl von zentralen Nutzwerten mit Kostenrelevanz im Mittelpunkt stand.

Die Verknüpfung der Kosten und Nutzen an den Standorten erfolgt nicht in Form einer summarischen Zusammenführung, sondern als Gegenüberstellung, die vom jeweiligen Haushalt individuell interpretiert werden kann.

### **Digitale Entscheidungshilfe**

Die Website der digitalen Entscheidungshilfe bietet den informatorischen Rahmen für die Wohnstandortwahl. Der Nutzer erhält Informationen über die Stadt und zu den Themen Demografie, Mobilität und Wohnen. Die Inhalte sind im Schwerpunkt als Zusatzinformationen zur Wohnstandortwahl aufbereitet, z.B. ergänzende Ausführungen zu den in die Berechnung einfließenden Grundstückskosten. Integriert in die Website findet der Nutzer unter dem Navigationspunkt „Entscheidungshilfe“ das interaktive Tool, mit dessen Unterstützung drei für seinen Haushalt geeignete Standorte gesucht und verglichen werden können. Im Tool erfolgt eine Abfrage zum Haushalt und zu den gewünschten Wohnqualitäten am neuen Standort. Aus den Eingaben werden drei passende Wohnstandorte gefiltert und entsprechend den nutzerspezifischen Mobilitätsparametern eine Kostenrechnung für die Standorte aufgezeigt. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt jeweils so, dass die drei

Standorte miteinander verglichen werden können. Informationen erhält der Nutzer zu:

- Wohnqualitäten (Nutzen),
- Kosten für Haus- und Grundstück,
- Mobilitätskosten sowie
- zeitlichen Mobilitätsaufwand.

Zudem besteht die Möglichkeit, die Standortinformationen in Form von Steckbriefen zu den Wohnstandorten anzusehen und herunterzuladen.

### **Entscheidungshilfe als Broschüre**

Für die Erstellung der Broschüre war es von Bedeutung, die Zielgruppe der Bau- und Umzugswilligen weiter zu differenzieren, um im Folgenden eine zielgruppenspezifische Ansprache und Aufbereitung umsetzen zu können. Im Forschungsprojekt erfolgte die Umsetzung der Broschüre exemplarisch für die Zielgruppe Familien mit Kindern. Eine Anpassung an entsprechend andere Zielgruppen (z.B. Senioren) ist ohne weiteres möglich und umfasst insbesondere die grafische Aufbereitung, inhaltliche Verknüpfungen und Argumentationen. Zur besseren Verständlichkeit und Einbindung in die Thematik führt eine Beispielfamilie (Familie Hesse) durch die Broschüre. Mit Hilfe der Familie Hesse wird dem Leser der Zugang zu den interaktiven Elementen (Vorlagen für das eigene Vorgehen: zentrale Anforderungen an Wohnstandort, Berechnung der eigenen Mobilitätskosten etc.) erleichtert.

In drei Kapitel unterteilt, zeigt die Broschüre, wie die Suche nach einem Wohnstandort ablaufen kann, um eine gute und möglichst vorausschauende Wohnstandortentscheidung zu treffen. Die Kapitel entsprechen weitgehend dem Vorgehen bei der Wohnstandortsuche:

- Wo wollen Sie wohnen?
- Standorte im Vergleich
- Welche Kosten sind abhängig vom Standort?

Die inhaltliche Aufbereitung und Konzeptionierung der Broschüre orientiert sich am Modell von Groeben (1999) sowie an den allgemeinen Nutzbarkeitskriterien:

- Stilistische Einfachheit,
- semantische Redundanz,
- kognitive Strukturierung,
- konzeptueller Konflikt,
- Nützlichkeit,
- Erlernbarkeit,
- Effizienz und
- Zufriedenheit.

Inhaltlich basiert die Entscheidungshilfe auf demselben Kosten-Nutzen-Gerüst, wie es im digitalen Tool Anwendung findet. Jedoch werden hier die Rechenwege offen gelegt, um dem Nutzer die notwendige Transparenz für die eigene Anwendung zu verschaffen.

Realisiert wurde die Broschüre auf zwölf farbigen Seiten im quadratischen Format. Diese vom Standard abweichende Form und ein auf der Titelseite

aufgeklebter faltbarer Stadtplan als Eyecatcher sollen die Aufmerksamkeit erregen und Interesse wecken, die Broschüre mitzunehmen.

### Kommunikationsstrategie II - Modellstadt Erfurt: Dialog über einen Beratungsansatz zur Wohnstandortwahl

Die Kommunikationsstrategie für die Landeshauptstadt Erfurt hat zum Ziel, den Handlungsbedarf hinsichtlich einer Optimierung der Beratungsangebote im Bereich Wohnen/ Wohnstandort zu verdeutlichen (s. auch Kap. 3.2.3) und zu erörtern sowie Ansätze für ein integriertes Beratungskonzept zur Wohnstandortwahl aufzuzeigen. Die Ziele eines solchen Beratungsansatzes für Erfurt sind die Folgenden:

- Aktive Vermarktung Erfurts als attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort,
- Steuerung der Flächeninanspruchnahme und Siedlungsentwicklung sowie
- Verbesserung der Beratungsleistungen im Bereich Wohnen, u.a. durch Sensibilisierung für Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl.

Als Zielgruppen des Beratungsansatzes wurden im Projekt zum einen die Verwaltungsmitarbeiter der Stadt Erfurt angesprochen, welche den Beratungsansatz in der Praxis umsetzen und durchführen. Zum anderen bildet die politische Ebene der Stadt eine wichtige Zielgruppe für die Entscheidung und Unterstützung der Umsetzung des Beratungsansatzes. Schließlich sind die Bau- und Umzugswilligen sowie interessierte Bürger als Zielgruppe zu benennen, für welche die Beratungsleistung angeboten wird.

Die Kommunikationsstrategie umfasst die folgenden Schritte:

- Information direkt eingebundener Akteure: I Verwaltung, II Politik
- Strategische Abstimmung mit den eingebundenen Akteuren: I Vorbereitung, II Auswertung
- Analyse bestehender Beratungsangebote: I Bestandsaufnahme, II Handlungserfordernisse.

Zentrale Kommunikationsform der Strategie für die Stadt Erfurt war der Face-to-Face Dialog mit den städtischen Akteuren.



Abb. 7: Zeitlicher Ablauf der Kommunikationsstrategie in der Modellstadt Erfurt (eigene Darstellung)

### Kommunikationsstrategie III – Modellstadt Gotha: Stadt-Umland-Dialog über eine abgestimmte Siedlungsentwicklung

Die Ziele des Stadt-Umland-Dialoges in Gotha liegen auf verschiedenen Ebenen. Sie beziehen sich hauptsächlich auf die Stadt Gotha und ihr Umland, richten sich aber darüber hinaus an den gesamten Landkreis. Ziele sind:

- Eine abgestimmte Siedlungsentwicklung von Stadt und Umland langfristig im Landkreis Gotha anstoßen,
- Impulse für eine strategische Entwicklung im Bereich Wohnen im Landkreis setzen,
- die Kommunikation zwischen den Akteuren im Landkreis Gotha verbessern und
- Bewusstsein über die Kosten bei der Siedlungsflächenausweisung schaffen.

Zielgruppe der Kommunikationsstrategie sind die politischen und administrativen Akteure der Stadt Gotha, des Landkreises Gotha und der Städte und Gemeinden im Landkreis. Dabei liegt der Fokus auf politischer Ebene zunächst auf dem Landrat und den Bürgermeistern sowie auf der Verwaltungsebene auf den Verwaltungsgemeinschaftsvorsitzenden und den zuständigen Verwaltungsmitarbeitern im Bereich Bauen und Wohnen.

Die Eckpfeiler der Kommunikationsstrategie in diesem Stadt-Umland-Dialog sind:

#### Information direkt eingebundener Akteure

- Strategische Abstimmung mit den eingebundenen Akteuren: I Vorbereitung, II Auswertung, III Übergabe der Verantwortung von der Forschungsprojektleitung an die Akteure vor Ort.
- Zweistufige Ausweitung der Kommunikation auf indirekt eingebundene Akteure:  
 Stufe I „Vorsondierungsgespräche“,  
 Stufe II „Zusammenführung der Kommunikationspartner“.

Die Kommunikationsformen im Stadt-Umland-Dialog sind dialogorientiert als Face-to-Face Kontakte.



Abb. 8: Zeitlicher Ablauf der Kommunikationsstrategie in der Modellstadt Gotha (eigene Darstellung)

## Erprobung und Evaluation der Kommunikationsstrategien in den Modellstädten

Auf der Grundlage der Konzeptionsphase erfolgte die Umsetzung und damit die Erprobung der Kommunikationsstrategien in den Modellstädten. In diesem Kapitel sind der Verlauf und die Ergebnisse dokumentiert und um eigene Folgerungen und Entwicklungsansätze ergänzt

### Entscheidungshilfe: Umsetzung und Evaluation

Die Umsetzung der digitalen Entscheidungshilfe erfolgte im Internet über die verfügbare Webseite und das darin integrierte interaktive Tool sowie im Rahmen der lokalen Beratungstätigkeiten der Stadt Gotha. Für Erfurt wurde eine abweichende und reduzierte Form der Erprobung durchgeführt, so dass im Folgenden nur auf die Ergebnisse der Umsetzungsphase in Gotha eingegangen wird.

Für die Testphase wurde die Entscheidungshilfe auf die Stadt Gotha angepasst. Sowohl die interaktive Version als auch die Broschüre enthalten abgestimmte Inhalte, spezifisches Fotomaterial und benennen konkrete Bezugspunkte, Baugebiete und Ansprechpartner der Stadt Gotha.

Begleitet wurde die Erprobung der Entscheidungshilfe von einer Reihe von Öffentlichkeitsmaßnahmen, um auf das Tool aufmerksam zu machen. Eine Pressekonferenz der Stadt Gotha stellte den Beginn der Öffentlichkeitsmaßnahmen dar und wurde darüber hinaus durch Plakate, Informationspostkarten sowie die Broschüre „Wo wollen Sie wohnen?“ ergänzt.

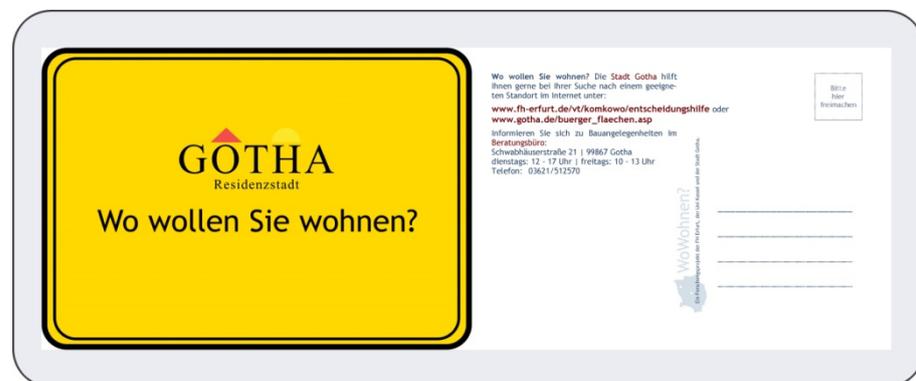


Abb. 9: Postkarte zur Entscheidungshilfe (eigene Darstellung)



Abb. 10: Plakat zur Entscheidungshilfe „WoWohnen?“ (eigene Darstellung)

Die Testphase hatte das Ziel, die Akzeptanz der Entscheidungshilfe zu erproben und Weiterentwicklungsbedarfe abzufragen. Insbesondere die Aspekte Sichtweise zur Wohnstandortwahl, Benutzerfreundlichkeit (Usability) und der Gesamteindruck der Entscheidungshilfe wurden in einem nachgeschalteten Fragebogen erfasst.

Insgesamt hat die Entscheidungshilfe eine gute bis sehr gute Bewertung erlangt. Sowohl die Benutzerfreundlichkeit als auch die Inhalte wurden als gut aufbereitet und zielgenau bewertet. Anregungen zur Weiterentwicklung betrafen vor allem ergänzende Abfragen und Informationen.

Aus Sicht des Forschungsprojektes besteht Entwicklungspotential bezogen auf die Einbindung des Mietwohnungsmarktes, einer räumlichen Ausweitung (Stadt-Umland) sowie einer stärkeren Einbeziehung demografischer Aspekte. Diese Veränderungen bedeuten jedoch eine in Teilen umfassende Neustruk-

turierung der Entscheidungshilfe und konnten im Rahmen des Forschungsprojektes nicht mehr vorgenommen werden.

Für die Verortung der Entscheidungshilfe zeigen sich die Städte als geeignete Instanz. Sie werden als neutral empfunden und verfügen im Gegensatz zu Regionalplanung oder Landratsamt über eine ausreichende Bürgernähe. Kooperationen mit Kreditinstituten sind vorstellbar.

### Modellstadt Erfurt: Prozess, Ergebnisse und Einschätzungen

Die Kommunikationsstrategie in der Stadt Erfurt hatte zum Ziel, Politik und Verwaltung hinsichtlich eines Beratungsangebotes für Bau- und Umzugswillige zu sensibilisieren und Vorschläge zur Umsetzung zu entwickeln. Dazu wurden Informations-, Strategie- und Auswertungsgespräche mit verschiedenen Akteuren geführt. Wesentliche Überlegungen für einen Beratungsansatz bezogen sich auf die Bereiche Zielgruppendefinition, Inhalte und Beratungsaufbau, Organisationsstruktur (intern und extern), finanzielle und personelle Ressourcen, Erreichbarkeit, Ausstattung und Marketing sowie Innenmarketing (Rollenverständnis, Qualifizierung, Qualitätssicherung, Evaluation).

Von dem ursprünglichen Ziel, einen Beratungsansatz für Bau- und Umzugswillige mit der Stadt Erfurt zu diskutieren und damit Anregungen für eine Umstrukturierung der Beratungsangebote zu geben, wurde im Rahmen der Umsetzungsphase teilweise abgewichen. Politische und verwaltungsbezogene Neubesetzungen und Umstrukturierungsmaßnahmen führten dazu, dass im Auswertungsgespräch beschlossen wurde, das Thema zum aktuellen Zeitpunkt nicht in die städtische Diskussion zu tragen.

Dennoch wurde deutlich, dass das Thema Beratung einen wichtigen Stellenwert hat und auf der zukünftigen Agenda des Amtes steht. Darüber hinaus konnte erreicht werden, dass zuständige Mitarbeiter der Stadtverwaltung für die Kosten der Siedlungsflächenentwicklung und insbesondere die Bedeutung der Folgekosten sensibilisiert wurden.

Trotz des modellhaften Charakters wurde die Entscheidungshilfe in Erfurt nicht eingesetzt, da eine Wettbewerbsverzerrung durch die Darstellung ausgewählter Baugebiete befürchtet wurde. Auch wurden Ziel und Nutzen der Entscheidungshilfe von Seiten der Stadtverwaltung in der ersten Projektphase nicht hinreichend erkannt, so dass eine entsprechende Unterstützung in der Erstellung und insbesondere der Umsetzung ausblieb. In der Diskussion um Anpassungsbedarfe konnten Rahmenbedingungen zusammengetragen werden, die den Einsatz der Entscheidungshilfe für Erfurt ermöglichen würden, jedoch außerhalb des Projektrahmens stehen. Insgesamt wurde die Entscheidungshilfe als wichtig und geeignet bewertet und ein Einsatz für die Gesamtheit der Baugebiete im Stadtgebiet befürwortet.

Insgesamt zeigte der Prozess in Erfurt in der Umsetzungsphase die Bedeutung der Akteure. Als Vorbereiter für Entscheidungen und agierende Akteure in der Umsetzung wird vermutet, dass eine stärkere Unterstützung und Befürwortung der auf Arbeitsebene im Projekt beteiligten Mitarbeiter gegenüber den Vorgesetzten zu einem veränderten Ablauf und einer höheren Akzeptanz, insbesondere der Entscheidungshilfe, hätte führen können.

## Modellstadt Gotha – Prozess, Ergebnisse und Einschätzungen

In der Stadt Gotha sowie dem Landkreis Gotha war es das Ziel, über Folgen und insbesondere Folgekosten der Siedlungsflächenentwicklung zu informieren und aus diesem Kontext heraus eine abgestimmte Siedlungsflächenentwicklung hervorzurufen. Ein wesentliches Teilziel war dabei, eine Kommunikationskultur zu entwickeln und damit den Grundstein für längerfristige Formen der Zusammenarbeit zu legen. Der Prozess wurde durch Informationsgespräche, strategische Abstimmungsgespräche sowie eine zweistufige Ausweitung der Kommunikation gestaltet. Dabei wurden Bürgermeister, Verwaltungsgemeinschaftsvorsitzende sowie das Landratsamt in den Kommunikationsprozess eingebunden.

Der Kommunikationsprozess im Landkreis Gotha kann insgesamt als erfolgreich bewertet werden, wenngleich weiterer Handlungsbedarf für die Fortsetzung des Dialogs besteht. Im Rahmen der Gespräche und des gemeinsamen Workshops konnte ein Impuls in Richtung Abstimmung und ggf. langfristig einer Kooperation gegeben werden. Bisherige Versuche, Kooperationen anzustoßen und Abstimmungsprozesse in Gang zu setzen, waren wenig erfolgreich, so dass der Impuls zu einer gemeinsamen Wohnbauflächenübersicht, der Ergebnis des Prozesses war, als positiv gewertet werden kann. Insgesamt wurde im Rahmen der Gespräche auf die zukünftige Situation (demografischer Wandel, Leerstand, Folgekosten der Baugebiete) aufmerksam gemacht und im Workshop vertieft. Im Landkreis werden die aufgezeigten Herausforderungen noch nicht durchweg in ihrer Tragweite und Problematik gesehen. Vermutungen liegen nahe, dass der Handlungsdruck noch nicht groß genug ist, um ein umfassenderes und entschiedenes Handeln hervorzurufen. Dennoch bietet die geschaffene Kommunikationsebene einen geeigneten Rahmen, um langfristig darauf aufzubauen und Herausforderungen gemeinsam anzugehen.

Im Prozess der Umsetzung zeigte sich jedoch auch, dass insbesondere mit Bezug auf Wohnbauflächen z.T. unvollständige oder fehlerhafte Informationen und Einschätzungen bestehen. Die Bedenken, dass ländliche Gemeinden auch weiterhin noch Bauland ausweisen wollen, konnten weitgehend ausgeräumt werden. Gleichmaßen konnte aber auch festgestellt werden, dass die Stadt Gotha selbst über eine noch große Anzahl offener Baugebiete verfügt. Somit musste die Rolle der Stadt Gotha im Rahmen des Forschungskontexts neu bewertet werden. Ergänzend hat sich gezeigt, dass im Fokus der Gemeinden eher Themen der Gewerbeflächenentwicklung, der Arbeitsplatzsicherung und -schaffung stehen, so dass der Wohnbauflächenentwicklung aktuell eine eher geringere Bedeutung zukommt.

Es zeigte sich auch, dass mit Bezug auf die Aspekte Folgekosten der Baugebietsentwicklung, demografische Entwicklung etc. ein Wissensdefizit vorliegt. Die Rolle und das Aufgabenverständnis der überwiegend ehrenamtlich tätigen Bürgermeister lässt die vertiefte fachliche Auseinandersetzung mit komplexen Themenstellungen kaum zu, so dass eher die Verwaltungsgemeinschaften enger in eine dauerhafte Kommunikation eingebunden werden sollten. Hinzu kommt, dass die langfristigen Auswirkungen von Entscheidungen nicht ausreichend berücksichtigt werden und überwiegend ein Denken in Legislaturperioden vorherrscht.

Während der Umsetzungsphase wurden Rahmenbedingungen deutlicher, die den Kommunikationsprozess im Landkreis beeinflussen und zu Störungen führen. Diese resultieren zwar aus anderen Themenfeldern, werden jedoch durch die Akteure mit in den Kommunikationsprozess des Forschungsprojektes getragen und machen sich durch eine reduzierte Gesprächsbereitschaft bemerkbar. Diskussionen um neue Verwaltungsstrukturen (Landgemeinden, Eingemeindung etc.) sowie Konkurrenz untereinander hemmen die Kommunikation und einen offenen Austausch. Auch die diffuse Rolle der Stadt Gotha trug im Kommunikationsprozess dazu bei: Auf der einen Seite werden Zugeständnisse der Umlandgemeinden zur Stärkung Gothas erwartet, auf der anderen Seite werden jedoch keine Anreize geboten. Insgesamt erfahren die Umlandgemeinden die Stadt Gotha eher in einer fordernden Rolle und verspüren Ängste vor Eingemeindung. Eine für eine gute Zusammenarbeit nötige Kommunikation auf Augenhöhe wird nicht empfunden.

Für weitergehende Kommunikationsprozesse erscheint es wichtig, grundlegende Hemmnisse (z.B. fehlende Kommunikationskultur, fehlendes Vertrauen) aufzudecken und zu beheben, um für die interkommunale Zusammenarbeit eine gute Grundlage zu legen.

### Evaluation der Umsetzungsphase in Erfurt und Gotha

Im Rahmen der Umsetzungsphase in Erfurt und Gotha wurde die Einstellung der Akteure zur Flächeninanspruchnahme erfasst und mit dem Forschungsziel in Kontext gebracht.

Obgleich das 30 ha-Ziel bereits seit längerer Zeit durch die Bundesregierung kommuniziert wird und auch Eingang in Landes- und Regionalplanungen erhalten hat, war das Ziel unter den Befragten mehrheitlich nicht bekannt. Darunter waren auch Personen, die im Rahmen ihrer Arbeit mit Flächenausweisungen zu tun haben. Dieses Ergebnis deutet darauf hin, dass die Zielformulierung entweder wenig verbreitet wurde oder wenig bedeutsam für den Alltag der Befragten ist und damit nicht als relevant eingestuft wurde.

Insgesamt wird das Thema Flächenverbrauch im schrumpfenden Landkreis Gotha realistisch eingeschätzt und kein Bedarf an weiteren Wohnbauflächen benannt. Die stagnierende Stadt Erfurt hingegen sieht noch Bedarfe an Wohnbauflächen. Insgesamt betonen die befragten Akteure aber die Bedeutung von Innenentwicklung und einem flächensparenden Verhalten insgesamt.

Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen stellen demografische Aspekte, Infrastruktur- und Folgekosten wesentliche Überlegungen dar. Der Umgang mit Folgekosten wird jedoch von den Akteuren aufgrund der Komplexität und Langfristigkeit als schwierig betrachtet.

## Schlussfolgerungen

Im Rahmen des Forschungsprojektes KomKoWo konnten über die Kommunikation zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl wesentliche Erkenntnisse gewonnen werden.

Zur Beantwortung der zu Beginn des Projektes gestellten Fragen wurde zuerst der Stand der Wissenschaft zu den drei übergeordneten Themen „Kommunikation“, „Kostenwahrheit“ und „digitale Entscheidungshilfe“ anhand von Literatur-, Internet- und Best-Practice-Recherchen sowie Experteninterviews erarbeitet. Darauf folgte eine genauere Analyse der regionalen und lokalen Gegebenheiten der Modellstädte Erfurt und Gotha. Die theoretische und praxisorientierte Bestandsaufnahme floss dann in die Konzeptionierung, Erprobung und Evaluation der Kommunikationsstrategien für die Zielgruppen Politik und Verwaltung sowie Bau- und Umzugswillige ein.

Die Diskussion der Ergebnisse des Forschungsprojektes anhand von Thesen in diesem Kapitel ist eine Annäherung an die Beantwortung der Fragestellungen, die in der Einführung dargelegt wurden. Die Diskussion der Thesen sowie ein Ausblick sind in der ausführlichen Berichtsfassung in Kapitel 6 aufgeführt.

*I. These: Es besteht eine Diskrepanz zwischen Zielformulierungen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der Umsetzung in den Modellstädten sowie im Stadt-Umland der Modellstadt Gotha.*

*II. These: Zur Kommunikation des 30 ha-Ziels zur Reduktion des Flächenverbrauchs bedarf es eine inhaltliche Konkretisierung und eine zielgruppenspezifische Aufbereitung.*

*III. These: Eine umfassende Aufschlüsselung der Kosten und Nutzen bei der Wohnstandortwahl ist für Bau- und Umzugswillige bisher kaum verfügbar.*

*IV. These: Zur Vermittlung der Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl bedarf es einer Kommunikationsstrategie für den Gesamtprozess, die auf die jeweiligen Zielgruppen abgestimmt ist, die verschiedenen realen wie virtuellen Kommunikationsformen und -medien kombiniert sowie unterschiedliche lokale und regionale Rahmenbedingungen berücksichtigt.*

*V. These: Der Erfolg eines Kommunikationsprozesses wird durch förderliche und hinderliche Rahmenbedingungen maßgeblich mit beeinflusst.*

*VI. These: Die zielgruppengerechte Bereitstellung von Informationen zum Thema Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl und die Verdeutlichung von Bezügen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung tragen zur Sensibilisierung der jeweiligen Zielgruppen bei.*

*VII. These: Für die Zielgruppe der Bau- und Umzugswilligen kann die interaktive Entscheidungshilfe „WoWohnen“ durch eine systematische Abfrage zu Kosten und Nutzen die Abwägung verschiedener Wohnstandorte unterstützen. Sie trägt dazu bei, dass Entscheidungen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung getroffen werden.*

*IX. These: Die Entscheidungshilfe kann ergänzend zu bestehenden Instrumentarien Steuerungswirkung entfalten, die einen Nutzen für Bau- und Umzugswillige sowie Kommunen mit sich bringt.*

*X. These: Die Entscheidungshilfe ist auf weitere Städte und Stadtregionen übertragbar. Eine spezifische Anpassung auf die jeweiligen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen ist dabei erforderlich.*

## Kapitel 1 | Einleitung: Kommunikation zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl

Was ist die Ausgangssituation, was ist zentraler Gegenstand des Projekts und wie werden die Begriffe im Folgenden verstanden? Dies wird ebenso wie die Zielsetzung und die Fragestellung, die Vorgehensweise und Methodik des Projekts sowie der Aufbau des Berichts im folgenden Kapitel erläutert.

### Kapitel 1.1 | Ausgangssituation, Gegenstand und Begriffsklärungen

#### **Ausgangssituation**

Die Reduzierung der Inanspruchnahme von Freiraumflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf 30 Hektar am Tag (im Folgenden als 30 ha-Ziel bezeichnet) bis zum Jahr 2020 ist eines der zentralen Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie „Perspektiven für Deutschland“ der Bundesregierung (Bundesregierung 2002, Rat für Nachhaltige Entwicklung 2004). Um dieses Ziel zu erreichen, bedarf es einer Vielzahl an Instrumenten und Konzepten auf den verschiedenen räumlichen Ebenen der Planung ebenso wie Veränderungen im Handeln von Politik und Verwaltung (vgl. BBR/ PTJ 2006: 11). Mit dem Forschungsvorhaben „Kommunikation zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl“ (kurz: KomKoWo) soll hierzu ein Beitrag geleistet werden.

Wenn es um die Reduzierung von Flächeninanspruchnahme geht, erscheint es zunächst wichtig zu prüfen, wie sich die Flächeninanspruchnahme zusammensetzt und welche zentralen Handlungsfelder benannt werden können. Der Begriff Siedlungs- und Verkehrsfläche fasst Gebäude- und Freiflächen, Betriebs-, Erholungs- sowie Verkehrsflächen zusammen. Gebäude- und Freiflächen umfassen dabei die für Wohnbauzwecke verwendeten Flächen, welche den größten Anteil der Flächeninanspruchnahme ausmachen (vgl. Statistisches Bundesamt 2007; Umweltbundesamt 2007). Bei einer insgesamt rückläufigen Bevölkerungszahl erscheint eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme zunächst als lösbare Aufgabe. Allerdings sind Städte und Regionen in unterschiedlicher Weise von den demografischen Auswirkungen betroffen. Neben weiterhin wachsenden Räumen mit ungebremseter Flächennachfrage existieren stagnierende und schrumpfende Räume, in denen sich die Frage der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme differenziert darstellt. In allen Räumen hält aktuell noch die Nachfrage nach Wohnraum an, da mit der Veränderung der Haushaltsstrukturen die Zahl der Haushalte weiter wächst (vgl. Statistisches Bundesamt 2007). Die mit der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme verbundenen Aufgaben sind räumlich differenziert zu bewerten. Für wachsende Agglomerationsräume heißt es konkret, Maßnahmen zur Reduzierung zu finden, z.B. durch die Nutzung von Konversionsflächen. In schrumpfenden Räumen hingegen zeigt sich die Herausforderung vor allem im Umgang mit einem oftmals nicht unerheblichen Überangebot an ausgewiesenen und z.T. erschlossenen Wohnbauflächen.

Eine Ursache für die anhaltende Flächeninanspruchnahme ist im mangelnden Vollzug von planungsrechtlichen Möglichkeiten auf Seiten der Anbieter zu suchen. Dieses Planungsdefizit kann u.a. durch Informationsdefizite erklärt werden, welche sowohl auf Seiten der Politik und Verwaltung als auch auf Seiten der Nachfrager (private Haushalte) vorliegen. Dazu zählen z.B. fehlende Kenntnisse über die Folgen des Flächenverbrauchs mit Bezug auf ökologische Bodenfunktionen, aber auch unzureichende Informationen über Kosten der Flächeninanspruchnahme oder eine Überschätzung der zu erwartenden Einnahmen (vgl. Jörissen/ Coenen 2007: 169 f.). Zudem sind die Kosten für die individuelle Wohnstandortwahl nicht ausreichend transparent.

Ein Umdenken und neue Handlungsmaximen von Seiten der Politik und Verwaltung können veränderte Flächenangebote für die Entwicklung von Wohnstandorten hervorbringen. Verwaltung und Politik können als Vorbereiter von Entscheidungen bzw. als Entscheider über Flächennutzungen sowie als Anbieter von Flächen verstanden werden. Sie können bspw. im Sinne eines nachhaltigen Handelns verstärkt Brach- und Konversionsflächen bei Nachfrage von Siedlungsflächen in die Diskussion bringen. Doch nicht allein die Angebotsseite steuert den Markt, sondern auch von Seiten der Nachfrager, den Bau- und Umzugswilligen, wird die Marktlage mitbestimmt. Aus diesem Grund erscheint es wichtig, um langfristig das Ziel einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme zu erreichen, beide Perspektiven einzubeziehen: Politik und Verwaltung als Anbieter und private Haushalte als Nachfrager von Flächen.<sup>2</sup>

Im Forschungsprojekt KomKoWo fand mit den beiden Modellstädten Erfurt und Gotha eine enge Zusammenarbeit statt. Als weiterer Kooperationspartner mit fachlichem Austausch war die Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen in das Projekt eingebunden. Das Forschungsprojekt ist ein Verbundprojekt: die Schwerpunkte nachhaltige Stadt- und Siedlungsentwicklung, Planungskommunikation inklusive der onlinegestützten Entwicklung der Entscheidungshilfe sowie die strategische Konzeption, Durchführung und Projektleitung oblagen dem Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der Fachhochschule Erfurt; die ökonomischen Aspekte wurden überwiegend von der Universität Kassel, Fachgebiet Ökonomie der Stadt- und Regionalentwicklung ausgearbeitet,

Thüringen ist insgesamt bezogen auf die Bevölkerungsentwicklung den schrumpfenden Bundesländern zuzuordnen. Ursachen sind das seit 1989 anhaltende Geburtendefizit und Abwanderungstendenzen<sup>3</sup>, welche auch zukünftig weiter anhalten werden<sup>4</sup> (vgl. TLS 2008). Bezogen auf die Raumstruktur wird Thüringen mit 142 Einwohnern/km<sup>2</sup> (vgl. TLS 2007) den dünn

---

<sup>2</sup> Makler, Immobilienentwickler etc. werden in diesem Kontext nicht näher einbezogen. Diese Gruppe stellt sich zunächst auch als Nachfrager von Flächen dar. Mit dem Angebot der Flächen an private Haushalte wandelt sich ihre Rolle hin zu Anbietern. Grundsätzlich gestalten Makler etc. jedoch nicht die Flächenverfügbarkeit, so dass als Anbieter im Kontext des Forschungsprojektes nur Politik und Verwaltung betrachtet werden.

<sup>3</sup> Abnahme der Bevölkerung 1992 bis 2007 um ca. 10% (bezogen auf Basisjahr 1992, vgl. TLS 2007)

<sup>4</sup> Abnahme der Bevölkerung bis 2050 um ca. 34% (bezogen auf Basisjahr 2005; vgl. TLS 2007)

besiedelten, eher peripheren Räumen<sup>5</sup> zugeordnet, einzelne Verdichtungsansätze befinden sich um Erfurt sowie Jena als wirtschaftsstarke Zentren im Freistaat (vgl. BBR 2005).

Die Neuinanspruchnahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen erfolgt in Thüringen im Vergleich mit anderen Bundesländern in eher geringem Umfang. Dennoch findet im schrumpfenden Bundesland eine weiterhin wachsende Flächeninanspruchnahme statt (s. Abb. 11). Nahezu die Hälfte der neubeanspruchten Fläche entfällt dabei auf Wohnbauflächen (vgl. TLS 2008).

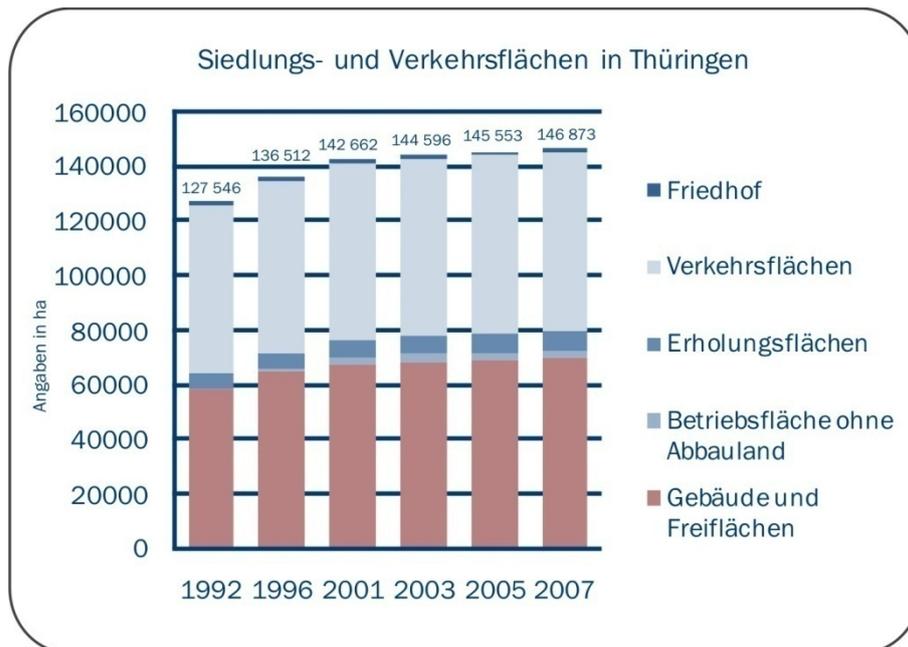


Abb. 11: Siedlungs- und Verkehrsflächen in Thüringen (Eigene Darstellung, Daten TLS 2008)

Das Forschungsprojekt baut auf den Erkenntnissen des Modellvorhabens der Raumordnung „WohnQualitäten Mittelthüringen“, 11.2004 - 11.2006) auf (vgl. Liebe/ Strähle/ Zakrzewski 2006). Die Stadt Gotha sowie der Landkreis Gotha waren in das Modellvorhaben involviert. Zentrale Erkenntnis dieses Modellvorhabens war, dass mit Bezug auf Kosten der Wohnbauflächenentwicklung insbesondere bei Akteuren der Politik und Verwaltung Informationsdefizite vorliegen und Bedarf an der Weiterentwicklung einer Kommunikationsstrategie besteht (vgl. Liebe/ Sinning 2007).

Das Forschungsprojekt „KomKoWo – Kommunikation zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl“ ist in den Förderschwerpunkt „REFINA – Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement“ als Teil des rahmengebenden Programms „FONA – Forschung für Nachhaltigkeit“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung eingegliedert. Mit dem Förderschwerpunkt REFINA wird das Ziel verfolgt, in drei Schwerpunkten innovative Konzepte im Umgang mit Fläche zu entwickeln (vgl. BBR/ PTJ 2006: 17 f.). Im dritten Schwerpunkt „Entwick-

<sup>5</sup> Vergleichswert Deutschland 2006: 231 Einwohner/km<sup>2</sup> (vgl. Statistisches Bundesamt 2007)

lung neuer Informations- und Kommunikationsstrukturen“ ist das hier vorgestellte Forschungsprojekt verankert.

### **Gegenstand des Forschungsprojektes und Begriffsklärungen**

Im Mittelpunkt des Forschungsprojektes steht die Entwicklung von Informations- und Kommunikationsstrukturen zur Erhöhung der Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl. Bau- und Umzugswillige sowie kommunale und regionale Verwaltung und Politik sollen zielgruppengerecht für einen nachhaltigen Umgang mit Siedlungsflächen unter Berücksichtigung von Kostenaspekten bei der Wohnstandortwahl sensibilisiert werden.

Diesem Ansatz liegt zum einen die Tatsache zugrunde, dass bei Wohnstandortentscheidungen selten Kostentransparenz hergestellt wird (vgl. Jörissen/Coenen 2007: 169 f.). Die Kosten werden eher grob überschlagen, und häufig nur die Investitionskosten und nicht die Folgekosten, z.B. Mobilitätskosten, berechnet (vgl. Bauer/ Holz-Rau/ Schreiner 2005: 270). Insbesondere auch vor dem Hintergrund der z.T. ansteigenden Benzinpreise und der sogenannten „Zweiten Miete“ (steigende Verbrauchskosten neben Kaltmiete) gewinnt die Berücksichtigung von Wohnstandortkosten an Bedeutung. Auch in den aktuellen Diskussionen um Klimawandel und Minderung der CO<sub>2</sub>-Emission nimmt die Frage nach dem individuellem Mobilitätsaufkommen und damit den -kosten je Wohnstandort einen bedeutenden Stellenwert ein. Kostenreduktion und Klimaschutz lassen sich hier vereinigen. Zum anderen wird davon ausgegangen, dass auf kommunaler Ebene eine Diskrepanz zwischen städtischen Zielformulierungen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung und tatsächlichen Umsetzungsmaßnahmen vorliegt. Um diesbezüglich eine Verhaltensänderung bei den Akteuren - sowohl Bau- und Umzugswillige als auch Verwaltung und Politik - zu bewirken, zielt das Forschungsprojekt unter Einbezug kommunikativer Instrumente darauf ab, den Akteuren nicht nur Kosten, sondern auch Nutzen von Verhaltensänderungen bzw. einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bewusst zu machen. Kommunikative Planungsinstrumente sind dabei als Ergänzung und in Verknüpfung mit anderen Steuerungsinstrumenten zur Siedlungsentwicklung zu verstehen.

Zentrale Aspekte des Forschungsprojekts stellen die Begriffe Kommunikation, Kostenwahrheit sowie Wohnstandortwahl dar. Diese Begriffe werden zur besseren Verständlichkeit für die Verwendung im Forschungsprojekt näher erläutert:

#### *Kommunikation*

„Kommunikation nimmt Bezug auf den lateinischen Ursprung ‚communicatio‘ (Mitteilung von Informationen, Verständigung, Unterredung, Verbindung) und bezeichnet den Prozess des Austausches bzw. der Vermittlung von Informationen sowie des Verstehens und der Verständigung“ (vgl. Sinning 2003: 17). Im Rahmen des Forschungsprojektes wird Kommunikation als Austausch zwischen Menschen verstanden. Dieser wird auch als Human-kommunikation, als „verbales und/ oder nonverbales Miteinander-in-Beziehung-Treten von Menschen zum Austausch von Informationen“ bezeichnet (Pürer 2003: 60).

Dabei ist sowohl die face-to-face-Kommunikation als auch die einseitige Vermittlung von Informationen gemeint. Im Kontext der Planungsdiskussion wird der „gesamte Planungsprozess – von der Definition des Problems bis

zur Umsetzung der gefundenen Lösung“ – als Kommunikationsaufgabe verstanden (vgl. Selle 1996: 11; Sinning 2003: 17).

#### *Kostenwahrheit*

Der Ansatz „Kostenwahrheit“ ist der Versuch, durch Zusatzinformationen Lücken und Intransparenzen in der Information zu reduzieren, das Bewusstsein für Folgekosten zu erhöhen und damit individuell und gesamtträumlich zielorientiertere Entscheidungen zu ermöglichen.

Im Allgemeinen entsteht Kostenintransparenz, weil verschiedene Kostenaspekte verdeckt und somit nicht wahrgenommen oder in Einzelentscheidungen „verwischt“ werden (vgl. Gutsche 2005). Hierbei zeichnen sich einige zentrale Grundmuster ab, die von Ursache und Wirkung sowie vom Akteur abhängig sind.

Die bisher häufig fehlende Einbeziehung der direkten Folgekosten und der langfristigen indirekten Folgekosten führt auf der Mikroebene zu einer begrenzten Nutzenmaximierung und auf der Makroebene sogar zu negativen kollektiven Handlungsfolgen. So werden neue, z.T. suboptimale Wohngebiete (z.B. an der Peripherie) entwickelt, die hohe Folgekosten induzieren oder andere bereits entwickelte Gebiete (z.B. im Zentrum) entwerten. Dies führt zu einer unnötigen Kostenbelastung bei Kommunen und Nutzern und bedingt einen Nutzenverlust bei anderen Gütern.

#### *Wohnstandortwahl*

Der Begriff Wohnstandort wird im Forschungsprojekt als Bezeichnung für Wohnbauflächen verwendet. Diese werden aufgrund unterschiedlicher Lagekriterien, ihrer Anbindung (z.B. öffentlichen Verkehr) sowie infrastruktureller Ausstattung differenziert betrachtet.

Aus Sicht der Kommunen stellt der Wohnstandort im Bebauungsplan ausgewiesene Wohnbauflächen dar. Dabei handelt es sich nicht um ein einzelnes Grundstück in einem Wohngebiet, sondern vielmehr wird unter Wohnstandort das Quartier, z.B. Bebauungsplangebiet oder Wohnbaugebiet, verstanden. Aus Sicht der privaten Haushalte stellt der Wohnstandort den Ort dar, an dem im eigenen Haus oder einer eigenen Wohnung gewohnt wird.

Für die Untersuchung im Forschungsprojekt wird im Kontext der Flächen(neu)inanspruchnahme der Fokus auf Baugebiete mit Eigenheimwohnformen (Wohneigentum) gelegt. In diesem Segment sind die meisten Flächenausweisungen zu verzeichnen bzw. stellt dieses Segment auch die Wohnbauform mit dem größten Flächenverbrauch dar.

Unter der Wahl eines Wohnstandortes wird im Forschungsprojekt zunächst die Entscheidung für eine Lage im Stadtgebiet bzw. eines bestimmten Wohngebietes verstanden. Dabei ist nicht entscheidend, welches konkrete Grundstück dabei in Betracht kommt.

## Kapitel 1.2 | Zielsetzung und Fragestellung

### Zielsetzung

Ziel des vorliegenden Forschungsprojektes war es, bei den an der Siedlungsentwicklung beteiligten öffentlichen und privaten Akteuren das Wissen über Zusammenhänge von Flächenverbrauch und nachhaltiger Siedlungsentwicklung im kommunalen und regionalen Kontext zu erweitern, ein Problembewusstsein durch das Argument der Kostenwahrheit zu schaffen und Verhaltensänderungen zu bewirken. Zudem soll ein interdisziplinäres Zusammenwirken regionaler und kommunaler Akteure gefördert und auf Verhaltensänderungen hingewirkt werden. Eine Kommunikationsstrategie, die sowohl auf der Nachfrage- als auch auf der Angebotsseite die Kosten und Nutzen von Wohnstandortwahl und Siedlungsflächenausweisung über eine Entscheidungshilfe thematisiert und Ansatzpunkte für ein nachhaltiges und zukunftsträchtiges Handeln aufzeigt, soll deshalb entwickelt werden. Sie sollte sowohl innovative Ansätze aufgreifen als auch den Transfer auf andere Städte und Stadt-Regionen ermöglichen.

Im Forschungsprojekt KomKoWo wurden Kommunikationsstrategien entwickelt, die auf die unterschiedlichen Erfahrungen und Handlungslogiken der Zielgruppen ausgerichtet sind und spezifische Rahmenbedingungen vor Ort berücksichtigen. Dazu sollten die Kommunikationsformen ausdifferenziert und weiterentwickelt werden. Mit der Kommunikationsstrategie im Kontext der Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl wurden zielgruppenspezifische Kommunikationsinstrumente ausgewählt und eingesetzt werden.

Durch die Kommunikationsstrategie zur Kostenwahrheit sollte der Dialog zwischen den verschiedenen Akteuren in den Städten sowie der Aufbau einer Wissensbasis gefördert werden. Dabei war zu vermitteln, dass vor dem Hintergrund des weiter fortschreitenden Flächenverbrauchs sowie der fiskalischen und demografischen Rahmenbedingungen nur ein interkommunal bzw. regional abgestimmtes Vorgehen bei der Siedlungsflächenentwicklung zukunftsweisend und verantwortbar ist. Die breite Einbeziehung der Öffentlichkeit sollte es der Politik ermöglichen, bei ihren Entscheidungen das regionale Gemeinwohl über das Eigeninteresse der Einzelkommune zu stellen (fachliche versus politische Rationalität).

Für private Haushalte sollte verdeutlicht werden, dass unterschiedliche Wohnstandorte differenzierte Kosten hervorrufen. Dabei war es ein Ziel, auf langfristige Perspektiven aufmerksam zu machen und eine rationalere Abwägung der Kosten und Nutzen zu ermöglichen. Die Entwicklung einer Entscheidungshilfe soll für diese Zielgruppe durch eine Gegenüberstellung von Kosten und Nutzen auch auf lange Sicht einen Bewusstseinswandel herbeiführen.

### **Fragestellungen**

Das Forschungsprojekt beruht auf Fragestellungen, welche als Ausgangspunkt für das Projekt verstanden werden können. Im Zentrum des Forschungsprojektes stehen folgende Fragen bezogen auf nachhaltige Stadt- und Siedlungsentwicklung, Kommunikation, Kosten und Wohnstandortwahl:

- Welche Erfahrungen liegen zu Kommunikation und Kostenwahrheit bezogen auf die Zielgruppen Bau- und Umzugswillige sowie Politik und Verwaltung vor?
- Welche Parameter dienen als Entscheidungskriterien für die Wahl eines Wohnstandorts?
- Welche Kosten entstehen für die einzelnen Akteure durch die Wahl eines spezifischen Wohnstandorts? Welche Nutzen können den Kosten gegenüber gestellt werden?
- Wie kann das Thema Kostenwahrheit den Zielgruppen Bau- und Umzugswillige sowie Politik und Verwaltung vermittelt werden? Wie sieht eine geeignete Kommunikationsstrategie aus?
- Welche Kommunikationsformen sind für eine zielgruppengerechte Ansprache geeignet? Welche realen und virtuellen Kommunikationsinstrumente können mit welcher Wirkung im Rahmen der Kommunikationsstrategie eingesetzt werden?
- Wie lässt sich die Thematik der nachhaltigen Stadt- und Siedlungsentwicklung durch die Kommunikation der Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl in Modellstädten konkret umsetzen?
- Welche Rahmenbedingungen sind im Kommunikationsprozess zu berücksichtigen? Welche hemmenden und förderlichen Faktoren bestehen und wie beeinflussen diese den Kommunikationsprozess?
- Welchen Beitrag kann eine Kommunikationsstrategie zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl zum Flächensparen allgemein und zur Umsetzung des 30 ha-Ziels leisten?
- Welche Folgerungen ergeben sich für weiterführenden Forschungsbedarf?

Die Fragen führen durch die Arbeit und finden im Rahmen der Schlussfolgerungen in Kapitel 6 Beantwortung und eine kritische Reflexion.

### **Kapitel 1.3 | Vorgehensweise und Methodik**

Zentrale inhaltliche Arbeitsphasen des Forschungsprojektes waren die Aufbereitung des Standes der Wissenschaft, die Erarbeitung der Entscheidungshilfe und der Kommunikationsstrategien sowie die Erprobung und Evaluation der Kommunikationselemente in den Modellstädten. In der folgenden Abb. 12 sind die Arbeitsschritte sowie die verwendeten Methoden dargestellt:

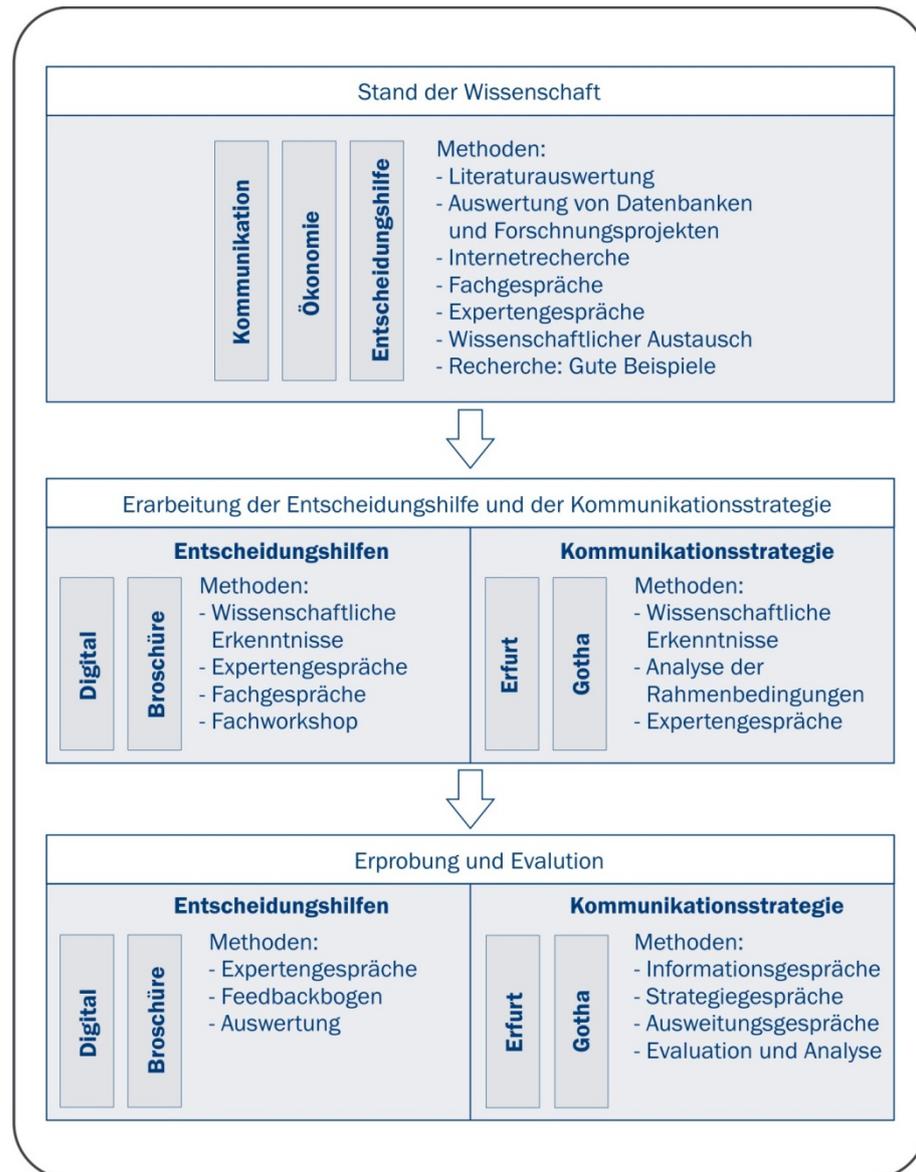


Abb. 12: Methodik im KomKoWo-Projekt (Eigene Darstellung)

### Stand der Wissenschaft

Die Aufbereitung des Standes der Wissenschaft erfolgte in den Themenfeldern Kommunikation und Kommunikationsstrategien, im Bereich der Kosten zur Wohnstandortwahl bzw. Baulandentwicklung (Ökonomie; s. Kap. 2.2) im Kontext einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie bezogen auf Entscheidungshilfen (s. Kap. 2.3).

Zur Darstellung der aktuellen Erkenntnisse der Wissenschaft wurde eine umfassende Analyse der Sekundärliteratur vorgenommen. Dazu wurden Datenbanken und Forschungsprojekte ausgewertet, Gespräche mit diversen Fachleuten ergaben weitere Hinweise und Wissensbestände. Die Literaturauswertung wurde vor allem in den Themenfeldern Kommunikation, Nachhaltigkeitskommunikation und Kommunikationsstrategien, sowie Kosten und Nutzen der Wohnbaulandentwicklung bzw. der Wohnstandortwahl vorgenommen.

Ergänzend wurden Praxisbeispiele zu den Aspekten Kooperation, Beratung sowie Entscheidungshilfen recherchiert und für den eigenen Forschungskontext systematisch analysiert. Die Recherche und Auswahl der Beispiele erfolgte vor dem Hintergrund der Fragestellungen des Forschungsprojektes. Dabei kamen Auswahlkriterien, wie z.B. Schrumpfungregion, Größe der Kommunen, Medieneinsatz oder thematischer Zusammenhang (Wohnstandortwahl, Kooperation zu Siedlungsflächenentwicklung etc.), zum Einsatz.

Wissenschaftlicher Austausch und damit die Diskussion ausgewählter Projektansätze erfolgte insbesondere im Rahmen von Fachgesprächen. Diese fanden im Austausch mit anderen REFINA-Projekten auf verschiedenen Ebenen statt:

- „Kosten-Nutzen-Ansätze bei Baugebieten“: Am 31.05.2007 veranstaltete das Forschungsprojekt „KomKoWo“ ein Fachgespräch in Kassel. Ausgewählte REFINA-Projekte diskutierten mit Vertretern des Difu sowie des PtJ die zentralen Aspekte der Kosten-Nutzen-Betrachtung.
- „Akteursperspektiven und zielgerichtete Kommunikation“ in Berlin am 22./23. Oktober 2007: Der vom Difu durchgeführte Workshop diente der Diskussion von Ansätzen der Zielgruppenbetrachtung und -ansprache in den REFINA-Projekten. Zu diesem Workshop präsentierte das Projekt Zwischenergebnisse zu zentralen Aspekten der Kommunikationsstrategie am Beispiel der Modellstadt Gotha.
- „Lohnt sich Flächensparen?“: Am 07.11.2007 fand das Fachgespräch des REFINA-Projektes LEAN2 statt. Zentrale Inhalte waren die Diskussion der Zusammenhänge zwischen Flächenverbrauch, Siedlungsentwicklung und kommunalen Finanzen.
- Die Sitzung des Refina-Begleitkreises am 28.11.2007 diente zum fachlichen Austausch, welcher Beitrag zur Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie durch Kommunikation und Bewusstseinsbildung zum Thema Flächeninanspruchnahme geleistet werden kann. Der KomKoWo-Projektansatz wurde dazu neben drei weiteren präsentiert.
- Im Rahmen der Status-Seminare des REFINA-Förderschwerpunktes konnten in Berlin am 02./03.03.2007 und 03.03.2008 Aspekte des Projektes vorgestellt und diskutiert werden.
- Die überregionalen REFINA-Workshops in Nordhausen (11.2006) und Potsdam (11.2007) ermöglichten einen wissenschaftlichen Austausch sowie die Vorstellung und Diskussion ausgewählter Projektinhalte.

Als wesentliche Erkenntnisse des Standes der Wissenschaft gingen geeignete theoretische Ansätze für die Entwicklung von Kommunikationsstrategien hervor. Ergänzend konnten die zentralen Kosten- und Nutzenaspekte für die Wohnstandortwahl bzw. Baulandentwicklung herausgearbeitet sowie für das Forschungsprojekt ausgewertet werden. Erkenntnisse mit Bezug auf die Entscheidungshilfe ergaben sich vor allem bezüglich inhaltlicher und technischer Aufbereitung sowie zentraler Kriterien der Nutzerfreundlichkeit (Usability).

### **Erarbeitung der Entscheidungshilfe und der Kommunikationsstrategie**

Die Erarbeitung der Entscheidungshilfe und Kommunikationsstrategie baut auf den Erkenntnissen der Wissenschaft auf (s. Kap. 2.1). Dabei wurden anerkannte Ansätze mit eigenen spezifischen Ansätzen zusammengeführt. Für die digitale Entscheidungshilfe bedeutete dies, insbesondere die Usability-Kriterien in die Erarbeitung einzubeziehen sowie für die Broschüre als Printmedium der Entscheidungshilfe wesentliche Eckpunkte der journalistischen Aufbereitung zu berücksichtigen. Bezogen auf die Kommunikationsstrategie erfolgte eine Analyse der Rahmenbedingungen in den Modellstädten Erfurt und Gotha. Die konzeptionelle Entwicklung des Kommunikationsansatzes erfolgte mit dem Ansatz des Social Marketings, welcher durch Eco-tainment eine nähere Ausformulierung erfuhr. Fachgespräche mit den Kooperationspartnern sowie mit Akteuren der Wissenschaft und Praxis fundierten den gewählten Ansatz. Zu nennen sind vor allem:

- Expertengespräche in den Städten Erfurt und Gotha,
- Fachworkshop (07.2007) und Fachaustausche mit dem REFINA-Projekt Integrierte Wohnstandortberatung als Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme.

Aus der Erarbeitung der Entscheidungshilfe und der Kommunikationsstrategien gingen insbesondere die konzeptionellen Ansätze für die Entscheidungshilfe sowie die Kommunikation in den Modellstädten Erfurt und Gotha hervor. Die Entscheidungshilfe wurde als übergreifendes Kommunikationselement für beide Modellstädte umgesetzt. Die Kommunikationselemente in Form von Gesprächen fanden für die Städte entsprechend der Analyse der Rahmenbedingungen unterschiedliche Ausprägung (s. Kap. 3 und Kap. 4).

### **Erprobung und Evaluation**

In der Phase der Erprobung und Evaluation wurden die erarbeiteten Instrumente der Entscheidungshilfe (digital und Printmedium) in den Modellstädten umgesetzt. Ergänzend fanden entsprechend der Kommunikationsstrategie Gespräche mit Akteuren aus Politik und Verwaltung der Städte Gotha und Erfurt mit unterschiedlicher Zielstellung statt (s. Kap. 5). Die Evaluation der einzelnen Kommunikationselemente erfolgte zur Zielüberprüfung des gewählten Ansatzes sowie im Rahmen der Entscheidungshilfe auch als Instrument des Qualitätsmanagement und der genaueren Justierung des Instruments auf die gewählte Zielgruppe. Für die einzelnen Kommunikationselemente wurden unterschiedliche Evaluationsdesigns gewählt. Die Evaluation der Entscheidungshilfe erfolgt hinsichtlich ihrer Implementation und Akzeptanz in einem summativen Ansatz. Die geführten Gespräche werden hingegen im laufenden Prozess evaluiert (formative Evaluation) (vgl. Kromrey 2006: 105 f.).

Die geführten Informations-, Strategie- und Auswertungsgespräche erfolgten überwiegend auf Basis von Gesprächsleitfäden als teilstrukturierte Befragungsform. „Bei der teilstrukturierten Form handelt es sich um Gespräche, die aufgrund vorbereiteter und vorformulierter Fragen stattfinden, wobei die Abfolge der Fragen offen ist. Die Möglichkeit besteht [...] aus dem Gespräch sich ergebende Themen aufzunehmen und sie von den Antworten ausgehend weiter zu verfolgen. In der Regel wird dazu ein Gesprächsleitfaden benutzt“ (vgl. Atteslander 2003: 148).

Die geführten Gespräche sind in Tab. 1 dargestellt.

	Modellstadt Erfurt	Modellstadt Gotha
Informationsgespräche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dezernent für Stadtentwicklung und Umwelt (08.2007)</li> <li>• Amtsleiter Stadtentwicklung und Stadtplanung (04.2008)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oberbürgermeister der Stadt Gotha (08.2007)</li> <li>• Oberbürgermeister der Stadt Gotha und Landrat des Kreis Gotha (10.2007)</li> </ul>
Strategiegespräch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amtsleiter Stadtentwicklung und Stadtplanung (05.2008)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oberbürgermeister der Stadt Gotha und Landrat des Kreis Gotha (02.2008)</li> <li>• Arbeitsgruppe Wohnbauflächenübersicht (03/04/06.2008)</li> </ul>
Ausweitungs-gespräche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vorgesehen für 05.2008, aufgrund veränderter Strukturen entfallen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gespräche mit Bürgermeistern, Verwaltungsgemeinschaftsleitern (12.2007 - 02.2008):                         <ul style="list-style-type: none"> <li>o VG Nesseaue</li> <li>o Gemeinde Remstädt</li> <li>o VG Nesse Apfelstädt-Gemeinden</li> <li>o Gemeinde Seebergen</li> <li>o Einheitsgemeinde Günthersleben-Wechmar und Schwabhausen</li> <li>o Stadt Gotha</li> </ul> </li> <li>• Stadt-Umland-Workshop (07.2008)</li> </ul>

Tab. 1: Gespräche im KomKoWo-Projekt in den Modellstädten (Eigene Darstellung)

## Kapitel 1.4 | Aufbau des Berichtes

Im vorliegenden Bericht des Forschungsprojektes KomKoWo werden die Grundlagen, auf welchen das Forschungsprojekt aufbaut, aufgezeigt sowie die zentralen Aspekte der konzeptionellen Entwicklung und Umsetzung dokumentiert. Der Bericht gliedert sich in sechs Kapitel und wird durch Anhänge ergänzt.

Das Kapitel 1 umfasst die Einordnung des Forschungsprojektes hinsichtlich Ausgangssituation, Gegenstand und Begriffsbestimmungen sowie Zielsetzung und Fragestellung, Vorgehensweise und Methodik.

In Kapitel 2 werden die wissenschaftlichen Grundlagen vorgestellt. Dabei werden aktuelle Diskussionen und Erkenntnisse aus der Wissenschaft in den zentralen Themenfeldern des Forschungsprojektes (Kommunikation, Ökonomie und Entscheidungshilfe im Kontext einer nachhaltigen Entwicklung) ausgewertet. Im Bereich Kommunikation findet eine Darstellung des Standes der Wissenschaft hinsichtlich Kommunikation in der Planung und Nachhaltigkeitskommunikation, Ansätze für die Erarbeitung von Kommunikationsstrategien sowie zentrale Anlässe für Kommunikation im Kontext der Flächenentwicklung statt.

Im Stand der Wissenschaft zu ökonomischen Ansätzen werden die wesentlichen Grundlagen der Entscheidungsökonomie dargelegt sowie bezogen auf Siedlungsflächenentwicklung zentrale Kosten- und Nutzen-Ansätze vorgestellt und diskutiert. Die Kosten- und Nutzenaspekte werden entsprechend den zentralen Zielgruppen im Projekt für die weitere Verwendung in den Kommunikationsstrategien, z.B. der Entscheidungshilfe, fokussiert.

Bezogen auf Entscheidungshilfen werden in Kapitel 2 die wissenschaftlichen

Grundlagen sowohl für digitale Anwendung als auch für Printmedien dargestellt. Neben Kriterien der Usability (Nutzerfreundlichkeit) werden Praxisbeispiele ausgewertet.

Kapitel 3 umfasst die Darstellung der Rahmenbedingungen im Freistaat Thüringen und den Modellstädten Erfurt und Gotha. Neben planerischen und politischen Ansätzen im Bereich der Flächenreduzierung werden die Aktivitäten und Strategien der beiden Städte beschrieben und ausgewertet.

In Kapitel 4 werden auf Grundlage der aus Kapitel 2 gewonnenen Erkenntnisse zu Kommunikationsstrategien die Kommunikationselemente für die Modellstädte konzeptionell aufbereitet und dargestellt. Bezogen auf die Entscheidungshilfe werden die Parameter für die digitale Entscheidungshilfe „WoWohnen“ bzw. die Broschüre „Wo wollen Sie wohnen?“ erörtert sowie Ansätze für die Umsetzung dargelegt. Für die Kommunikation mit Politik und Verwaltung erfolgt mit Bezug auf die spezifischen Rahmenbedingungen (Kapitel 3) die Formulierung von Ziel- und Umsetzungsstrategien.

Die Erprobung und Evaluation der Kommunikationsstrategien nach ausgewählten Kriterien werden in Kapitel 5 beschrieben. Die Entscheidungshilfe wurde für beide Modellstädte in unterschiedlicher Weise erprobt. Die Evaluationsergebnisse zeigen dazu den Grad der Akzeptanz der Entscheidungshilfen insgesamt als auch deren Entwicklungsperspektiven auf. Die Kommunikation mit Politik und Verwaltung erfolgt in beiden Modellstädten unterschiedlich. Entsprechend der Erkenntnisse aus den geführten Gesprächen und der Evaluationsergebnisse werden Schlussfolgerungen gezogen.

In Kapitel 6 wird ein Resümee bzgl. der Ergebnisse des Forschungsprojekts gezogen. Anhand von Thesen wird den in der Einführung gestellten Fragen nachgegangen und es werden Schlussfolgerungen abgeleitet. Darüber hinaus wird eine Einschätzung aus Sicht des Forschungsprojektes gegeben, wie die Kommunikationsstrategien in den Modellstädten weiterentwickelt werden können und welche Transfermöglichkeiten bestehen. Offene Fragen und weiterführender Forschungsbedarf werden zum Schluss formuliert.

## Kapitel 2 | Stand der Wissenschaft

Mit dem Forschungsprojekt wird das Ziel verfolgt, bei den an der Siedlungsentwicklung beteiligten öffentlichen und privaten Akteuren das Wissen über Zusammenhänge von Flächenverbrauch und nachhaltiger Siedlungsentwicklung zu erweitern und ein Problembewusstsein durch das Argument der Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl zu schaffen (s. Kap. 1.2). Diese komplexe Aufgabe setzt voraus, zentrale Erkenntnisse der Wissenschaft näher zu betrachten und für die Forschungsfragestellung auszuwerten. Kommunikation als Wissenschaft greift in viele Bereiche hinein und ist zentraler Gegenstand des Forschungsprojekts. Im Kontext des vorliegenden Forschungsthemas werden Bezüge zur Nachhaltigkeits- und zur Planungskommunikation hergestellt und wesentliche Anforderungen für die Entwicklung von Kommunikationsstrategien identifiziert. In Bezug auf den Forschungsgegenstand Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl liegen vor allem öko-

nomische Erkenntnisse vor, welche für die untersuchte Fragestellung insbesondere mit Blick auf private Haushalte, näher dargestellt werden. Bezogen auf die Wohnstandortwahl sind für private Haushalte Kosten für Wohnen und Mobilität von Relevanz. Diese Kosten werden im folgenden Kapitel spezifiziert und zentrale Kostenaspekte für die Kommunikationsstrategie herausgearbeitet. Zudem erfolgt eine Form der Kommunikation von Kostenwahrheit webgestützt mit einer Entscheidungshilfe für Bau- und Umzugswillige. Die wesentlichen Grundlagen für Entscheidungshilfen werden dazu in Theorie und Praxis aufgezeigt.

## Kapitel 2.1 | Kommunikation zur nachhaltigen Entwicklung und räumlichen Planung

Sowohl in der Wissenschaft als auch in der Praxis hat sich Kommunikation zu einem zentralen Bestandteil der räumlichen Planung entwickelt (vgl. Bischoff/Selle/Sinning 2005). Auf verschiedenen Ebenen (räumlich, institutionell) kommen eine Bandbreite an Kommunikationsformen und -verfahren (Medien, Werkstätten, Foren u.ä.m.) für Planungs- und Entwicklungsaufgaben zum Einsatz. Mit der Etablierung des Leitbilds der Nachhaltigkeit und dem damit verbundenen Ziel der Akteursbeteiligung hat zudem die Nachhaltigkeitskommunikation an Bedeutung gewonnen.

Eine wirkungsvolle Kommunikation setzt voraus, zentrale Anforderungen zu berücksichtigen. So ist ein strukturiertes und strategisches Vorgehen für die konzeptionelle Entwicklung ebenso von Bedeutung, wie die Auseinandersetzung mit der Art und Weise der inhaltlichen Aufbereitung oder auch den anzusprechenden Zielgruppen. Im Folgenden erfolgt eine Einordnung und grundlegende Darstellung der Thematik Kommunikation in der räumlichen Planung sowie die Aufbereitung von Grundlagen für Kommunikationsprozesse.

### Kapitel 2.1.1 | Rolle der Kommunikation in der Planung und nachhaltigen Entwicklung

Die Einbindung kommunikativer Prozesse in die räumliche Planung gewinnt insbesondere ab den 1970er Jahren an Bedeutung. Das Beteiligungs- und Kommunikationsverständnis hat sich seitdem kontinuierlich verändert. Neben der Information haben Kommunikationsformen der Beteiligung und Kooperation an Stellenwert gewonnen (vgl. Selle 2005). Während bei der Information ein einseitiger Kommunikationsweg besteht, kommt es bei der Beteiligung zu einem wechselseitigen Austausch, einem Dialog. Die Form der Kooperation ist als dritte Stufe im kommunikativen Verständnis zu betrachten, bei der die beteiligten Akteure gleichberechtigt zusammenarbeiten. Ziel ist es, die verschiedenen Akteure in der Planung zusammenzuführen, gemeinsame Stärken zu nutzen und Strategien zu entwickeln (vgl. Selle 1996: 62ff.).

#### *Kommunikation in der räumlichen Planung und Nachhaltigkeit*

In den letzten Jahren haben sich Kommunikationsmodelle und -ansätze auch in der nachhaltigkeitsorientierten Raumentwicklung als bedeutsam und Erfolg versprechend erwiesen (vgl. Michelsen 2005). Mit der Nachhaltigkeitskonferenz von Rio de Janeiro (1992) wuchs die Erkenntnis, umweltre-

levante Belange wahrzunehmen, zu kommunizieren und (zunächst im Rahmen von Agenda 21-Prozessen) die Bevölkerung in den planerischen Kontext aktiv einzubinden. Eine inhaltliche Ausweitung fand bis heute in vielen Bereichen statt (Bürgerorientierung und -beteiligung etc.; vgl. Adomßent/Godemann 2005: 42f.).

#### *Nachhaltigkeits- und Umweltkommunikation*

Kommunikation kommt in verschiedenen Themenfeldern in Form von Umweltbildung und -beratung, Öffentlichkeits- und Informationsarbeit sowie Umweltzeichen (z.B. Blauer Engel) zum Einsatz. Darüber hinaus werden bei Messen (z.B. „Grüne Woche“, „Cebit“) die Themen Nachhaltigkeit und Umwelt als alltägliche Inhalte aufgenommen. Als Umweltkommunikation kann eine Kommunikation (mit Massenmedien) verstanden werden, die auf den Rezipienten als Zielgruppe mit der Absicht einwirkt, dass dieser ökologischen Zielen nachkommt (vgl. Lichtl 1999: 59f.). Umweltkommunikation ist im heutigen Gebrauch etwas „Selbstverständliches“ geworden und wird bewusst sowie unbewusst praktiziert (vgl. Kuckartz/ Rheingans-Heintze 2006: 72). Eine Herausforderung ist es dabei, sich gegenüber der vorliegenden Informationsflut durchzusetzen. Trotz des Übergangs von Umweltkommunikation in den Alltag findet z.B. das Thema der Flächeninanspruchnahme vergleichsweise wenig Beachtung und ist deshalb noch zu wenig in das öffentliche Bewusstsein vorgedrungen (vgl. Kuckartz/ Rheingans-Heintze 2006: 74). Die Information und Beratung der Öffentlichkeit zu dieser Thematik wird als zentrales Forschungs- und Praxisfeld angesehen.

Das Hauptziel einer Kommunikationsstrategie im Umwelt- und Nachhaltigkeitsbereich liegt in zwei Aspekten. Zum einen soll sie dazu beitragen, dass (Umwelt-)Verhalten verändert wird, zum anderen soll (Umwelt-)Wissen vermittelt werden (vgl. Kuckartz/ Schack 2002: 92; UBA/ BMU 2002: 9). Die Kommunikation der Umweltziele und -absichten erfolgt über eine Form der „Werbung“, welche als Teil des Marketings verstanden werden kann. Dabei stellt Werbung ein Instrument dar, mit welchem Rezipienten vor einem bestimmten Zielhintergrund beeinflusst werden können. Im Bereich der Umweltkommunikation und damit des Umweltmarketings stellen Aspekte wie Umweltwissen und ein verändertes Handlungsmuster Beispiele dieses Zielhintergrundes dar (vgl. Lichtl 1999: 60).

#### *Wissen allein führt nicht zu Handeln - Diskrepanzen zwischen Wissen und Handeln*

Während die Erfolge der Umweltkommunikation mit einer Verbesserung des Umweltwissens in der Bevölkerung unbestreitbar sind, ist noch immer eine Diskrepanz zwischen Umweltwissen und Umwelthandeln festzustellen (vgl. Lichtl 1999: 21). Diese Diskrepanz kann durch eine Reihe von Hemmnissen erklärt werden. So kann z.B. die Komplexität der Umweltthematik oftmals nicht auf die eigene Situation übertragen werden, so dass der Rezipient für sich keine „Bedrohung“ sieht (Wahrnehmungsproblem). Ergänzend fehlen verständlich aufbereitete Informationen bzw. verfügt der Rezipient nicht über eine ausreichende Wissensbasis, was zu Informations- und Vermittlungsproblemen und strukturellen Barrieren führt (vgl. Kleinhückelkotten et al 2006: 11).

Die bisherigen Ansätze von Umweltkommunikation und -marketing haben verstärkt darauf abgezielt, nachhaltige Produkte in den Mittelpunkt zu rück-

en. Dabei wurde zu wenig auf das Verhalten des Rezipienten eingegangen, so dass ein Paradigmenwechsel in der Umwelt- und Nachhaltigkeitskommunikation notwendig und zu beobachten ist (vgl. Lichtl 1999: 12).

Wesentlich für ein stärker nachhaltigkeitsorientiertes Handeln ist, dass entsprechende Botschaften der Nachhaltigkeitskommunikation tatsächlich auch aufgenommen werden und zu einer Beeinflussung des individuellen Handelns führen. Erfolgskriterien sind dafür der Grad an Interessantheit, die direkte Betroffenheit sowie die Professionalität der Informationsangebote (vgl. Maier/ Michelsen 2003: 22).

Eine zentrale Schwierigkeit in der Umwelt- und Nachhaltigkeitskommunikation ist der thematische Zugang. Die Komplexität der Einzelthemen sowie die Aufbereitung bisheriger Umweltthemen führen zu einem eher negativen Image von Umweltinformationen. Oftmals werden bei Umweltthemen Negativbotschaften vermittelt („Du sollst nicht...“, „Du darfst nicht...“), die dem Rezipienten symbolisieren, dass sein Verhalten grundsätzlich falsch ist. Ergänzend sind viele Begrifflichkeiten aus dem Umwelt-/ Nachhaltigkeitssektor eher negativ belegt, so dass auf die Verwendung dieser Begriffe weitgehend verzichtet werden sollte (als Beispiele aus dem Bereich der Umweltkommunikation sind zu nennen: Recycling, „Grün“, Öko etc.). Eine weitere Problematik liegt in der Abstraktheit der Themen. Für den Rezipienten wird der direkte Bezug zum eigenen Verhalten oftmals nicht deutlich. Quantifizierung oder Monetarisierung dienen hier als Möglichkeiten, die Identifikation mit dem Thema zu erleichtern (vgl. Kuckartz/ Schack 2002: 88ff.; vgl. Lichtl 1999: 149).

Damit eine Umweltbotschaft dazu führt, dass sich das Umweltverhalten ändert, müssen laut UBA/ BMU (2002) mehrere Schwellen überschritten werden. Eine Aufgabe der Kommunikation ist es dabei, über diese Schwellen hinwegzuhelfen und die Aufbereitung der Inhalte, die Ansprache der Zielgruppe etc. entsprechend zu gestalten (s. Abb. 13).



Abb. 13: Schwellen in der Umweltkommunikation (Eigene Darstellung nach UBA/ BMU 2002: 14)

Die erste Schwelle im Kommunikationsprozess wird als Aufmerksamkeitsschwelle bezeichnet und beschreibt die Herausforderung, den Rezipienten zu erreichen. Dabei stellt sich die Anforderung, den Rezipienten sowohl me-

dial zu erreichen, als ihn auch bezogen auf die Inhalte anzusprechen. Das Thema, die visuelle Darstellung und inhaltliche Aufbereitung stellen die als Aufnahmeschwelle bezeichnete Herausforderung dar. Dieser folgt die Schwelle des Verstehens, bei der die Inhalte in der Weise aufbereitet sein müssen, dass der Rezipient diese verstehen kann („zielgruppenorientierte Ansprache“) und sich als Wissen aneignen kann (Wissensschwelle). Um das Wissen in die Umsetzung zu bringen, bedarf es der Überschreitung der Anwendungsschwelle. Diese Schwelle stellt oftmals ein großes Hemmnis dar, denn die Umsetzung von Erkenntnissen des Kommunikationsprozesses bedeutet eine Änderung im Alltag und der Lebensweise der Rezipienten. Im Rahmen der Kommunikation können zur Überwindung dieser Schwelle erste Handlungsempfehlungen dazu gegeben werden, wie eine Umsetzung erfolgen kann (vgl. UBA/ BMU 2002: 14).

### Kapitel 2.1.2 | Elemente für Kommunikationsstrategien in Theorie und Praxis

Für eine erfolgreiche Nachhaltigkeitskommunikation bedarf es einer Strategie, die den Verlauf des Kommunikationsprozesses näher beschreibt. In diesem Unterkapitel werden Ansätze unterschiedlicher Disziplinen vorgestellt, die sich auf die Kommunikation von Nachhaltigkeitsthemen übertragen lassen.

#### **Ansätze zur Erarbeitung von Kommunikationsstrategien**

Grundsätzlich eignen sich die Erkenntnisse aus dem Bereich Marketing sowie der Öffentlichkeitsarbeit für die Erarbeitung von Kommunikationsstrategien. Nachhaltigkeitsthemen stellen im Gegensatz zum allgemeinen Marketing kein Produkt im Sinne kommerziellen Konsums dar. Vielmehr ist es das Ziel, Bewusstsein zu stärken und Handeln zu verändern. Aus den Instrumenten und Erkenntnissen des Marketings wurde das Social Marketing entwickelt, um (gemeinnützige) Organisationen oder Vereine etc. zu „vermarkten“. Das Social Marketing überträgt Ansätze des Marketings auf nicht-kommerzielle Bereiche und zielt auf Überzeugung und die Übernahme sozialer Verantwortung ab. Das Kampagnen-Marketing als Teil des Social Marketings scheint besonders geeignet für den Einsatz im Kontext der Umwelt- und Nachhaltigkeitskommunikation, da es das Ziel verfolgt, Einstellungen und Verhaltensweisen zu verändern. Das Non-Profit Marketing stellt dabei eine Form des Social Marketings dar, in welchem der Einsatz von Marketingmethoden im Fokus steht. Gemeinnützige Ziele und Ideen zu kommunizieren ist eine weitere Form des Social Marketings und scheint für den Einsatz und die Entwicklung von Kommunikationsstrategien besonders geeignet (vgl. Koziol et al 2006: 5f.).

Aufbauend auf den Erkenntnissen des Social Marketings wurde der Ecotainment-Ansatz als Teil der Umweltwerbung entwickelt. Charakteristisch ist, dass bei Ecotainment der Schwerpunkt auf Emotionen gelegt wird. Speziell für den Umwelt- und Nachhaltigkeitssektor entwickelt, ist es das Ziel von Ecotainment mit Emotionen zu kommunizieren und damit Einstellungen und Verhaltensweisen zu verändern (vgl. Lichtl 1999: 9). Als Besonderheit des Ecotainment gilt der Perspektivenwechsel vom umweltfreundlichen Produkt hin zum umweltfreundlichen Verbraucherverhalten.

Während das Social Marketing einen allgemeinen Rahmen zur Kommunikation darstellt, zeigt das Ecotainment stärker Ansätze zur Aufbereitung der Inhalte. Beide Ansätze werden im Folgenden für die konzeptionelle Erarbeitung von Kommunikationsstrategien im Rahmen des Forschungsprojekts herangezogen.

### Konzeptionelle Elemente für Kommunikationsstrategien

#### Struktureller Aufbau

Die Erarbeitung einer Kommunikationsstrategie orientiert sich an strategischen Planungskennntnissen. „Strategien bedeuten den Einsatz der vorhandenen Kräfte gemäß einer längerfristigen Zielsetzung. Planen bedeutet, Schritte auf dem Weg zum Ziel zu bestimmen“ (Koziol et al 2006: 56).

Im Bereich der Umwelt- und Nachhaltigkeitskommunikation besteht das Ziel, das Bewusstsein zu schärfen und ggf. eine Verhaltensänderung zu erzielen. Das Social Marketing bietet für die Erarbeitung von Kommunikationsprozessen einen geeigneten Rahmen, der den Ausgang zur Entwicklung von Kommunikationsstrategien bieten kann. Die Strategie des Social Marketings vollzieht sich über die Schritte Situationsanalyse, Planungs- und Entwicklungsphase, Umsetzungsphase und begleitende sowie abschließende Evaluation (s. Abb. 14).



Abb. 14: Social Marketing-Zyklus als Grundlage zur Entwicklung von Kommunikationsstrategien (Eigene Darstellung erweitert nach UBA/ BMU 2002: 17)

Die Situationsanalyse dient der Problem- und Zieldefinition mit zeitlicher Einordnung. In dieser Phase werden die Rahmenbedingungen erfasst und bewertet sowie den Zielformulierungen gegenüber gestellt. Die Ziele von Kampagnen werden nach dem Ecotainment-Ansatz in Global- und Kommunikationsziele unterschieden. Mit Globalzielen werden ökonomische Ziele (=quantitative Ziele) verfolgt, welche im Nachhaltigkeitskontext durch ökologische und ethische Zielsysteme (Veränderung des Verhaltens) ergänzt wer-

den. Diese Ergänzung stellt auch den Unterschied zum gewöhnlichen Marketing dar, in welchem ausschließlich ökonomische Globalziele wirken. Kommunikationsziele dienen der Umsetzung der Globalziele. Ihnen kommt in der Umsetzung von Kommunikationsprozessen meist die bedeutendere Rolle zu. Dabei werden die Kommunikationsziele beim Ecotainment als Bekanntheit und Image verstanden (vgl. Lichtl 1999: 133f.; vgl. Koziol et al 2006: 50f.). Ergänzend werden in dieser Phase die Zielgruppen analysiert sowie Erkenntnisse aus Wissenschaft und Praxis ausgewertet. Abschließend erfolgt eine nähere Betrachtung der eigenen Ressourcen (Personal-, Finanz-, Zeitressourcen; vgl. UBA/ BMU 2002: 17f.; Knöpke 2003: 2f.).

Die Planungs- und Entwicklungsphase stellt den strategischen Teil des Prozesses dar und dient der konzeptionellen Erarbeitung der Kommunikationsstrategie. In dieser Phase werden die Teilziele benannt, Akteure fokussiert, Kommunikationsformen und -medien formuliert sowie zeitlich eingeordnet. Ein Maßnahmenplan, welcher konkrete Marketinginstrumente benennt, geht als Ergebnis aus dieser Phase hervor. Im Rahmen einer Kommunikationsstrategie kommt der „Kommunikationspolitik“ als ein Marketinginstrument eine besondere Bedeutung zu. „Ihre Maßnahmen sind die zentralen Instrumente zur Übermittlung von Ideen und Informationen. (...) Hierfür werden unterschiedliche Botschaftsformen und Medien eingesetzt“ (Koziol et al 2006: 62).

Die Umsetzungsphase und begleitende Evaluation sieht die Umsetzung des Maßnahmenplans vor. Nach einem Pre-Test erfolgt die Durchführung entsprechend der Konzeption. Begleitende Evaluationsmaßnahmen geben Aussagen über die Effizienz und Zielerreichung der eingesetzten Methoden (vgl. UBA/ BMU 2002: 17f.; Knöpke 2003: 2f.). In der Umsetzungsphase kommen die erarbeiteten Kommunikationsmittel zum Einsatz. Für den Einsatz der Kommunikation ist die Ausrichtung an den Grundregeln der Kommunikation notwendig, um in Zeiten des Informationsüberflusses und der Reizüberflutung die Rezipienten zu erreichen (vgl. Koziol et al 2006: 82f.).

Im Rahmen der abschließenden Evaluation wird die gesamte Kommunikationsstrategie rückwirkend betrachtet und hinsichtlich der Zielerreichung bewertet (vgl. UBA/ BMU 2002: 17f.; Knöpke 2003: 2f.). Neben Aspekten der Zielerreichung entsprechend den Zieldefinitionen der Planungs- und Entwicklungsphase stellt auch die Überprüfung der Aktualität und Relevanz der Kommunikationsinhalte einen wesentlichen Bestandteil der Evaluation dar.

Das Social Marketing-Modell zur Erarbeitung des Kommunikationsprozesses ist als lineares Schema dargestellt und baut schrittweise auf den vorherigen Phasen auf. Aufgrund von Rückkopplungsprozessen und fortwährend neuen Erkenntnisgewinnen erscheint dieses Schema idealtypisch und in der Realität eher zyklisch abzulaufen. Kommunikationsprozesse als strategisches Element weisen einen perspektivisch inkrementalistischen Charakter auf und erfordern eine iterative Vorgehensweise (vgl. Hübner 2005: 288).

### *Inhaltliche Aufbereitung*

Neben dem Ansatz des Social Marketings für die strukturelle Entwicklung von Kommunikationsstrategien können die Erkenntnisse des Ecotainment-Ansatzes herangezogen werden, um die Inhalte der Kommunikation näher zu gestalten. Die Aufbereitung der Inhalte stellt eine zentrale Herausforderung dar, um Schwellen in der Ansprache und dem Verstehen zu überwinden.

Die dargelegten Informationen müssen für den Rezipienten seriös und nachvollziehbar sein, ohne den Anspruch zu erheben, die Thematik in wissenschaftlicher Weise zu übermitteln. Die Überzeugungskraft der Argumente und die Identifikation des Rezipienten können durch die Verwendung von Bildern und die Personalisierung von Informationen (Stakeholder) verstärkt werden (vgl. Kuckartz/ Schack 2002: 44, 74f.; UBA/ BMU 2002: 24). Entsprechend der Zielgruppe bedarf es der Anpassung der Kommunikation hinsichtlich z.B. Komplexität, Medien- oder Sprachwahl.

Bei der inhaltlichen Gestaltung der Kommunikation wird von der Darstellung des Problemkontexts inklusive Lösungsstrategien Abstand genommen. Die deutliche Darstellung des Problemkontextes führt eher dazu, dass negative Gefühle entstehen (Angst, Bedrohung, Verzicht, schlechtes Gewissen u.ä.m.). Die Probleme bilden daher die Ausgangssituation und stellen den Zielhorizont dar, werden jedoch nicht direkt in die Kommunikation eingebunden. Der Rezipient soll eigenständig über Handlungsalternativen nachdenken und mit positiven Gefühlen für eine Verhaltensänderung bestärkt werden (vgl. Lichtl 1999: 150). Der Eigennutz soll für den Verbraucher am Ende erkennbar sein, der Nutzen für die Umwelt muss dabei nur am Rande benannt werden. So kann der Rezipient mit einer positiven Erkenntnis (Handlungsalternativen mit Eigennutz) überzeugt werden, welche ergänzend der Umwelt förderlich ist („Bonus-Prinzip“; vgl. Kuckartz/ Schack 2002: 90ff.; UBA/ BMU 2002: 9, 16; Littig 1995: 27). „Kommunikation müsse zu Verhaltensweisen motivieren, die keine Verzichtsleistungen abverlangen, sondern mit positiven Gefühlen wie Spaß, vielfältiges Erleben und sinnlicher Befriedigung verknüpft sind“ (Kuckartz/ Schack 2002: 92f.). Mit dieser Methode ist es auch möglich, Personengruppen zu erreichen, deren Konsumverhalten kaum oder nicht ökologisch orientiert ist (vgl. Lichtl 1999: 132ff.).

Damit eine Botschaft den Rezipienten überhaupt erreicht, ist es zentral einen Zugang und/oder Motivation zur Kommunikation herzustellen. Umweltthemen werden im Schwerpunkt den Informationsthemen zugeordnet. Sehr spezielle Unterthemen können auch als so genannte „Bring-Themen“ bezeichnet werden, welche der Rezipient nicht von sich aus abfragt, sondern welche ihm dargelegt werden müssen. Hieraus begründet sich eine zentrale Anforderung, dass die dargelegten Informationen den Rezipienten inhaltlich und emotional ansprechen (vgl. Kuckartz/ Schack 2002: 21f.).

### Zielgruppen

Ein wesentlicher Schritt bei der Entwicklung einer Kommunikationsstrategie ist die Zielgruppenanalyse und -definition. Der Begriff der Zielgruppe stammt u.a. aus der Marketinglehre und beschreibt die „Gesamtheit der Personen, an die planmäßig die marketingpolitischen Instrumente gerichtet werden“ (Koschnik 1996: 1037). Eine auf „alle“ ausgerichtete Ansprache ist selten möglich, vielmehr ist Kommunikation dann erfolgreich, wenn eine ausgewählte Zielgruppe spezifisch angesprochen werden kann (vgl. UBA/ BMU 2002: 9). Eine auf die Zielgruppe abgestimmte Vorgehensweise, in der die unterschiedlichen „Kundengruppen“ mit verschiedener Tonalität (Art und Weise der Vermittlung) angesprochen werden, sollte das Ziel einer Kommunikation sein (vgl. Koziol et al 2006: 45). Eine Differenzierung kann z.B. nach regional unterschiedlichen Schwerpunkten, kulturellen Besonderheiten der Region, Altersgruppen, Einkommenskategorien, Lebensstilen oder Milieus erfolgen. Die Identifizierung der Kundengruppen und Herausbildung spezifischer Charakteristika erleichtert es, die Zielgruppen punktgenau anzusprechen und zu erreichen (vgl. MUNLV o.J.: 28, vgl. Koziol et al 2006: 45).

#### Beispiele für Nachhaltigkeitskommunikation zu Flächeninanspruchnahme

Im Kontext der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme besteht eine Reihe von Kommunikationsbeispielen, die das Ziel haben, private Haushalte oder Politik und Verwaltung über Flächeninanspruchnahme zu informieren und zu einem veränderten Handeln zu bewegen.

Neben zahlreichen Broschüren sind insbesondere die folgenden Beispiele hervorzuheben:

- Wie wohnen, wo leben? Flächensparen – Qualität gewinnen (Ausstellung),
- Ende im Gelände (Film),
- Nachbar Natur (Internetplattform).

Die **Wanderausstellung „Wie wohnen, wo leben? Flächensparen – Qualität gewinnen“** des Bayerischen Landesamts für Umwelt zeigt in plastischer Weise auf, wie sich individuelle Wohnstandortentscheidungen auf die Inanspruchnahme von Fläche und das individuelle Leben auswirken. Das Ziel der Ausstellung ist es, für das Thema Flächensparen Verständnis zu wecken und das Bewusstsein dafür zu schärfen. Der klassische Traum vom eigenen Haus mit Garten im Grünen, der auch in der Werbung und von Bausparkassen vermittelt wird, wird in Frage gestellt und die Konsequenzen dieser Wohnform auf Flächenansprüche und das Mobilitätsverhalten aufgezeigt. Verschiedene Wohnformen und -standorte sind gegenübergestellt und regen den Besucher dazu an, über das eigene Wohnen nachzudenken. Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus zeigen die vielfältigen Wohnmöglichkeiten auf und stellen die Vorteile des flächensparenden Bauens dar. In der Ausstellung ist die Thematik durch Ausstellungsplakate, Videoinstallationen und einen PC-Aktionstisch medial vielfältig aufbereitet. Familien mit unterschiedlichen Wohnstandorten berichten von ihrem Alltag und geben dem Besucher die Möglichkeit, verschiedene Blickwinkel zu erleben. Dadurch wird nicht nur die rationale, sondern auch die emotionale Ebene angesprochen.



Abb. 15: Plakat der Ausstellung „Wie wohnen? Wo leben?“ ([http://www.lfu.bayern.de/veranstaltungen/ausstellung\\_wohnen.htm](http://www.lfu.bayern.de/veranstaltungen/ausstellung_wohnen.htm), Zugriff am 17.11.2008)

„Ende im Gelände“ heißt der 45-minütige Film des Landesnaturschutzverbands Baden-Württemberg, der Flächeninanspruchnahme und die Auswirkungen für Menschen und Landschaft aufzeigt. Anhand von Bildmaterial, Beispielfamilien, anschaulichen Entwicklungsperspektiven sowie Interviews mit Experten und Bürgern wird die fortschreitende Siedlungsentwicklung thematisiert. Dabei wird mit Vergleichen und einer der Zielgruppe angepassten Sprache eine direkte und emotionale Betroffenheit erreicht. Mit den Schwerpunkten Wohnbau-, Gewerbe- und Verkehrsflächen werden die Auswirkungen des anhaltenden Flächenverbrauchs für Mensch, Tier und Landschaft beschrieben sowie Alternativen und Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt. Zentrale Vorstellungen und Träume des Wohnens werden der Realität gegenüber gestellt und damit fiskalische Fehlrechnungen und idealisierte Vorstellungen vom Wohnen auf dem Land entkräftet (vgl. LNV 2005).

Mit der **Internetplattform „Nachbar Natur“** informiert der NABU zum Thema Flächeninanspruchnahme. Als Einzelaspekte werden z.B. Informationen zu Eigenheimkauf, CO<sub>2</sub>-Bilanzen, Siedlungswachstum und Kosten angeboten. An dieser Internetplattform ist hervorzuheben, dass gebündelt versucht wird über verschiedene Aspekte von Flächeninanspruchnahme in allgemeinverständlicher Form zu informieren. Dabei werden aktuelle Diskussionen, z.B. die Riesterrente, als Anknüpfungspunkte aufgegriffen. Die Texte sind für eine Zielgruppe aufbereitet, die sich noch nicht intensiver mit dem Thema beschäftigt hat, allerdings sind an z.T. Vorkenntnisse vorausgesetzt, z.B. bezogen auf die Verwendung von Fachvokabular (Integriertes Stadtentwicklungskonzept). Mit ansprechenden Überschriften, wie „Aufgepasst beim Eigenheimkauf“ sind die Artikel in einem journalistischen Stil aufgemacht und damit leichter zugänglich, als reine Informationstexte. Bilder und Grafiken veranschauli-

chen das Geschriebene; ergänzende Quellenangaben und weiterführende Links ermöglichen eine Vertiefung über die Webseite hinaus.



Abb. 16: Webseite Nachbar Natur (<http://www.nabu.de>, Zugriff 17.11.2008)

### Kapitel 2.1.3 | Kooperation in der Planung: Stadt-Umland-Kooperationen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung

In der Planung gewinnen Kooperationen als Ansatz kommunikativer Planung zunehmend an Bedeutung. Als „Aushandlungs- und Entscheidungsprozess zwischen zahlreichen Akteuren“ (Bischoff/ Selle/ Sinning 2005: 172) stellt die Kooperation den intensivsten Akteursprozess in kommunikativer Planung dar. Im Kontext des Forschungsprojektes ist, mit Blick auf die Modellstadt Gotha, insbesondere die interkommunale Kooperation in diesem Zusammenhang von Interesse. In diesem Unterkapitel werden die Grundzüge von Kooperationen kurz dargestellt.

Als Beschreibung des Begriffes zeigt folgende Erläuterung, dass es sich bei der Zusammenarbeit insbesondere um eine Kommunikationsaufgabe handelt: „Interkommunale Kooperation ist eng mit der Suche nach Interessenausgleich, regionalem Konsens und Intensivierung der Kontakte zwischen den Kommunen verbunden, z.B. um Kirchturmdenken zu überwinden“ (Beier/ Matern 2007: 26).

Im Folgenden wird beschrieben, welche Anlässe und Restriktionen interkommunale Kooperationen ausmachen, aus welchen zentralen Elementen und Grundlagen diese bestehen und abschließend Beispiele für Kooperationen genannt.

#### *Anlässe und Restriktionen für interkommunale Kooperationen*

Eine Befragung des Difu im Rahmen einer Studie in 2004 hat ergeben, dass die häufigsten Anlässe für Kooperationen (vgl. Abb. 17) die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit und die Aufteilung kommunaler Aufgaben sind (vgl. Hollbach-Gröming et al 2005: 27, vgl. Werner 2000: 509).

Die Überlegungen zu Kooperationen werden dadurch gefördert, dass die „Diskrepanz zwischen Örtlichkeit der Zuständigkeit und Überörtlichkeit der Problemlagen und Problemlösungen“ immer weiter zugenommen haben (vgl. Beier/ Matern 2007: 29). Eine Umstrukturierung der Verwaltungsstrukturen findet vielerorts nicht statt oder geht nur schleppend voran, so dass die Gemeinden nach freiwilligen Lösungen suchen. Kooperationen sind dann häufig der Ersatz für die (oftmals auch unerwünschte) Gebietsreform (vgl. Beier/ Matern 2007: 29).

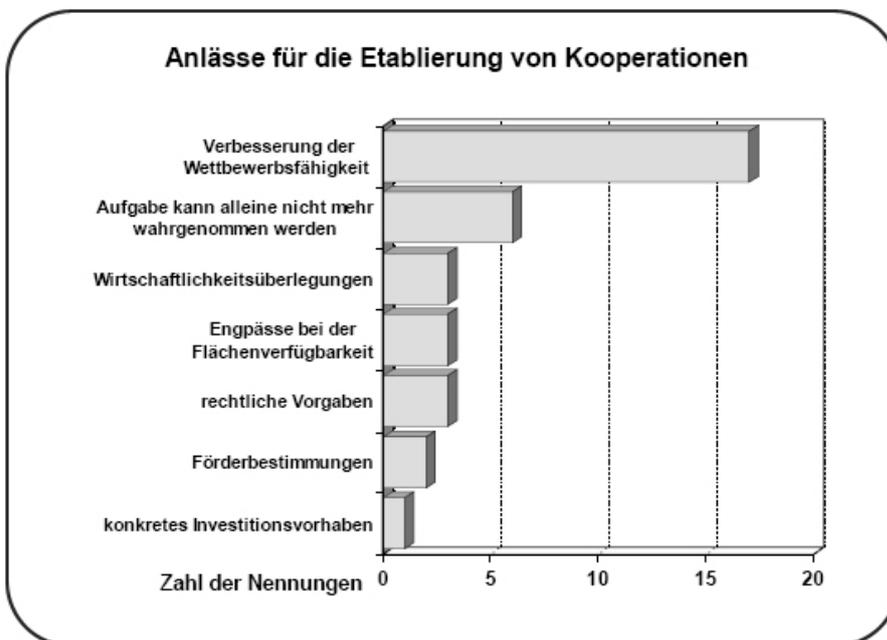


Abb. 17: Anlässe für die Etablierung von Kooperationen (Hollbach-Gröming et al 2005: 27)

Kooperationen können durch Restriktionen behindert werden. So können akteursbedingte Hemmnisse darin bestehen, dass Ängste vor Autonomieverlust existieren, die kommunalen Handlungsmöglichkeiten überschätzt werden, einzelne Partner die Kooperation dominieren, sich Akteure nicht verstehen oder auch bei einer Vielzahl von Akteuren und Interessen eine Kon-

sensbildung schwierig ist. Systembedingte Restriktionen sind dadurch gegeben, dass ungleiche Verhältnisse bei Aufwand und Nutzen entstehen, organisatorische Lösungen nicht geklärt sind, kein finanzielles Gleichgewicht herrscht, ein Rechtfertigungsdruck besteht und Erfolge nachgewiesen werden müssen (vgl. Beier/ Matern 2007: 32f.).

In der kommunalen Zusammenarbeit haben sich insbesondere Stadt-Umland-Kooperationen als schwierig herausgestellt, da häufig eine Vertrauensbasis fehlt. Gerade diese verdichteten Räume mit ihren Verflechtungen sind jedoch auf eine Kooperation mit ihren Nachbargemeinden angewiesen, um sich im regionalen oder auch internationalen Wettbewerb durchsetzen zu können (vgl. Gawron 2004: 11; vgl. Jörissen/ Coenen 2007: 122).

#### *Prinzipien und zentrale Elemente von Kooperationen*

Interkommunale Kooperationen sollten auf bestimmten Grundprinzipien aufbauen. Dazu gehören u.a. Freiwilligkeit, Partnerschaftlichkeit, partizipative Ansätze und eine Orientierung an der Umsetzung (vgl. Beier/ Matern 2007: 32).

Die wichtigsten Elemente in der Gestaltung von Kooperationen sind (vgl. Klemme 2002: 48f., vgl. Werner 2000: 539):

- die Definition von Aufgaben- und Aktionsfeldern,
- die Institutionalisierung,
- die verfügbaren (oder akquirierbaren) Ressourcen,
- der räumliche Zuschnitt sowie
- die Zusammenstellung von Entscheidungsorganen.

Für Kooperationen zwischen Gemeinden oder Regionen bietet sich dabei ein breites Spektrum an Aufgaben- und Aktionsfeldern (Verkehr, Ver- und Entsorgung, Wohnen, Bildung etc.). Entsprechend der „Sensibilität“ eines Aktionsfeldes können finanzielle Ausgleichszahlungen sinnvoll und notwendig sein (vgl. Werner 2000: 540f.). Daneben existieren Aufgabenfelder, die eher unspezifische Vorteile bringen, wie z.B. ein Regionalmarketing (vgl. Benz 1992; vgl. Beier/ Matern 2007: 34).

Wie verbindlich eine Kooperation ist, hängt vom Institutionalisierungsgrad ab. Harte Kooperationsformen können z.B. kommunale Gebietsreformen, regionale Gebietskörperschaften, Gemeindeverbände oder Verbandslösungen sein (vgl. Beier/ Matern 2007: 36). Davon zu unterscheiden sind die weichen Kooperationsformen, die nicht öffentlich-rechtlich geregelt sind und auf freiwilliger Selbstverpflichtung beruhen. Beispiele sind Lokale Arbeitsgruppen, Vereine, Regionalkonferenzen oder Public-Private-Partnerships. Oftmals finden Übergänge von einer zur anderen Kooperationsform über einen längeren Zeitraum statt (vgl. Hollbach-Grömig et al 2005: 32f.).

Neben der thematischen Ausrichtung und dem Grad der Institutionalisierung bzw. Rechtsform lassen sich Kooperationen nach dem Akteursspektrum, der räumlichen Reichweite und der Initiierungsform (top-down oder bottom-up) differenzieren (vgl. Klemme 2002: 49).

Bei allen Kooperationen ist die Rolle der Finanzierung eine entscheidende. Sowohl bezogen auf die Umsetzung von Maßnahmen als auch bei Fragen des Finanzausgleichs heißt es, finanzielle Ressourcen zu mobilisieren. Ge-

bühren und Umlagen als interne Finanzierungsmöglichkeiten ergänzen Fördermittel (vgl. Werner 2000: 542f.).

Meist erfolgen Kooperationen an Gebiets- oder Verwaltungsgrenzen orientiert. Dieses Vorgehen zeigt sich nicht immer ohne Schwierigkeiten. Vor allem, wenn Kooperationen problembezogen arbeiten, heißt es, sich von Gebiets- oder Verwaltungsgrenzen zu lösen und den räumlichen Zuschnitt einzelfallorientiert abzustecken (vgl. Werner 2000: 547f., 558).

In Kooperationen können eine Vielzahl an Akteuren Eingang finden. Insbesondere bei institutionellen Formen der interkommunalen Kooperation sind Entscheidungsgremien notwendig, welche als Vertretung der Beteiligten agieren. Als potentielle Akteure sind neben Politik und Verwaltung auch Wirtschaft und Bürgerschaft zu nennen.

#### *Wichtige Grundlagen für die Kommunikationsstrategie*

Es hat sich bewährt, als Grundlage für eine interkommunale Kooperation folgende Aspekte zu berücksichtigen (vgl. Hollbach-Grömig et al 2005: 103ff.):

- Kooperationsanlass verdeutlichen,
- Kooperationsgegenstand und räumlichen Zuschnitt klar abgrenzen,
- Kooperationsinteresse der einzelnen Akteure erkennen.

Für den Prozess ist es wichtig, Vertrauen aufzubauen. Deshalb sollte zunächst die Eigenständigkeit der Kommunen gewährleistet sein und kontroverse Themen in der Startphase ausgeklammert werden. Um die Partner in ein Boot zu bekommen, ist es sinnvoll, zu Beginn schnell umsetzbare Maßnahmen mit sichtbaren Ergebnissen anzugehen. Lösungsorientierte und pragmatische Ansätze fördern die Motivation und helfen damit gerade in der Initiierungsphase. Das Schaffen von „win-win“-Situationen sollte immer wieder das Ziel der Kooperation sein.

Kooperationen sind stark von Personen abhängig, deshalb sollten die beteiligten Akteure sorgfältig ausgewählt werden. Sie sollten den Prozess unterstützen, aber nicht dominieren. Die Einbindung von Schlüsselakteuren, insbesondere auch auf politischer Ebene, ist wichtig, aber die Zusammenarbeit sollte dabei nicht von einer einzelnen Person abhängig sein (vgl. Hollbach-Grömig et al 2005: 107f.; vgl. Werner 2000: 560).

Bei aller Freiwilligkeit und Initiative spielen Fördermittel bei der Finanzierung von Kooperationen häufig eine große Rolle (vgl. Hollbach-Grömig et al 2005: 111ff.). Dennoch ist es bei langfristigen Kooperationen sinnvoll, ein dauerhaft tragfähiges Finanzierungsmodell zu etablieren, z.B. über einen Vorteils-Lastenausgleich.

„Interkommunale Kooperation ist ein flexibles und dynamisches Instrument, das zur Bewältigung wesentlicher kommunaler Aufgaben beitragen und dabei die übergeordneten staatlichen Ebenen produktiv mit einbeziehen kann. Entscheidend ist es, Erwartungen, Kooperationsstrukturen, Finanzformen, Kommunikationsstil und Konfliktmanagement gut aufeinander abzustimmen. Es braucht Akteure mit Mut, Entschlossenheit und Geduld. Und es braucht den ersten Schritt“ (Stein 2005: 9).

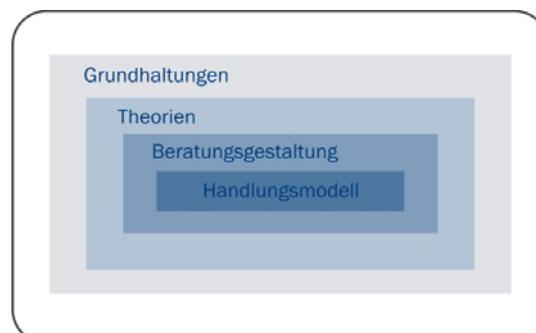
#### Kapitel 2.1.4 | Information in der Planung: Beratung zur Wohnstandortwahl

In der Vergangenheit wurde die bürgernahe Beratung in der Bundesrepublik überwiegend im Zusammenhang mit Förderprogrammen, z.B. Sanierungsgebiete oder Stadtteilentwicklungsprogramme, realisiert (vgl. Bischoff/ Selle/ Sinning: 2005: 120). In den letzten Jahren hat im Zuge der Verwaltungsmodernisierungen ein Umdenken eingesetzt. Kommunen sehen sich immer mehr als Dienstleister und sind bemüht, eine bürgernahe Position einzunehmen. Insbesondere in den sogenannten „Output-Veränderungen“ zeigen sich kundennahe Bürgerserviceeinrichtungen, welche effizient und integriert arbeiten (vgl. Bogumil/ Kuhlmann 2004).

Im Rahmen dieser Umstrukturierungen und des gewandelten Verständnisses bilden sich zunehmend fachliche Beratungsstellen heraus, welche dem Bürger ermöglichen, direkt Informationen zu fachlichen Aspekten abzufragen. Beispielhaft können Beratungen zu Bauanträgen benannt werden. Neben diesem sektoralen Ansatz, der sich u.a. in Bauinformationsbüros zeigt, gibt es auch querschnittorientierte Angebote, bei denen verschiedene Belange verknüpft werden, wie dies beispielsweise bei Bürgerbüros oder –ämtern der Fall ist. Die Beratung kann verschiedene Ausrichtungen haben, von überwiegend informierender, fachlicher Beratung bis hin zu verstärkter pädagogischer und sozialer Betreuung (vgl. Bischoff/ Selle/ Sinning: 2005: 120). Die Form und die Inhalte von Beratungsangeboten beruhen im professionellen Bereich auf einem Beratungskonzept, das mehrere Funktionen übernimmt (vgl. Kuhn 2001: 6):

- Integrationsfunktion: Verständigung zwischen Mitarbeitenden und Entwicklung einer gemeinsamen Identität;
- Orientierungsfunktion: Richtlinien für Planungen und Entscheidungen liefern;
- Professionalisierungsfunktion: Systematische Reflexion des beruflichen Handelns ermöglichen und fördern;
- PR-Funktion: Selbstdarstellung und gezielte Öffentlichkeitsarbeit.

Laut Kuhn sind Beratungskonzepte mehr als „elaborierte Umschreibungen des eigenen Beratungsverständnisses“ (Kuhn 2001: 6). Sie sind durch eine



reflektierte Grundhaltung und Theorien fundiert und beschreiben Eckpfeiler der Beratungsgestaltung und des Handlungsmodells (vgl. Kuhn 2001: 6). Die folgende Abb. 18 zeigt auf abstrahierte Weise die Struktur und die Ebenen eines Beratungskonzeptes.

Abb. 18: Struktur und Ebenen eines Beratungskonzeptes (Eigene Darstellung nach Kuhn 2001: 6)

In den Grundhaltungen geht es um die Wertvorstellung und das Menschenbild im Allgemeinen, die der Beratung zugrunde liegen. Die Theorien bezie-

hen sich auf allgemeine Beratungstheorien, z.B. systemische Beratung, und spezielle Gegenstandstheorien. Unter Beratungsgestaltung wird verstanden, eine Vorstellung davon zu formulieren, was genaue Inhalte und Rahmenbedingungen der Beratung sind. Im Handlungsmodell geht es u.a. um eine Auftrags- und Rollenklärung, zeitliche Rahmen, Methoden, Qualitätskriterien und Evaluation (vgl. Kuhn 2001: 6).

Zur Entwicklung eines Beratungskonzeptes sollten die Grundhaltungen und Theorien diskutiert und festgehalten werden, denn von diesem Fundament werden die Beratungsgestaltung und das Handlungsmodell abgeleitet (vgl. Kuhn 2001: 6).

### **Beispiele zu Wohnstandortberatung**

Für einen Erkenntnisgewinn mit Bezug auf Beratungsleistungen für Wohnstandorte wurden Beratungsangebote von mittelgroßen Städten untersucht. Insgesamt kann festgehalten werden, dass explizite Beratungsleistungen eher unüblich sind und weitgehend als Gesprächstermine bei Sachbearbeitern der Verwaltung stattfinden. Dennoch gibt es eine Reihe interessanter Ansätze, die durch spezifische Beratungsbüros bürgerfreundlich ihr Beratungs- und Fachwissen anbieten.

In Leipzig hat die Stadtverwaltung die **Initiative Selbstnutzer**<sup>6</sup> ins Leben gerufen. Mit dem Ziel, Wohnumfeldqualitäten aufzuwerten und durch Eigentumsbildung dem Leerstand insbesondere in der Innenstadt entgegenzuwirken, wurde in innerstädtischer Lage der Selbstnutzer-Treff als zentrale Anlaufstelle eingerichtet. Die dort angebotene Beratung dient der Begleitung von Privatpersonen bei der Eigentumsbildung durch individuelle Einzelberatung (z.B. Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten) sowie Informationsabende. Darüber hinaus wird die Initiative selbst aktiv, um Käufergemeinschaften zu finden, die bei eigener Sanierungsleistung innerstädtische Objekte preisgünstig erwerben können. Die intensive Pressearbeit sowie öffentlichkeitswirksames Auftreten bei z.B. Messen haben der Initiative zu einer hohen Bekanntheit verholfen.<sup>7</sup>

Die **Wohnstandortinformation**<sup>8</sup> der Stadt Wilhelmshaven geht auf das Forschungsprojekt „Wohnstandortberatung“ zurück. In Zusammenarbeit mit der Stadt und der Touristik & Freizeit GmbH wurde in die Tourismusinformationsstellen eine Beratung von Privathaushalten zur Wohnstandortsuche integriert. Als Leistungen der Beratung werden individuelle Gespräche zur Standortsuche auf Grundlage persönlicher Präferenzen, Informationen zu Mobilität, Baugebieten und Kontakte in die Immobilienwirtschaft angeboten. Neben der persönlichen Beratung ergänzt eine Internetseite ([www.wilhelmshaven.wohnstandort.info](http://www.wilhelmshaven.wohnstandort.info)) die Wohnstandortsuche. Mit Verortung in den Tourismusbüros ist eine zentrale Lage und gute Erreichbarkeit gesichert, ebenso sind die Öffnungszeiten bürgerfreundlich gestaltet. Die Beratung wird auf Grundlage eines Leitfadens durchgeführt sowie eine Evaluation der Gespräche vorgenommen.<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> <http://www.selbstnutzer.de/>, Zugriff 28.10.2008

<sup>7</sup> Telefoninterview am 10.09.2008

<sup>8</sup> <http://www.wohnstandortberatung.de/> Zugriff 28.10.2008

<sup>9</sup> Telefoninterview am 29.08.2008

### Kapitel 2.1.5 | Folgerungen: Zentrale Aspekte für die Kommunikation zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl in den Modellstädten

In Kapitel 2.1 wurden die wissenschaftlichen Grundlagen für die Erarbeitung von Kommunikationsstrategien dargelegt. Die zentralen Erkenntnisse werden in Folgerungen für das Forschungsprojekt KomKoWo zusammengefasst.

#### **Folgerungen für das Forschungsprojekt**

Aus den Erkenntnissen der Wissenschaft für Kommunikationsstrategien im Bereich Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl lassen sich folgende Aspekte ableiten. Die strategische Aufbereitung der Kommunikationsstrategien im Rahmen des Forschungsprojektes wird sich anhand des Social Marketing-Konzeptes orientieren. Ziele, Akteure und Zielgruppen sind klar zu benennen.

Für die inhaltliche Aufbereitung bieten die Erkenntnisse aus dem Ecotainment wertvolle Ansätze zur verhaltensorientierten Kommunikation unter emotionaler Ansprache. Die Auswahl der Zielgruppen und darauf abgestimmt die Wahl der Kommunikationsmedien zeigen sich als zentrale Aspekte im Rahmen der Entwicklung der Kommunikationsstrategien. Bezogen auf zu überwindende Schwellen und Hemmnisse ist eine kontinuierliche kritische Überprüfung des Prozesses und des gewählten Ansatzes notwendig.

Für die zielgruppenorientierte Kommunikation wurde der jeweils spezifische Nutzen für den Einzelnen herausgestellt. Dabei stellen die individuellen Kosten einen geeigneten Ansatz dar. Die Quantifizierbarkeit der Kosten ermöglichen es, den individuellen Nutzen (z.B. Kostenersparnis) zu verdeutlichen und damit eine rationale Sichtweise zu ermöglichen. Die emotionale Betroffenheit und Ansprache, wie sie im Ecotainment-Ansatz angesprochen wird, erfolgt beispielsweise durch die Darstellung einer fiktiven Familie, die einen geeigneten Wohnstandort sucht.

Als zentrale Schwellen können für die Thematik der Flächeninanspruchnahme bzw. der Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl insbesondere die Aufmerksamkeits- sowie die Umsetzungsschwelle benannt werden. Für die Einzelperson ist der Nutzen des Flächensparens nur schwer vermittelbar, erst mit Bezug auf die Kosten und den Nutzen von Wohnstandorten scheint eine intensivere Beschäftigung mit dem Thema möglich zu sein. Dies unterstützt den Ansatz des Ecotainment, der besagt, dass nicht das Umweltproblem (hier: Flächenverbrauch) im Fokus der Kommunikation steht, sondern das Verbraucherverhalten (hier: Wohnstandortwahl). Die Herausforderung zur Bewältigung der Schwellen besteht darin, das Thema der Wohnstandortwahl zum passenden Zeitpunkt mit geeigneten Medien an die richtigen Akteure zu bringen. Nur für eine eingeschränkte Zielgruppe, die Bau- und Umzugswilligen, ist die Frage der Wohnstandortwahl mit Bezug auf Kosten- und Nutzenbetrachtung bedeutend („Bringthema“), so dass die Erreichbarkeit dieser Zielgruppe als wesentliche Schwelle verstanden werden kann.

Entsprechend wurden für die Zielstellung im Forschungsprojekt die Zielgruppen private und öffentliche Haushalte identifiziert. In Bezug auf das Forschungsthema ist die Gruppe der privaten Haushalte näher charakterisiert worden. Im Mittelpunkt stehen bau- und umzugswillige Haushalte mit ihrer Entscheidung zur Wohnstandortwahl. Eine weitere Differenzierung erfolgt in

Kapitel 2.3.1. Die öffentlichen Haushalte können mit den Teilzielgruppen Politik und Verwaltung ebenfalls weiter differenziert werden. Darunter sind jene Akteure von Interesse, die sich mit Wohnstandortfragen im engeren und weiteren Sinne beschäftigen. Die nähere Eingrenzung erfolgt in Kapitel 4.2.1 und Kapitel 4.2.2.

Die Aufbereitung der Wohnstandortwahl über Kosten und Nutzen erscheint vor dem Hintergrund der Umsetzungsorientierung als geeignet. Mit Hilfe der quantifizierbaren Kosten werden Anreize geschaffen, das eigene Handeln kritisch zu bewerten. Der eigene Nutzen ist deutlich erkennbar (Kostensparnis), dennoch werden die emotionalen Aspekte als Standort-Nutzen aufgegriffen und den Kosten gegenüber gestellt. Eine nähere Diskussion der spezifischen Kosten und Nutzen findet in Kapitel 2.2 statt.

Als konkrete Kommunikationselemente eignen sich mit Blick auf das Thema der Flächeninanspruchnahme bzw. der Wohnstandortwahl Beratung und Kooperation. Die Beratung erscheint vor dem Hintergrund der Wissensvermittlung mit dem Ziel der Verhaltensänderung sinnvoll, um Wohnstandortentscheidungen zu festigen. Die Beratung wird im Forschungsprojekt modellhaft für die Stadt Erfurt untersucht. Um das Beratungsangebot für Bau- und Umzugswillige zu erweitern und um nachhaltige Komponenten zu ergänzen wird das Beratungstool „Entscheidungshilfe“ entwickelt, welches in Kapitel 2.3 näher vorgestellt wird. Mit Bezug auf die Wohnstandortwahl zeigt sich diese Entscheidung als eine über Stadt- und Gemeindegrenzen hinausgehende. Vor diesem Hintergrund ist eine interkommunale Kooperation im Rahmen der Flächenentwicklung und -steuerung sinnvoll und wird als modellhafter Kommunikationsansatz für die Stadt Gotha aufgegriffen.

## Kapitel 2.2 | Ökonomische Ansätze der Kosten-Nutzen-Transparenz – Stand der Wissenschaft und gewählter Forschungsansatz

Kommunikation über Kosten-Nutzen-Transparenz setzt beim Verhalten der wirtschaftlichen Akteure an. Das Verhalten wird dabei über rationale ökonomische Argumente zu beeinflussen gesucht. Basis ist daher ein rationales Verhalten, das Kosten und Nutzen bei der Wohnstandortwahl bzw. der Baugebietsausweisung abwägt. Die wissenschaftlichen Grundlagen für diese Verhaltensannahmen werden im Folgenden dargestellt. Kapitel 2.2.1 befasst sich mit Fragen erhöhter Rationalität aufgrund von Kosten-Nutzen-Abwägungen und stellt den grundlegenden Kosten-Nutzen-Ansatz vor. Kapitel 2.2.2 geht auf die Faktoren ein, welche für die Standortwahl von Wohnungssuchenden wichtig sind. Kapitel 2.2.3 sortiert die Kosten- und Nutzenfaktoren bei der Baugebietsausweisung der Kommunen und differenziert die Kostenaspekte für unterschiedlich strukturierte Baugebietstypen. Ein Unterabschnitt thematisiert die Einnahmenerwartungen für die kommunale Seite aus der Baugebietsentwicklung am Beispiel Thüringens. Kapitel 2.2.4 geht im Sinne des REFINA-Gedankens von Flächensparen und nachhaltiger Siedlungsentwicklung auf die Auswirkungen weiterer Suburbanisierung und die Konsequenzen des demografischen Wandels ein.

### Kapitel 2.2.1 | Rationalität von Entscheidungen und Kosten- Nutzen- Transparenz bei der Wohnstandortwahl

Selten werden in der Realität Entscheidungen auf Basis vollständiger Information getroffen. Dies gilt sowohl für Wohnstandortsuchende wie für Kommunen und ihre Standortwahl von Wohngebieten. Bislang treffen Wohnstandortsuchende aufgrund unvollständigen Informationsverhaltens häufig eine Wahl, die sich individuell wie gesamtgesellschaftlich als suboptimal herausstellt, weil bestimmte (Folge-)Kosten nicht in die Wahlhandlung einbezogen werden. Gleiches gilt für die Überlegungen von Kommunen, Baulandausweisungen und Wohngebieterschließungen vorzunehmen. Auch hier werden vielfach Entscheidungen ohne Berücksichtigung von Folgekosten getroffen, weil die Auswahl der Gebiete anderen Kriterien folgt. Die Situation lässt sich gezielt durch geeignete Kosten-Nutzen-Argumente verbessern.

Theoretischer Hintergrund für diese These ist die Rational Choice Theory, die das mikroökonomische Modell des Homo oeconomicus ergänzt und seit den 1960er Jahren weiterentwickelt wurde. Wenngleich sie in der Soziologie und der Politikwissenschaft z.T. kritisch diskutiert wird, zeigt diese Theorie interessante Erklärungsansätze für das Forschungsprojekt auf. Während es die Wirtschaftswissenschaften beispielsweise für ausreichend halten, von einer rationalen Entscheidung auszugehen, gibt es kritische Auffassungen, dass dies eine zu eindimensionale Sicht ist und u.a. soziale Gefüge zu wenig berücksichtigt (vgl. u.a. Green/ Shapiro 1999). In der Rational Choice Theory wird die mikroökonomische Annahme der Nutzenmaximierung unter der Voraussetzung vollständiger Information aufgehoben. Gleichwohl bleibt die Rationalität des Verhaltens als Grundmuster bestehen; es wird davon ausgegangen, dass Akteure mit begrenzten Ressourcen zielorientiert handeln. Die Akteure können demnach zwischen Alternativen wählen, wobei die Menge der Alternativen durch die verfügbaren Ressourcen oder „Handlungsrestriktionen“ eingeschränkt ist. „Zielorientiert“ heißt: Akteure wählen eine Handlungsalternative so aus, dass ihre Ziele oder Präferenzen unter den gegebenen Bedingungen möglichst gut erfüllt werden. Ein solches Verhalten kann in einem weiten Sinne als „rational“ bezeichnet werden (vgl. Diekmann 2007).

Um diese „gebundene“ Rationalität geht es im Forschungsprojekt KomKoWo: Es wird vom rationalen, zielorientierten Verhalten der Akteure auch bei unvollständiger Information ausgegangen. Ziel ist es, den Informationsstand der Akteure durch zusätzliche Informationen so zu verändern, dass auch mittel- und langfristige Effekte sowie intangible Kosten in ihre Entscheidungen einbezogen werden. Damit diese zusätzlichen Informationen in die Kalküle der Akteure einfließen, wird auf Kosten-Nutzen-Ansätze zurückgegriffen.

#### **Kosten und Nutzen bei der Wohnstandortwahl**

Die Entscheidung für Wohnstandorte oder Baugebiete erfolgt auf Grundlage einer Abwägung. In diese Abwägung fließen eine Vielzahl von Faktoren ein, welche sich grob als Kosten- und Nutzenfaktoren zusammenfassen lassen. Im Folgenden sollen die Kosten und Nutzen differenziert werden, um Ansätze für die Kosten-Nutzen-Betrachtung zu liefern.

### Kosten

Obwohl es in den USA seit langem eine Tradition der Debatte um die Kosten des urban sprawl (Überblick bei: Suen 2003) gibt, hat sich in Europa und Deutschland diese Frage in der Forschung lange nicht widerspiegelt. Auch wenn im Zusammenhang mit dem demografischem Wandel früh (vgl. Hahne 1988; Winkel 1990) auf die Bedeutung geringerer Besiedlungsdichte für die Kosten der Infrastruktur und auf die Bedeutung unterschiedlicher Siedlungsstrukturtypen für unterschiedliche Lösungsansätze (vgl. Hahne/ Hencel 1993) hingewiesen wurde, hat sich erst in den letzten Jahren die Beschäftigung mit dem Thema „Kosten der Siedlungsstruktur“ intensiviert. Hinzuweisen ist insbesondere auf Steinlechner (2001), der mit einer differenzierten Analyse zur Kostengerechtigkeit bei Infrastrukturleistungen Grundlagen für eine verursachergerechtere Ausgestaltung von Gebührenstrukturen schaffte. Als Meilensteine ist ferner auf die österreichische Untersuchung von Doubeck et al (1999), die Arbeit von Keding (1997), die Ecoplan-Studie (2000) in der Schweiz und die Untersuchung von Siedentop et al (2006) zu verweisen.

Die zuletzt genannten Arbeiten versuchen dabei jeweils, die Kosten unterschiedlicher Siedlungsstrukturen für *generalisierte* Siedlungstypen zu bestimmen, um damit verallgemeinerbare Aussagen zu Nutzen und Kosten unterschiedlich verdichteter Siedlungsstrukturen zu erhalten. Diese Ansätze sind für allgemeine Diskussionen um die Neuausweisung von Bauflächen für Siedlungszwecke auf der Ebene der Regionalplanung und der Flächennutzungsplanung ausgesprochen hilfreich. Zur Diskussion um konkrete Vorhaben, für die Information und Beratung von Bauwilligen oder Wohnungssuchenden wie auch Kommunen und Investoren sind diese Aussagen jedoch nicht ausreichend. Hier gilt es, zusätzlich die spezifischen Bedingungen vor Ort in die Kommunikation einzubeziehen. Diese Weiterung des Ansatzes erscheint als wesentlicher Fortschritt, um von der allgemeinen Darstellung hin zu einer individuell nachvollziehbaren Kostentransparenz zu gelangen. Die Schwierigkeit dieses Ansatzes liegt aber in der konkreten Kostenzurechnung auf Einzelstandorte. Häufig wird – insbesondere bei den Komponenten der inneren und äußeren Erschließung – auf Pauschalwerte zurückgegriffen, so dass die „wahren“ Kosten eines Standorts nicht ermittelt werden können.

#### Datenverfügbarkeit

Die Datenverfügbarkeit stellt die Kommunen und die Forschung vor ein schwieriges Problem. Vielfach liegen die Daten zu den einzelnen Kostenpositionen oder technischen Komponenten gar nicht vor, teils sind sie nicht in gewünschter, vergleichbarer Form verfügbar oder nur schwer zugänglich. Eine Vollerhebung ist, soweit überhaupt möglich, mit hohem Aufwand sowohl für die Kommune als auch das Forschungsprojekt verbunden. Informationsrestriktionen erschweren die Datenerhebung zusätzlich.

Weiterhin hat sich im Bereich der technischen Infrastrukturen gezeigt, dass von kommunaler Seite häufig nur Investitionskosten vorliegen, jedoch fast keine Daten zu Aufwendungen für Betrieb, Unterhalt und Werterhalt in einzelnen Medien. Doch selbst wenn Kostenkennwerte für den laufenden Betrieb vorliegen, bilden diese nicht die aktuellen tatsächlichen Kosten ab. Die Erhebungen in den Modellstädten zeigen, dass es sich hierbei um veraltete Schätzwerte handelt oder „fiktive Annahmen“, die in den kommunalen Haushalt eingestellt werden. Im kommunalen Haushalt wird daher nicht der tatsächliche Bedarf dargestellt, sondern nur der aktuelle Ausgabenwert. Beide Werte dürften mehr oder weniger deutlich differieren. Genaue

Werte für Betrieb, Unterhalt und Werterhalt, die den aktuellen Aufwand an Personal und Material oder besser noch den tatsächlichen Bedarf abbilden, waren nicht verfügbar.

Das Thema Quersubventionierung ist in zweierlei Richtung für die derzeitige Kostenberechnung relevant: Zum einen erfolgt durch die Gleichbehandlung aller Haushalte eine räumliche Quersubventionierung, indem die kostengünstigeren Haushalte in zentralen, dicht besiedelten Wohnlagen die leitungs- und anschlusssteuerteren Grundstücke/ Nutzer in weniger zentralen/weniger dicht besiedelten Lagen subventionieren (vgl. Schiller/ Siedentop 2005). Zum anderen ermöglicht die Bündelung mehrerer Infrastrukturarten in einem (kommunalen oder privaten) Unternehmen eine Quersubventionierung unterschiedlicher Kostenarten. Auch eine derartige Quersubventionierung (vgl. u.a. Haug 2003) verschleiert die wahren Kosten und verdeckt die Zurechnung zu einzelnen Siedlungseinheiten.

### *Nutzeneinbeziehung bei der Wohnstandortwahl*

Die dargestellten Ansätze beschäftigen sich alle überwiegend mit den Kosten der Siedlungsentwicklung. Bisher fehlt ein Modell, das ebenfalls die Nutzen berücksichtigt. Die Nutzenseite ist ein wichtiger Faktor im Entscheidungsprozess der rationalen Wohnstandortwahl. Unter Nutzen fallen dabei sowohl im Sinne der ökonomischen Theorie die Fähigkeit eines Gutes, Bedürfnisse zu befriedigen als auch im Allgemeinen Sinne eine Maximierung des Wertepools bzw. Minimierung des Verlustpools (vgl. Deppert/ Mielke/ Theobald 2001: 134ff.).

Zur Betrachtung der Nutzen und damit zur Abwägung verschiedener Alternativen wurde die Methode der Nutzwertanalyse entwickelt. Diese stellt entsprechend einem Zielkatalog die Teilnutzen zueinander ins Verhältnis und zeigt für verschiedene Alternativen den Gesamtnutzen auf. Ein Einbezug der Kosten erfolgt hier nicht direkt, kann jedoch indirekt über ein Nutzenkriterium bezogen auf Kosten (z.B. preisgünstig) einbezogen werden (vgl. ARL 1998: 154ff.). Die Nutzwertanalyse stellt für die Betrachtung der Wohnstandortwahl eine nur bedingt geeignete Methode dar. Zwar dient sie im Grundsatz der Bewertung unterschiedlicher Alternativen, doch fehlt der Ansatz der Kostenaufbereitung als expliziter Teil dieser Bewertungsmethodik.

### **Kosten-Nutzen-Analyse als methodischer Ansatz einer Kosten-Nutzen-Betrachtung**

Die Kosten-Nutzen-Analyse ermöglicht es, für Vorhaben den Aufwand (Kosten) und Ertrag (Nutzen) gegenüber zu stellen und kommt damit in ihrer Art einer Form der Wirtschaftlichkeitsprüfung nahe. Die Kosten-Nutzen-Analyse bezieht intangible Effekte (Folgekosten, Nebenwirkungen), ebenso wie indirekte wirtschaftliche, soziale oder gesellschaftliche Effekte ein. Die Zusammenführung der Kosten und Nutzen erfordert die Transformation vor allem der Nutzen in monetäre Einheiten. Während die Kosten-Nutzen-Analyse im Bereich der Wirtschaft gute Einsatzmöglichkeiten bietet, erfährt ihr Einsatz insbesondere in der Verwendung mit Umweltaspekten Kritik. Die Monetarisierung der Nutzen wird als schwierig empfunden (z.B. Wie viel Euro ist Lebensqualität wert?). Auch suggeriert die Verrechnung der Kosten mit den Nutzen, dass Effekte monetär ausgeglichen werden können (vgl. ARL 1998: 151f.).

Aus der Umweltbewertung wurde im Kontext von NATURA 2000 die Kosten-Nutzen-Analyse diskutiert und Kosten- sowie Nutzenkategorien zusammen-

gestellt (s. z.B. Leibnath/ Badura 2005). Für das vorliegende Forschungsprojekt erweist sich dieser Ansatz als geeignet, um ihn an die speziellen Nutzen der Wohnstandortwahl anzupassen. Sie werden im Folgenden kurz vorgestellt. Dabei findet bei den Erläuterungen bereits eine Übertragung auf den Kontext der Siedlungsentwicklung bzw. die Wohnstandortwahl statt.

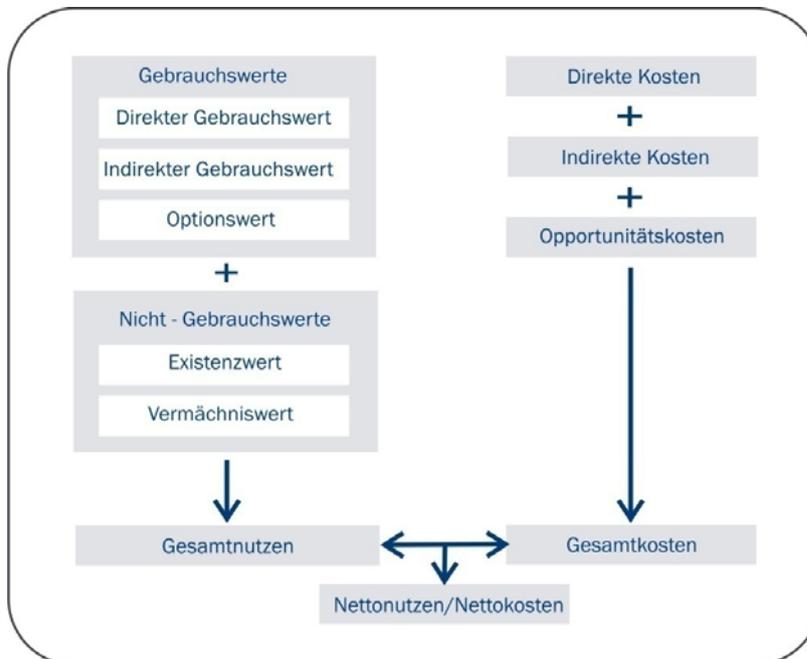


Abb. 19: Nutzen- und Kostenkategorien (Eigene Darstellung verändert nach Leibnath/ Badura 2005: 8)

Die Gebrauchswerte beschreiben, welchen Nutzen ein Standort bzw. eine Immobilie am Standort hat. Dazu erfolgt eine Differenzierung nach der Mittelbarkeit des Nutzens sowie dem zeitlichen Bezug zum Nutzen.

Unter dem Dach der Gebrauchswerte können der direkte und indirekte Gebrauchs- sowie der Optionswert zusammengefasst werden. Dabei wird Wert zunächst nicht als monetäre Einheit verstanden, sondern als Messgröße für den Nutzen. Der direkte Gebrauchswert stellt die durch den unmittelbaren Nutzen entstehenden Vorteile dar (z.B. Wohnbarkeit des Hauses). Als indirekte Gebrauchswerte werden all jene bezeichnet, die eine indirekte Unterstützung im Nutzen geben (z.B. Haus als Sicherheit oder zusätzlicher Stauraum). Unter Optionswert fallen die Nutzen, welche aktuell noch nicht wirksam werden, zukünftig jedoch einen Nutzen abwerfen könnten (z.B. Immobilie als Altersvorsorge).

Als Nicht-Gebrauchswerte (auch: Passive Gebrauchswerte) können der Existenzwert sowie der Vermächniswert aufgeführt werden. Diese Nutzen sind eher ideeller Art. Der Existenzwert drückt den Nutzen aus, der als Wertschätzung bezeichnet werden kann. Der Vermächniswert umfasst den potentiellen Nutzen für künftige Generationen (z.B. Erbe).

Den Nutzen stehen Kosten gegenüber, die sich als direkte, indirekte und Opportunitätskosten fassen lassen. Direkte Kosten entstehen durch die Herstellung, z.B. Bau eines Hauses oder Erschließung eines Baugebietes. Als indirekte Kosten werden die anfallenden Kosten bezeichnet, die nicht im

direkten Zusammenhang stehen (z.B. Kosten für Grundbucheintragung). Opportunitätskosten beschreiben die durch die Entscheidung für eine andere Alternative entgangenen Kosten bzw. Erträge. (vgl. Leibenath/ Badura 2005: 8ff.; vgl. Baumgärtner 2003: 45ff.)

In Abb. 19 werden entsprechend dem Vorgehen der Kosten-Nutzen-Analyse die Gebrauchswerte als monetäre Einheiten mit den Kosten verrechnet. Für das Ziel des Forschungsprojektes – die Entscheidung in der Weise vorzubereiten und zu unterstützen – erscheint diese Zusammenführung nicht sinnvoll. Vielmehr ist es notwendig, die Einzelaspekte offen zu legen, um dem Nutzer wesentliche Entscheidungskriterien aufzuzeigen und transparent darzustellen. Hinzu kommt, dass die Wohnstandortwahl für Privathaushalte und Kommunen eine auch emotional gesteuerte Entscheidung darstellt. In bestehenden Methoden wird dieser Erkenntnis nicht Rechnung getragen, so dass emotionale Entscheidungsparameter nachträglich mit den Nettokosten/-nutzen abgewogen werden müssen. Für das eigene Vorgehen wird daher ein Kosten-Nutzen-Vergleich angestrebt, bei dem die Zusammenführung der Kosten und Nutzen in einer Summe entfällt. Es wird vorgezogen durch eine systematische Darstellung den Vergleich von Alternativen zu vereinfachen. Abweichend wird auch davon Abstand genommen, die Nutzwerte zu monetarisieren und damit die Möglichkeit verbessert, emotionale Komponenten einzubinden.

#### **Zum gewählten Kosten-Nutzen-Ansatz**

Der im Forschungsprojekt zu wählende Kosten-Nutzen-Ansatz hat zum Ziel, mehr Information über reale Kosten zu liefern und somit zu mehr Kostenwahrheit beizutragen sowie den individuellen Entscheidungshorizont zu vergrößern. Dabei wird als Basis der Ansatz der Kosten-Nutzen-Analyse verwendet.

Die Vielzahl der Aspekte von Kosten und Nutzen ergibt ein sehr komplexes Gebilde. Daher ist es notwendig, die Kosten- und Nutzenaspekte auf die für die Zielgruppen relevanten Aspekte zu reduzieren. D.h. in der weiteren Betrachtung der Kosten und Nutzen werden nur solche weiterverwendet und kommuniziert, die für die jeweilige Zielgruppe entscheidungsrelevant sind *und* in denen sich Standorte unterscheiden. Lokal spezifische Faktoren der Wohngebiete und deren Ausgestaltung können somit einfließen.

#### **Kapitel 2.2.2 | Kosten-Nutzen-Ansätze für die Zielgruppe der Wohnstandortsuchenden**

In den folgenden Abschnitten werden die Nutzwerte und die Kosten für Bau- und Umzugswillige näher erläutert.

#### **Kosten bei der Wohnstandortwahl für Bau- und Umzugswillige**

Der Ansatz der direkten und indirekten Kosten lässt sich nur unzureichend auf die Kosten des Wohnstandortes übertragen. Besser geeignet erscheint eine Unterteilung in Kosten, die durch Grundstück und Gebäude anfallen, und in Kosten für Mobilität, inklusive des zeitlichen Aufwands. Diese Kosten werden für einen längeren Zeitraum betrachtet und jeweils als Jahreskosten bzw. Zeitaufwand angegeben.

### *Haus- und Grundstückspreis*

Grundstückspreise sind für Bauwillige oftmals das wichtigste finanzielle Kriterium bei der Wohnstandortwahl. Der Grundstückspreis ist der Preis, für den ein Stück Boden zum Verkauf angeboten wird. Doch was in dem angegebenen Grundstückspreis alles enthalten ist, kann stark unterschiedlich sein und sich aus folgenden Faktoren zusammensetzen (vgl. Deutsches Institut für Normung e.V. 2006: s. KG 100):

- Grundstückswert (anhand Bodenrichtwerte),
- Grundstücksnebenkosten (z.B. Grunderwerbssteuer, Notargebühren und Grundbucheintrag, Vermessungsgebühr, Baugrundgutachten/ Bodenanalyse, Maklerprovision),
- Kosten für das Freimachen von Rechten Dritter (z.B. Wegerechte),
- Herrichtungskosten (z.B. Beseitigung Altlasten, Vegetation, Altgebäude),
- Erschließungskosten (z.B. Ver- und Entsorgung, Straße),
- Gewinnspanne des Anbieters.

Der veranschlagte Grundstückspreis bildet demnach eine Summe mehrerer oder gar aller genannten Faktoren. Es gilt im Einzelfall genau zu prüfen, welche Faktoren enthalten sind. Einen großen Spielraum in der Leistungsgestaltung birgt auch der Bereich Erschließung mit Infrastruktur. In der Praxis lassen sich vorrangig folgende Situationen der Erschließung und Finanzierung finden:

- Grundstück ist nicht erschlossen, Erschließung ist nicht im Preis enthalten,
- Grundstück ist erschlossen nach BauGB (Straßen, Verkehrsanlagen), andere Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen (z.B. Wasser, Abwasser) sind nicht im Preis enthalten,
- Grundstück ist voll erschlossen, aber nicht alle Kosten sind im Preis enthalten, Ver- und Entsorger stellen ihre Leistungen später in Rechnung, z.B. in Form von Baukostenzuschüssen für Gas oder Strom,
- Grundstück ist voll erschlossen und alle Infrastrukturen sind im Preis enthalten.

Oft haben die potentiellen Grundstückskäufer keinen Überblick über die anfallenden Kosten beim Kauf eines Grundstücks. Erschwerend kommt hinzu, dass für die Kunden häufig nicht auf den ersten Blick ersichtlich ist, welche Kostenfaktoren überhaupt im angebotenen Grundstückspreis enthalten sind. Die genauen Informationen sind vielfach erst in den konkreten Verträgen offen gelegt. Aufgrund der Komplexität der Faktoren, die in den Grundstückspreis einfließen, und einer häufig eher defensiven Informationsdarstellung wird den potentiellen Grundstückskäufern der Vergleich verschiedener Preise und Wohnstandorte erschwert. Eine Kostenwahrheit, im Sinne von Transparenz für den Kunden und vergleichbarer Preise, ist nicht gegeben.

Die Hauspreise sind erheblich von der gewünschten Größe und Ausstattung abhängig. Für die Kostenwahrheit der Wohnstandortwahl sind diese allerdings nicht ausschlaggebend, da sie nur bedingt lageabhängig sind. Den-

noch ist es beim Vergleich von Standorten wichtig, diesen Kostenfaktor einzubeziehen, um das Verhältnis von Wohn- zu Mobilitätskosten darstellen zu können.

#### *Mobilitätskosten*

Mobilitätskosten sind Folgekosten der Wohnstandortwahl, die für private Haushalte an einem Standort anfallen. Dieser Kostenfaktor hat in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Der Trend der letzten Jahrzehnte, dass Wohnkosten steigen und Verkehrskosten im Vergleich zur allgemeinen Inflationsrate sanken oder stagnierten, kehrte sich in den letzten Jahren um. So waren die Mobilitätskosten durch steigende Ölpreise und Steuererhöhungen angestiegen (vgl. Fuchte 2006; vgl. Statistisches Bundesamt 2004: 11-13). Zudem zeigt die Diskussion um die Entfernungspauschale, dass die langfristige Unterstützung von Pendlern keine Selbstverständlichkeit ist (vgl. Netzeitung 2008).

Für private Haushalte entstehen am Standort Kosten für Mobilität, die sich hauptsächlich aus zwei Komponenten zusammensetzen, den invariablen Kosten und den variablen Kosten. Invariable Kosten entstehen für den Unterhalt bzw. die Nutzung eines Verkehrsmittels, etwa dem PKW oder für Bus und Bahn. Für den PKW sind in den invariablen Kosten die Fixkosten, die Werkstatt- und Reifenkosten sowie der Wertverlust einberechnet. Fixkosten sind z.B. die Kfz-Steuer, die Haftpflichtversicherung oder Stellplatzgebühren (vgl. ADAC 2008). Im ÖPNV entstehen invariable Kosten in Form von Zeitkarten im Abonnement. Die benötigte Anzahl an PKW und Zeitkarten für den ÖPNV haben damit maßgeblich Einfluss auf die Höhe der invariablen Mobilitätskosten.

Durch die Nutzung des PKW entstehen als variable Kosten so genannte Betriebskosten, z.B. für Kraftstoff, Motoröl und sonstige Pflege (vgl. ADAC 2008). Auf den ÖPNV übertragen, umfassen die variablen Kosten die Kosten für gelegentliche Fahrten, die nicht durch eine Zeitkarte abgedeckt werden. Die variablen Kosten sind damit stark davon abhängig, wie häufig und wie weit Wege mit dem jeweiligen Verkehrsmittel zurückgelegt werden.

Für Fahrradfahrer und Fußgänger werden keine Mobilitätskosten berechnet, da diese marginal (z.B. Schuhe, Fahrradschlauch) sind und damit vernachlässigt werden können.

#### *Zeitlicher Mobilitätsaufwand*

Mit den zurückzulegenden Wegen ist ein Zeitaufwand verbunden, der als nicht monetärer Bestandteil der Kosten bewertet wird. Wie die Mobilitätskosten ist der dafür erforderliche Zeitaufwand von der Häufigkeit und Länge der Wege abhängig. Da Zeit sehr unterschiedlich wahrgenommen und bewertet wird, erfolgt keine Monetarisierung, sondern die Darstellung als reiner Zeitfaktor, der individuell interpretiert werden kann und in Verbindung mit z.B. Freizeittätigkeiten emotional Eingang finden kann.

### **Nutzen bei der Wohnstandortwahl für Bau- und Umzugswillige**

Im Folgenden wird für die privaten Haushalte, die Bau- und Umzugswilligen, konkretisiert, was die Gebrauchswerte bezogen auf die Wohnstandortwahl sein können und bewertet, welche Relevanz diese für die Wohnstandortwahl haben.

Der direkte Gebrauchswert für Bau- und Umzugswillige besteht aus dem Nutzen, der durch den Standort an sich entsteht, z.B. die Bebauung und damit die Nutzung als Wohnraum. Indirekte Gebrauchswerte eines Wohnstandortes sind z.B. die Nähe zu wichtigen Zielen, wie dem Arbeitsplatz, Nahversorgungs- oder Freizeiteinrichtungen. Der Optionswert beschreibt den Nutzen der potentiell entstehen könnte, z.B. die Ersparnis von Mietausgaben, sobald das Eigentum abbezahlt ist. Der Existenzwert ist eher ideell und lässt sich weniger quantitativ ausdrücken. Er kann darin bestehen, dass der Schutz der eigenen Habseligkeiten gewährleistet ist oder dass sich der Bewohner in dem Wohngebiet wohl fühlt. Der Vermächtniswert kann durch das entstehende Erbe der Immobilie beschrieben werden.

Bei diesen Nutzwerten zeigt sich, dass diese teilweise ideell und subjektiv geprägt sind. Für die weitere Bearbeitung im Forschungsprojekt wird sich auf jene Gebrauchswerte konzentriert, die zum einen standortabhängig sind und zum anderen durch Maßeinheiten beschreibbar sind. Damit beschränkt sich die Nutzenbetrachtung auf die indirekten Gebrauchswerte, den Optionswert und den Vermächtniswert. Der direkte Gebrauchswert unterscheidet sich bei den Standorten nicht und kann deshalb im Vergleich vernachlässigt werden. Der Existenzwert kann differieren, lässt sich jedoch nur schwer messen oder verallgemeinern.

Die eher ideellen Nicht-Gebrauchswerte werden deshalb in der Kosten-Nutzen-Betrachtung nicht berücksichtigt. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sie für die Wohnstandortwahl keine Relevanz haben. Sie bedürfen aufgrund der sehr subjektiven Prägung allerdings einer individuellen Abwägung.

### **Kosten und Nutzen bei der Wohnstandortwahl für Bau- und Umzugswillige**

Die Verknüpfung zwischen Nutzen und Kosten ist ein wichtiger Schritt bei der Entscheidung für oder gegen einen Wohnstandort. Günstigen Grundstückskosten stehen meist Nachteile bezüglich der Standortausstattung mit nahe gelegenen Einrichtungen des öffentlichen und privaten Bedarfs gegenüber. Diese Nutzeneinschränkung ist durch erhöhte Mobilitätskosten (Zeit und Geld) auszugleichen. Mobilitätskosten und zeitlicher Mobilitätsaufwand sind damit objektive Maße für den Nutzenentgang des jeweiligen Standorts: Hohe Grundstückspreise sind meistens mit Lagevorteilen verbunden und die Standorte bieten ein großes Versorgungsangebot und damit niedrigere Mobilitätskosten und einen geringeren Zeitaufwand für zurückzulegende Wege.

Der Aufwand für Mobilität lässt sich als finanzieller Posten monetarisiert darstellen sowie in Zeit als Nutzenentgang aufzeigen. Die Nutzen werden als Nähe zu Infrastruktur-, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen sowie Wertentwicklung und Kostenersparnisse dargestellt. Es erfolgt, wie im Kosten-Nutzen-Ansatz dargelegt, keine Zusammenführung der Kosten und Nutzen zu einem Wert, sondern die separate Darstellung und damit eine höhere Transparenz und Möglichkeit zur individuellen Abwägung.

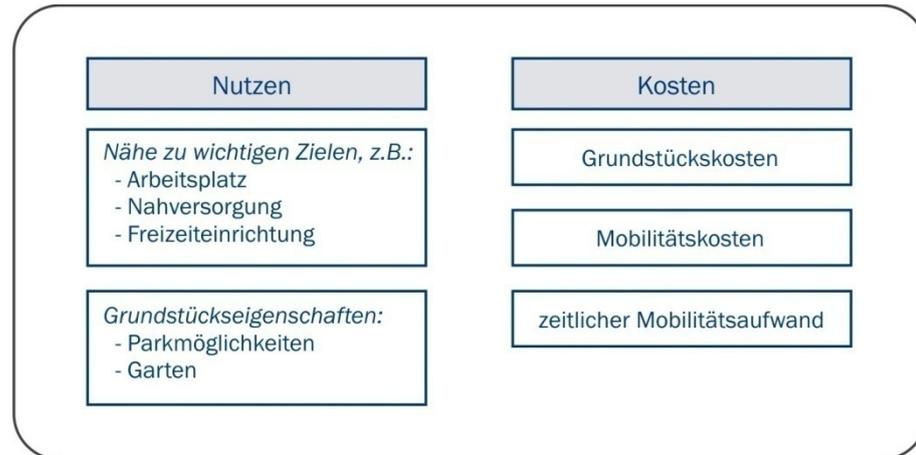


Abb. 20: Nutzen- und Kosten der Wohnstandortwahl bei Privathaushalten (Eigene Darstellung)

### Kapitel 2.2.3 | Kosten-Nutzen-Ansätze der Baugebietsausweisung für Kommunen

Für die Kommunen entstehen andere Kosten und Nutzen von Wohnstandorten als für private Haushalte. Die kommenden Abschnitte erläutern die jeweiligen Einflussfaktoren.

#### **Kosten bei der Baulandausweisung für Kommunen**

Zu den standortabhängigen Kostenaspekten der Wohnstandortwahl zählen für die Kommune – neben den möglicherweise anfallenden Grundstückskosten – die Investitionen für die Erschließung. Diese ergeben sich aus den einzelnen Kostenarten für die Erschließung und können je nach Untersuchungsstandort differieren, vor allem für die äußere und innere Erschließung der Wohnstandorte. Die Investitionskosten bzw. der -aufwand sind abhängig von der Lage, der Dichte sowie den örtlichen Gegebenheiten (Topografie und Bodenbeschaffenheit). Hinzu kommen spezifische Faktoren der Wohngebiete, wie z.B. Lärmschutzmaßnahmen, Spielplätze, Ausgleichs- und Grünflächen oder andere Maßnahmen der Erschließung bzw. Ausgestaltung der Quartiere. Weiterhin unterscheiden sich die laufenden Unterhalts-, Werterhaltungs- und Betriebskosten für die notwendigen technischen sowie sozialen Infrastrukturen je nach Standort und sind somit im Sinne einer Kostentransparenz standortabhängig relevante Kriterien.

#### *Investitions- und Folgekosten für Infrastruktur*

Die Gesamtkosten eines Baugebietes setzen sich zum einen aus den Investitionskosten und zum anderen aus den Folgekosten zusammen. Die Investitionskosten sind jene, die für die Bereitstellung der Infrastruktur anfallen inklusive der Abschreibungskosten. Die Folgekosten entstehen durch Betrieb, Unterhalt und Werterhalt der Infrastrukturen. Dazu zählen u.a. die Wartung und der bauliche Unterhalt von Straßen, Leitungen, Kanälen und technischen Anlagen. Ferner gehören dazu Kontrollen, Pflege, Reinigung, Verwaltungstätigkeiten und sonstige Maßnahmen zur Sicherung des Betriebes und der langfristigen Funktionstüchtigkeit. Hinsichtlich der anfallenden Kosten bei der Baulandentwicklung nehmen Straße und Abwasser einen sehr hohen Anteil ein.

Auch wenn die Investitionen einen großen Teil der Gesamtkosten einnehmen, sind die Folgekosten nicht zu unterschätzen. Infolge der Modellrechnung (vgl. Hahne/ Günther 2008), die im Rahmen des Forschungsprojektes durchgeführt wurde, ergibt sich ein Verhältnis von 2:1 der Investitionen zu den Folgekosten. Die Folgekosten setzen sich für die Gemeinden insbesondere aus Straßenunterhalt, Straßenbeleuchtung, Straßenreinigung, Winterdienst und Grünflächenpflege zusammen. Für diese Folgekosten besteht für die Gemeinden nicht die direkte Möglichkeit der Refinanzierung über Gebühren (vgl. Seiler 2006: 61).

**Arbeitspapier „Kostenaspekte bei der Wohngebietsausweisung. Modellrechnungen für unterschiedliche Baugebietstypen“**

Die vorangehend genannten Inhalte sind in einem gesonderten Arbeitspapier zusammengefasst.<sup>10</sup> Vor dem Hintergrund der zahlreichen, komplexen ökonomischen Aspekte bei gleichzeitig problematischen Lagen der kommunalen Haushalte soll das Arbeitspapier dazu beitragen, Planungsfehler zu vermeiden und die zukünftigen finanziellen Lasten der Kommunen und Bürger zu minimieren. Eine Checkliste im Anhang dient der Überprüfung der Kostenaspekte geplanter Baugebiete.

Auf der Grundlage einer Modellrechnung wurden fünf fiktive Wohnbaugebiete konstruiert und berechnet. Diese Baugebiete bilden fünf Typen ab, die nach den Kategorien Lage und Dichte erstellt sind. Die Wohngebiete umfassen jeweils 50 Wohneinheiten.

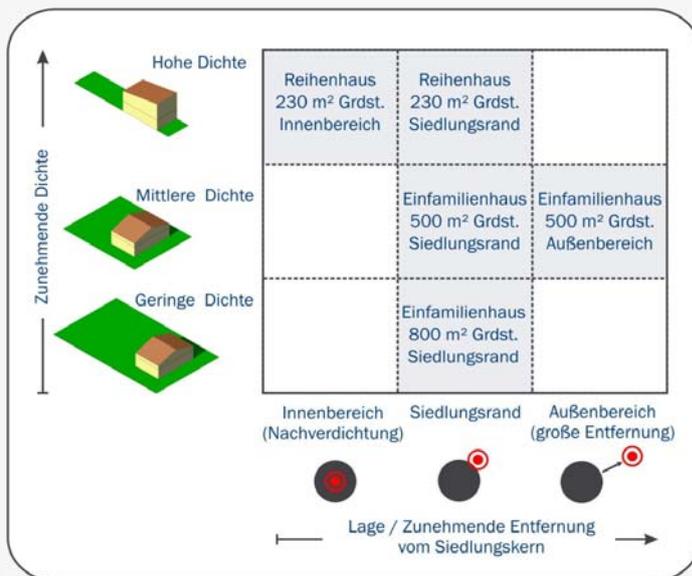


Abb. 21: Übersicht der Baugebietstypen (Grdst. = Grundstück) (Eigene Darstellung)

Die dominanten Einflussfaktoren bei der Wohngebietsentwicklung, Lage und Dichte sowie Kostenträgerschaft werden näher erläutert und anhand der Modelltypen in Berechnungen veranschaulicht.

<sup>10</sup> Hahne, Ulf; Günther, Martin 2008: Kostenaspekte bei der Wohngebietsausweisung. Modellrechnungen für unterschiedliche Baugebietstypen. Working Papers – Forschungen F1/2008. Universität Kassel, Fachbereich 6, Architektur, Stadtplanung, Landschaftsplanung, Kassel.

Die Investitionskosten als auch die Folgekosten können als Jahreskosten<sup>11</sup> integriert werden. Dies vereinfacht zum einen die Vergleichbarkeit. Zum anderen entspricht die Abschreibung der Investitionen<sup>12</sup> der gängigen Praxis in Wirtschaft und Doppik. Außerdem ist dies realitätsnah, da die Entwicklungskosten zumeist über eine Kreditfinanzierung ohnehin in Annuitäten aufgeteilt werden.

#### *Einfluss der Siedlungsstruktur auf die Kosten der Baulandausweisung*

Die Gesamtheit aller technischen Anlagen und Maßnahmen zur Erschließung der Grundstücke (Verkehrswege, Ver- und Entsorgung) innerhalb eines begrenzten Bereiches (z.B. eines Baugebietes) wird als innere Erschließung bezeichnet. Sie wird zumeist im Straßenraum verlegt und orientiert sich daher an der vorgesehenen Bebauung im Planungsgebiet. Da je nach Größe der Grundstücke mehr oder weniger Straßen und Leitungen zur Erschließung notwendig sind, ist der Aufwand der inneren Erschließung von der Dichte abhängig.

Demgegenüber dient die äußere Erschließung der Anbindung des Plangebiets an die bestehenden Netze und fasst alle technischen Einrichtungen außerhalb des Baubereiches zusammen. Die äußere Erschließung und die damit verbundenen Kosten sind somit von der Lage des Baugebietes abhängig.

Die Kosten für soziale Infrastruktur werden im Rahmen des Forschungsprojektes vernachlässigt, da die Wohngebiete in den Modellstädten in einer Größenordnung geplant sind, die bei bestehenden Infrastruktureinrichtungen nicht an die Kapazitätsgrenzen stoßen werden. Zudem handelt es sich um langfristig schrumpfende Regionen, in denen über die Baulandausweisung hinaus die Herausforderung der Daseinsvorsorge diskutiert werden muss.

Die Kommune kann durch die Planung die Höhe des Erschließungsaufwandes beeinflussen. Die genannten Kosten werden neben den eigentlichen Nutznießern des Wohnneubaugebietes, den Grundstückskäufern/-eigentümern bzw. Mietern, auch auf die Kommune und die Allgemeinheit der Netznutzer verteilt. Neben der Beeinflussung der Kosten einer Baulandentwicklung durch die Kriterien Lage und Dichte kann die Wahl des Organisations- und Finanzierungsmodells die Höhe der Belastung für die einzelnen Kostenträger verändern. Aber selbst bei einer Übertragung der Entwicklung an einen Investor verbleibt ein beträchtlicher Teil der Kosten bei der Kommune.

#### *Steigende Verwaltungskosten durch Baugebietsentwicklung und demografischen Wandel*

Mit der Ausweisung von Bauland und der Entwicklung neuer Quartiere sind Planungs- und Verwaltungsleistungen verbunden. Sie werden in den für Pla-

---

<sup>11</sup> Die Investitionskosten werden abgeschrieben und gehen als Annuitäten (jährliche Abschreibung plus Zinsen) in die Rechnung ein.

<sup>12</sup> Die Abschreibungsdauer entspricht der angenommenen, durchschnittlichen technischen Lebensdauer der jeweiligen Hauptbestandteile der Infrastrukturen. Dadurch wird ein gleichmäßiger Wert erzeugt, der unabhängig von bestimmten Zeitdauern ist und eine differenzierte Betrachtung zu bestimmten Zeitpunkten erlaubt. Quelle: Gutsche 2006: S. 79ff.

nen und Bauen zuständigen Behörden der Städte und Gemeinden erarbeitet. Das führt zu direkten Kosten in der Planungs- und Umsetzungsphase, z.B. für die Aufstellung eines B-Planes, die Erstellung von städtebaulichen Verträgen oder das Projektmanagement bei der Entwicklung eines Baugebietes durch die Kommune.

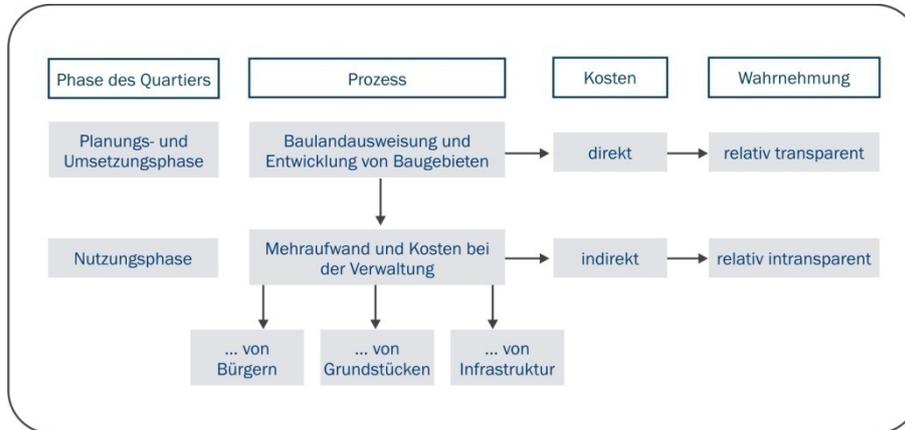


Abb. 22: Verwaltungskosten durch Baugebietsentwicklung (Eigene Darstellung)

In der Nutzungsphase des Quartiers entsteht darüber hinaus aber auch ein Mehraufwand und damit indirekte Kosten in der allgemeinen Verwaltung und in anderen Bereichen der Kommune, z.B. Feuerwehr oder Polizei. Insgesamt fallen für jeden Bürger und jeden Quadratmeter Siedlungs- und Verkehrsfläche Verwaltungsleistungen oder Anpassungsmaßnahmen an. Zwar ist der zusätzliche Aufwand für einen einzelnen Bürger oder für ein paar Quadratmeter neue Siedlungs- und Verkehrsfläche gering, aber in der Summe mehrerer Wohneinheiten bzw. Wohngebiete führt es doch dazu, dass Verwaltungsstrukturen angepasst werden müssen. Eine konkrete Zurechnung von Kosten bzw. von Aufwand durch neue Baugebiete zu einem einzelnen Bürger ist allerdings nahezu unmöglich. Die Strukturen und die Höhe der Aufwendungen bzw. indirekten Kosten zur Verwaltung der Bürger, der Grundstücke und der Infrastruktur sind noch sehr intransparent.

Solange die Gemeinde in der Bevölkerungszahl proportional zur Flächenzunahme wächst, ist der Mehraufwand für die öffentliche Verwaltung im Prinzip kostenneutral und unkompliziert (mehr Bürger = mehr Verwaltung). Problematisch wird es, wenn einerseits die Siedlungs- und Verkehrsfläche der Gemeinde wächst, aber andererseits die Bevölkerungszahl durch demografischen Wandel (und Abwanderung) sinkt. Dann stehen steigende Ausgaben (für die zu verwaltende Gemeindefläche) sinkenden Einnahmen gegenüber und die Pro-Kopf-Ausgaben steigen. Der Mehraufwand durch neue Baugebietsentwicklungen bei gleichzeitigem demografischen Wandel verstärkt das Kostenproblem der Kommunen, Kostenremanenzen verschärfen die Versuche, die Verwaltung anzupassen.

#### *Verlust zentralörtlicher Angebote als Kostenaspekt*

Suburbanisierung und rückläufige Einwohnerzahlen infolge des demografischen Wandels führen zu sinkenden Einnahmen aus Steuern, kommunalem Finanzausgleich und Gebühren. Beide Prozesse treffen insbesondere die zentralen Orte schrumpfender Regionen. Für sie wird es immer schwieriger, ihre infrastrukturellen, zentralörtlichen Angebote für Kerngebiet und Umland

im gleichen Maße aufrecht zu erhalten. Die Versorgung der Bürger der Region wird schlechter und die Attraktivität von Stadt/ zentralem Ort und Region nehmen ab.

In der Konsequenz heißt das: Eine intensive Baulandentwicklung in Umlandgemeinden und peripheren Standorten schwächt die Kernstädte und damit die Region gleichermaßen. Schrumpfende und finanzschwache Kernstädte (weniger Einwohner und Einnahmen) führen schrittweise zum Verlust von zentralörtlichen Angeboten, sowohl in quantitativer wie qualitativer Hinsicht. Auf die angespannte finanzielle Haushaltslage und den Druck zur Einsparungen reagieren die Kommunen zuerst mit der Reduzierung ihrer freiwilligen Leistungen.

Davon sind in erster Linie Einrichtungen im Bereich Bildung (z.B. Hochschulen, Sonderschulen, VHS), Kultur (z.B. Museum, Bibliothek, Kongress- und Konzerthalle), Sport und Freizeit (u.a. Stadion, Hallen, Schwimmbad) betroffen. Kürzungen liegen aber auch im Bereich des ÖPNV nahe. Ebenso ist der Bereich Gesundheit und Soziales (z.B. Fachärzte, Krankenhaus, besondere soziale Einrichtungen) von Schließungen und Anpassungen berührt. Neben den (halb-) öffentlichen Angeboten erfordern auch privatwirtschaftliche Angebote in den Kernstädten gewisse Bevölkerungszahlen und Dichten. Sinken allerdings infolge des demografischen Wandels und anhaltender Suburbanisierung durch Baulandentwicklung in den Umlandgemeinden die Nachfragerzahlen im Einzugsbereich, drohen auch hier das Unterschreiten einer kritischen Wirtschaftlichkeitsschwelle und damit der Verlust der Angebote. Dies schwächt die Attraktivität der Region – sowohl für Bewohner und Gäste als auch für die Ansiedlung von Unternehmen.

### **Nutzen der Baulandausweisung für Kommunen**

Die standortabhängigen Nutzen ergeben sich vor allem aus dem Verkauf der Grundstücke sowie den Nutzungsentgelten, dem größeren, differenzierten Wohnraumangebot und der Zukunftsbewertung der Kommune und des Ortsteils.

Die Ausweisung und Entwicklung von Bauland ist ein zentrales Handlungsfeld kommunaler Stadtplanungspolitik. Mit dem Angebot zusätzlicher Wohnbauflächen sollen umzugswillige Bürger in der Kommune gehalten und neue Bürger durch Zuzug gewonnen werden. Neben den erhofften Steuereinnahmen sollen nicht selten durch die Baugebieterschließung Gewinne abgeschöpft (Bodenwertsteigerung) und die kommunalen Haushalte konsolidiert werden. Diese Gewinne werden jedoch oftmals überschätzt (vgl. Jörissen/ Coenen 2007: 169).

Häufig besteht wenig Kenntnis darüber, was neue Wohnbaugebiete letztendlich in der Summe kosten. Was ist zu beachten, um neue Wohnbauflächen insgesamt kostengünstig zu erschließen? Welche Kosten verbleiben bei der Kommune und in welchem Verhältnis stehen diese zu den prognostizierten Einnahmen?

Für die Kommunen besteht der direkte Gebrauchswert von Baugebieten im günstigsten Fall darin, dass sie einen Gewinn durch den Verkauf der Grundstücke erwirtschaften. Der indirekte Nutzen kann darin bestehen, dass die Gemeinde z.B. durch den Zuzug von Neubürgern in den Genuss von höheren Steuereinnahmen und Schlüsselzuweisungen kommt. Als Optionswert kann

die Gewinnung von Einwohnern verstanden werden. Der Existenzwert lässt sich eher auf der ideellen Ebene verstehen, dass die Gemeinde durch ein Baugebiet einen Imagegewinn erzielen möchte oder sich im Wettbewerb mit anderen Gemeinden zu behaupten sucht. Der Vermächtniswert lässt sich für Kommunen nur schwer bestimmen.

Aufgrund der komplexen Einflussgrößen ist die Höhe der einwohnerbezogenen Schlüsselzuweisungen aus dem Finanzausgleich nicht allgemein zu bestimmen. Der fiskalische Nettoeffekt von Neubauwohngebieten für die Kommune wird jedoch häufig überschätzt. Im Folgenden wird erläutert, wie sich die Einnahmen für Gemeinden am Beispiel Thüringens darstellen können.

#### *Einnahmen für die Kommunen aus der Baugebietsentwicklung am Beispiel Thüringens*

Durch die Entwicklung von Baugebieten entstehen für die Kommune in erster Linie Einnahmen aufgrund der Mehreinkünfte bei der Grundsteuer (Veränderung A zu B), dem 15 %-Einkommensteueranteil sowie ggf. durch die Verkaufserlöse der Grundstücke. Weiterhin verändern sich die Schlüsselzuweisungen aus dem Kommunalen Finanzausgleich (KFA). In welcher Höhe sich diese Zuweisungen jedoch verändern, kann nicht pauschal bestimmt werden. Dies hängt jeweils vom individuellen Finanzbedarf sowie von der Gesamteinnahmesituation der Kommune ab.

Ob sich die Einnahmen für die Gemeinde positiv oder negativ entwickeln, hängt darüber hinaus maßgeblich davon ab, wie viele Bürger von Außen zuziehen und wie viele „nur“ innerhalb des Ortes umziehen. Nur neue, zusätzliche Einwohner können zu zusätzlicher Einkommensteuer und möglicherweise steigenden Schlüsselzuweisungen führen. Innergemeindliche Umzügler führen lediglich zu steigenden Grundsteuern, was sich negativ auf die Schlüsselzuweisungen auswirkt, die die Kommune aus dem KFA vom Land erhält. In der Regel weisen neue Baugebiete einen Mix von gemeindeinternen Umzügen und Zuzügen von Außen auf, bei der Schätzung der zukünftigen Einnahmen sollte das Verhältnis jedoch nicht zu optimistisch angenommen werden.

Von den Änderungen der kommunalen Finanzen werden aber auch andere fiskalische Instrumente berührt. Als Folge werden die von den Kommunen zu zahlende Kreisumlage und ggf. die Umlage der Verwaltungsgemeinschaft angepasst, so dass sich die Zahlungen u.U. erhöhen und die Einnahmeeffekte weiter vermindern. In einigen Bundesländern ist im Rahmen des KFA auch die Finanzausgleichsumlage für abundante Gemeinden anzupassen.

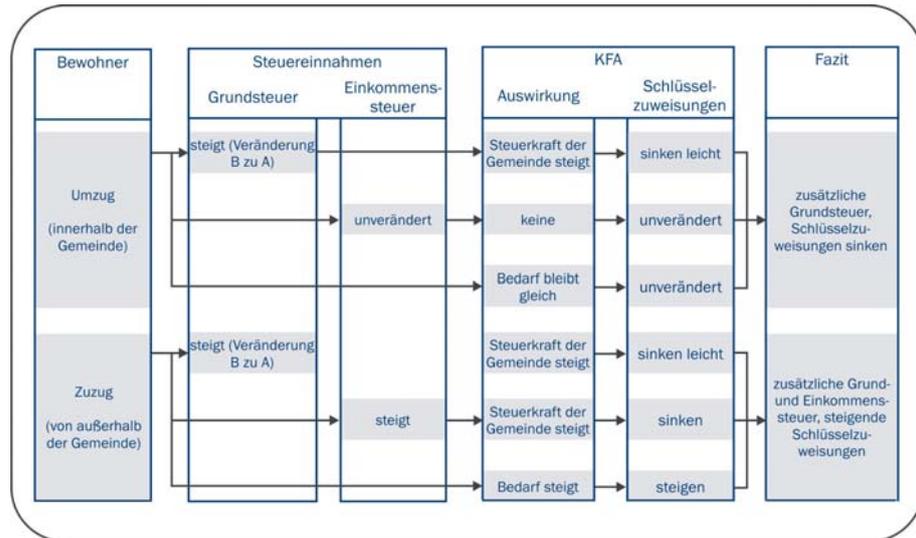


Abb. 23: Prinzip der kommunalen Einnahmen (Eigene Darstellung)

Insgesamt werden die Einnahmen häufig überschätzt, der fiskalische Nettoeffekt neuer Wohngebiete ist für die Gemeinden geringer als oft angenommen (vgl. Gutsche 2003: 294f.). Nicht zu vergessen sind zeitliche Verzögerungen bei der Anpassung der staatlichen Finanzsysteme.

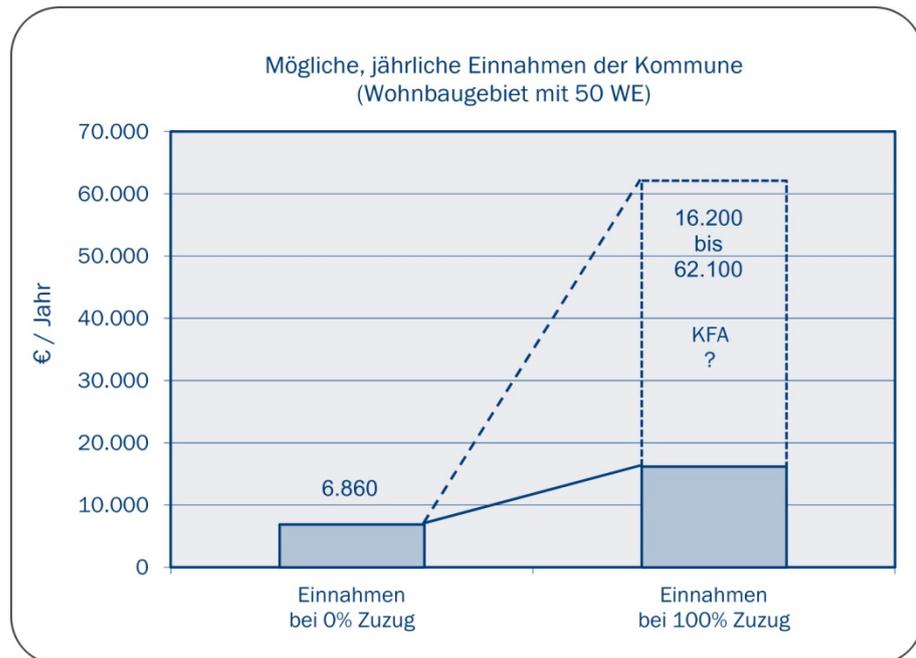


Abb. 24: Mögliche, jährliche Einnahmen einer Kommune in Thüringen (Eigene Berechnung und Darstellung; Daten: Thüringer Landesamt für Statistik 2006)

Die möglichen Einnahmen weisen somit eine große Spannweite auf. Je nachdem, wie hoch die Anteile von externen Zuzügen und internen Umzügen im Wohnbaugebiet sind, bewegen sich die relativ „sicheren“ Einnahmen aus Grund- und Einkommensteuer zwischen 6.860 und 16.200 €/Jahr (s. Abb. 24). Es wurde die Annahme getroffen, dass durchschnittlich 2,0 Einwohner in einem Haushalt leben.

Die zusätzlichen Schlüsselzuweisungen aus dem KFA sind wie beschrieben je Gemeinde sehr individuell und kaum zu prognostizieren. Bei 0 % Zuzügen und 100 % gemeindeinternen Umzügen betragen sie 0 €. Im Maximalfall von 100 % Zuwanderung von Außen schwanken sie zwischen 0 € bei abundanten Gemeinden (ohne Schlüsselzuweisungen) und 45.900 €/Jahr für Thüringen. Dieser Spannweite liegen Werte für die Gemeinde mit den niedrigsten und den höchsten Schlüsselzuweisungen pro Einwohner in Thüringen für 2006 zugrunde (Thüringer Landesamt für Statistik 2006).

Prinzipiell erhalten große Gemeinden und Städte höhere Schlüsselzuweisungen pro Kopf aufgrund der sog. „Einwohnerveredelung“ infolge eines unterstellten erhöhten Finanzbedarfs. Zudem erhalten Ober- und Mittelzentren zusätzliche Finanzhilfen (bis 2007 Vorweg-Schlüsselzuweisungen, 2008 und 2009 Anpassungshilfen; vgl. Thüringer Innenministerium 2007).

Neben diesen fiskalischen Betrachtungen erzeugen Neubürger auch Folgeeffekte für die Kaufkraft in der Stadt. Durch die Bauaktivitäten und das Konsumverhalten werden letztlich bei Handel und Dienstleistungen ebenfalls Steuereinnahmen (Umsatz- und Gewerbesteuer) für die Kommune induziert.

Neben den direkten finanziellen Einnahmen zählt für Gemeinden immer auch das Argument des Einwohnergewinns. Zum einen, um die eigene Entwicklung zu forcieren, zum anderen um im Wettbewerb mit anderen Gemeinden bestehen zu können.

#### Kosten und Nutzen bei der Wohnstandortwahl für Kommunen

Die Kosten bei der Baulandausweisung für die Kommunen ergeben sich demnach aus den Investitions- und Folgekosten für die Infrastruktur, Verwaltungskosten im Falle von stagnierender Bevölkerung sowie einem möglichen Verlust von zentralörtlichen Funktionen, wenn die Baulandausweisung in Umlandgemeinden zu einer Abwanderung am Zentralen Ort führt. Dem Gegenüber stehen die Nutzen, die sich aus möglichen steigenden Einnahmen aus Steuern und dem KFA ergeben. Die nicht direkt finanziellen Nutzen liegen in der Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit und der Gewinnung von Einwohnern.

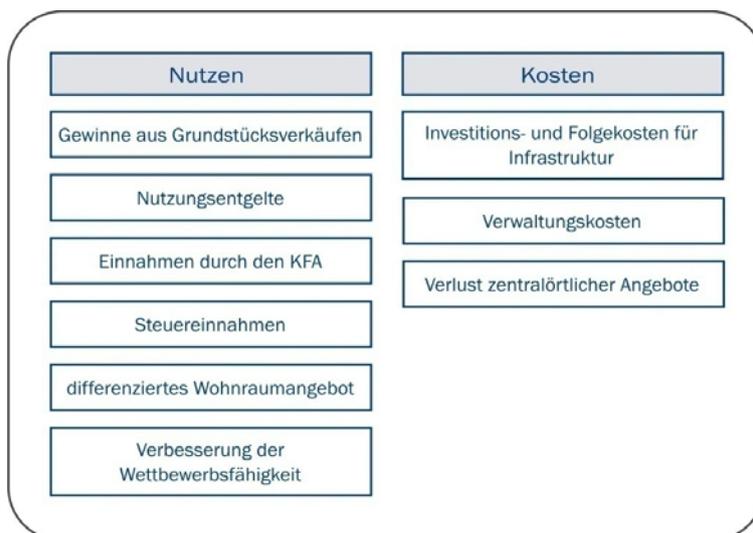


Abb. 25: Nutzen und Kosten der Baugebietsentwicklung für Kommunen (Eigene Darstellung)

#### Kapitel 2.2.4 | Auswirkungen der Baulandausweisung und des demografischen Wandels auf den Wertverlust von Immobilien

Ein weiterer ökonomischer Aspekt, der bei der Wohnflächenentwicklung und Wohnstandortwahl zumeist unzureichend beleuchtet wird, ist die Wertentwicklung von Immobilien. Die Frage der künftigen Wertentwicklung beschäftigt nicht nur die Grundstückskäufer und -besitzer, sondern auch Immobilienunternehmen und Banken sowie die öffentliche Hand, letztere als Grundstücks- und Gebäudeeigentümer und Planer. Grundstücks- und Immobilienbewertungen werden zum Zweck des Verkaufs, in der Zwangsversteigerung, zum Zweck der Beleihung, zum Zweck der Besteuerung und der Bestimmung des Versicherungswertes ermittelt.

In Literatur und Praxis ist umstritten, wie sich Grundstücks- und Immobilienwerte künftig entwickeln, ob und wie viel Rendite sie erwirtschaften oder ob mit Verlusten zu rechnen ist (z.B. Davy 2005: 67-72; Göschel 2004: 248; Dransfeld, Lehman, Meyer 2007b; Wittke 2004: 136). Klar ist jedoch, dass Schrumpfung und der strukturelle Wandel der Bevölkerung auch zur Folge haben, dass der Wert von Immobilien Änderungen unterworfen sein wird.

Grundlegend wird der Immobilien- und Wohnungsmarkt von Angebot und Nachfrage bestimmt. In schrumpfenden oder auch stagnierenden Regionen führen demografischer Wandel und Abwanderung insgesamt zu einem Absinken der Nachfrage. Ebenso kommt es bei einer reichhaltigen Erweiterung des Angebots durch Wohnungsneubau (zusätzlicher Wohnraum) zu Angebotsüberhängen. Das erschwert die Verkäuflichkeit und Vermietbarkeit sowohl der neuen Gebäude als auch des Bestands.

Aus sinkender Nachfrage bzw. steigendem Angebot resultieren geringere Preise bei Kauf, Verkauf oder Vermietung. Der aktuelle Marktwert fällt und langfristig reduziert sich auch der aus Wertermittlungsverfahren abgeleitete Marktwert für Grundstücke und Gebäude. Die ungebremste Ausweisung von Bauland und die Schaffung von zusätzlichen Angeboten führt somit zu einer schleichenden Entwertung aller Bestandsimmobilien (bei stagnierender oder sinkender Nachfrage; vgl. Penn-Bressel 2007). Eine Abwärtsspirale von sinkenden Werten, geringerer Kreditfähigkeit gegenüber Banken, fehlenden Investitionen und Leerstand entsteht bzw. dreht sich weiter. Das Eigentum der Grundstücksbesitzer und Unternehmen wird entwertet und die auf Immobilien gründende Alterssicherung gefährdet.

Vermarktungsprobleme, Leerstände und fallende Preise gibt es heute nicht nur in den Städten z.B. bei Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau, sondern auch in kleineren Gemeinden. Auf lange Sicht gesehen werden Wertverluste von Immobilien insbesondere dort auftreten, wo die Möglichkeiten auf Arbeit und Einkommen gering sind und die Versorgung mit Infrastruktur schlecht ist. Bei einem Überangebot von Immobilien, z.B. Einfamilienhäusern, werden die schlechtesten Lagen perspektivisch mit sinkenden Verkaufspreisen oder Unverkäuflichkeit rechnen müssen (Stichwort: Lage).

Die bereits vorhandene Instandhaltungsmisere der Infrastrukturen, besonders im Verkehr (vgl. BMVBS 2007: 8; vgl. Reidenbach 2002), wird sich in der weiteren Folge fortsetzen. Es ist zu erwarten, dass angesichts zu geringer öffentlicher Investitionen in den Straßenerhalt sich vor allem der Zustand der untergeordneten Straßen zukünftig verschlechtern wird. Das be-

deutet, dass Einfamilienhausgebiete in ländlichen, entfernteren Gemeinden im Verhältnis zu anderen Standorten schlechtere Anbindungen haben werden, was sich wiederum auf deren Attraktivität auswirkt.

Andererseits sind auch die Gebäude in der Stadt von Wertverlust betroffen. Hier entsteht Leerstand u.a. dadurch, dass Leute aus der Stadt ziehen, um sich ein Häuschen am Stadtrand oder in Umlandgemeinden zu bauen bzw. zu kaufen. Durch den schleichenden Leerstand verfallen die Immobilienpreise hier ebenfalls (bleibende Kosten + sinkende Einnahmen = geringer Ertrag).

Obwohl zahlreiche Gründe wie steigende Ölpreise und schlechter werdende medizinische Versorgung in suburbanen Regionen für eine Rückkehr der Bewohner in die Städte sprechen, kann nicht automatisch von einer solchen Entwicklung ausgegangen werden. Denn „wer heute ein Einfamilienhaus im Grünen erwirbt, wird es möglicherweise in 20 oder 30 Jahren gar nicht gegen ein Apartment in der Stadt eintauschen können. [...] Weil die Nachfrage nach diesen Objekten drastisch schwinden wird, werden viele der heutigen Käufer im Alter auf Gedeih und Verderb an diese Immobilien gebunden sein“ (Eichner 2006).

#### Kapitel 2.2.5 | Folgerungen: Ökonomische Grunddaten zur Kommunikation der Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl

Die Erkenntnisse bedeuten für das Forschungsprojekt, dass die Zielgruppen mit unterschiedlichen Ausrichtungen angesprochen werden müssen, da sich die entstehenden Kosten und Nutzen bei der Wohnstandortwahl für private und öffentliche Haushalte sehr unterschiedlich darstellen.

##### *Private Haushalte – Bau- und Umzugswillige*

Bau- und Umzugswillige benötigen mehr Transparenz über die Kosten und Nutzen bei der Wohnstandortwahl, da bisher Informationen nur unzureichend für eine rationale Entscheidung verfügbar sind. Dabei ist ein wichtiger Punkt die Informationen so aufzubereiten, dass der Vergleich von Standortalternativen möglich wird. Die Informationen müssen inhaltlich, aber auch didaktisch auf die Zielgruppe ausgerichtet werden, um dabei eine gute Balance zwischen Informationsgehalt und Komplexitätsreduzierung zu erreichen.

Unter den einzelnen Kostenpunkten sollten für Bau- und Umzugswillige insbesondere die Haus- und Grundstückskosten, die Mobilitätskosten und der Zeitaufwand für anfallende Wege berücksichtigt werden. Auf die Zusammenführung der Kosten und Nutzen zu einem Gesamtergebnis wird zugunsten einer individuellen Abwägung durch den privaten Haushalt verzichtet. Bisherige Methoden können nur unzulänglich diese subjektive Prioritätensetzung berücksichtigen.

##### *Öffentliche Haushalte - Kommunen*

In dem vorangegangenen Kapitel wurden zahlreiche Kosten- und Nutzenaspekte der kommunalen Baugebietsausweisung und der Wohnbaulandentwicklung beschrieben, aber auch weitere Gesichtspunkte aufgezeigt, die mit der Thematik zusammenhängen und einer kritischen Betrachtung bedürfen. In der Praxis sollte es für die Kommunen sehr wichtig sein, zu wissen was

die Entwicklung von einzelnen Baugebieten kostet und welche Vor- und Nachteile unterschiedliche Standorte im Vergleich aufweisen.

Durch Informationen über Investitions- und Folgekosten lassen sich Stärken bzw. Chancen der Planung eines Baugebietes oder mögliche Schwachstellen bzw. Mängel rechtzeitig erkennen. Alternativen können erstellt und vorhandene Verbesserungspotentiale genutzt werden. Eine größere Informationsbreite führt zu mehr Transparenz der Entscheidungen und kann zu einer nachhaltigeren Siedlungsentwicklung beitragen. Somit lässt sich die Kostenwahrheit für diesen Themenbereich in den Kommunen erhöhen.

Die aktuelle Datenlage der Kommunen ermöglicht es demgegenüber nicht, die nötigen detaillierten Berechnungen durchzuführen. Aussagen und Vergleiche zu bestehenden Baugebieten sowie lokal spezifischen Prognosen für zukünftige Baugebietsentwicklungen können nicht erstellt werden. Folgekostenabschätzungen und die Darstellung der Kostenträgerschaft sind so nicht möglich und erschweren die Kostenwahrheit für Kommune, Grundstückskäufer/-besitzer und die Allgemeinheit.

In der Kommunikation mit Politik und Verwaltung steht deshalb im Vordergrund die Argumente für Kosten und Nutzen bestimmter Wohnstandorte zu kommunizieren und zu verdeutlichen, dass die Baulandausweisung nicht per se höhere Nutzen als Kosten verursacht. Beispiele aus Modellrechnungen mit teilweise spezifischen lokalen oder regionalen Daten, können dies veranschaulichen.

### Kapitel 2.3 | Entscheidungshilfe zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl und Usability

In die Wohnstandortentscheidung für Bau- und Umzugswillige fließen viele Faktoren in die Abwägung mit ein. Eine Entscheidungshilfe zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl soll dazu beitragen, dass die Abwägung der rational benennbaren Aspekte systematisch verlaufen kann. Für die Entwicklung einer solchen Entscheidungshilfe wird in diesem Kapitel die Zielgruppe der Bau- und Umzugswilligen näher betrachtet und charakterisiert (s. Kap. 2.3.1). Als theoretische Grundlage für digitale Anwendungen sind die Usabilitykriterien aus der Literatur abgeleitet und dargestellt (s. Kap. 2.3.2) sowie Beispiele aus diesem Bereich aufbereitet (s. 2.3.4). Selbiges wurde für die Printform der Entscheidungshilfe durchgeführt (2.3.5). Im Zwischenfazit des Kapitels sind die wichtigsten Erkenntnisse zusammengefasst und die Schlussfolgerungen für die Konzeption und Umsetzung gezogen.

#### Definition und Abgrenzung von Medien in der Kommunikation

„Medien sind technische Hilfsmittel, die Informationen gestalten, austauschen oder verbreiten. Sie dienen der Kommunikation“ (Maier 1998: 14). Über Medien kann eine Vielzahl an Menschen, z.T. auch orts- und zeitunabhängig erreicht werden (vgl. Hans-Bredow-Institut 2006: 10).

Die Aufgabe der Medien ist es, den Kommunikationsprozess zu unterstützen, indem Informationen transportiert oder aufgezeichnet werden. Der Medienbegriff kann in drei Dimensionen gegliedert werden. Die technische Dimension umfasst die Bereiche Hard- und Software. Die semantische Dimension wird durch die Inhalte und die

Gestaltung dieser ausgeformt. Es können dynamische, statische und interaktive Medien innerhalb der semantischen Betrachtung differenziert werden. Die pragmatische Dimension umfasst die Form des Austauschs, der Verbreitung von Informationen. Hier können Massenmedien, Individualmedien und Unterrichtsmedien unterschieden werden (vgl. Maier 1998: 15). Die aktuelle Fülle an Medientypen und insbesondere der Einsatz des Internets haben dazu geführt, dass die Grenzen - insbesondere bei Massen- und Individualmedien - verschwimmen (vgl. Hans-Bredow-Institut 2006: 10). Für die Erarbeitung einer Entscheidungshilfe liegt der Schwerpunkt der Medienbetrachtung auf den Massenmedien. Statische Medien kennzeichnen sich durch eine individuelle Handhabbarkeit. Dem Leser ist selbst überlassen, in welcher Reihenfolge, mit welcher Intensität und mit welchem Zeitaufwand er Informationen wahrnimmt. Sind die statischen Medien interaktiv, ermöglichen sie dem Empfänger die Einflussnahme auf die Informationsdarstellung. Der Wahrnehmungsprozess wird so durch die eigene Interaktion gesteuert und beeinflusst. Die Bedienung interaktiver Medien erfolgt losgelöst von Reihenfolge und Zeitfenstern und setzt besonderes Interesse und Motivation voraus (vgl. Maier 1998: 15f., vgl. Pürer 2003: 224ff.).

Die Wirkung von Medien ist stark abhängig von dem sozialen Kontext des Empfängers. Daher ist die Auswahl geeigneter Medien entscheidend, um wirkungsvoll eine zielgruppengerechte Ansprache vorzunehmen. Die Auswahl des Mediums durch den Empfänger orientiert sich ähnlich dem Kommunikationsprozess an Bedürfnissen und Motiven sowie damit in Verbindung gesetzten Erwartungshaltungen an bestimmte Medien. Die Übereinstimmung von Erwartung und Zielführung führt dazu, dass die zukünftige Wahl für ein Medium von dieser positiven Erfahrung maßgeblich beeinflusst wird (sog. Nutzen-Belohnungs-Ansatz) (vgl. Hans-Bredow-Institut 2006: 206). Die Nutzung von Medien kann daher als „zielorientiert, absichtsvoll und motiviert beschrieben werden“ (vgl. Hans-Bredow-Institut 2006: 206f.).

Information:

Die Nutzung der Medientypen ist stark von der Intention des Rezipienten abhängig. Grundsätzlich können die Medientypen unterschieden werden nach situationsspezifischer, backgroundspezifischer und freizeitspezifischer Nutzung (vgl. Pürer 2003: 335f.).

Für die weitere Bearbeitung im Forschungsprojekt erscheint es sinnvoll, zwischen klassischen und Neuen Medien zu differenzieren. Unter klassischen Medien werden die Printmedien verstanden. Dies können bspw. Flyer, Broschüren, Zeitungen, Bücher sein. Davon unterschieden werden die Neuen Medien, zu welchen digitale Formen gezählt werden. Beispiele hierfür sind das Internet im Allgemeinen, Audio- und Videomedien, Weblogs und Chats. Der Übergang von Klassischen zu Neuen Medien ist fließend, insbesondere durch bspw. die Bereitstellung von PDF im Internet (Vgl. <http://lexikon.meyers.de/meyers/Massenkommunikation> und [http://lexikon.meyers.de/meyers/Neue\\_Medien](http://lexikon.meyers.de/meyers/Neue_Medien), Zugriff am 16.04.07.)

### Kapitel 2.3.1 | Zielgruppen der Entscheidungshilfe: Bau- und Umzugswillige

Mit der Entscheidungshilfe sollen mit erster Priorität die Bau- und Umzugswilligen angesprochen werden, die dadurch eine Unterstützung bei der Abwägung von Kosten und Nutzen verschiedener möglicher Wohnstandorte erhalten. Darüber hinaus kann die Entscheidungshilfe auch von weiteren Zielgruppen, wie bspw. Politik und Verwaltung, eingesetzt werden. Die Entscheidungshilfe ist allerdings von der inhaltlichen, visuellen und didaktischen Aufbereitung auf die Bau- und Umzugswilligen zugeschnitten. In die-

sem Abschnitt wird die Zielgruppe der Bau- und Umzugswilligen genauer spezifiziert, beschrieben und erläutert, um anschließend die geeignetsten Kommunikationsformen für diese Gruppe zu finden.

Die Zielgruppe der Bau- und Umzugswilligen ist keine homogene Gruppe, sondern besteht aus verschiedenen Typen, mit unterschiedlichen Ansprüchen an ihren Wohnstandort. Die Wohnstandortwahl wird generell von drei Faktoren beeinflusst (vgl. Gaebe 2004: 126):

- Präferenzen (Lage, Größe, Nachbarschaft und Wohnumfeld etc.),
- Ressourcen (finanzielle Mittel) und
- Restriktionen (Zugangsbarrieren, Informationen, Wohnungsangebot).

Wie in Kap. 2.2 erläutert, basiert der ökonomische Ansatz des Forschungsprojekts auf der Rational Choice Theory, setzt also voraus, dass eine Wohnstandortwahl mit begrenzten Ressourcen zielorientiert erfolgt. Akteure wählen eine Handlungsalternative so aus, dass ihre Ziele oder Präferenzen unter den gegebenen Bedingungen möglichst gut erfüllt werden. Im Kontext von regionalen Wanderungen wird auch von Preis-Leistungs-Optimierern gesprochen (vgl. Hallenberg 2005: 240). In einer Hamburger Untersuchung sind Preisoptimierer als Wandertyp identifiziert worden, für den der Preis ein entscheidendes Kriterium ist und dabei nicht nur die Wohnkosten, sondern auch langfristige Kosten, wie z.B. für die Anschaffung eines Zweitwagens, eine Rolle spielen (vgl. Breckner et al 1998: 104).

Welche Wohnpräferenzen, welche finanziellen Mittel und welche Restriktionen für einen Haushalt zutreffen, sind eng mit der Haushaltsstruktur verknüpft, denn z.B. die Größe einer Wohnung ist in der Regel abhängig von der Größe des Haushalts. Allerdings unterscheiden sich Haushalte nicht nur nach der Größe, sondern auch in ihrer Zusammensetzung. Die Haushaltsstrukturen haben sich in der vergangenen Zeit immer weiter ausdifferenziert. Im Dritten Sachstandsbericht Stadtumbau Ost aus dem Jahr 2008 wird dies in einer Grafik veranschaulicht. Die Grafik verdeutlicht, welche Haushaltstypen wie häufig in bestimmten Zusammensetzungen vorkommen. So zeigt sich, dass Singles oder Paare mit einem Kind sehr häufig vorkommen, während die 4-Generationen-Familie nur noch selten zusammenlebt. Dass die Haushaltsstruktur sich auf die Wohnstandortwahl bzw. Umzugshäufigkeit auswirkt, zeigen z.B. Bezeichnungen wie „Nomadische Haushalte“ (s. Abb. 26).

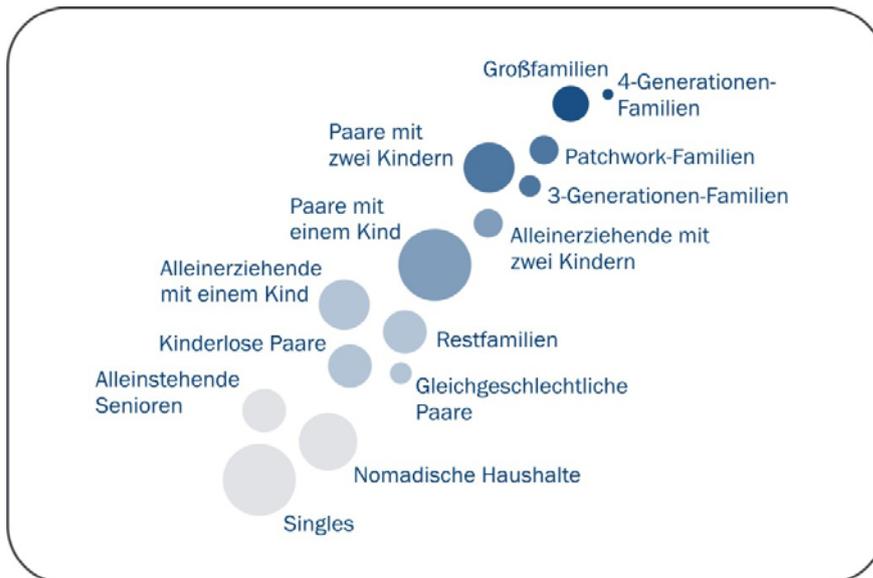


Abb. 26: Ausdifferenzierung der Haushaltsstrukturen und sozialer Wandel in Deutschland (BMVBS/ BBR 2008: 45)

Neben den Haushaltsstrukturen wirken sich die unterschiedlichen Milieus auf die Wohnstandortpräferenzen aus. Diese Einteilung kann noch weiteren Aufschluss darüber geben, wie sich die Zielgruppe der Bau- und Umzugswilligen charakterisieren lässt, um sie gezielt anzusprechen. Die bekannteste Einteilung ist die vom Sinus Sociovision nach Sinus-Milieus®. Dabei wird die Gesamtbevölkerung in Deutschland in zehn Milieus unterteilt, die sich im Wesentlichen durch ihre Grundorientierung und ihre soziale Lage unterscheiden (vgl. Sinus Sociovision 2007). Das ECOLOG-Institut hat die Sinus-Milieus® in Hinblick auf Nachhaltigkeitskommunikation untersucht und festgestellt (vgl. Kleinhüchelkotten et al 2006: Folie 10), dass

- die Angebote der klassischen Nachhaltigkeitskommunikation nur bestimmte Milieus erreichen, nämlich Postmaterielle, Konservative und die Bürgerliche Mitte.
- um neue Zielgruppen zu erschließen, neue Formen der Ansprache gefunden werden müssen.
- bestimmte soziale Milieus für viele Themen nicht unmittelbar zu begeistern sind.

Bezogen auf die Kommunikation im Forschungsprojekt sind besonders jene Milieus von Interesse, die mobil sind und den Wohnstandort wechseln wollen. Eine Untersuchung des ECOLOG-Instituts hat ergeben, dass der Anteil derjenigen, die in der Planung für die nächsten fünf Jahre den Bau eines Hauses angeben, mit um die 23 % bei den Modernen Performern am höchsten ist (vgl. Kleinhüchelkotten 2007: Folie 25). Das bedeutet, dass die Wahrscheinlichkeit, dass Bauwillige aus diesem Milieu stammen überproportional hoch ist. Um diese Zielgruppe noch konkreter ansprechen zu können, stellt sich die Frage, welches Kommunikationsmedium geeignet erscheint. Laut der Beschreibung nach Sinus Sociovision ist dieses Milieu besonders internetaffin (vgl. Sinus Sociovision 2007). Eine Kommunikationsform, die über dieses Medium läuft, scheint daher besonders erfolgverspre-

chend. Darüber hinaus hat sich in der Lernforschung die Erkenntnis etabliert, dass Menschen Informationen unterschiedlich aufnehmen und nach verschiedenen Lerntypen differenziert werden können. Deshalb sollten neben den neuen Medien auch alternative Informationskanäle berücksichtigt werden.

Lerntypen sind danach unterteilt, mit welchen Sinnen die Informationen am besten aufgenommen werden. Die drei Grundtypen sind (vgl. Dollinger 2003: 19):

- die visuell Lernenden,
- die kinästhetisch Lernenden und
- die auditiven Lerner.

Die visuell Lernenden benutzen zur Informationsaufnahme vor allem die Augen. Um diesen Sinneskanal zu bedienen, sollten im Lernprozess z.B. Schaubilder, Diagramme, Farben zur Hervorhebung, Hand-outs mit bildhaften Darstellungen oder interaktives E-Learning verwendet werden (Dollinger 2003: 22, 26).

Die Kinästheten bedienen sich mehrerer Sinnesorgane. Ihre Aufnahmekanäle sind Nase, Haut, Geschmack und der ganze Körper. Obwohl ihre Informationsaufnahme am vielfältigsten ist, ist es am schwierigsten sie im Lernprozess anzusprechen. Am geeignetsten sind körperorientierte Lernwege, wie praktische Übungen, Fallbeispiele, Experimente oder selbst erarbeitete Inhalte (vgl. ebd.).

Die Informationsaufnahme der Auditiven als aufmerksame Zuhörer erfolgt über das Ohr. Sie lernen besonders gut, wenn beim Sprechen gute Argumente, Rhetorik und ein professioneller Stimm-Umgang umgesetzt werden. Dazu gehört z.B., bei Betonungen lauter zu sprechen, Sprechpausen einzulegen oder bei wichtigen Inhalten langsamer zu reden. Diskussionen und Gespräche fördern die Lernbereitschaft, denn nicht nur hören, sondern auch sprechen ist für auditive Lerner wichtig (vgl. ebd.).

In Gruppen sind in der Regel alle Lerntypen vorhanden. Im Durchschnitt sind dabei die Visuellen mit ca. 46 % am meisten, die Kinästheten mit ca. 36 % am zweithäufigsten und die Auditiven mit ca. 18 % am wenigsten vertreten (vgl. Dollinger 2003: 20).

Aus diesen Ergebnissen leitet sich ab, dass zur Informationsvermittlung eine digitale Anwendung im Mittelpunkt steht, die von weiteren Kommunikationsformen flankiert wird. Die theoretischen Grundlagen für die digitale Anwendung und eine Printform werden im Folgenden erläutert.

### Kapitel 2.3.2 | Usabilitykriterien für digitale Anwendungen im Internet

Das Thema Usability im Bereich der Mensch-Maschine-Interaktion hat sich in den letzten Jahren zu einem sehr umfangreichen und komplexen Fachgebiet entwickelt. Es existieren diverse Definitionen zum Begriff Usability, zu Deutsch Gebrauchstauglichkeit oder fachspezifisch Benutzerfreundlichkeit. Usability ist ein grundlegendes Qualitätsmerkmal (vgl. Nielsen/ Loranger 2006: XVI) hinsichtlich der Bedienbarkeit, z.B. einer Website oder einer Anwendung. Faktoren, wie Nutzen, Effizienz, Übersichtlichkeit, Verständlichkeit (vgl. Schweibenz/ Thissen 2003: 43) oder Fehlertoleranz (vgl. Gut Benutzbar

- Grundlagen der Usability 2007), sind dabei entscheidende Bewertungskriterien, wie eine Interaktion zwischen Mensch und Maschine bestmöglich umzusetzen ist. Ausführlicher betrachtet, heißt das, der Nutzer sollte die Anwendung oder die Website möglichst schnell überblicken und die Funktionalität nachvollziehen können, um das sich gesetzte Ziel (z.B. Informationsgewinnung) ohne viel Aufwand zu erreichen. Dieser Weg wird durch möglichst wenige Fehler, sowie eine ansprechende und klar strukturierte Darstellung begünstigt (vgl. Nielsen/ Loranger 2006: XVI).

Gerade hinsichtlich technischer Anwendungen wurden in den letzten Jahren diverse Usability-Normen entwickelt, die sich sozusagen mit der Technik weiterentwickeln und spezialisieren. Basis aller heutigen ISO-Normen ist die DIN EN ISO 9241 Ergonomie der Mensch-System-Interaktion (früher: Ergonomische Anforderungen für Bürotätigkeiten mit Bildschirmgeräten) (Handbuch Usability 2007). Diese Norm beinhaltet aktuell 17 Abschnitte. Die Abschnitte 9241.110 (Grundsätze der Dialoggestaltung) und 9241.11 (Anforderungen an die Gebrauchstauglichkeit) werden aufgrund der allgemeinen Übertragbarkeit auch auf speziellere technische Bereiche, wie interaktive Systeme, immer wieder berücksichtigt (vgl. Sarodnick/ Brau 2006: 31). Die ISO-Norm 9241.110 enthält dabei sieben allgemeingültige Richtlinien zur „ergonomischen Gestaltung von Software“ (vgl. Sarodnick/ Brau 2006: 31). Die Grundsätze aus 9241.110 und 9241.11 haben sich in etwas reduzierter Form als generell gültige Usability-Kriterien (wie oben beschrieben) durchgesetzt und sollten bei jeder Entwicklung berücksichtigt werden. Dazu kommt die Entwicklung spezifischerer Normen, wie die DIN EN ISO 13407 (Benutzerorientierte Gestaltung interaktiver Systeme) oder DIN EN ISO 14915 (Software-Ergonomie für Multimedia-Benutzungsschnittstellen), denen die Entscheidungshilfe und deren Benutzerfreundlichkeit prinzipiell zuzuordnen ist (vgl. vgl. Sarodnick/ Brau 2006: 40f.). Die Entscheidungshilfe gehört zu den interaktiven Anwendungen innerhalb von Web User Interfaces. Der Standard 9241.151 (Leitlinien zur Gestaltung von Benutzungsschnittstellen für das World Wide Web), basierend auf der Norm DIN EN ISO 13407 ist als hilfreicher Leitfaden zur Gestaltung von Webapplikationen, wie die Entscheidungshilfe, zu sehen (vgl. Beuth Verlag 2008).

Die genannten Normen sind im Aspekt Entscheidungshilfe mehr als Kontrollleitfaden zu sehen, als dass sich ausschließlich daran orientiert wird. Dem liegt zugrunde, dass nicht jedes Kriterium detailliert Berücksichtigung finden kann, da jede Applikation zwar zu einem großen Anteil dem Nutzenaspekt unterliegt, zudem aber auch den Vorgaben und Zielen auf Anbieterseite zu entsprechen hat (vgl. Usability Inside 2007). Hinzu kommt, dass inzwischen speziell für den Bereich der Stadt- und Raumplanung Kriterien existieren, die auf Grund der thematischen Ausrichtung der Entscheidungshilfe maßgeblich einbezogen werden. So lassen sich zum einen die Kriterien zur Vergabe des IfR-Internetpreises (s. Abb. 27:) heranziehen. Die darin enthaltenen Kriterien sind allerdings sehr speziell auf die Umsetzung von Websites bezogen, so dass eine Integration vorrangig in Bezug auf die Internetplattform stattfinden wird.

#### Kriterien für die Vergabe des IfR-Internetpreis

- Informationen über aktuelle Planungsabläufe bzw. -Vorhaben und darauf aufbauende Kommunikationsmöglichkeiten mit den Bürgern über das Medium Internet
- Bürgernähe und Attraktivität (Nutzung des Mediums entsprechend seiner Möglichkeiten, um Bürgerinnen und Bürger aktiv in die Planung mit einzubeziehen, z.B. durch interessante und unterhaltsame Gestaltung)
- Technische und strukturelle Aufbereitung der Internet-Seiten (keine zu hohen Anforderungen zum Betrachten der Pläne, weitest gehender Verzicht auf Plug-ins, falls unumgänglich, sind hinreichende Erläuterungen zur Notwendigkeit und Installation zu geben)
- Verständlichkeit (Informationen und Pläne)
- Aufarbeitung und Information
- Gute Orientierung auf der Homepage
- Ausreichende optische Qualität der Pläne bzw. Interaktionsmöglichkeiten in den Plänen (z.B. Zoom, "Hot-Spots")
- Hoher Informationsgehalt der Pläne (z.B. Signaturen, Legenden)
- (Hintergrund)Informationen zum Planungsgegenstand (Herleitung, Beschreibung, Ziel, Fotos, Gutachten ect.)
- Allgemeine Hintergrundinformationen (z.B. Gesetzestexte, weitere erläuternde Texte)
- Möglichkeit der Stellungnahme und Mitwirkung (Mail/Formular/Gästebuch/Diskussionsforum) und Beteiligung (Abgabe von Anregungen im Beteiligungsverfahren)
- Stichwort Platzierung: Gute Erreichbarkeit des Angebotes (z.B. Stadtplanungsamt) von der Homepage der Gesamtsituation (z.B. der Stadt) aus

Abb. 27: Kriterien für die Vergabe des IfR-Internetpreis (Richter/ Sinning 2006: 148; vgl. auch Schröter 2005 und <http://www.ifr-ev.de/wettbewerb/ipreis2008.htm#08krit>)

Für die Entscheidungshilfe können des Weiteren die Usability-Ebenen Web-Usability, Content-Usability und Joy-of-Use (vgl. Scoreberlin 2008) mit den hierzu dargelegten Kriterien hinzugezogen werden (s. Abb. 28). Die vorhandenen Kriterien der verschiedenen Ebenen lassen sich zu Oberbegriffen zusammenfassen. Durch die Gruppierung der Begriffe, wie z.B. Fehlertoleranz, Erlernbarkeit und Funktionalität zum Hauptbereich technische Anforderungen, ergeben sich auch die weiteren Punkte Datenaufbereitung und Visualisierung, Accessibility und Joy-of-Use. Diese vier Bereiche decken somit alle wichtigen Usability-Kriterien ab und können gleichermaßen individuell bei der Ideenfindung und Umsetzung eingesetzt werden.

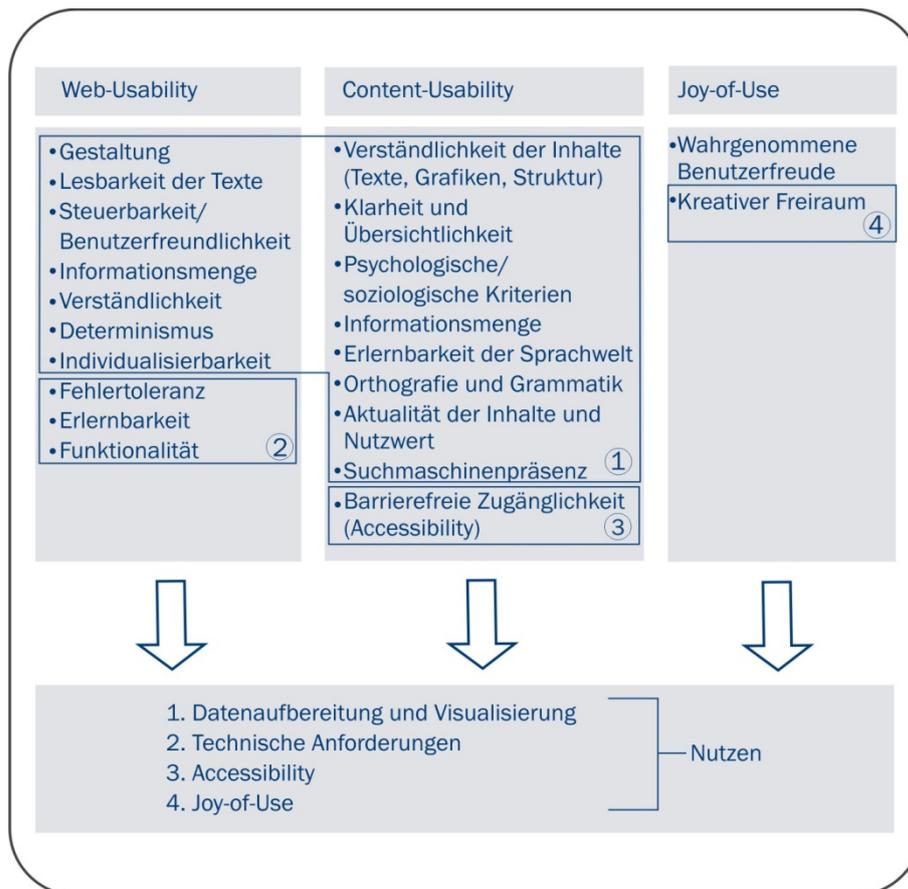


Abb. 28: Filterung der Usability-Kriterien für die Entscheidungshilfe (Eigene Darstellung nach Richter/ Sinning 2005: <http://www.scoreberlin.de/website-analyse/web-usability/>, <http://www.scoreberlin.de/website-analyse/content-usability/> und <http://www.usability-knowhow.de/joy-of-use.html>, Zugriff am: 28.07.2008)

Der Bereich technische Anforderungen ist dabei mindestens genauso entscheidend, wie das Kriterium der Datenaufbereitung und Visualisierung. Allgemein sind Funktionalität und Erlernbarkeit von Websites aufgrund gängiger Standards und weit reichender Nutzererfahrungen bereits zu einem hohen Grad gesichert. Deshalb besteht der größte Handlungsbedarf für die Erstellung einer Entscheidungshilfe in Bezug auf die inhaltliche und visuelle Aufbereitung. Interaktive Anwendungen hingegen sind auf die Funktionalität und den Lernwillen des Nutzers zwingend angewiesen, um letztendlich überhaupt einen Nutzen präsentieren zu können. Beide Kriterien stehen dabei trotz allem in starker Abhängigkeit zueinander und ergänzen sich im bestmöglichen Fall. Die so definierten Kriterien finden nicht nur Berücksichtigung bei der Entwicklung der Entscheidungshilfe, sondern dienen gleichermaßen als Auswertungskriterien für die Bestandsanalyse.

Das Kriterium Accessibility wird bei der Website-Erstellung zunehmend relevanter. In Bezug auf die Entscheidungshilfe ist jedoch zu erwarten, dass dieser Bereich weniger in die Entwicklungen integriert wird. Das begründet sich bereits mit den technischen Voraussetzungen. Interaktive Anwendungen benötigen je nach Komplexität schnell ein Plugin oder andere technische Gegebenheiten für die Funktionalität. Grundsätzlich sollten solche Vor-

aussetzungen vermieden werden, wenngleich dies nicht immer geleistet werden kann. Trotzdem können kleinere Beiträge im Blickwinkel bleiben, wie das Arbeiten mit Cascading Stylesheets, mit optimalen Kontrasten oder Farben, sowie das automatische Beeinflussen der Schriftgröße auf Anwenderseite und unabhängig vom Browser.

Eine stetig steigende Gewichtung unterliegt auch dem Joy-of-Use. Hierbei steht der Spaßfaktor des Nutzers im Vordergrund und damit verbunden, welche interaktiven Möglichkeiten der Nutzer hat, sich selbst in das Geschehen einzubringen: Der kreative Freiraum des Nutzers ist das Ziel. Erreicht werden kann dies durch die Bereitstellung der Informationen auf verschiedenen Ebenen. So können Ergebnisse von gleichem Inhalt z.B. grafisch, tabellarisch, erzählerisch oder in Kombination präsentiert werden. Die Befragung selbst kann anhand einfacher Formulare, in Lese- und Erzählform oder gar spielerisch erfolgen. Dabei sollte die Präsentation für die eigentlich angesprochene Zielgruppe immer vorrangig sein und weitere Möglichkeiten parallel als Alternative angeboten werden. Auf diese Weise ist jeder Nutzer frei in der Entscheidung, über welche Variante die Informationen abgerufen werden und kann somit kreativ agieren. In der Regel geht es bei den Rechnern allerdings inhaltlich um harte Fakten (z.B. Kosten), die einer Seriosität unterliegen, um glaubhaft zu sein. Somit können die Möglichkeiten für die Erhöhung des Joy-of-Use nur eingeschränkt zum Einsatz kommen und müssen gezielt in Abstimmung mit den Inhalten angepasst werden. Der Faktor Nutzen ist das Resultat aus dem Einsatz der zuvor genannten Kriterien. Der Anwender besucht die Website aufgrund einer Aufgabe, die er sich selbst gestellt hat. Die Usability-Kriterien sind dann hilfreich, um zu einer Lösung zu gelangen und diese schnellstmöglich präsentieren zu können, so dass sich aus dem Gebrauch der Entscheidungshilfe ein Nutzen ergibt.

### Kapitel 2.3.3 | Online-Entscheidungshilfen – ein systematischer Überblick und ausgewählte Beispielen

Ein wesentlicher Bestandteil der zu entwickelnden Kommunikationsstrategie des Projektes ist die interaktive Entscheidungshilfe innerhalb der Internetplattform und als Printmedium. Eine Analyse zu existierenden Entscheidungshilfen in Deutschland hinsichtlich der Kriterien Kostentransparenz, Nachhaltigkeit und Wohnstandortwahl ergab, dass erste und gute Ansätze vorhanden sind, jedoch das Potential der Einsatz- und Anwendungsmöglichkeiten noch nicht ausgeschöpft ist.

Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass Entscheidungshilfen in unterschiedlichsten Formen zur Verfügung gestellt werden. So sind vielfach ausschließlich textlich aufbereitete Berichte und Informationen zu finden, die detailliert umfassende Aspekte einer Thematik bzw. Problematik beleuchten. Eine weitere Form von Entscheidungshilfen, die z.T. bereits den Ansprüchen der Internetnutzung genügt, ist die Bereitstellung vorab gefilterter Informationen. Konkret bedeutet dies: Um das Ziel zu erreichen, die Informationsbeschaffung schneller und einfacher zu gestalten, werden von Seiten des Anbieters Kriterien aus dem gesamten Datenbestand gewählt und dem Nutzer in aufbereiteter Form veranschaulicht. Dies kann z.B. anhand einer Checkliste, Matrix oder kurzen Abfrage erfolgen. Die anspruchsvollsten und interaktivsten Beispiele von Entscheidungshilfen sind u.a. in Form von komplexeren

Abfragen, Planungsmodellen, Kosten- oder Vergleichsrechnern zu finden. Im Rahmen der Recherche des Standes der Wissenschaft und Praxis ist primär die dritte Form von Relevanz und wird folglich näher betrachtet und ausgewertet. Aufgrund des Anspruchs, die Entscheidungshilfe zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl weitestgehend allen Nutzern der festgelegten Zielgruppen zugänglich zu machen und von diesen verwendbar zu sein, sind die Benutzerfreundlichkeit und deren Kriterien wesentlich in die Entwicklung mit einzubeziehen.

Die in Tab. 2 dargestellte systematische Übersicht verschiedener Entscheidungshilfen und Kostenrechner bietet einen Einblick in bereits bestehende Anwendungen die hinsichtlich der Thematik, des Aufbaus oder der Technik als relevante Beispiele ausgewählt wurden und aus denen sich übertragbare Elemente für die Entscheidungshilfe im Rahmen des Forschungsprojekts KomKoWo ableiten lassen (s. Tab. 3).

	Kurzbeschreibung und Ziele	Ergebnis für den Nutzer
<p>Wohnkosten HH Kostenrechner für Wohnstandorte in Hamburg und seinem Umland <a href="http://www.wohnkostenrechner-hamburg.de/">http://www.wohnkostenrechner-hamburg.de/</a></p>	<p>Rechner ermittelt anhand der Eingaben des Nutzers die Kosten für das Haus in der bevorzugten Gegend plus deren Wege bereits zum neuen Standort</p> <p>Stellt Transparenz über tatsächliche monatliche Kosten her, neben den reinen Finanzierungskosten für das Haus auch die Kosten für die täglichen Wege zur Arbeit (je nach Verkehrsmittel)</p>	<p>Ergebnis ist die Kalkulation der monatlichen finanziellen Belastung für den ausgewählten Standort.</p> <p>Es wird ein Finanzierungsplan inklusive monatlicher Fixkosten für die Wege zur Arbeit erstellt.</p> <p>In der Folge kann die kostengünstigste Alternative gewählt werden.</p>
<p>Eco CO<sub>2</sub> Rechner Testen Sie Ihre persönliche Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz! <a href="http://ecocheck.lebensministerium.at/">http://ecocheck.lebensministerium.at/</a></p>	<p>Eine umfangreiche Befragung zu den Themen Ernährung, Bauen und Wohnen sowie Mobilität erfolgt.</p> <p>Es wird ein Denkanstoß zu Einsparungspotentialen gegeben.</p> <p>Er soll letztendlich einen Beitrag für die Umwelt leisten.</p>	<p>Der Nutzer erhält ein reelles Bild seines täglichen und häuslichen Verbrauchs in kWh bzw. CO<sub>2</sub>-Emission</p> <p>Der Verbrauch wird gegenüber dem Durchschnitt eingestuft; ob er positiv oder negativ liegt.</p>
<p>Wegekosten Bayern Wie viel bin ich unterwegs? <a href="http://bund-naturschutz.de/anwendung/fahrtwege/">http://bund-naturschutz.de/anwendung/fahrtwege/</a></p>	<p>Der Rechner ermittelt die Kosten und Zeitaufwände für die täglichen Wege vom Wohnort aus.</p> <p>Durch die einzelne Abfrage jedes Weges bekommt der Nutzer gespiegelt, welche Strecken tatsächlich in der Woche bzw. im Monat zurückgelegt werden.</p> <p>Ziel ist zu verdeutlichen, dass Wohnen hin zum Stadtkern immer günstiger wird.</p>	<p>Ergebnis sind die monatlichen Kosten und der gesamte Zeitaufwand für alle zurückgelegten Wege je Verkehrsmittel.</p> <p>Abschließend kann eine Einordnung der eigenen Werte gegenüber den Zahlen von vier Familien, die im Kleinstadt-Kern, im Stadtteil einer Großstadt, im Vorort einer Großstadt und am Ortsrand im ländlichen Raum leben, durch den Nutzer erfolgen.</p>

<p>Wohnregion Bonn</p> <p><a href="http://www.wohnregion-bonn.de/">http://www.wohnregion-bonn.de/</a></p>	<p>Die Website ermöglicht die Suche nach Wohnbauflächen in der Region Bonn.</p> <p>Die Suche ist für die Zielgruppen private Bauherren und Bauträger unterschieden.</p> <p>Über eine interaktive Karte werden freie Flächen angezeigt.</p> <p>Durch die Auswahl von Kriterien, wie max. Entfernungen zu Kindergarten, Nahversorgung etc. lässt sich die Anzahl der Flächen einschränken.</p> <p>Ziel ist es, die vorhandenen, freien Flächen attraktiv zu gestalten.</p>	<p>Als Ergebnis werden die Flächen gezeigt, die den Wünschen bzw. Angaben am ehesten entsprechen.</p> <p>Durch die interaktive Karte können die Lage und die Angebote in der Umgebung näher betrachtet werden.</p> <p>Zudem gibt es zu jeder Fläche weiterführende, ausführliche Informationen auf einer eigenen Seite.</p>
<p>Rundumshaus</p> <p><a href="http://fug.haeger.de/">http://fug.haeger.de/</a></p>	<p>Das Angebot enthält unterschiedliche Rechner auf mehreren Seiten rund um das Thema Bauen.</p> <p>Die Abfragen und Berechnungen sind in der Regel sehr kurz gehalten und mit einer übersichtlichen Ergebnisdarstellung versehen.</p> <p>Informationen zu Kosten rund um den Hausbau werden transparent.</p>	<p>Die Nutzer können sich Fragen zu Themen, wie Eigenheimplanung, Heizkosten, Finanzierung, Werterhaltung, Eigenleistung etc., beantworten lassen.</p> <p>Für jeden Bereich lassen sich zügig mögliche Kosten kalkulieren.</p> <p>Die kurzen Befragungen und schnellen Ergebnisse animieren zum schnellen Besuch der Seite bei Bedarf.</p>
<p>Mietspiegel München</p> <p><a href="http://www.mietspiegel-muenchen.de/dienst/ms2007.html">http://www.mietspiegel-muenchen.de/dienst/ms2007.html</a></p>	<p>Das Tool errechnet anhand der Beschreibung von Wohnung und Wohnhaus die üblichen Mieten in München.</p> <p>Betriebskosten fließen nur auf Wunsch mit ein.</p> <p>Ziel ist es, die Kosten für zukünftige bzw. aktuelle Mieter transparenter zu machen.</p>	<p>Als Ergebnis erhält der Nutzer den durch die eingegebenen Angaben üblichen Mietpreis pro qm bzw. gesamt auf die Wohnfläche inklusive Preisspannen.</p> <p>Eine Prüfung, ob die Mietpreise gerechtfertigt sind, ist möglich.</p>
<p>Kostenrechner zum Thema Energie</p> <p><a href="http://www.energieinfo.de/energiesparen/index_rechner.php">http://www.energieinfo.de/energiesparen/index_rechner.php</a></p>	<p>Das Angebot umfasst mehrere Rechner zum Thema Energie- und Kostenersparnis.</p> <p>Es handelt sich um kurze Abfragen mit übersichtlicher Ergebnisdarstellung.</p> <p>Berechnungen zur Mobilität mit dem Auto, zu Steuern oder dem Stromverbrauch sind möglich.</p>	<p>Der eigene Verbrauch und die damit verbundenen Kosten werden gespiegelt.</p> <p>Dem Nutzer werden Alternativen präsentiert bzw. Denkanstöße für ein umweltbewussteres Handeln gegeben.</p>
<p>Haushaltsrechner Leipzig</p> <p><a href="http://www.haushaltsplanrechner-leipzig.de/cont/haushaltsplanrechner.asp">http://www.haushaltsplanrechner-leipzig.de/cont/haushaltsplanrechner.asp</a></p>	<p>Der aktuelle Haushaltsplan der Stadt Leipzig steht zur Verfügung.</p> <p>Die Zahlen des Plans lassen sich durch eigene Eingaben ändern, mit Kommentaren versehen und speichern.</p> <p>Abschließend kann der selbst entwickelte Haushaltsplanentwurf versendet werden.</p>	<p>Die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Leipzig können sich anhand ihrer Ideen und Vorschläge in den Haushaltsplan der Stadt einbringen.</p> <p>Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Haushaltsposten werden sichtbar.</p> <p>Eine direkte Mitwirkung bei der finanziellen Verteilung der städtischen Mittel ist möglich.</p>

<p>Kostenvergleich Benzin Wieviel kostet Ihre Mobilität? <a href="http://www.bvg.de/index.php/de/Bvg/Index/folder/899/name/Vergleichsrechner+B+vs.+PKW">http://www.bvg.de/index.php/de/Bvg/Index/folder/899/name/Vergleichsrechner+B+vs.+PKW</a></p>	<p>Der Rechner stellt die monatlichen Pkw-Kosten schnell und übersichtlich dar, Abgefragt werden Verbrauch, aktueller Benzinpreis, das Fahrverhalten und die Kosten für Steuern und Versicherung. Ziel ist es, den ÖPNV als kostengünstige und zeitsparende Alternative attraktiv zu machen.</p>	<p>Ergebnis ist die Darstellung der eigenen monatlichen Kfz-Kosten gegenüber den Kosten für die öffentlichen Verkehrsmittel. Anhand plakativer Vergleiche, wie z.B. „Dafür können Sie 9 x ins Kino gehen“ oder „17x Kaffee trinken gehen“ werden Ausgaben veranschaulicht.</p>
--	--	--

Tab. 2: Darstellung ausgewählter Entscheidungshilfen bzw. Kostenrechner aus dem Internet (Eigene Darstellung)

Die Recherche der Beispiele zu Entscheidungshilfen und Kostenrechnern haben grundsätzlich kein bestes oder schlechtestes hervorgebracht. Vielmehr handelt es sich bei den Rechnern und Entscheidungshilfen thematisch um unterschiedliche und dementsprechend anders aufgebaute, visualisierte und technisch umgesetzte Ansätze. Zudem ist auch die Zielsetzung verschieden. Die Analyse brachte interessante Kerninhalte und Ideen für die Entwicklung der im Forschungsprojekt KomKoWo entwickelten Entscheidungshilfe hervor. Interessante Aspekte waren beispielsweise die Möglichkeiten der optischen Aufbereitung der Ergebnisse, eine schnelle Erlangung des Ziels, umgangssprachlich zur Verfügung gestellte Informationen, ein strukturell gut nachvollziehbarer Aufbau oder die Ansprache der Zielgruppe. Gleichzeitig verdeutlichten die Rechner auch die Aspekte, die möglichst zu vermeiden sind (s. Tab. 3). So sollte die Entscheidungshilfe zu jeder Zeit technisch funktionieren, die Relevanz der Präsentation von Daten nicht unterschätzt oder mögliche weitere Nutzergruppen, z.B. Menschen mit Zugangseinschränkungen, einbezogen werden. Insgesamt zeigte die Recherche, dass der Bedarf an interaktiven Anwendungen im Bereich der Stadt- und Raumplanung, des Umweltschutzes und der nachhaltigen Information zur Kostenwahrheit stetig anwächst. Es wird zunehmend erkannt, dass immer weniger Nutzer eine rein textliche und unpersönliche Informationsbeschaffung bevorzugen. Mit steigendem Informationsgehalt, steigt ebenso die Relevanz, die vorhandenen Daten dem Nutzer überhaupt zugänglich zu machen. Deshalb ist eine Entscheidungshilfe zur Thematik Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl geeignet, um die relevanten Daten technisch zeitgemäß aufzubereiten, zu präsentieren und zu vermitteln.

		Daten/ Visualisierung	Eignung KomKoWo	Techn. Anforderung	Eignung KomKoWo	Accessibility	Eignung KomKoWo	Joy-of-Use	Eignung KomKoWo
Wohnkosten HH	+	X	+	XX	+	XX	-	X	
Eco Co <sub>2</sub> Rechner	++	XX	+	XX	--	--	+	XX	
Wegekosten Bayern	++	XX	+	XX	--	--	+	X	
Wohnregion Bonn	+	XX	-	XX	--	--	+	XX	
Rundumshaus	++	XX	+	XX	--	--	++	XX	
Mietspiegel München	-	X	+	XX	+-	XX	+-	X	
Kostenrechner zum Thema Energie	++	XX	+	X	--	--	+	XX	
Haushaltrechner Leipzig	+-	X	+	X	--	--	-	X	
Kostenvergleich Benzin	++	X	+	XX	+	XX	+	XX	

Ranking: ++ (sehr gut), + (gut), +- (mittel), - (befriedigend), -- (schlecht)  
Eignung: xx (sehr gut), x (gut)

Tab. 3: Gegenüberstellung untersuchter Entscheidungshilfen und Bewertung der Eignung für die zu entwickelnde Entscheidungshilfe im Forschungsprojekt (Eigene Darstellung)

### Beispiele aus der Praxis

Im Folgenden werden zwei ausgewählte Beispiele aus der Praxis vorgestellt, die das Spektrum und den aktuellen Stand der Entwicklungen interaktiver Entscheidungshilfen im Kontext der Thematik des Forschungsprojekts KomKoWo widerspiegeln. Prinzipiell lässt sich feststellen, dass diese Möglichkeit der Informationsvermittlung bisher noch wenig Anwendung findet. Ein Beispiel, das direkt auf das Forschungsprojekt KomKoWo übertragbar ist, ist bislang nicht vorhanden. Die folgenden Beispiele greifen deshalb nur Teilaspekte der Thematik auf.

### Kostenrechner der LBS für Wohnstandorte in Hamburg und Umgebung

#### Beschreibung

Dieser Kostenrechner der LBS Hamburg wurde als Hilfe zum Eigenheimwerb in Hamburg und Umgebung zur Verfügung gestellt. Bei der Berechnung werden nicht nur die reinen Anschaffungskosten des Hauses berücksichtigt, sondern auch daraus resultierende zusätzliche Kosten, wie Wegekosten, die eventuell vorab in die Überlegungen nicht einbezogen wurden. Der Rechner beinhaltet Angaben zu ca. 400 Wohnstandorten im Hansestadt Hamburg-Kreis und gibt im Ergebnisfenster nicht nur die Finanzierungskosten, sondern auch die Pendelkosten zu verschiedenen Arbeitsstandorten in Hamburg aus. Dieser Überblick ermöglicht es folglich, sich neben den aktuell anfallenden Anschaffungskosten auch ein Bild über nachhaltige Kosten zu machen (vgl. Wohnkostenrechner Hamburg 2007).

#### Erfüllung der Usability-Kriterien

Der Wohnkostenrechner ist zu einem großen Anteil nutzerspezifisch aufbereitet. Die Datenaufbereitung und Visualisierung ist dabei aber nur bedingt gelungen. Die Anwendung ist in mehrere Seiten aufgeteilt, vorab erfolgt eine

Einstiegsinformation, die u.a. den Zeitaufwand für den Nutzer benennt. Der Rechner ist übersichtlich, da die Informationen schrittweise, vom Umfang her begrenzt und durch eine logische Unterteilung abgefragt werden. Weiter ist die Übersichtlichkeit und Einfachheit durch die wenigen gestalterischen Mittel gegeben. Zu verbessern wäre die schriftliche Aufbereitung. Hier sollten wesentliche Inhalte gefiltert und alle weiteren Informationen zusätzlich angeboten werden. Die Ergebnisdarstellung beinhaltet alle relevanten Faktoren, die dann in der Summe die zusammenfassenden Kosten ergeben (Abb. 29 und Abb. 30, Tab. 4) Das vermittelt dem Nutzer, dass die Eingaben verstanden und sinnvoll verarbeitet wurden. Zudem können alle Ergebnisse als PDF gespeichert bzw. ausgedruckt werden. Die Funktionalität des Rechners und damit die technische Anforderung war zu jedem Zeitpunkt des Tests gegeben. Zudem werden dem Nutzer konsistent die gleichen interaktiven Elemente präsentiert, so dass die Handhabung zügig zu erlernen ist. Hinsichtlich des Joy-of-Use stellt dieser Rechner eher ein negatives Beispiel dar. Hier stehen die Aspekte der klaren, einfachen Struktur und Handhabung dem Spaßfaktor gegenüber. Die Abfrage gestaltet sich für den Nutzer nicht wirklich spannend, sondern entspricht eher einem Formular, das nüchtern zu bearbeiten ist. Im Vergleich zu anderen Rechnern lässt sich bei dieser Entscheidungshilfe ansatzweise eine Berücksichtigung von Accessibility feststellen (z.B. durch den Einsatz von Kontrasten, wenig Farben und der Bereitstellung aller Informationen auf den Befragungsseiten, ohne zusätzliche Klicks). Die genannten Faktoren stehen dabei allerdings wieder in Konkurrenz zum Spaßfaktor sowie der bestmöglichen Visualisierung und Datenaufbereitung. Alle Kriterien lassen sich nur schwer einbeziehen, so dass es notwendig ist, Prioritäten zu verteilen. Der Wohnkostenrechner Hamburg setzt dabei auf den größtmöglichen Zugang von Seiten des Nutzers, d.h. der Fokus liegt auf der Funktionalität, der Einfachheit und dem Vermitteln von relevanten Informationen für den Nutzer. Gleichzeitig sind dabei aber Aspekte, wie eine optisch aufwendige und ausgefallene Gestaltung oder der Joy-of-Use, was zu einer starken Einschränkung der Zielgruppenansprache führen kann, zurückgestellt.

#### **Fazit für das Forschungsprojekt KomKoWo**

Positiv in Hinblick auf die Übertragbarkeit auf die im Forschungsprojekt KomKoWo zu entwickelnde Entscheidungshilfe ist die einfache Anwendung und klare Struktur zu bewerten. Zudem ist die Bereitstellung der Ergebnisse im PDF-Format ein weiteres Plus. Der Bereich Accessibility ist ebenfalls in die Umsetzung mit eingeflossen. Der gewählte Kontrast und die Bereitstellung aller Informationen auf einer Seite sind nicht zuletzt positiv hervorzuheben.

	LBS Wohnkostenrechner	Bewertung Eignung für KomKoWo
Datenaufbereitung und Visualisierung	+	X
Technische Anforderungen	+	XX
Accessibility	+	XX
Joy-of-Use	-	X

Ranking: + + (sehr gut), + (gut), + - (mittel), - (befriedigend), - - (schlecht)  
 Eignung: x x (sehr gut), x (gut)

Tab. 4: Auswertung des LBS Rechners hinsichtlich der Usability-Kriterien und Bewertung der Eignung für die Entscheidungshilfe (Eigene Darstellung)

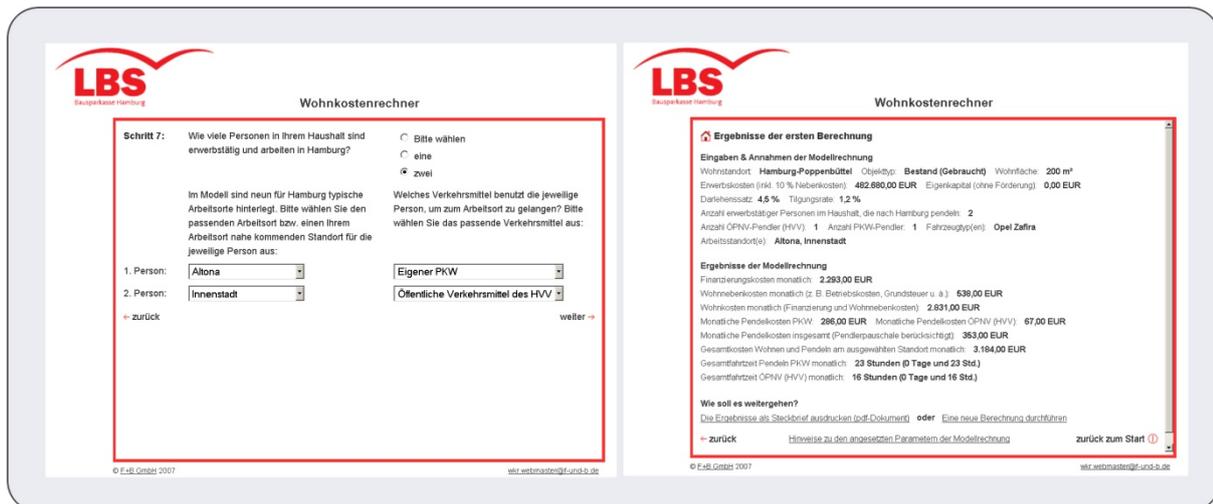


Abb. 29 und Abb. 30: Teilschritt der Befragung und Ergebnisdarstellung (<http://www.wohnkostenrechner-hamburg.de>, Zugriff am 28.07.2008)

### Fragebogen zur Energie und CO<sub>2</sub>-Bilanz

#### Beschreibung

Dieser Rechner beleuchtet den Energie- bzw. CO<sub>2</sub>-Ausstoß der privaten Haushalte. Der Fragebogen soll ein Beitrag zur Aufklärung hinsichtlich Klimawandel und entsprechender Ursache, der CO<sub>2</sub>-Emission, leisten. Hierzu werden neben den Basisdaten die Bereiche Ernährung, Mobilität und Wohnen näher abgefragt, um schließlich dem Nutzer den Eigenverbrauch zu berechnen. Im Ergebnis werden praxisnahe Vergleichswerte dargestellt sowie ein Bezug zu den anderen Teilnehmern und deren Ergebnisse hergestellt. Durch den Vergleich wird veranschaulicht, ob der Verbrauch deutlich zu hoch ist oder sogar positiv ausgewertet wird (vgl. Infonet Lebensministerium Österreich 2007).

*Erfüllung der Usability-Kriterien*

Die Befragung gestaltet sich sehr umfangreich und für das Ausfüllen ist ein hoher Zeitaufwand erforderlich. Jedoch besteht für den Nutzer kein Zwang alle drei Bereiche auszufüllen, was den Aufwand je nach Wunsch oder Interesse des Nutzers eingrenzt und damit positiv zu bewerten ist. Zudem wird vorab darüber informiert, wie viel Zeit investiert werden muss. Weiter lässt sich hinsichtlich der Datenaufbereitung und Visualisierung feststellen, dass die einzelnen Seiten der Befragung übersichtlich strukturiert und kurz gehalten sind, was ein zügiges Erreichen des Ergebnisses unterstützt. Auch die Veranschaulichung der Ergebnisse ist so ausgelegt, dass jeder Nutzer, ob zahlen- oder grafisch orientiert, diese abfragen und einfach verstehen kann (s. Abb. 31 und Abb. 32). In die nutzerorientierte Umsetzung und internetgerechte Aufbereitung wurde viel Mühe investiert, so dass der Joy-of-Use-Faktor entscheidend begünstigt wird. Die Befragung ist abwechslungsreich und die Ergebnisse lassen sich spielerisch und realitätsnah erkunden. Einzig die Sprachwelt während der Abfrage ist teilweise zu fachspezifisch. Auch die Informationsmenge ist vereinzelt nicht optimal gewählt, was sich u.a. aus der Platzierung der Direkthilfen begründet. So werden die textlichen Hilfen direkt unterhalb der auszufüllenden Felder gesetzt, was automatisch die Datenmenge der Seite vergrößert. Es besteht jedoch nicht bei jedem Nutzer Erklärungsbedarf. Diese können den vorhandenen Zusatzinformationen aber lediglich durch Nichtbeachtung entgehen. Ansonsten kommt das Tool den technischen Anforderungen nach. Die Funktionalität ist gegeben und die Bedienbarkeit ist schnell erlernbar, da die Abfrage in gleicher Form erfolgt und wenig neue Elemente hinzukommen oder z.B. die ausgefüllten Teilbereiche anders markiert werden. Das Kriterium Accessibility fand hier offensichtlich keine Berücksichtigung.

**Fazit für das Forschungsprojekt KomKoWo**

Hinsichtlich der KomKoWo-Entscheidungshilfe ist der CO<sub>2</sub>-Bilanzrechner als vorbildlich in der Ergebnisdarstellung und, je nach zu erwartendem Umfang, in der Unterteilung und Strukturierung der einzelnen Bereiche zu sehen. Der sich daraus ergebende Joy-of-Use-Faktor ist entscheidend zu berücksichtigen und in die Umsetzung mit einzubeziehen.

	Eco CO <sub>2</sub> Rechner	Bewertung der Eignung für KomKoWo
Datenaufbereitung und Visualisierung	++	XX
Technische Anforderungen	+	X
Accessibility	--	--
Joy-of-Use	+	XX
Ranking: ++ (sehr gut), + (gut), +- (mittel), - (befriedigend), -- (schlecht) Eignung: xx (sehr gut), x (gut)		

Tab. 5: Auswertung des CO<sub>2</sub>-Rechners hinsichtlich der Usability-Kriterien und Bewertung der Eignung für die Entscheidungshilfe des Forschungsprojekts (Eigene Darstellung)

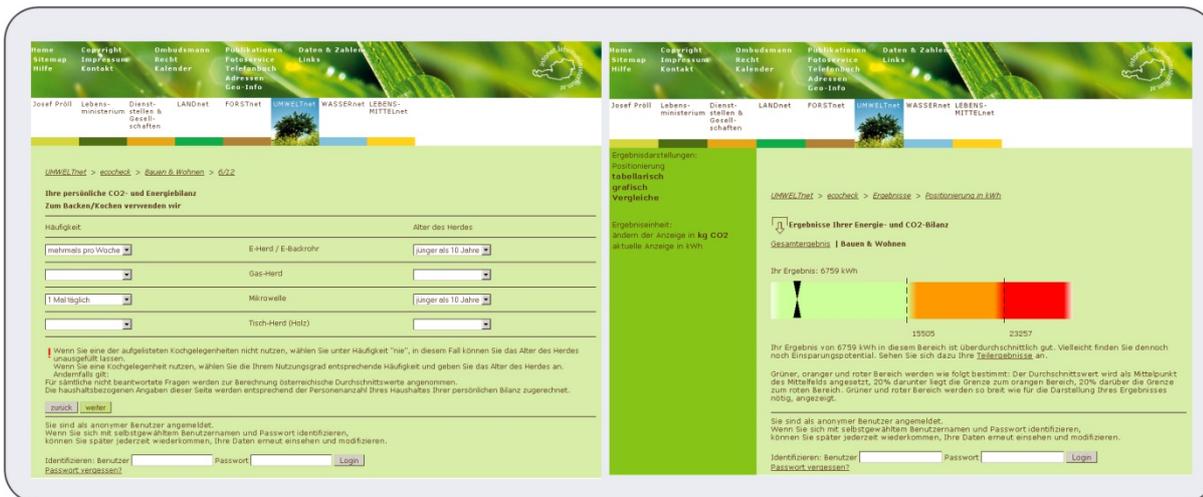


Abb. 31 und Abb. 32: Teilabschnitt der Befragung zu Bauen & Wohnen und Ergebnisdarstellung mittels Slider (<http://ecocheck.lebensministerium.at>, Zugriff am 28.07.2008)

### Kapitel 2.3.4 | Folgerungen für digitale Tools als Entscheidungshilfe zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl

Vorrangig für die Entwicklung einer Entscheidungshilfe ist der Punkt „technische Anforderungen“ in wesentlicher Ergänzung mit dem Punkt „Datenaufbereitung und Visualisierung“. Die Auswertung und Evaluation bestehender Rechner zeigte, dass der Nutzer eine funktionierende, kurz gefasste und verständliche Befragung erwartet. Die schnelle Informationsgewinnung steht somit im Mittelpunkt, was durch die erwähnten Kriterien unterstützend beeinflusst wird. Die Bereiche Accessibility und Joy-of-Use sind in diesem Kontext dagegen durchaus als schwierig in der Umsetzung einzustufen und können dem Ziel sogar entgegenwirken. Sie stehen folglich in der Prioritätenstufung weiter hinten.

Die Funktionalität und der Nutzen des Tools sind dabei an die Zielgruppe der Bau- und Umzugswilligen anzupassen. Obgleich der Joy-of-Use als schwierig in der Umsetzung gilt, kommt ihm ein zentraler Stellenwert zu, um das Thema der Kostenwahrheit verständlich, interessant und dennoch seriös zu vermitteln. Diese Anforderung wird begleitet von der Visualisierung, die dem Nutzer die Informationsgewinnung auf Webseite und Tool leicht zugänglich machen und dazu ermuntern soll, die angebotenen Informationen zu lesen und kritisch zu reflektieren.

In Anlehnung an die recherchierten Beispiele werden für die eigene Entscheidungshilfe wesentliche Aspekte für die Umsetzung zusammengefasst:

- Orientierung an Usability-Kriterien unter Berücksichtigung der Zielgruppe Bau- und Umzugswillige
- Verwendung von einfacher Sprache in Wortwahl und Satzbau
- Abwägung zwischen Spaß und Seriosität (Joy-of-Use)

### Kapitel 2.3.5 | Entscheidungshilfen als Broschüren

Die Wirkung von Medien ist abhängig vom sozialen Kontext des Empfängers. Die Auswahl geeigneter Medien ist entscheidend, um eine zielgruppengerechte Ansprache wirkungsvoll vorzunehmen. Der Empfänger orientiert sich bei der Auswahl des Mediums - ähnlich dem Kommunikationsprozess - an seinen Bedürfnissen und Motiven sowie seiner Erwartungshaltung gegenüber bestimmten Medien. Die Übereinstimmung von Erwartung und Zielführung bedingt eine positive Erfahrung. Durch dieses Erlebnis wiederum wird die erneute Wahl des Mediums maßgeblich bestimmt (sog. Nutzen-Belohnungs-Ansatz) (vgl. Hans-Bredow-Institut 2006: 206). Medien werden daher „zielorientiert, absichtsvoll und motiviert“ genutzt (vgl. Hans-Bredow-Institut 2006: 206f.).

Vor diesem Hintergrund wurde überprüft, welche Medien für die Kommunikation von Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl an Bau- und Umzugswillige geeignet sind. Die Zielgruppe hat das Bedürfnis, für ihre Wohnstandortwahl eine übersichtliche und seriöse Aufbereitung von Daten und Informationen zu erhalten, die über ihren derzeitigen Wissenshorizont hinausgehen oder diesen durch neue Denkanstöße bereichern.

Als Medium mit geringem Umfang kann die Broschüre grundsätzlich als geeignete Form eingeschätzt werden. Charakteristisch ist für die Broschüre auch ihr allgemeines Verständnis als Informationsmedium. Es gibt keine genauen Angaben wie aufwendig eine Broschüre gestaltet werden kann. Broschüren unterscheiden sich vom Buch weitestgehend durch die Seitenzahl. Die UNESCO<sup>13</sup> hat diesbezüglich die Richtwerte herausgegeben. Druckwerke bis zu 48 Seiten zählen als Broschüren, ab 49 Seiten werden die Drucksachen Bücher genannt.

#### **Kriterien der Entscheidungshilfe – Wissenschaftliche Recherche**

Für die Entwicklung von Entscheidungshilfen besteht keine eindeutige Anleitung oder Handreichung, worin zentrale Aspekte benannt sind, die berücksichtigt werden müssen. Wesentliche Aspekte zur Aufbereitung einer Broschüre können in den Fachdisziplinen Mediengestaltung und Medienpsychologie erforscht werden. Die Linguistik bietet hilfreiche Informationen zur Lesbarkeit und Verständlichkeit von Texten sowie ihrer inhaltlichen Gestaltung. Zur inhaltlichen Abstimmung wurde ebenfalls in den Bereichen des Journalismus und der Öffentlichkeitsarbeit recherchiert.

Im Kontext des Forschungszieles, Wissen über Zusammenhänge von Wohnstandortwahl, Kosten und Flächenverbrauch zu verbessern, kommt der Informationsbroschüre eine wichtige Rolle zu. Mit dieser wird das zentrale Ziel verfolgt, Wissen in einer nutzerorientierten Weise zu transportieren.

Ebenso wie bei der digitalen Entscheidungshilfe in Kapitel 2.3.2 aufgeführt, nehmen Usability-Kriterien (Joy of Use, Anwenderfreundlichkeit, Nutzbarkeit und Gestaltungskonzepte) eine zentrale Rolle ein, wenn es darum geht, nutzerfreundliche „Produkte“ zu entwickeln. Obgleich dieser Begriff für die sog.

---

<sup>13</sup> [http://www.uis.unesco.org/ev.php?ID=5096\\_201&ID2=DO\\_TOPIC](http://www.uis.unesco.org/ev.php?ID=5096_201&ID2=DO_TOPIC) ,  
Zugriff 28.10.2008

Neuen Medien (digitale Medien: CD Rom, Video, DVD, Internet etc.) angewendet wird, sind die Ansätze der Nutzerfreundlichkeit auch auf traditionelle Medien übertragbar.

In der Literatur über Neue Medien werden vier Eigenschaften vorgestellt, die ein Produkt benutzerfreundlich beschreiben (vgl. Batinić/ Appel 2008: 430ff.):

- Nützlichkeit: Ein Produkt ist dann nützlich, wenn es dem Nutzer hilft, angestrebte Handlungsziele zu erreichen.
- Erlernbarkeit: Versteht der Nutzer die Hilfestellungen und Informationen, die durch das Produkt gegeben werden und kann er sie anwenden, dann erfüllt das Produkt dieses Kriterium.
- Effizienz zeigt sich darin, ob der Aufwand angemessen ist, um ein Ziel zu erreichen.
- Zufriedenheit ist ausschlaggebend für ein benutzerfreundlich gestaltetes Produkt und stellt sich dann ein, wenn auch die subjektiven Erwartungen des Benutzers erfüllt wurden.

Für die Umsetzung einer Broschüre lassen sich aus den genannten Eigenschaften Anforderungen für die Aufbereitung und Gestaltung ableiten.

#### Inhaltliche Aufbereitung

Die genannten Usability-Kriterien werden für die inhaltliche Konzeption auf konkrete Merkmale differenziert. Von zentraler Bedeutung ist dabei, die Zielgruppe und die Zielstellung der Broschüre zu definieren. Das Bedürfnis der Zielgruppe muss erkannt und richtig eingeordnet werden. Wesentlich ist dabei, den Wissensstand der Zielgruppe und ihre Wissenslücken zu erfassen. Abhängig von der Zielgruppe finden Sprachwahl, Logik etc. in der Broschüre Umsetzung. So sollte die Sprache der Texte einfach und verständlich sein und der Zielgruppe entsprechen. Wie Inhalte aufbereitet werden, hängt dabei auch von der Zielstellung (z.B. Information zu Themen, Unterhaltung etc.) ab, die an das Produkt geknüpft ist (vgl. Batinić/ Appel 2008: 431).

#### Zugang

Eine weitere Frage stellt sich nach dem Zugang des Rezipienten zum Produkt. Für die Entscheidungshilfe lautet die Antwort: die Verortung muss systematisch erfolgen, um die Zielgruppe erreichen zu können und gleichsam die Kosten durch Streuverluste gering zu halten. Dazu muss recherchiert werden, welches Medium am ehesten von der Zielgruppe genutzt wird und geeignet ist, als Entscheidungshilfe angenommen zu werden.

Aus dem Marketing sind Strategien zur Aufbereitung und Zugänglichkeit bekannt. Eine der bekanntesten Strategien ist das AIDA-Modell (Lewis 1898). Inzwischen ist dieses Konzept umstritten. Die Kritik lautet, das Modell sei vereinfacht und der Rezipient spielt eine zu geringe Rolle. Z.B. wird die Motivation des Empfängers außer Acht gelassen indem Rückkopplungen ausgeblendet wurden. Wissenschaftlich wurden das AIDA- und andere Modelle untersucht. Im Ergebnis konnte nicht bewiesen werden, dass der Ablauf des Modells von der Aufmerksamkeit bis zur Handlung stringent hintereinander erfolgt (vgl. Ambler/ Vakratas 1999).

Das AIDA-Modell ist das wohl bekannteste Marketingmodell und wohl auch eines der ältesten. Das Modell wirkt in Stufen: „Zunächst muss die Aufmerksamkeit (A – attention, Aufmerksamkeit) der Werbeempfänger auf die Werbebotschaft gelenkt werden, z.B. durch Blickfänger. Danach kommt ein schwieriger Übergang. Der Werbeempfänger muss interessiert (I – interest, Interesse) werden, sich mit der Werbebotschaft und dem Produkt genauer auseinander zu setzen, und zwar so, dass dabei das Produktinteresse angeregt und in einen Produktwunsch (D – desire, Wunsch) sowie eine Kaufabsicht oder Kauf (A – action, Handlung) übergeleitet werden“ (Behrens et al 2001: 17).

Für den eigenen Forschungskontext kann das AIDA-Modell dennoch zum Einstieg in das Marketing (Zugang zur Entscheidungshilfe) herangezogen werden. Zur besseren Erreichbarkeit der Zielgruppe und um Hintergründe (Beweggründe etc.) dieser einzubeziehen erfolgt die inhaltliche Aufbereitung unter besonderer Berücksichtigung der Zielgruppenbedürfnisse.

### **Kriterien zur Umsetzung einer benutzerfreundlichen Entscheidungshilfe**

#### *Das Layout - gestalterische Umsetzung*

„Layout ist die Anordnung von Gestaltungselementen auf der dafür vorgesehenen Fläche nach einem ästhetischen Gesamtentwurf. Man könnte es auch das Management von Form und Fläche nennen. Das primäre Ziel von Layout ist die Darstellung visueller und textueller Elemente, die so zu vermitteln sind, dass der Leser sie mühelos versteht. Ein gelungenes Layout vermag den Leser durch relativ komplexe Information sowohl gedruckter als auch elektronischer Medien führen“ (Ambrose/ Harris 2005: 11).

Über das Layout wird der Charakter einer Broschüre bestimmt: seriös, unterhaltend, altmodisch oder modern (vgl. Brielmayer/ Wolf 2000: 20). Das Layout wird über das Format eines Produktes ebenso wie die Textanordnung, das Verhältnis von Text zu Bildern, Schriftgröße und Schriftart, Grafiken und die farbliche Gestaltung definiert. Mit dem Layout wird der Stil einer Publikation festgelegt und damit auf den Stil der Zielgruppe reagiert.

Für die Erstellung eines Layouts gibt es Orientierungshilfen und Gestaltungsvorgaben, die wiederum für die Benutzerfreundlichkeit sprechen oder diese zugunsten anderer Effekte, bspw. einer modernen oder besonders kreativen Gestaltung, zurückstellen. Ein klares und übersichtliches Layout unterstützt die Aussagen im Text. Zuviel Beiwerk und Dekoration verunklären die Inhalte und deren Aussage. Der Raum sollte daher großzügig gestaltet werden.

In einem ersten Schritt bei der Umsetzung eines Layouts wird das Format des Produktes bestimmt. „Das Hochformat wirkt dynamischer und aktiver als das Querformat. Das Querformat kommuniziert Ruhe und Stabilität“ (Fries 2002: 117). Das Quadrat gilt als absolut harmonische Form, die besonders ruhig und statisch wirkt. Der Kreis kommt als Format für eine mehrseitige Publikation nicht in Frage.

Die Textanordnung erfolgt in Abstimmung mit dem sog. Weißraum, dem nicht-bedruckten Raum einer Fläche. In der Konzeption besteht die Herausforderung darin, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen diesem Leerraum, den Platzierungen von Text und Bildern und deren Abständen zueinander zu schaffen. Wird der Satzspiegel (die Nutzfläche einer Seite) mit einem größeren Anteil an weißer Fläche belassen, so wirkt die Seite harmonischer (vgl.

Weichler/ Endrös 2005: 202f.). In der Literatur wird empfohlen, ein Drittel der Seite für die Gestaltung mit Bildern und Überschriften bzw. Zwischenüberschriften zu verwenden (vgl. Franck 2003: 225).

Texte und Bilder werden im Satzspiegel in Spalten angeordnet. Eine einspaltige Gliederung der Seite ist geeignet für textorientierte Gestaltung und erinnert an die Buchform. Zweispaltige Anordnungen ermöglichen eine klare Trennung von Text und Bild. Dreispaltige Seiten wirken konservativ und „alt“. Vier Spalten ermöglichen eine differenziertere Text-Bild Anordnung. Eine größere ungerade Spaltenanzahl lässt mehr kreative Gestaltungsfreiräume zu und kann dadurch interessanter werden (vgl. Khazaeli 1999: 275). Die Lesbarkeit eines Produktes, und damit seine Benutzerfreundlichkeit, werden auch durch die Spaltenbreiten beeinflusst. Dabei gelten 30 Zeichen in einer Spalte als Minimum und 60 Zeichen als Maximum, um das Lesen nicht zu erschweren (vgl. Khazaeli 1999: 115). Bei schmalen Spalten wird die Lesbarkeit eher als anstrengend empfunden, während breite Spalten dazu verleiten, in der Zeile zu verrutschen. Eine Zeilenbreite von 35-38 Anschlägen bei der Gestaltung von Zeitschriften wird daher empfohlen (vgl. Weichler/ Endrös 2005: 200). Insgesamt gilt: Je länger die Zeile ist, desto größer sollte auch der Zeilenabstand sein (vgl. Khazaeli 1999: 96).

Die Schrift (Größe, Art) beeinflusst die Lesbarkeit der Texte und die Ausstrahlung des Layouts. Grundsätzlich werden Groteskschriften und Serifenschriften unterschieden. Die Lesbarkeit wird erleichtert, wenn Laufftexte von Serifenschriften transportiert werden. Der Lesefluss wird durch die charakteristischen Schwünge und Häkchen des Schrifttyps unterstützt. Groteskschriften hingegen wirken moderner und plakativer und eignen sich für zeitgemäße Publikationen (vgl. Weichler/ Endrös 2005: 200). Im Fließtext sollte nur eine Schriftart und dieselbe Größe verwendet werden. Nebentexte wie Kommentare oder Hintergrundinformationen, Zusammenfassungen etc. können variieren (vgl. Brielmaier/ Wolf 2000: 24). Die Schriftgröße ist ein Kompromiss zwischen Lesbarkeit und Wirtschaftlichkeit. Abhängig vom Format und der Textmenge, die verfasst wird, sollte die Schriftgröße zwischen 8 und 12 Punkt betragen. Die Verwendung unterschiedlicher Schriftgrößen dient auch der Strukturierung der Texte (vgl. Khazaeli 1999: 66ff. und Brielmaier/ Wolf 2000: 24). Bestimmte Textabschnitte können durch Kursivschrift, Kapitälchen oder Großbuchstaben in einer dezenten Art hervorgehoben werden. Sperrungen und Unterstreichungen hingegen heben den Text stärker aus dem Schriftbild heraus. Von diesen Möglichkeiten stören Kursivschriften den Leserhythmus am wenigsten (Khazaeli 1999: 102).

Bilder und Grafiken prägen das Layout ganz wesentlich und werden vom Nutzer als erstes betrachtet. Bildinformationen können vom Leser schneller aufgenommen werden. Bilder können Informationen komprimierter zusammenfassen, was im begleitenden Text oftmals nicht möglich ist. Für die Konzeption des Layouts bedeutet das eine hierarchische Anordnung der Bilder. Das wichtigste Bild bekommt den größten Raum im Satzspiegel. Dadurch wird Ordnung hergestellt und der Leser kann sich besser orientieren (vgl. Brielmaier/ Wolf 2000: 62).

Die Lesbarkeit von Bildern und Texten wird durch ein ausgewogenes Verhältnis von Hell-Dunkel-Kontrasten unterstützt. Ton-in-Ton Darstellungen oder vollfarbige Bilder auf vollfarbigem Hintergrund erschweren das Lesen.

Kalte und warme Farben bilden ebenso Kontraste, die die Lesbarkeit unterstützen, z.B.: warme Farben (rot, orange) auf kalten Farben (blau, türkis). Über das Farbklima bzw. -spektrum können besondere Elemente zusätzlich hervorgehoben werden, bspw. über die Farben der Schriften, Hintergründe oder der grafischen Elemente wie Informationskästen oder Bilder (Dabner 2006: 31ff.).

#### *Vom Textverstehen zur Strukturierung einer Publikation*

Benutzerfreundlichkeit definiert sich an dieser Stelle über die Lesbarkeit und Verständlichkeit von Texten. Dabei kommen der Struktur sowie dem Aufbau der Broschüre als roter Faden sowie der sprachlichen Struktur wesentliche Aspekte zu.

Der inhaltliche Aufbau einer Broschüre orientiert sich am klassischen Aufbau: Einleitung, Hauptteil, Schluss. Diese Aufteilung bestimmt die Dramaturgie des gesamten Textes. Ziel der Einleitung ist es, die Aufmerksamkeit des Nutzers zu erregen, in dem auf das Thema hingeleitet wird. Ist er bereits interessiert, muss dieses Interesse erhalten werden.

Die verwendete Sprache ist entscheidend für die Lesbarkeit und Verständlichkeit der Publikation für die ausgesuchte Zielgruppe. Bezogen auf Textverständlichkeit, sind nach Untersuchungen der Forschergruppe (Langer/ Schulz von Thun/ Tausch/ Wiczercowski 1970) folgende Kriterien bedeutend, wenn es um die Verständlichkeit von Texten geht (vgl. Groeben 1982: 196f.):

- sprachliche Einfachheit,
- Gliederung und Ordnung,
- Kürze und Prägnanz,
- zusätzliche Stimulans.

Ergänzend dazu können Erkenntnisse aus Groebens theoretisch-deduktivem Ansatz hinzugezogen werden, um die aufgeführten Kriterien auszubauen und näher zu beschreiben (vgl. Christmann/ Groeben 1999: 145-223).

Groebens theoretisch-deduktiver Ansatz beschreibt vier Dimensionen der Textverständlichkeit. Diese werden genauer erläutert, um Richtlinien für die Lesbarkeit und Verständlichkeit der Texte in der Entscheidungshilfe ableiten zu können:

- **Stilistische Einfachheit:** Verwendung von kurzen Sätzen mit aktiven Verben sowie aktiv-positiven Formulierungen und persönlichen Wörtern. Nominalisierungen und Satzverschachtelungen hingegen sollen vermieden werden. Eine nähere Spezifizierung führt Franck (vgl. Franck 2003: 51ff.) auf: neben der Verwendung kurzer Sätze empfiehlt sich der Einsatz kurzer Wörter sowie der Verzicht auf Fachsprache sowie Abkürzungen und Metaphern.
- **Semantische Redundanz:** Wörtliche Wiederholungen sind überflüssig, stattdessen sollen wichtige Textinformationen durch Synonyme wiedergegeben und Ausschweifungen vermieden werden.

- **Kognitive Strukturierung:** Ein Vorstrukturieren der Texte empfiehlt sich ebenso wie Hervorhebungen, Zusammenfassungen, das Arbeiten mit Beispielen und Unterschieden bzw. Ähnlichkeiten.
- **Konzeptueller Konflikt:** konzeptuelle Konflikte sind beabsichtigt und werden hervorgerufen durch Neuheit und Überraschung in den Texten sowie provozierte Inkongruenzen. Dazu soll der Text außerdem alternative Problemlösungen anbieten und mit Fragen locken. Das dient dem Ziel, das Interesse und die Aufmerksamkeit des Rezipienten zu wecken, also optimale Stimulation zu erzeugen (vgl. Berlyne 1960).

### Recherche: Umsetzung anderer Entscheidungshilfen und Evaluation

In der Praxis werden unterschiedliche Publikationen angeboten, die den Rezipienten bei der Entscheidungsfindung unterstützen sollen. Mit dem Ziel, gute Ansätze zur Übertragbarkeit auf das eigene Forschungsprojekt herauszufiltern, wurden Broschüren recherchiert und ausgewertet. Drei ausgewählte Beispiele, die sich auf die Wohnstandortwahl/-entscheidung beziehen wurden stellvertretend für andere ähnlich umgesetzte Entscheidungshilfen ausgewählt und analysiert, um Ansätze zur Übertragung auf die eigene Entscheidungshilfe ableiten zu können:

Broschüre	Kurzbeschreibung und Ziele	Ergebnisse für den Nutzer (Kostentransparenz, Nachhaltigkeit, Wohnstandortwahl) und Umsetzung
„Leben in Dortmund“ Leitfaden für wohnungssuchende Studierende Herausgeber: AStA Uni Dortmund 2000	Wohnviertel der Stadt Dortmund werden bewertet nach: Versorgung, Wohnen, Kultur und Nachtleben, Freizeit und Erholung nach den Bedürfnissen von Studenten	Die Wohnstandortwahl wird erleichtert durch Beschreibung des Wohnviertels, Bewertung der Standortqualitäten und Entfernungsberechnungen zur Universität. Auffallend ist, dass hier auch der Zeitfaktor für Wege berücksichtigt wurde. • <i>Umsetzung:</i> Broschüre, DIN A5, 47 Seiten, schwarz/weiß, Print • <i>Zugang:</i> Ausgelegte Broschüre an der Uni Dortmund
Immodream, St. Galler Kantonalbank: Ratgeber mit Entscheidungshilfe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dienstleistungsangebote der Bank</li> <li>• Ratgeber für Hausbauer</li> <li>• Entscheidungshilfe in Form eines Fragebogens für Hausbauer</li> <li>• Leitfaden zur Erstellung eines persönlichen Wohnprofils</li> <li>• Erfüllung der Wünsche kann an ausgewählten Objekten verglichen werden</li> </ul>	Dem Nutzer wird empfohlen, sich eigene Wünsche und Ansprüche bewusst zu machen und damit eine bewusster Wohnentscheidung zu treffen. • <i>Umsetzung:</i> Ratgeber + Fragebogen, DIN A4, 6 Seiten, farbig • <i>Zugang:</i> online verfügbar
„Schönes Wohnen in der City“ „Älter werden in der City“ Stadt Oberhausen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neubürgergewinnung</li> <li>• Informationen für Wohneigentümer (zielgruppengerechte Informationsverteilung auf Bedürfnisse ausgerichtet)</li> <li>• Verschönerung der Innenstadt durch Aktivierung der Bürger</li> </ul>	Stellt eine Hilfe bei der Wohnstandortwahl dar, indem eigene Bedürfnisse kennengelernt werden. Weiteres Ziel ist es, die Innenstadt als Wohnstandort zu stärken. • <i>Umsetzung:</i> Informationszeitschrift, 50-seitig, DIN A4, farbig gestaltet • <i>Zugang:</i> online verfügbar

Tab. 6: Vergleich von Entscheidungshilfen als Broschüren (Eigene Darstellung)

### Auswertung nach recherchierten Kriterien

Die Auswertung der aufgezeigten Beispiele erfolgte anhand der für die Umsetzung relevanten Kriterien der Gestaltung und inhaltlichen Umsetzung einer benutzerfreundlichen Publikation, wie im Abschnitt „Kriterien zur Umsetzung einer benutzerfreundlichen Entscheidungshilfe“ aufgeführt wurde.

Die Beispiele der Entscheidungshilfen werden mit Bezug auf besonders auffällige Kriterien wie Zielgruppenorientierung, Layout und ihren Mehrwert hin untersucht und vorgestellt. Sie dienen als „gute Beispiele“ für die Umsetzung der Entscheidungshilfe des KomKoWo-Forschungsprojektes.

#### *„Leben in Dortmund“ – Broschüre für Studierende*

Die Broschüre „Leben in Dortmund“ fällt besonders durch ihre genaue inhaltliche Zielgruppenorientierung auf, die im Layout wiederum keine Rolle zu spielen scheint. Die Broschüre dient als Informationsmedium für Studierende in Dortmund. Die inhaltliche Zusammensetzung des Themas Wohnungssuche wurde auf die besonderen Bedürfnisse der Zielgruppe der Studierenden ausgerichtet. Als wichtige Indikatoren für die Studenten sahen die Verfasser

- die Versorgungsqualität (Supermärkte/Lebensmitteldiscounter, kleine Lebensmittelläden, Naturkostläden/Reformhäuser, nächtliche Einkaufsmöglichkeiten, Imbissbuden, Videotheken),
- die Wohnqualität (Innenstadtnähe, Lärmbelastung, Straßengrün),
- Kultur- und Nachtleben (studentische Kneipen/Bars, Clubs/Diskotheiken, Kinos),
- Freizeit und Erholung (Grün- und Freiflächen, Parkanlagen).

Die im handlichen DIN A5 Format realisierte Publikation ist im Gesamtlayout nicht an der Zielgruppe der Studierenden orientiert. Das Layout ist einfach und nüchtern. Konsequenterweise strukturiert werden auf der linken Seite Wohnviertel und auf der rechten Seite der Lageplan von Dortmund sowie Stadtplanausschnitte der Wohnviertel präsentiert. Die Angabe zur Erreichbarkeit der Universität mit hervorgehobenen Zeitfaktor und tabellarischer Bewertung der Indikatoren zeichnen die Broschüre hingegen als studentische Informationsbroschüre aus.

#### *Erwerb von Wohneigentum – Entscheidungshilfe der St. Galler Kantonalbank*

Die Entscheidungshilfe der St. Galler Kantonalbank richtet sich an Hausbauer oder Umbauer. Sie beinhaltet einen fünfseitigen Fragebogen, worin der Leser nach seinen persönlichen Prioritäten zum Hausbau befragt wird. Der Fragebogen dient dazu, sich seiner eigenen Ansprüche bewusst zu werden. Unter den benannten Kriterien zeigen sich insbesondere die zu Lage und Infrastruktur für die Diskussion im KomKoWo-Projekt:

- Standortqualitäten,
- Standortlage,
- Parkplätze,
- Kinderspielplatz,
- Arbeitsweg,
- Freizeitangebot,
- Schule, Kindergarten,
- Familie/ Freunde,
- emotionale Bedürfnisse wie der Wunsch nach Ruhe und Privatsphäre,
- etc.

Der Nutzer kann die aufgeführten Kriterien mit den Optionen „zwingend“, „wichtig“ und „unwichtig“ bewerten. Parallel kann er prüfen, in wie weit sei-

ne Prioritäten mit einem ausgewählten Objekt übereinstimmen. Der Nutzer kann einen guten Vergleich seiner Wunschobjekte anzustellen, denn er bewertet alle Objekte und Standorte umfangreich und übersichtlich nach gleichen Kriterien.

Der Fragebogen selbst kommt ohne Grafiken und Bilder aus. Die Fragestellung ist einfach und verständlich. Der Fragebogen kann aber nur an konkreten Objekten, bzw. an genauen Bauplänen, angewendet werden. Erst mit Hilfe der Kantonalbank kann dieser Fragebogen ausgewertet werden, denn dazu findet der Nutzer keine Hilfen.

*„Schönes Wohnen in der City“ / „Älter werden in der City“*

Die Stadt Oberhausen gibt zielgruppenspezifische Broschüren heraus. Auf die je nach Altersstufe ausgelegten unterschiedlichen Bedürfnisse, werden die Menschen informiert über:

- Angebote in der Stadt zu Wohnraum, Verbesserung des Wohnraums, Wohnen im Alter etc.,
- Informationsteil mit Branchenverzeichnis rund um das Thema Wohnen und Bauen,
- Haustypen und ein Anforderungsprofil einer barrierefreien Nutzung werden vorgestellt,
- Wohnstandortangebote mit Beschreibung zu Nachbarn, Umgebung und Standortqualitäten,
- Statistiken zum Wohnungsmarkt der Stadt,
- Beratungsangebot der Stadt Oberhausen,
- Kostenbeispiele für Sanierungsvorhaben.

Die Kostenbeispiele bleiben für den Nutzer intransparent. Eigene Kosten lassen sich nicht erschließen bzw. berechnen, da die Rechenwege für den Nutzer nicht nachvollziehbar sind.

#### Kapitel 2.3.6 | Folgerungen für Broschüren als Entscheidungshilfe zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl

Die Aufbereitung der Entscheidungshilfe als Printmedium in Form einer Broschüre im Forschungsprojekt orientiert sich an den Erkenntnissen aus der Mediengestaltung, Medienpsychologie und Linguistik. Insbesondere die folgenden Aspekte erfordern eine inhaltliche Ausformulierung:

- Ziel der Entscheidungshilfe (Broschüre),
- Zielgruppe,
- inhaltliche Konzeption,
- Struktur und Aufbau der Broschüre,
- Realisierung – Layoutkonzept,
- Einsatz der Broschüre in der Beratung.

Das Ziel der Broschüre soll es sein, Bau- und Umzugswillige bei ihrer Wohnstandortwahl zu unterstützen. Dabei soll eine Unterstützung in der Weise erfolgen, dass wichtige Aspekte der Wohnstandortwahl mit Bezug auf unter-

schiedliche Wohnstandorte (Stadt-Land) betrachtet werden (z.B. Mobilitätskosten, Standortvorteile).

Entsprechend der Komplexität des Themas bedarf es einer einfach verständlichen Aufbereitung für die Zielgruppe der Bau- und Umzugswilligen. Insbesondere den Usability-Aspekten kommt bei der Umsetzung eine zentrale Rolle zu.

Der Aspekt der Nützlichkeit ergibt sich aus dem Ziel der Broschüre, eine Unterstützung für Bau- und Umzugswillige anzubieten. Dem Aspekt der Erlernbarkeit wird durch eine beispielhafte und nachvollziehbare Umsetzung nachgekommen. Dazu gehören z.B. Rechentabellen zu Kostenvergleichen oder Checklisten für die Überprüfung eigener Gedankengänge zur Wohnstandortwahl. Der Aspekt Effizienz findet in der Wahl des Mediums Umsetzung.

Die Broschüre charakterisiert sich durch Kürze und Anschaulichkeit. Der Aspekt Zufriedenheit ist bezogen auf die Umsetzung des Themas Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl schwer zu erörtern. Ob die Broschüre eine Unterstützung zur Wohnstandortwahl bietet und damit den Nutzer zufriedenstellt, ergibt sich u.a. auch aus individuellen Erwartungen und dem Sachstand (Vorwissen).

Die Wahl der Sprache, Logik und des Aufbaus orientiert sich an der Nutzergruppe. Das Bedürfnis der Bau- und Umzugswilligen ist es, über Aspekte der Wohnstandortwahl und insbesondere den Vergleich dieser Aspekte für städtische und ländliche Wohnstandorte informiert zu werden. Entsprechend soll die Broschüre durch verständliche Sprache unter Verzicht auf Fachvokabular und grafische Aufbereitung umgesetzt werden.

Der Aufbau der Broschüre orientiert sich an Entscheidungslogiken, die mit der Wohnstandortwahl auftreten: von der Formulierung des Umzugswunsches und Zusammenstellung von Entscheidungskriterien über die Auswahl von Wohnstandorten und deren Vergleich bis zu abschließenden weiterführenden Überlegungen (z.B. Wiederverkaufswert).

Für die grafische Aufbereitung werden im Forschungsprojekt v.a. Schriftart und -größe, Farbverwendung und Bild-Text-Verhältnis auf Inhalte und Zielgruppe abgestimmt.

## Kapitel 3 | Empirie: Modellstädte in schrumpfenden Stadtregionen

Im Rahmen des Forschungsprojektes erfolgte die Untersuchung der Fragestellungen anhand der Modellstädte Erfurt und Gotha. Die Städte Erfurt und Gotha liegen im Freistaat Thüringen und gehören der Planungsregion Mittelhüringen an. Erfurt ist Landeshauptstadt des Freistaates und Gotha die größte Stadt im Landkreis Gotha.

Die Situationsanalyse als Konzeptbaustein bei der Erstellung einer Kommunikationsstrategie (s. Kap. 2.1) umfasst die Untersuchung der Rahmenbedingungen in den Modellstädten. Auf Grundlage der Erkenntnisse der Analy-

se der Modellstädte können die weiteren Schritte in der Erarbeitung der Kommunikationsstrategie vorgenommen werden.

Für die Stadt Gotha zeigt sich, dass das Thema Siedlungsflächenentwicklung sich als räumlich übergreifender Aspekt darstellt und daher der Einbezug des Umlandes bzw. des Landkreises Gotha wichtig ist.

Im Folgenden werden die Modellstädte vorgestellt sowie planerische Rahmenbedingungen im Freistaat Thüringen und der Planungsregion Mittelthüringen aufgezeigt. Ein wesentlicher Aspekt dabei sind die Ansätze für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung auf den verschiedenen räumlichen Ebenen.

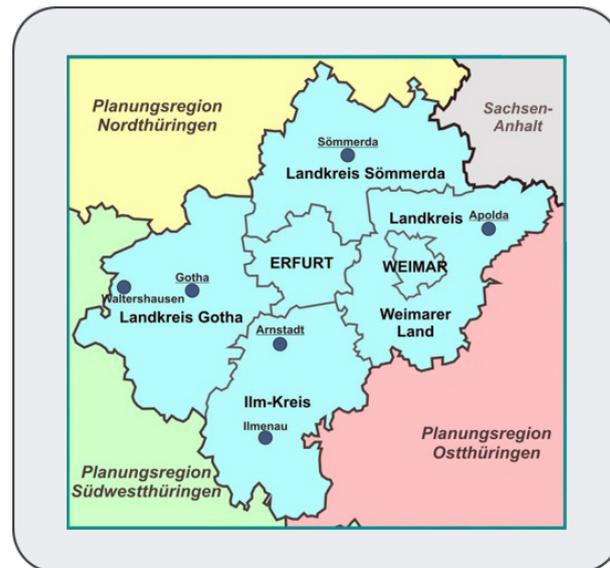


Abb. 33: Planungsregion Mittelthüringen  
([http://www.regionalplanung.thueringen.de/rpg/mittel/mitgl\\_aufg](http://www.regionalplanung.thueringen.de/rpg/mittel/mitgl_aufg), Zugriff am 14.07.2008)

### Kapitel 3.1 | Ausgangs- und Rahmenbedingungen

Im Freistaat Thüringen ist das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Medien (bis Anfang 2008: Thüringer Ministerium für Bau und Verkehr) die zuständige Instanz für planerische Belange auf Landesebene. Mit dem Ziel, u.a. eine nachhaltige Raumentwicklung zu verfolgen, dienen dem Ministerium vor allem formelle Instrumente zur Umsetzung. Die vier Planungsgemeinschaften in Thüringen (Nordthüringen, Südthüringen, Mittelthüringen und Ostthüringen) sind als Aufgabenträger mit der Regionalplanung betraut. Ansprechpartner für die Regionalplanung ist das Thüringer Landesverwaltungsamt, welches als Mittelbehörde in Thüringen zentrale Aufgaben der Verwaltung u.a. in den Bereichen Bau, Wirtschaft, Raumordnung und Umwelt übernimmt.

Das folgende Kapitel zeigt die informellen Instrumente des Freistaates auf, welche mit Bezug auf Siedlungsentwicklung Bedeutung haben. Ergänzend werden inhaltliche Aussagen des Landesentwicklungs- und des Regionalplans als Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung benannt.

### Kapitel 3.1.1 | Ansätze für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in Thüringen

Nachhaltige Siedlungsentwicklung stellt einen Aufgabenbereich im Rahmen der Tätigkeiten des Landes Thüringen dar. Insbesondere die informellen Instrumente ermöglichen es, mit Modellcharakter und Innovationen dem Aspekt der nachhaltigen Siedlungsentwicklung nachzukommen und haben daher im Prozess der Verankerung und Umsetzung der Nachhaltigkeit eine besondere Bedeutung.

- Aktivitäten des Freistaates Thüringen sind in diesem Zusammenhang u.a.: Flächenhaushaltspolitik des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, Landesprogramm „Sanierung als Beitrag zur Ortsplanung“, Brachflächenkataster des Landes Thüringen und Aufbau eines „Thüringer Bündnis zum Flächensparen“, Städtebauförderprojekte: „GENIAL zentral“, „Thüringer Innenstadtinitiative“ und „Wohnumfeldverbesserung“.
- Auf regionaler Ebene ist beispielhaft das Modellvorhaben der Raumordnung - „WohnQualitäten Mittelthüringen - Neue Strategien und Allianzen im regionalen Umbauprozess“ und die Verankerung einer nachhaltigen Flächenpolitik im Regionalen Raumordnungsprogramm zu nennen (s. Kap. 3.1.2).
- Aktivitäten auf kommunaler Ebene sind u.a.: Lokale Agenda 21-Prozesse, Integrierte Stadtentwicklungskonzepte und die Verankerung einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung im Flächennutzungsplan (s. Kap. 3).

#### **Aktivitäten des Freistaates Thüringen**

Im Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU) wird im Zusammenhang mit dem Thema Flächenhaushaltspolitik die sparsame Inanspruchnahme von Boden aufgegriffen. Dabei werden auf informativer Basis neben statistischen Daten zum Flächenverbrauch in Thüringen sowie der Bundesrepublik auch die Bezüge zum 30 ha-Ziel aufgezeigt sowie Handlungsfelder (z.B. Brachflächennutzung) benannt. In Zusammenarbeit mit der FH Nordhausen entstand der „Kommunale Leitfaden für ein intelligentes Brachflächenmanagement“.

Die Herausforderungen des demografischen aber auch strukturellen Wandels trifft ländliche Kommunen im Freistaat Thüringen in besonderem Maße. Im Rahmen des Landesprogramms „Sanierung“ werden deshalb u.a. Projekte der Dorfsanierung angestoßen und umgesetzt.

Die Landesentwicklungsgesellschaft erstellt in Zusammenarbeit mit den Landkreisen für die gesamte Landesfläche Thüringens ein Brachflächenkataster. Auf diesem Weg erfolgen die gebündelte Erfassung aller revitalisierbaren Flächen (ab einer bestimmten Flächengröße) und die Ermittlung ihrer Nachnutzungspotentiale. Die Flächenangebote sind über das Internet möglichen Interessenten zugänglich und sollen einerseits potentiellen Investoren eine schnelle Entscheidungsgrundlage liefern, andererseits Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gezielt lenken. Die landesweite Brachflächendatei bildet somit ein grundlegendes Instrument zum nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden (vgl. BBR/ PtJ 2006: 49f., 105).

Das angestrebte Thüringer Bündnis zum Flächensparen hat den sparsamen Umgang mit Boden und die Revitalisierung von Brachflächen zum Ziel. Landräte, Bürgermeister, Investoren und Eigentümer sollen als verantwortliche Akteure das Bündnis zum Flächensparen schmieden. Interessen zur Einrichtung des Bündnisses bestehen bereits, der Dialog zur Umsetzung soll aufrechterhalten werden. Zum Zeitpunkt des Projektabschlusses ist eine Umsetzung des Bündnisses noch nicht erfolgt.

#### **Städtebauförderprojekte**

Das damalige Thüringer Bau- und Verkehrsministerium startete 2002 als Programm der Städtebauförderung das Projekt „GENIAL *zentral* – *Unser Haus in der Stadt*“. 14 Modellkommunen - darunter auch Gotha - arbeiten mit dem Ziel, die Innenstadt als Wohnstandort zu stärken. Ein zentrales Anliegen ist, die Nachfragegruppen für innerstädtische Wohnflächen (Altbauten und Bebauung von Brachflächen) zu erreichen und attraktive, zeitgemäße Wohnangebote in den Innenstädten zu schaffen (vgl. Thüringer Ministerium für Bau und Verkehr/ Thüringer Landesverwaltung 2005).

Im Herbst 1997 wurde die Thüringer Innenstadtinitiative gestartet, bei der 12 Thüringer Städte (darunter Erfurt und Gotha) das Ziel verfolgen, die Innenstädte als Wohn- und Dienstleistungsstandorte aufzuwerten. Bedeutende Pfeiler waren eine Steigerung der Attraktivität hinsichtlich Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie kultureller und sportlicher Events, die Nach- und Umnutzung von Brachflächen sowie eine breite Öffentlichkeitsarbeit.

Das Projekt zur Wohnumfeldverbesserung soll insbesondere in Beständen des verdichteten Wohnungsbaus (Block- und Plattenbaugebiete) die Wohnumfeldqualität verbessern, um dauerhaft eine hohe Wohnqualität und Orientierung anhand der Nachfrage sicher zu stellen.

#### **Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) - „WohnQualitäten Mittelthüringen“ und Verankerung einer nachhaltigen Flächenpolitik im Regionalen Raumordnungsprogramm**

Im Rahmen des MORO-Projektes „WohnQualitäten Mittelthüringen – Neue Strategien und Allianzen im regionalen Umbauprozess“ wurden Ansätze für eine ressourcenschonende Wohnbauflächenentwicklung in Gotha erarbeitet. Zentrale Ergebnisse des Projektes sind die Verbesserung des regionalen Monitorings räumlicher Strukturen und Prozesse (u.a. durch die Erstellung eines Baulücken- und Brachflächenkatasters), die Abschätzung des zukünftigen regionalen Wohnbauflächenbedarfs sowie ein Ziel- und Grundsatzprogramm für die Regionalplanung im Themenfeld Siedlungsentwicklung (vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen/ Obere Landesplanungsbehörde Thüringen 2006; s. Kap. 1.3.2).

Als Resultat des Projektes wurden in der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelthüringen Aspekte zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung in Form von Leitlinien zum Umgang mit Siedlungsentwicklung und nachhaltiger Flächeninanspruchnahme eingebunden und auf das 30 ha-Ziel der Bundesregierung verwiesen (vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen 2007: 1-9; Liebe/ Sinning: 2007: 98-109, s. Kap. 3.1.2).

### **Lokale Agenda 21-Prozesse**

Zur Umsetzung der Agenda 21 in Thüringen wurden vom TMLNU zehn Leitlinien verfasst, welche Inhalte, Akteure und Verfahren näher beschreiben. Für den Freistaat stehen als zentrale Themenfelder innerhalb des Agenda-Prozesses Flächenverbrauch, Klimaschutz und Energie, Mobilität, regionale und nachhaltige Wirtschaft, Arbeit und Soziales, nachhaltiger Konsum, Dialog der Generationen, Bildung für eine Nachhaltige Entwicklung, Bürgerbeteiligung und kommunale Entwicklungszusammenarbeit. Zur Überprüfung des Prozessfortschritts wurde in Zusammenarbeit mit den Bundesländern Bayern, Baden-Württemberg und Hessen die Erarbeitung eines Indikatorenkataloges bei der Forschungsstätte der evangelischen Studiengemeinschaft (FEST) in Auftrag gegeben und eingesetzt.

#### **Kapitel 3.1.2 | Landes- und regionalplanerische Aussagen**

Der Freistaat Thüringen hat als raumordnerisches Instrument das Landesentwicklungsprogramm von 1993 fortgeschrieben und dieses als Landesentwicklungsplan beschlossen. Der Landesentwicklungsplan Thüringen (2004) dient zur Umsetzung einer „nachhaltige[n] Raumentwicklung, welche die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt“ (Freistaat Thüringen 2004: 3). In Bezug auf Flächenausweisungen ist das 30 ha-Ziel aus der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung nicht explizit erwähnt.

Innerhalb der Leitbilder wird für den Bereich Siedlungsentwicklung die Notwendigkeit aufgezeigt, einer Zersiedelung entgegenzuwirken, die Neuinanspruchnahme von Flächen zu reduzieren und bei Entwicklungen auf Brachflächen zurückzugreifen (vgl. Freistaat Thüringen 2004: 10). Städten und Regionen kommt im Rahmen der nachhaltigen Entwicklung eine wichtige Aufgabe zu. Insbesondere auch vor dem Hintergrund der Herausforderungen des demografischen Wandels nehmen die zentralen Orte eine wichtige Versorgungsfunktion ein. Der Ausbau von Partnerschaften in Form von Kooperationen wird sowohl im europäischen und weltweiten Kontext als auch innerhalb der Stadt-Umland-Bereiche und der Städte untereinander in seiner Bedeutung herausgestellt und die Umsetzung von Regionalen Entwicklungskonzepten betont (vgl. Freistaat Thüringen 2004: 9, 15).

Für die Siedlungsentwicklung benannte Ziele und Grundsätze beziehen sich auf Erweiterungen von Siedlungen in einem angemessenen Rahmen und Möglichkeiten der baulichen Eigenentwicklung (vgl. Freistaat Thüringen 2004: 30f.). Zentrale Orte werden in ihrer Funktion bestärkt und tragen zudem die Aufgabe, die den Eigenbedarf der Gemeinden übersteigende Siedlungsnachfrage abzudecken. Obgleich die nachhaltige Siedlungsentwicklung in ihrer Bedeutung betont wurde, finden die aufgeführten Aspekte nur als Grundsätze in den Landesentwicklungsplan Eingang und können in der Abwägung gegenüber anderen Grundsätzen in den Hintergrund rücken.

Die Konkretisierung des Landesentwicklungsplans erfolgt innerhalb der Regionalplanung in den Planungsregionen Südwest-, Mittel-, Ost- und Nordthüringen. Im Folgenden werden Aspekte der nachhaltigen Siedlungsentwicklung aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen (1999) aufge-

zeigt. „Hauptanliegen des Regionalen Raumordnungsplanes ist es, den Handlungsrahmen für eine nachhaltige Regionalentwicklung zu geben (...)“ (Freistaat Thüringen 1999: Erläuterung). Entsprechend den Leitbildern und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans erfahren die Zentralen Orte eine Bestärkung in ihrer Funktion (vgl. Freistaat Thüringen 1999: 13ff.). Bezogen auf Siedlungsentwicklung werden Aussagen als Leitlinien sowie als Leitziele formuliert. Eine Entwicklung von Wohnbauflächen soll demnach vorrangig durch Nachverdichtung und Erneuerung bestehender Flächen erfolgen sowie im Ausmaß der Ortsgröße sowie dem Bedarf angemessen sein. Den Suburbanisierungstendenzen soll entgegengewirkt sowie Zersiedelungstendenzen vermieden werden. Ergänzend wird auch eine Verbesserung der Wohnqualitäten der bestehenden Wohnstandorte betont (vgl. Freistaat Thüringen 1999: 183, 194f., 203f.).

Im Zuge der Fortschreibung des Regionalplanes (1. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 2007) wurde das 30 ha-Ziel der Bundesregierung als Leitbild für Siedlungsentwicklung namentlich aufgenommen: „Die vorhandene räumliche Siedlungsstruktur soll bewahrt und aufgewertet werden. Dabei soll die bisher nach außen gerichtete Entwicklung durch eine qualitative Aufwertung und Entwicklung der bestehenden Siedlungsstrukturen abgelöst und somit dem 30 ha-Ziel für die tägliche Neuinanspruchnahme im Jahr 2020 gemäß der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung gerecht werden“ (Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen 2007: 9). Besondere Beachtung findet auch das Brachflächenrecycling. Brachflächen sollen künftig raumverträglich genutzt und entwickelt werden. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung setzt auf Wiedernutzung solcher Flächen, vor der Inanspruchnahme von neuen Flächen (vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen 2007: 14). Ein formuliertes Leitbild, das nicht als solches Flächenneuanspruchnahme reduzieren hilft, aber den Prozess unterstützen soll, ist die gemeindeübergreifende Zusammenarbeit. Diese Kooperation zwischen den Städten und ihrem Umland ist ein Schritt in Richtung abgestimmter und flächenschonender Siedlungsentwicklung (vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen 2007: 9.).

Neben den formellen Instrumenten werden durch die Landes- und Regionalplanung konkrete umsetzungsorientierte Ziel- und Maßnahmenkonzepte etwa in Form von Stadt-Umlandkonzepten und Regionalen Entwicklungskonzepten gefördert und finanziell unterstützt. Diese sehen einerseits - zur besseren und gemeinsamen Entwicklung und Nutzung vorhandener Potentiale bzw. zur Bewältigung von Hemmnissen oder Konflikten - die Möglichkeit der Erarbeitung klassischer ganzheitlicher Entwicklungskonzepte vor. In Anbetracht des demografischen Wandels besteht ein besonderes Interesse an der Erarbeitung strategischer Handlungskonzepte zur Sicherung der zentralörtlichen Funktions- und Tragfähigkeit, insbesondere im grundzentralen Versorgungsbereich. Andererseits bilden Städtekooperationen und regionale Kooperationen weitere Förderschwerpunkte, wenn sie sich bereits auf Kooperationsfelder bzw. Entwicklungsziele verständigt haben und für die Umsetzung eine abgestimmte Handlungsgrundlage brauchen. Ziel ist dabei immer die Umsetzung der Aussagen aus den Regionalplänen und des Landesentwicklungsplanes.

## Kapitel 3.2 | Modellstadt Erfurt

Die Stadt Erfurt übernimmt mit ihren 202.929 Einwohnern (Stand: 31.12.2007, TLS 2007) die Funktion der Landeshauptstadt im Freistaat Thüringen. Als eines der drei Thüringer Oberzentren erfüllt Erfurt wichtige Funktionen in Bezug auf Wohnen, Arbeit, Versorgung, Verkehr, Bildung und Kultur.

Die Entwicklung der Einwohner- und Haushaltszahlen in der Stadt Erfurt ist seit Ende der 1990er Jahre rückläufig und wird auch weiterhin abnehmen. Im städtischen Bereich wird hingegen für die nächsten Jahre ein Wachstum der Einwohner- und Haushaltszahlen erwartet, während die Plattenbaugebiete sowie die dörflichen Randlagen an Einwohnern und Haushalten verlieren werden (vgl. Erfurt 2007a: 19, Erfurt 2007b: 26, Erfurt 2006: 11).

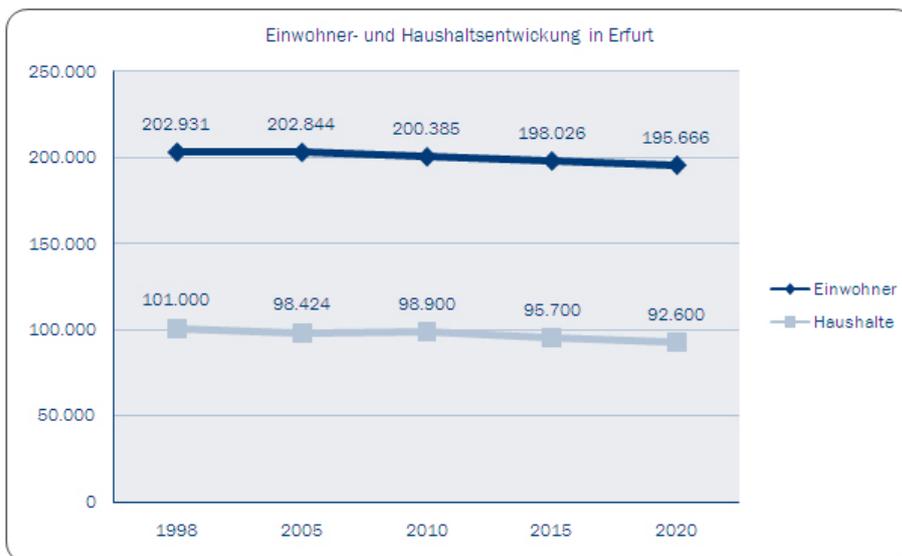


Abb. 34: Einwohner- und Haushaltsentwicklung in Erfurt (Eigene Darstellung nach TLS 2007)

### Kapitel 3.2.1 | Städtebauliche Struktur der Stadt Erfurt

Die städtebauliche Entwicklung der mittelalterlichen kompakten Stadt begann ab 1900 mit der Ausdehnung des Stadtgebietes durch Wohnungsbaumaßnahmen. Zudem erfolgten Eingemeindungen und die Zuordnung des Landkreises Erfurter Land zum Stadtgebiet Erfurt. Dies bewirkte, dass die Stadt mit ihren 53 Stadtteilen heute eine Fläche von 296,17 km<sup>2</sup> umfasst. Die städtische Gliederung der Stadt Erfurt erfolgt anhand der gewachsenen Strukturen der Altstadt, der Innenstadt, der äußeren Stadt sowie der Peripherie.

Die Entwicklung der Bauflächen in der Stadt Erfurt erfolgt an Entwicklungsachsen. Die ehemaligen Achsen Nord und Süd wurden mit dem Flächennutzungsplan 2005/2006 um eine Ost- und eine West-Achse erweitert. Entlang der Entwicklungsachsen erfolgt die Erschließung mit Öffentlichem Verkehr (Stadtbahn). Zudem wurden entlang der Achsen die Versorgungsschwerpunkte gesetzt (vgl. Erfurt 2005/2006: 100ff.). Mit Hilfe der Ausrichtung auf die Entwicklungsachsen sollen ein kompaktes Stadtgefüge mit kurzen Wegen und effizienten Strukturen gesichert und entwickelt werden.

### Städtische Siedlungstypen

Die Siedlungsfläche der Stadt Erfurt wurde im Stadtentwicklungskonzept (2006) in die drei Typen „Städtisch“, „Dörflich“ und „Plattenbau“ untergliedert.

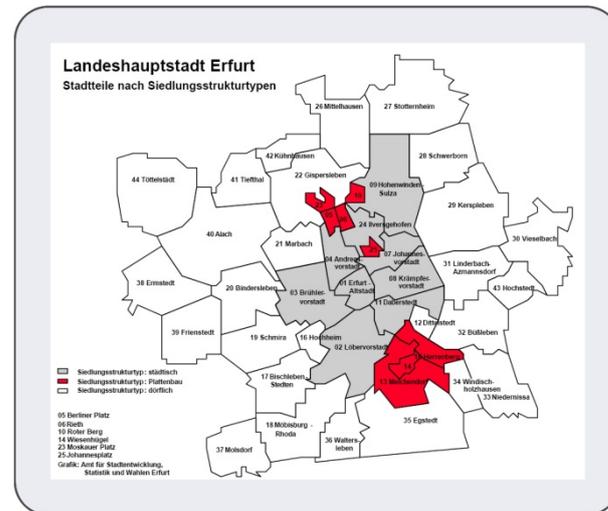


Abb. 35: Erfurt - Stadtteile nach Siedlungsstrukturtypen (Stadt Erfurt 2000: 17)

Der städtische Siedlungstyp umfasst den größten Teil der Wohnbevölkerung Erfurts. Dem städtischen Typ werden Wohngebiete verschiedenen Baualters zugeordnet, so dass eine weitere Untergliederung möglich ist (Bausubstanz vor 1870, Gründerzeit, 1920er- und 1930er-Jahre Bausubstanz, Großwohnsiedlung ab 1965 und Geschosswohnungsbau ab 1990).

Der dörfliche Siedlungstyp charakterisiert sich durch eine heterogene und kleinteilige Bauweise und umfasst sowohl neue als auch alte Bausubstanz. Der dörfliche Siedlungstyp gewinnt in Erfurt vermehrt an Beliebtheit als Wohnstandort, was sich in einer Zunahme von ca. 11 % (1990) auf 21,6 % (2004) der Wohnbevölkerung widerspiegelt<sup>14</sup>. Der dörfliche Siedlungstyp ist entsprechend der baulichen Eigenart in den Randbereichen des Stadtgebietes sowie den peripheren Stadtteilen (eingemeindete Dörfer) zu finden.

Der Siedlungstyp Plattenbau verliert seit 1996 kontinuierlich an Einwohnern. Im Jahr 2004 wohnten 29 % der Einwohner Erfurts in diesem Siedlungstyp. Die Plattenbaugebiete Erfurts sind insbesondere im Norden sowie Südosten der Stadt zu finden, aber teilweise auch in die innerstädtischen Strukturen eingebunden (z.B. Juri-Gagarin-Ring).

Zukünftig kann davon ausgegangen werden, dass die Einwohnerverluste im Siedlungstyp Plattenbau weiter anhalten. Für den dörflichen Siedlungstyp werden bis 2010 Einwohnergewinne erwartet, bis 2020 werden auch diese Siedlungstypen Einwohnerverluste verzeichnen. Der städtische Siedlungstyp bleibt bezogen auf die Einwohnerzahl stabil und kann bis 2015 weitere Einwohner gewinnen. Die zahlenbezogene Bevölkerungsspitze wird sich um 2015 einstellen, danach werden bis 2020 Einwohnerverluste erwartet.

<sup>14</sup> Zu beachten gilt dabei, dass mit der Eingemeindung 1994 insbesondere Siedlungen des dörflichen Typs zum Stadtgebiet von Erfurt hinzukamen und eine Steigerung der Bewohneranteile im dörflichen Siedlungstyp damit in Verbindung zu setzen ist.

### Kapitel 3.2.2 | Nachhaltige Siedlungsentwicklung in Programmen, Plänen und Konzepten der Stadt Erfurt

Zur Steuerung der Stadtentwicklung finden auf der gesamtstädtischen Ebene Erfurts insbesondere der Flächennutzungsplan (2005/2006) sowie das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (2007) Anwendung und werden ergänzt durch eine Bandbreite an informellen Steuerungsinstrumenten.

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt wurde 2005/2006 aufgestellt und genehmigt. Dieser sieht das Konzept der städtebaulichen Entwicklung entlang der ÖPNV- und Entwicklungsachsen vor. Bezogen auf die Entwicklung und Bereitstellung von Wohnbauflächen bzw. Nachverdichtung und Bestandsanpassung werden im Flächennutzungsplan prioritär Bereiche benannt, so dass eine Entwicklung zunächst im Kernbereich der Stadt, mit zweiter Priorität auf den Entwicklungsachsen Nord und Süd und mit dritter Priorität auf den weiteren Achsen stattfinden soll (vgl. Erfurt 2005/2006: 70f.). Des Weiteren sieht der FNP eine Reduzierung der Flächenbilanz für Wohnbauzwecke zugunsten landwirtschaftlicher Nutz- und Grünflächen von 169,8 ha als nachhaltiges Ziel vor (vgl. ebd.: 22). Der Schutz der Freiflächen in den Achszwischenräumen und den Siedlungsrändern hat eine hohe Priorität, um Erholungsfunktionen für die Bevölkerung aber auch Funktionen der Frischluftversorgung zu sichern. Zwar zeigt der FNP mit dem Achsenkonzept eine gute Strategie im Rahmen einer nachhaltigen Entwicklung auf, jedoch wird diese nicht explizit als eine solche bezeichnet oder in Verbindung damit gesetzt.

#### **Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK; vgl. Erfurt 2007a) benennt als wesentliche Kernaufgaben die Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung und formuliert „Grundprinzipien für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Stadtentwicklung“ (Erfurt 2007a: 7). Insbesondere auch die Zielformulierung, Erfurt als kompakte Stadt zu entwickeln und innerstädtische Bereiche zu stärken, kann als wichtig zur Verfolgung nachhaltiger Ziele bewertet werden. Zur Deckung des prognostizierten Wohnungsbedarfs werden insbesondere auch Baulücken und Flächen aus dem Stadtbau einbezogen, so dass die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke minimiert wird (vgl. ebd.: 73). Ergänzend werden im Stadtentwicklungskonzept Strategien zur Sicherung und Steigerung der Lebensqualität aufgeführt, um die Stadt Erfurt langfristig als attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort zu sichern.

#### **Sektorales Entwicklungskonzept Wohnen**

Im Bereich Wohnen wurde das Sektorale Entwicklungskonzept Wohnen (vgl. Erfurt 2005) erstellt. Dieses zeigt mit dem Zeithorizont 2020 einen Entwicklungsrahmen für die Wohnbauentwicklung der Stadt Erfurt auf. Bezogen auf eine nachhaltige Entwicklung kommt insbesondere der Betrachtung der Baulücken, Um- und Nachnutzungsgedanken und der Erstellung eines Bau- und Katasters eine bedeutende Rolle zu.

### **Sonstige Aktivitäten**

Weitere Aktivitäten der Stadt Erfurt, welche eine nachhaltige (Siedlungs-) Entwicklung sichern und bestärken, sind im Stadtbeobachtungssystem, Agenda 21-Projekten, der Vergabe von ÖKOPROFITS, dem Bürgerhaushalt, dem Demografischen Controlling sowie der Auseinandersetzung mit dem Thema „Bezahlbare Stadt“ zu sehen. Zwar sind diese Aktivitäten z.T. erst in den Anfängen der Umsetzung (z.B. „Bezahlbare Stadt“), jedoch kann daraus abgeleitet werden, dass der Auseinandersetzung mit nachhaltigen Aspekten in der Stadt Erfurt ein hoher Stellenwert zukommt.

Die Stadt Erfurt verfügt über eine Reihe von Beiträgen zur Stadtentwicklung, welche sich mit dem Siedlungsbestand (z.B. Baugebietskatalog Wohnen, 2003) und zukünftigen Entwicklungen (z.B. Sektorales Entwicklungskonzept Wohnen 2020: Teilbereich Neubau) auseinandersetzen und damit einen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung liefern.

### Kapitel 3.2.3 | Beratungsleistungen im Bereich Bauen und Wohnen in der Stadt Erfurt

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Situationsanalyse wurden die Beratungsleistungen der Stadt Erfurt erhoben, beschrieben und ausgewertet. Im folgenden Kapitel werden die bestehenden Beratungsaktivitäten der Stadt Erfurt vorgestellt und hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Rahmen einer Wohnstandortberatung eingeordnet und ausgewertet.

#### **Bestandsaufnahme der Beratungsaktivitäten**

Innerhalb der Stadtverwaltung Erfurt werden eine Reihe von Beratungsleistungen zum Thema Bauen und Wohnen angeboten. Die Beratungsangebote sind in unterschiedlichen Ämtern und an verschiedenen Standorten verortet. Die wesentlichen Beratungsleistungen der Stadt Erfurt werden im Folgenden beschrieben.

##### *Bürgeramt*

Mit der Neustrukturierung der Verwaltungsstruktur der Stadt Erfurt wurde zum 01.01.2008 das Bürgeramt neu gegründet, welches dem Dezernat 03 „Bürgerservice und Sicherheit“ untergliedert ist. Das Bürgeramt vereint mit Aufgaben des Ordnungswesens, des Einwohner- und Meldewesens sowie Funktionen des Standesamtes drei ehemalige Ämter (Ordnungsamt, Einwohner- und Meldeamt, Standesamt). Die damit bislang noch bestehenden Bürgerservicebüros werden im neuen Bürgeramt fachlich sowie auch räumlich zusammengefasst. Die Umsetzung des Bürgeramtes mit zentraler Lage steht zum Zeitpunkt des vorliegenden Berichtes noch aus, so dass bis dato die Bürgerservicebüros noch bestehen bleiben.

##### *Bürgerservicebüro*

Die Bürgerservicebüros nehmen Aufgaben des Einwohner- und Meldewesens wahr und wurden als dezentrale Außenstellen eingerichtet, um auf kurzen Wegen Dienstleistungen für die Bürger anzubieten. Um Bürgernähe gewährleisten zu können, gibt es in Erfurt drei dieser Büros.

### *Begrüßungspaket für Neubürger und Erfurt Botschafter*

Mit der Anmeldung des neuen Wohnstandortes in Erfurt erhalten die Neubürger seit dem 01.07.2007 ein Begrüßungspaket. Dieses umfasst einen Faltplan der Stadt Erfurt sowie Informationsmaterialien über die Stadt (Tipps und Kontakte in der Stadt, Kulturkalender, Liniennetzplan der Verkehrsbetriebe) und soll Neubürgern helfen, einen leichten und schnellen Einblick in die Stadt zu erhalten. Mit dem Begrüßungspaket werden alle Neubürger zu einem offiziellen Empfang des Oberbürgermeisters in das Rathaus sowie zu einer gemeinsamen Stadtführung eingeladen. Die Idee für das Begrüßungspaket geht auf die Initiative der Erfurt-Botschafter zurück, welche in Kooperation mit der Stadt Erfurt arbeitet. In dieser seit 2005 bestehenden Initiative hat sich eine Vielzahl freiwilliger Akteure zusammengefunden, um gemeinsam für die Stadt Erfurt als Wohn- und Wirtschaftsstandort zu werben.

### *Wohnstandortberatung*

Die Wohnstandortberatung wird aktuell im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung – Abteilung Stadtentwicklung angeboten. Die Beratung findet nach terminlicher Vereinbarung in den Büroräumlichkeiten des zuständigen Mitarbeiters am Fischmarkt 11 statt. Die Information über die Beratungsleistung des Stadtentwicklungsamtes erhalten die Ratsuchenden zum einen über Publikationen des Amtes (z.B. Stadtentwicklungskonzept, Baugebietskatalog), über Informationen aus anderen Fachämtern oder über die Internetseite der Stadt Erfurt. Die Beratungsleistung zu Wohnstandorten umfasst Informations- und Beratungsgespräche. Auf Grundlage des Flächennutzungs- und Stadtplanes (und ggf. in Ergänzung durch den Baugebietskatalog) werden potentielle Baugebiete mit den Anforderungen des Ratsuchenden abgeglichen und auf mögliche zukünftige Entwicklungsperspektiven geprüft.

### *Bauinformationsbüro*

Das Bauinformationsbüro ist dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung zugeordnet. Zu den verwaltungsüblichen Öffnungszeiten werden in der Löberstraße 34, dem Standort der Abteilung Stadtplanung, Beratungs- und Informationsleistungen angeboten. Die Einrichtung besteht seit Anfang der 1990er Jahre, zuerst unter dem Titel „Informationszentrum“, seit 2003 als „Bauinformationsbüro“. Zum Aufgabenspektrum des Bauinformationsbüros gehören die öffentliche Auslegung von Planunterlagen sowie Informationsmaterialien zu Vorhaben der Stadtentwicklung und -planung. Unter anderem werden Informationen, Erhaltungssatzungen, Gestaltungssatzung, Grünordnungsplanung, Stadtgestalt zu Dorfplanung und -erneuerung im Leistungsspektrum benannt. Ergänzend ist das Bauinformationsbüro Präsentationsort für das Stadtmodell der Landeshauptstadt und für wechselnde Ausstellungen im Bereich Stadtentwicklung und Stadtplanung.

### *Bürgerservice Bauverwaltung*

Der Bürgerservice Bauverwaltung wurde am 01.04.2006 als fachbezogenes Bürgerservicebüro des Bauamtes eingerichtet. Räumlich benachbart schließt der Bürgerservice Bauverwaltung direkt an das Bauinformationsbüro in der Löberstraße 34 an. Die gute Erreichbarkeit ist zum einen über das für den Publikumsverkehr täglich geöffnete Büro gegeben und zum anderen über die Angaben auf der Website der Stadt. Auf dieser sind die Kontaktdaten der Sachgebietsleiterin und Telefonnummern für spezielle Fragen wie

z.B. „Antragsannahme“, „Antragsabgabe“ und „Sondernutzung“ angegeben. Das Aufgabenspektrum umfasst Beratungsleistungen zu Fragen des öffentlichen und privaten Planungsrechts. Des Weiteren wird das Leistungsspektrum durch die Beratung und Unterstützung der Formalitäten der Bauantragsstellung, Investitionszulagen, Betreiberwechsel der Gastronomie, Solaranlagen sowie der Genehmigung kommerzieller und nichtkommerzieller Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum erweitert.

#### *Privatwirtschaftliche Beratungsangebote im Bereich Bauen und Wohnen*

Neben den Informations- und Beratungsangeboten der Stadt sind in Erfurt ergänzend folgende, als nicht neutral zu bewertende, Einrichtungen beratend tätig:

- DKB Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH und die Kommunale Wohnungsgesellschaft (KoWo): Kundencenter bzw. Servicepoints,
- Wohnungsbaugenossenschaft Einheit, Wohnungsbaugenossenschaft Erfurt, Wohnungsbaugenossenschaft Gut Heim, Wohnungsbaugenossenschaft Reichsbahn und Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft,
- BIC-BauherreninformationsCenter Erfurt Genossenschaft e.G,
- Makler,
- Banken und Bausparkassen.

Die zahlreichen Angebote sind grundsätzlich als positiv zu bewerten und bieten großes Potential für qualifizierte Wohnstandortberatungen. Sie bergen jedoch die Gefahr, dass Ratsuchende in Anbetracht dieser vielfältigen Optionen Schwierigkeiten haben, das für sie passende Angebot zu finden. Es stellt sich die Frage, ob und in welcher Form eine Vernetzung dieser Angebote sinnvoll ist.

#### **Analyse der Beratungseinrichtungen – Stärken und Schwächen**

Die Bestandsaufnahme zeigte, dass in Erfurt eine Vielzahl an Beratungsangebote bestehen. Positiv hervorzuheben ist, dass diese Beratungsleistungen weitgehend in bürgernahen Beratungsbüros stattfinden und damit die Zugangsschwelle als gering eingestuft werden kann.

#### *Zielgruppe*

Thematisch ist das derzeitige Informations- und Beratungsangebot auf verschiedene Zielgruppen ausgerichtet. Dabei lassen sich Bau- und Umzugswillige, Bürger der Stadt allgemein, Investoren, Bauleuten u.ä. unterscheiden. Eine konkrete Zielgruppendefinition und ein Konzept für die Ansprache der verschiedenen Zielgruppen gibt es jedoch nicht.

#### *Inhalte*

Die Inhalte der Beratungen sind fachspezifisch und teilweise, wie im Fall des Bürgerservice Bauverwaltung durch die Aufgaben des Amtes weitgehend festgelegt. Beim Bauinformationsbüro und bei der Wohnstandortberatung ist das Feld jedoch unspezifischer. Es gibt keine Struktur der Beratungsgespräche, sondern es wird jeweils auf die Fragen des Ratsuchenden eingegangen. Dadurch kann zwar individuell beraten werden, es gibt aber keine Anhaltspunkte für den Beratenden, welche Themenfelder auf jeden Fall angespro-

chen oder beachtet werden sollten, um eine qualifizierte Beratung durchzuführen.

#### *Organisationsstruktur*

Die verschiedenen Beratungsleistungen sind unterschiedlichen Ämtern und teilweise auch Dezernaten zugeordnet. Dies muss an sich kein Nachteil darstellen, wenn die Angebote bürgerfreundlich miteinander vernetzt sind. Dies ist allerdings in Bezug auf die Wohnstandortberatung nicht in systematischer Weise der Fall. Positiv ist, dass das Bauinformationsbüro und der Bürgerservice Bauverwaltung gut miteinander verknüpft sind. Dies beruht überwiegend auf der Tatsache, dass sie in direkter räumlicher Nähe zueinander liegen.

Da es sich um vorwiegend fachliche Beratungen handelt, ist eine fachliche Zuordnung der Beratungsangebote zu den Fachämtern unabdingbar. Dennoch stellt die Aufgabenteilung aus Perspektive des Ratsuchenden eine Hemmschwelle dar und sollte durch eine Verknüpfung und mehr Transparenz herabgesetzt werden.

#### *Verknüpfung mit externen Beratungsangeboten*

In Erfurt gibt es zahlreiche nicht-städtische Einrichtungen, die ebenfalls in diesem Themenfeld beraten. Bisher sind diese Beratungsstellen jedoch nicht miteinander vernetzt. Erster positiver Ansatz zeigt sich in Form der Kooperation mit den Erfurt-Botschaftern im Rahmen der Neubürgerbegrüßung.

#### *Finanzielle und personelle Ressourcen*

Die derzeitige finanzielle Ausstattung ist für die einzelnen Beratungsangebote unterschiedlich. Die Bandbreite reicht von einer eigenen Stelle für Informationstätigkeiten bis hin zu einer Teilaufgabe im regulären Arbeitsvertrag. Die Sachmittel sind ebenfalls sehr unterschiedlich verteilt. Für eine umfangreiche und professionelle Wohnstandortberatung werden die derzeitigen finanziellen und personellen Ressourcen als nicht ausreichend bewertet.

#### *Außenmarketing - Erreichbarkeit, Ausstattung, räumliche Vernetzung*

##### *Erreichbarkeit und Ausstattung*

Die Beratungsstellen Bauinformationsbüro und Wohnstandortberatung liegen fußläufig (ca. 10 Minuten) voneinander entfernt. Mit dem öffentlichen Verkehr sind die beiden Standorte mit der Straßenbahn (Linie 4) über die Haltestellen „Fischmarkt“ bzw. „Kaffeetrichter“ innerhalb von acht Minuten zu erreichen.

Insbesondere bei fachlichen Beratungsleistungen kommt es mitunter zu Überschneidungen in den Kompetenzen. In diesem Falle ist eine Weiterleitung des Ratsuchenden an die entsprechende Stelle notwendig. Die Weiterleitung der Ratsuchenden zwischen den verschiedenen Einrichtungen erfolgt mit unterschiedlicher Häufigkeit. Z.T. sind die Sachbearbeiter für konkrete Stadtgebiete oder Angelegenheiten bekannt, so dass direkt an diese oder an die zentrale Anlaufstelle verwiesen wird. Ein Verweis an die Wohnstandortberatung im Stadtentwicklungsamt erfolgt insgesamt eher selten. Diese Beratungseinrichtung erscheint wenig bekannt und entsprechend selten wahrgenommen. Das gestufte Vorgehen bezogen auf Planung (FNP – Bebauungsplan - Bauantrag) und der isolierten Fachkompetenz der Beratungs-

instanzen entstehen Überschneidungen in den Aufgabenbereichen, die eine stärkere Verzahnung und Abstimmung der Beratung untereinander erfordern.

Die folgende Grafik verdeutlicht die Zugänglichkeit sowie die Verknüpfung der Beratungsstellen in der Stadt Erfurt. Deutlich wird dabei, dass die Wohnstandortberatung schwer aufzufinden ist und nur selten eine Vermittlung an diese stattfindet. Die räumlich unterschiedliche Verortung der Beratungsstellen Bauinformationsbüro/ Bürgerservice Bauverwaltung und der Wohnstandortberatung kann diesbezüglich als Defizit gesehen werden.

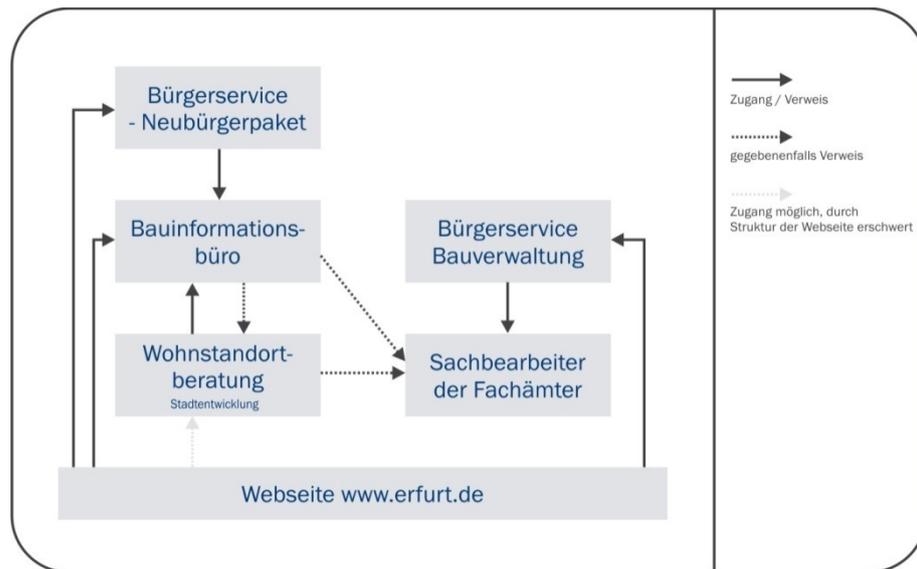


Abb. 36: Verknüpfung der Beratungs- und Informationsstellen (Eigene Darstellung)

Für den Ratsuchenden sind die verschiedenen Beratungsangebote der Stadt Erfurt zu Wohnentscheidungen eher intransparent gestaltet. Insbesondere die Wohnstandortberatung des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung ist nur schwer zu finden und eher als „Geheimtipp“ einzustufen. Dies weist auf den Handlungsbedarf in Richtung eines koordinierten Beratungsansatzes hin.

Neben der örtlichen Erreichbarkeit wird auf der Webseite der Stadt Erfurt über die Beratungsleistungen informiert, so dass der Ratsuchende leicht die entsprechende Einrichtung finden kann. Während der Bürgerservice, das Bauinformationsbüro sowie der Bürgerservice Bauverwaltung mit zwei „Klicks“ auf der Webseite der Stadt Erfurt gefunden werden können (z.B. [www.erfurt.de](http://www.erfurt.de) > Service > Bürgerservice), ist jedoch das Angebot der Stadtentwicklung zu Wohnstandortberatung nur sehr schwer zu finden. Bis zu einem Ansprechpartner können es ja nach Verlinkung sechs „Klicks“ sein, allerdings nur dann, wenn man den „Weg“ kennt. Im Rahmen der Beratungsleistungen des Amtes, wird die Wohnstandortberatung nicht aufgeführt. Die Transparenz des Angebotes ist damit unzufrieden stellend.

Die räumliche Ausstattung und Besucherfreundlichkeit der Beratungen ist sehr unterschiedlich. Während das Bauinformationsbüro auf Ratsuchende ausgerichtet ist und mit dem Stadtmodell und Ausstellungsplakaten zu aktuellen Planungen eine fachspezifische Atmosphäre herstellt, findet die Wohnstandortberatung im Büro, eines Sachbearbeiters statt, das zudem ein

Durchgangszimmer ist und im zweiten Stock am Ende eines Ganges gelegen ist. Die Bandbreite der möglichen Wahrnehmung durch Passanten ist damit von sehr gut bis ungenügend ausgeprägt.

#### *Marketing*

Das Begrüßungspaket für Neubürger kann als gelungener Ansatz eines Außenmarketings bezeichnet werden. Die Erfurt-Botschafter versprechen sich durch die aktiven bürgernahen Marketing-Maßnahmen und die Bereitstellung von Hilfestellungen und Kontakten einen Mehrwert im sich zukünftig verstärkenden Wettbewerb um Einwohner.

Die Marketingaktion des Neubürgerpaketes greift allerdings erst dann, wenn sich Bürger bereits für den Umzug in die Stadt Erfurt entschieden haben. Öffentlichkeitsarbeit zur Werbung potentieller Neubürger gibt es nicht.

#### *Innenmarketing - Qualifizierung, Qualitätssicherung, Evaluation*

Die bestehenden Beratungsleistungen entstanden überwiegend aus der Arbeit in den entsprechenden Fachämtern heraus. Aus diesem Grund gibt es bislang auch noch kein Konzept, das die Beratungsleistung in ihrem Ablauf, den Inhalten etc. systematisch beschreibt. Die Berater der entsprechenden Stellen sind nicht für die Beratung geschult, die Beratung erfolgt autodidaktisch. Begleitend zu der Beratungstätigkeit gibt es kein Weiterqualifizierungsprogramm, auftretende Probleme müssen eigenständig innerhalb der Abteilung gelöst werden. Bezüglich der Erfolgsquote können keine Aussagen getroffen werden, da kein Evaluationskonzept vorliegt.

### Kapitel 3.3 | Modellstadt Gotha

Die Stadt Gotha bildet als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums das Zentrum für Versorgung, Bildung und Kultur des Landkreises Gotha. Die Stadt Gotha verfügt über 46.497 Einwohner (Stand: 31.12.2007, TLS 2007). Bezogen auf die Prognosen für die Zukunft ist mit weiteren Einwohnerverlusten zu rechnen, so dass Gotha insgesamt den schrumpfenden Städten zuzuordnen ist. Die Anbindung an die Bundesautobahn A4 ermöglicht Gotha eine schnelle Erreichbarkeit.

Die Einwohnerentwicklung in der Stadt Gotha ist seit den 1990er Jahren rückläufig. Insbesondere die preisgünstige Baulandbereitstellung im Landkreis Gotha begünstigte den Fortzug aus der Stadt Gotha in das Umland. Die Zahl der Haushalte hingegen stieg in diesem Zeitraum kontinuierlich an.

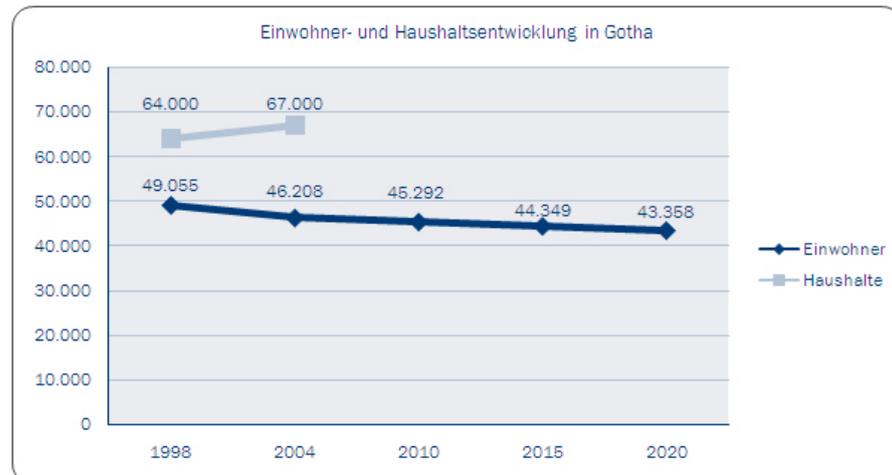


Abb. 37: Einwohner- und Haushaltsentwicklung in Gotha (Eigene Darstellung nach TLS 2007, Bertelsmann Stiftung, Destatis)

### Kapitel 3.3.1 | Städtebauliche Struktur der Stadt Gotha

Die Residenzstadt Gotha geht auf eine erste Erwähnung 788 zurück. Prägende städtebauliche Entwicklungen waren im Folgenden die Ummauerung der Stadt (1253), der Bau des Schlosses Friedenstein (1643-1662) sowie dazugehörigen höfischen Repräsentativbauten (Orangerie, Teeschlösschen, Hoftheater etc.), welche das Stadtbild bis heute einzigartig prägen. Im Rahmen der gewerblichen Entwicklung fand die Stadt ihre Ausdehnung in die Fläche ab dem 19. Jahrhundert. Im 20. Jahrhundert fand die Eingemeindung der Ortschaften Sieleben, Sundhausen, Boilstädt und Uelleben statt, so dass die Stadt heute 11 Stadtteile zählt.

#### Städtische Siedlungstypen

Das Stadtentwicklungskonzept Gotha (vgl. Gotha 2002) benennt für die Untergliederung der 11 Stadtteile vier siedlungsstrukturelle Typen: „Altstadt“, „Gründerzeit“, „Dörflich“ und „Plattenbau“.

Der Strukturtyp Altstadt umfasst den historischen Stadtkern und ist von denkmalschutzgeschützten Häusern geprägt. Eine kleinteilige Nutzungsmischung von Wohnen, Dienstleistung, Handel und Verwaltung charakterisieren den Altstadtbereich. Bezogen auf das Wohnen zeichnet sich der Altstadtbereich durch Stabilität bezogen auf den Bestand an Wohnungen aus.

An den Altstadtbereich anschließend befindet sich der Siedlungstyp Gründerzeit mit mehrgeschossigen Stadthäusern. Die gründerzeitliche Bebauung umfasst einen Großteil der Siedlungsfläche Gothas und dient überwiegend der Wohnnutzung.

Der Strukturtyp Plattenbau erstreckt sich vor allem im Stadtteil West sowie mit einem kleinen Bestand in den Stadtteilen Mitte, Ost, Süd und Sieleben. Insbesondere der Stadtteil West ist durch einen hohen Fortzug gekennzeichnet.

Der Siedlungstyp mit dörflicher Struktur ist an den peripheren Standorten und Umlandgemeinden Gothas zu finden. Teile der dörflichen Siedlungs-

struktur sind im Zuge großer Bautätigkeiten in den 1990er Jahren entstanden und verzeichnen anhaltenden Zuwachs.

Die Entwicklung der Siedlungsstrukturtypen verläuft ähnlich der Entwicklung in Erfurt. Die Typen Plattenbau und Gründerzeit verlieren an Einwohnern während die dörflichen Gebiete an Einwohnern gewinnen. Entsprechend den hohen Einwohnerverlusten konnte für die Siedlungsgebiete West und Ost eine hohe Unzufriedenheit offen gelegt werden. Ebenfalls herrscht für die Altstadt als Stadtteil Mitte eine hohe Unzufriedenheit, so dass die geringen Zuwächse im Siedlungstyp Altstadt erklärt werden können (vgl. Stadt Gotha 2002: 14).

In der Funktion einem Wohnbauflächenkataster ähnlich, erstellt das Stadtplanungsamt der Stadt Gotha eine tabellarische Übersicht über die Einfamilienhaus-Baugebiete der Stadt. In dieser werden das Jahr des Aufstellungsbeschlusses sowie des Satzungsbeschlusses, Erschließungs- und Baubeginn, die Anzahl der Wohneinheiten laut Plan sowie die Anzahl der fertiggestellten Wohneinheiten erfasst. Die Aktualisierung erfolgt vierteljährlich, so dass ein sehr guter Überblick über die aktuelle Situation in den Baugebieten vorliegt.

### Kapitel 3.3.2 | Nachhaltige Siedlungsentwicklung in Programmen, Plänen und Konzepten der Stadt Gotha

Zentrale Ziele der Stadtentwicklung werden im FNP der Stadt Gotha (2006) festgehalten. Eine Besonderheit der Stadt sind die zahlreichen in den Stadtkern hineinreichenden Grünstrukturen, welche einen Beitrag zur Lebensqualität in Gotha leisten und dauerhaft erhalten und sogar erweitert werden sollen. Nachverdichtung nimmt gegenüber der Neuinanspruchnahme von peripheren Siedlungsflächen für Wohnungsbau Priorität ein, insbesondere da Gotha noch über eine ausreichende Zahl an Wohnbauflächen verfügt.

#### **Flächennutzungsplan**

Als zentrale Ziele für eine nachhaltige Stadtentwicklung werden im FNP mit Verweis auf den entsprechenden Stadtrat-Beschluss benannt. Diese sind unter anderem (vgl. Gotha 2006: 69ff.):

- Reduzierung der im vorhergehenden FNP dargestellten Wohnbauflächen,
- keine Ausweisung weiterer Wohnbauflächen,
- Sicherung einer angemessenen städtebaulichen Dichte,
- kleinteilige Funktionsmischung,
- Förderung der Innenentwicklung und Reduzierung extensiver Wohnstandorte sowie
- Förderung ökologischer Bauweisen.

#### **Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Gotha (ISEK; vgl. Gotha 2002) baut auf dem Leitgedanken der nachhaltigen Siedlungsentwicklung auf und stellt das gesamtstädtische Leitbild „Residenzstadt Gotha – Leben zwischen Grün und Kultur“ vor. Die Schwerpunkte des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes liegen auf Wohnen und Verkehr, so dass dem integrierten, um-

fassenden nachhaltigen Ansatz (Ökologie, Ökonomie und Soziales) nur eingeschränkt nachgekommen wird.

Das Leitbild beschreibt Gotha als kompakte Stadt mit kurzen Wegen, Funktionsmischung und Innen- sowie Brachflächenentwicklung. Grünachsen sollen in das Stadtgebiet hineingeführt werden und einen Beitrag zur Steigerung der Lebensqualität leisten. Als Rahmen für das Leitbild dienen Attribute, welche die Stadt Gotha mit dem Leitbild erreichen möchte: z.B. lebens- und liebenswerte Stadt, urbane Lebensqualität, kulturelles Erbe, lebendige Innenstadt, partnerschaftliche Zusammenarbeit im Landkreis.

Neben den planerischen Instrumentarien engagiert sich die Stadt Gotha in einer Reihe von Projekten, u.a.:

- Gothaer Innenstadtinitiative,
- Städtebauförderprogramm „GENIAL zentral“,
- Modellvorhaben zur Raumordnung (MORO): Wohnqualitäten Mittelthüringen.

#### **Gothaer Innenstadtinitiative**

Aufgrund von Einwohnerverlusten in den vergangenen Jahren stellt der Umgang mit Leerstand (16 % im Jahr 2001; vgl. Gotha 2002: 17) in der Stadt Gotha eine zentrale Herausforderung dar. Die Gothaer Innenstadtinitiative „Gotha lebt“ (Stadtplanungsamt Gotha und Wohnstadt Thüringen), welche im Rahmen der Altstadtsanierung 2006 ins Leben gerufen wurde, setzt sich dafür ein, leerstehende Gebäude und Brachflächen in der Innenstadt einer Entwicklung und Nutzung zuzuführen. Die proaktive Arbeitsweise des Beratungsbüros „Gotha lebt“ und ihr gut funktionierendes Akteursnetzwerk aus Architekten, Planern etc. ermöglichen es, Projekte anzuschieben und zur Realisierung zu bringen.

Im Rahmen der Innenstadtinitiative werden Aktionen durchgeführt, wie z.B. die temporäre Zwischennutzung innerstädtischer Brachflächen als Grünflächen, Spielplatz, Steinlabyrinth.

#### **Städtebauförderprojekt „GENIAL zentral“**

Als Projekt der Städtebauförderung wurde Gotha als Modellkommune ausgewählt, mit dem Ziel die Innenstadt als Wohnstandort zu stärken. In Gotha wurden für zwei innerstädtische Brachflächen Konzepte für Eigentumshäuser in Reihenhaus- und Hofbauweise entwickelt. Für das dritte Quartier sind Planungen zeitnah beabsichtigt. Eine weitere Zielsetzung war es, preisgünstiges Eigentumswohnen in der Innenstadt zu ermöglichen. Die Realisierung der Reihenhäuser ist abgeschlossen, die weiteren Teilbereiche aktuell noch in der Entwicklung.

#### **Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) „WohnQualitäten Mittelthüringen“ (2004-2006)**

Das Modellvorhaben der Raumordnung ermöglichte der Stadt Gotha zu dem Thema nachhaltige Siedlungsentwicklung mit Gemeinden des Landkreises Gotha in einen ersten Dialog zu treten. Unter dem Ziel, Wohnqualitäten im Landkreis durch eine abgestimmte Siedlungsentwicklung zu sichern, entstand ein Richtungspapier zur kooperativen nachhaltigen Wohnbaulandentwicklung im Raum Gotha, welches in freiwilliger Selbstverpflichtung zu einer

gegenseitigen Information und Abstimmung führen soll (vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen/ Obere Landesplanungsbehörde Thüringen 2006: 44). Vor dem Hintergrund einer anhaltenden Abwanderung von Bevölkerung sowie der demografischen Auswirkungen (Schrumpfung und Alterung) sollte das Richtungspapier dazu dienen, gemeinsam die Lebensqualität in der Region zu stärken.

Zentrale Aspekte des Richtungspapiers sind unter anderem:

- gemeinsam abgestimmte Siedlungsentwicklung,
- gemeinsames Siedlungskonzept für die Region,
- gegenseitige und frühzeitige Information über Planungen im Bereich der Siedlungsentwicklung,
- Aufbau eines Brach- und Wohnbauflächenkatasters sowie
- Innenentwicklung der Gemeinden.

Als weitere Ergebnisse des Modellvorhabens zur Raumordnung gingen die Studie „Wer Wie Wohnt“ der Bauhaus-Universität Weimar sowie zentrale Aspekte für die Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelthüringen hervor.

### Kapitel 3.3.3 | Beratungsleistungen im Bereich Bauen und Wohnen in der Stadt Gotha

In der Stadt Gotha findet ebenso wie in Erfurt für den Bereich Bauen und Wohnen eine Beratung von Bürgern statt. Als Besonderheit findet die Beratung in zwei Angebotsformen statt: Die Beratung im Stadtplanungsamt und die Beratung im Beratungsbüro der Innenstadtinitiative „Gotha lebt“.

Die schlanke Verwaltungsstruktur in der Stadt Gotha, die Zuständigkeit des Stadtplanungsamts für Aufgaben im Bereich Planung und Entwicklung sowie der Verzicht auf eine weitergehende Ausdifferenzierung des Amtes trägt dazu bei, dass für Informationssuchende das Stadtplanungsamt in seiner Zuständigkeit klar identifiziert werden kann.

Beratungsleistungen finden in den folgenden Bereichen statt:

- Planungsrechtliche Angelegenheiten der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung,
- Flächennutzungsplanung, Bebauungsplan, Landschaftsplan, Grünordnungsplan,
- Konzepte der Stadtgestaltung und Verkehrsplanung im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen sowie
- Bauantragsprüfung und Beurteilung von Bauanträgen.

Die jeweils zuständigen Ansprechpartner sind auf der Webseite der Stadt Gotha benannt, so dass direkt telefonischer Kontakt aufgenommen werden kann.

Ergänzend zu dem Beratungsangebot im Rathaus wurde im Rahmen der Innenstadtinitiative „Gotha lebt“ das Beratungsbüro in der Schwabhäuser Straße eingerichtet. Neben den Beratungsleistungen für die Innenstadtsa-

nierung finden hier auch Beratungsgespräche zu dem Modellprojekt „Genial zentral“ sowie nach Bedarf auch zu anderen Aspekten der Siedlungsentwicklung oder Bautätigkeiten statt. Ergänzend werden Vortragsreihen veranstaltet (z.B. Informationen zu aktuellen Projekten, Veranstaltung zu Bauherrengemeinschaften etc.).

Für Neubürger hat die Stadt Gotha eine Broschüre („Informationen für Neubürger“ 2005) entwickelt, die alle relevanten Informationen über die Stadt Gotha zusammenfasst. Neben statistischen Daten und Ansprechpartnern in der Verwaltung werden z.B. öffentliche und soziale Einrichtungen vorgestellt. Informationen bezüglich einer Wohnstandortsuche sind in dieser Broschüre nicht enthalten, so dass die Zielgruppe die bereits zugezogenen Bürger der Stadt Gotha darstellt.

### Kapitel 3.3.4 | Stadt-Umland-Struktur im Landkreis Gotha

Der Landkreis Gotha setzt sich aus fünf Städten und 50 Gemeinden sowie sechs Verwaltungsgemeinschaften zusammen. Insgesamt leben 142.491 Einwohner im Landkreis Gotha (Stand: 31.12.2007, TLS 2007).



Abb. 38: Verwaltungsgemeinschaften und Gemeinden des Landkreises Gotha (<http://www.landkreis-gotha.de/public/index.phtml>, Zugriff am 06.08.07)

Die Kreisstadt Gotha, als größte Stadt im Landkreis, liegt zentral und bildet als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums einen wichtigen Bezugspunkt bezüglich Versorgung, Bildung und Kultur. Die benachbarte Lage der Stadt Erfurt führt allerdings auch dazu, dass Erfurt mehr und mehr als Einkaufs- und Arbeitsstandort von der Bevölkerung aufgesucht wird.

Der Landkreis Gotha ist differenziert zu betrachten. Der nördliche Teil ist überwiegend landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im südlichen Teil stellen durch die Ausläufer des Thüringer Waldes Forstwirtschaft und Tourismus wesentliche Wirtschaftsschwerpunkte dar. Entlang der Bundesautobahn A4 liegt die Wirtschaftsachse des Landkreises.

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Gotha verläuft seit Mitte der 1990er Jahre negativ. Ebenso kann die Entwicklung der Bevölkerung im Landkreis Gotha dargestellt werden. Während im Landkreis für die Jahre 1998 und 1999 noch ein Zuzug zu verzeichnen ist (Stichwort: Suburbanisierung), verläuft die anschließende Entwicklung negativ. Die zukünftige Entwicklung bezogen auf den Landkreis Gotha zeigt insgesamt eine anhaltende negative Entwicklung der Einwohnerzahlen. Bis zum Jahr 2020 wird der Landkreis auf eine Einwohnerzahl von 132.000 Einwohnern schrumpfen (vgl. TLS 2007).

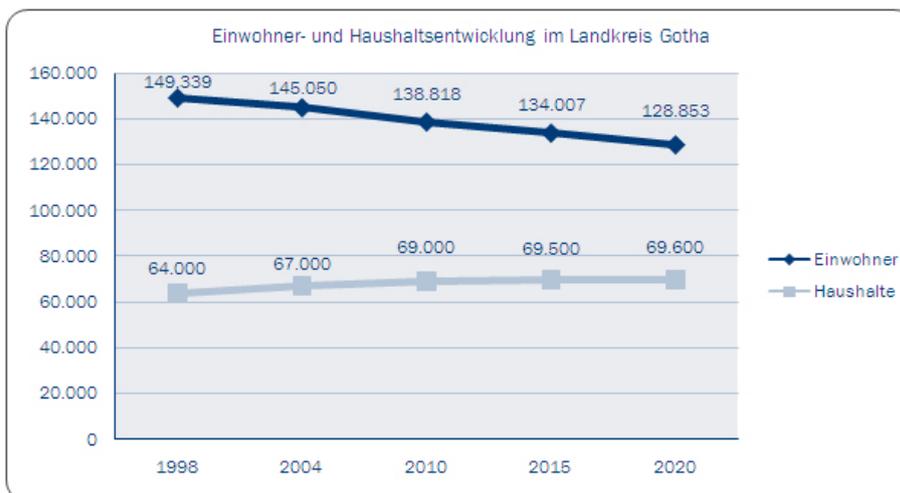


Abb. 39: Entwicklung der Einwohner- und Haushalte im Landkreis Gotha (Eigene Darstellung nach TLS 2007)

Verbunden mit der Schrumpfung des Landkreises stellen sich Fragen der Aufrechterhaltung von Infrastrukturen im ländlichen Raum, langfristig jedoch auch die Frage der Sicherung der Funktion Gothas als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums. Für die Städte und Gemeinden im Landkreis gehen Fragen der Sicherung der Lebensqualität, Bekämpfung des Leerstands und Steuerungsmöglichkeiten eng damit einher. Insbesondere die Stadt Gotha weist bereits heute einen hohen Leerstand auf, so dass die aktive Gegensteuerung zentrales Thema ist (vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen/ Obere Landesplanungsbehörde Thüringen 2004: 28).

### Siedlungsflächenentwicklung im Landkreis Gotha

Infolge der Wiedervereinigung und einer damit freien Bodenmarktpolitik konnte in den 1990er Jahren ein erheblicher Anstieg in der Baulandbereitstellung und -nachfrage verzeichnet werden. Resultierend aus der schwierigen Wohnsituation in der DDR zeigte sich ein „Nachholbedarf“, der sich insbesondere in der Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Umland der Stadt Gotha zeigte. Die Zahl der fertiggestellten Wohnhäuser verzeichnete im Jahr 1997 mit 797 fertiggestellten Wohnhäusern (Neubau) eine Spitze und sank bis 2007 auf nur mehr 117 Wohnhäuser ab. Entsprechend ist eine Sättigung beim Bau von Wohnhäusern ablesbar.

Vor allem in den Umlandgemeinden von Gotha können von 1995 bis 2000 viele Baufertigstellungen von Wohngebäuden verzeichnet werden (vgl. Abb. 40), welche mitunter zur Abwanderung von Einwohnern in das Umland in Verbindung gebracht werden können (vgl. Stadt Gotha 2002: 38). Bezogen auf die Einwohner liegt Gotha mit nur 34 Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner im Jahr 1995 hinter einer Vielzahl der Umlandgemeinden (vgl. Stadt Gotha 2002: 37).

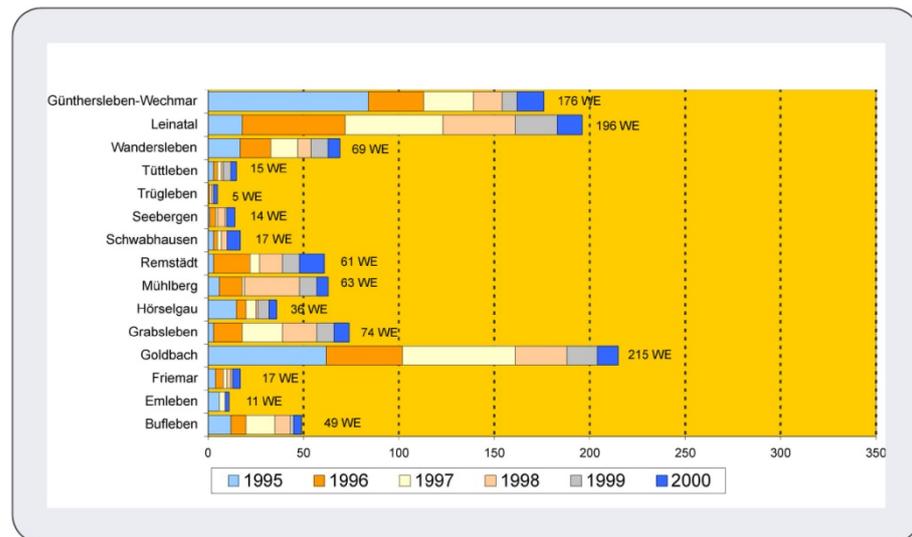


Abb. 40: Baufertigstellungen von Einfamilien- und Doppelhäuser von 1995 bis 2000 (Stadt Gotha 2002: 38)

Im insgesamt schrumpfenden Landkreis Gotha zeigt sich heute, dass die zahlreichen Baulandausweisungen zu einem Übermaß an vakanten Bauflächen geführt hat, welche zum einen den Markt für Wohnbauland verzerren und die Kommunen in starke Konkurrenz um neue Einwohner setzt. Zum Zeitpunkt der Situationsanalyse zeigte sich die in folgender Grafik dargestellte Anzahl an Bauflächen. Erfasst wurden dabei die an die Stadt Gotha benachbart gelegenen Verwaltungsgemeinschaften und Gemeinden.

Aufgrund geringerer Baulandpreise im Umland ziehen Interessierte noch immer eher in den ländlichen Umkreis von Gotha. Auf Gotha bezogen und mit Wirkung auf den gesamten Landkreis kann davon ausgegangen werden, dass weitere Bevölkerungsverluste und die fehlende Unterstützung der Umlandgemeinden bezüglich Einwohnerlenkung dazu führen kann, dass Gotha den Status als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums verliert. Nicht nur für Gotha würde diese Abstufung Einschränkungen im Angebot der

Infrastrukturen bedeuten und insgesamt zu einer Schwächung des Landkreises führen.

Obgleich einige Gemeinden im Rahmen des Modellvorhabens „WohnQualitäten Mittelthüringen“ sowie im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Gotha (2002) keine weiteren Aktivitäten mit Bezug auf Siedlungsentwicklung angekündigt haben, kann nicht davon ausgegangen werden, dass sie dies auch konsequent umsetzen. Insgesamt erfolgen im Umland der Stadt Gotha durchschnittlich zwei bis drei Siedlungsflächenausweisungen mit ca. 20-50 Bauplätzen jährlich. Der prognostizierte Siedlungsflächenbedarf der Stadt Gotha liegt nach eigenen Aussagen bei 20-30 Bauplätzen im Jahr, so dass das Umland in der Summe ein Vielfaches der benötigten Flächen ausweist.

### **Formen der Zusammenarbeit im Landkreis Gotha**

Zur Bewältigung der Herausforderungen werden Form der Zusammenarbeit als wichtig und Ziel führend angesehen, um gemeinsame Angebote zu formulieren und eine gemeinsame Strategie zu finden. Neben den Ansätzen aus dem MORO-Projekt bestehen im Landkreis bereits freiwillige Zusammenarbeiten in den folgenden Bereichen:

- Seit Frühjahr 2006 haben die Kommunen Emleben, Schwabhausen und Gotha ein gemeinsames Gewerbegebiet an der BAB 4 protokollarisch vereinbart. Eine vertragliche Regelung wird demnächst vorgenommen. Die Initiative zu dem gemeinsamen Gewerbegebiet ging vom Gothaer Oberbürgermeister aus. Insbesondere durch sein Engagement konnte dieses gemeinsame Projekt vorangetrieben werden.
- In Zusammenarbeit mit der Verwaltungsgemeinschaft Hörsel findet die Durchführung „Tag der offenen Gärten“ sowie mit der Verwaltungsgemeinschaft Nesseaue der „Tag des offenen Denkmals“ statt. Diese Veranstaltungen beruhen auf keiner vertraglich festgehaltenen Form.
- Im Regionalen Entwicklungskonzept Burgenland-Drei Gleichen (2002) haben die beteiligten Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaft u.a. den Aspekt des Siedlungswesens (hauptsächlich Nachnutzung bzw. Renaturierung militärischer Liegenschaften und Altbrachen) als Ansatz einer gemeinsamen Zusammenarbeit aufgeführt.
- Ein Angebotskataster für Wohnbauland und Gewerbeflächen wird im Regionalen Entwicklungskonzept Nesselal (2005) als Aspekt der gemeinsamen Arbeit aufgeführt.

## **Kapitel 3.4 | Folgerungen für die Kommunikationsstrategie zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl**

Für die Stadt Erfurt, welche die nachhaltige Siedlungsentwicklung bereits als Prinzip in vielen Plänen und Konzepten verankert hat, ist es wichtig, die verfügbaren Bauplätze strategisch an Bau- und Umzugswillige zu vermarkten. Dabei soll die Priorisierung, wie sie im Baugebietskatalog vorgenommen wurde, umgesetzt werden. Das vielfältige, aber bislang wenig strukturierte Beratungsangebot der Stadt Erfurt erscheint nicht geeignet, um im Sinne einer Vermarktung auf Bau- und Umzugsinteressierte zuzugehen. Eine zent-

rale Aufgabe ist es daher, die bestehenden Beratungsangebote zu verknüpfen und durch eine geeignete Außenkommunikation zu stärken.

In Gotha sind ebenfalls eine Reihe Bestrebungen zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung erkennbar. In Anbetracht des deutlichen Bevölkerungsrückgangs der Stadt Gotha ist eine enge Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit dem Umland besonders bedeutsam, um u.a. die zentralörtliche Funktion aufrecht zu erhalten. Eigene Aktivitäten zur nachhaltigen Entwicklung können daher nur erfolgreich umgesetzt werden, wenn eine Abstimmung mit dem Umland erfolgt. So ist die restriktive Baulandpolitik in Gotha zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme nicht ausreichend, solange die Umlandkommunen weiterhin Bauland über ihren Bedarf hinaus anbieten. Obgleich dieser Zusammenhang erkannt wurde, gab es bislang – außer im Rahmen des MORO-Prozesses - keine Bemühungen, eine Abstimmung mit den Umlandgemeinen vorzunehmen und mit diesen in Dialog zu treten. Zentrale Aufgabe für die Stadt Gotha ist es daher, den Kommunikationsprozess mit den Umlandgemeinden aufzunehmen, um eine abgestimmte Siedlungsentwicklung bzw. eine Absprache im Umgang mit den bestehenden Siedlungsflächen vorzunehmen. Im Dialog mit den Landkreisgemeinden stellt das Landratsamt mit Sitz in Gotha einen zentralen Akteur dar.

## Kapitel 4 | Kommunikationsstrategien und -elemente für die Modellstädte

Die Durchführung eines Kommunikationsprozesses bedarf eines Konzeptes für den Ablauf des gesamten Zeitlaufs, um die Kommunikationsziele zu erreichen. Einzelne Kommunikationselemente bauen dabei logisch aufeinander auf und bieten genügend Raum für flexible Anpassungen an neue Erkenntnisse und Gegebenheiten. In Kapitel 2 wurden bereits die wesentlichen Elemente für Kommunikationsstrategien thematisiert (s. Kap. 2.1.2). Von der Situationsanalyse, der Planungs- und Entwicklungsphase, über die Umsetzungsphase und die Evaluation gilt es, auf das Projektziel hinzuwirken. Wie schon dargestellt, können innerhalb dieser linearen Vorgehensweise Rückkopplungen stattfinden oder der Prozess iterativ weiterentwickelt werden. Im ersten Schritt der Situationsanalyse, in deren Rahmen die Ziele und die Zielgruppe näher definiert wurden, zeigte sich deutlich die Notwendigkeit der weiteren Ausdifferenzierung: die verschiedenen Zielgruppen und die Modellstädte sind für die Kommunikationsziele des Forschungsprojektes unterschiedlich zu betrachten.

Für die Zielgruppe der Bau- und Umzugswilligen soll vermittelt werden, dass die Lage des Wohnstandortes im Stadtgefüge die Wohnkosten entscheidend beeinflusst. Die Kommunikationsstrategie für die beiden Modellstädte ist für diese Zielgruppe dieselbe, denn es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Gruppe der Bau- und Umzugswilligen in Hinblick auf das Kommunikationsziel nicht unterscheidet. Die konkrete Umsetzung in den beiden Modellstädten erfolgt hingegen spezifisch angepasst und unter Berücksichtigung der lokalen Bedingungen und Daten.

Für die Zielgruppe Politik und Verwaltung wurden aufgrund der unterschiedlichen lokalen Rahmenbedingungen in den Modellstädten jeweils Schwerpunkte gesetzt. Die Landeshauptstadt Erfurt hat eine relativ restriktive Flächenausweisungspolitik, so dass für die Kommunikation der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme in Bezug auf politische Entscheidungen kaum Handlungsbedarf besteht. Die Handlungserfordernisse liegen vielmehr in der Optimierung der Kommunikation von Seiten der Politik und Verwaltung mit den Einwohnern und Neubürgern. Dazu wurden im Rahmen des Forschungsprojektes konzeptionelle Überlegungen vorgenommen und ein Dialog mit Politik und Verwaltung darüber begonnen, wie die Stadt Bau- und Umzugswillige professioneller zum Thema Wohnstandortwahl, im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, beraten kann.

In der Stadt Gotha stellte sich die Ausgangssituation zur Flächenausweisungspolitik ähnlich dar, wie in Erfurt. Aufgrund des starken Bevölkerungsrückgangs gab es sogar schon einen Beschluss zu einem Bebauungsplanaufhebungsverfahren. Wie in Kapitel 3.3 beschrieben, ist gegenüber der Landeshauptstadt ein Beratungsangebot für Bau- und Umzugswillige bereits etabliert und der vorrangige Handlungsbedarf besteht im Kontext der Stadt-Umland-Situation. Die Kommunikationsstrategie zielte deshalb daraufhin, den Dialog zwischen Stadt und Umland in Bezug auf eine abgestimmte Siedlungsentwicklung zu verbessern und über die Kosten der Siedlungsentwicklung zu informieren.

Aufgrund dieser Differenzierung sind im Rahmen des Forschungsprojekts mit Bezug auf die Zielgruppen und die Modellstädte drei Kommunikationsstrategien entwickelt worden, die in den einzelnen Städten untereinander in Bezug stehen:

- Kommunikationsstrategie I a + b: Entscheidungshilfe für Bau- und Umzugswillige in Gotha (a) und Erfurt (b)
- Kommunikationsstrategie II: Beratungsansatz zur Wohnstandortwahl in Erfurt
- Kommunikationsstrategie III: Stadt-Umland-Dialog in Gotha

Die Konzeption dieser Strategien ist im Folgenden ausführlich erläutert.

Für eine optimale Kommunikation ist es notwendig, die einzelnen Bausteine miteinander zu verknüpfen, so dass Synergien möglich sind. Dies gilt sowohl für die Vernetzung von Inhalten als auch von Akteuren. Die Herausforderung besteht darin, für die Ziele, die entscheidenden Akteure und geeigneten Methoden zu bestimmen. Die Verknüpfung der Kommunikationsstrategien im Forschungsprojekt KomKoWo lässt sich, wie Abb. 41 zeigt, veranschaulichen. Auf die konkreten Verbindungen wird in den einzelnen Unterkapiteln eingegangen.

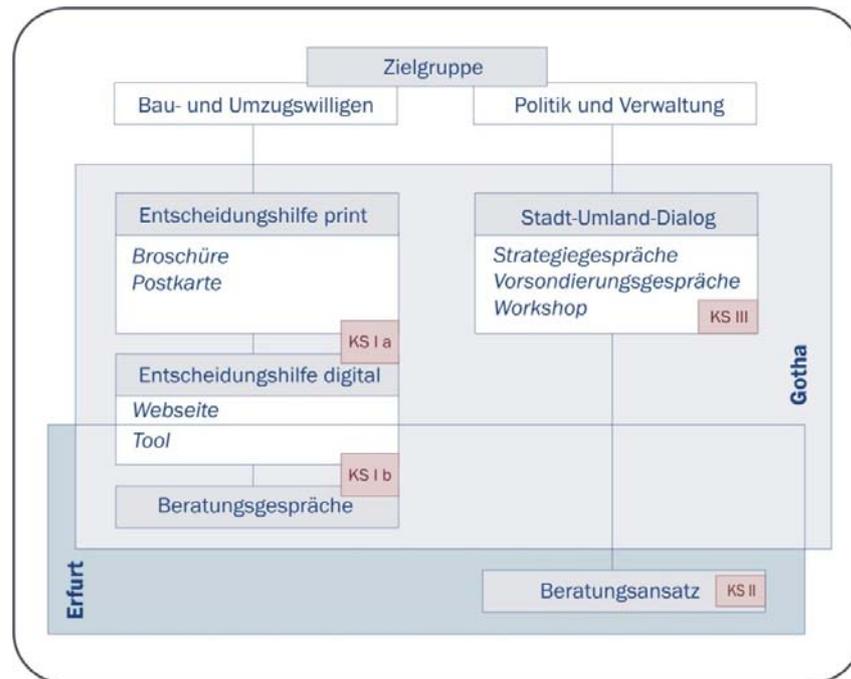


Abb. 4.1: Übersicht und Zusammenhänge der Kommunikationsstrategien (KS) in Erfurt und Gotha zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung (Eigene Darstellung)

Der Festlegung dieser strategischen Ausrichtung auf der Basis einer groben Situationsanalyse folgte eine genauere Bestandsaufnahme in den einzelnen Modellstädten, deren Ergebnisse bereits in Kapitel 3 dargelegt wurden. Die Konzeptionierung als nächster Schritt ist die Planungs- und Entwicklungsphase der Kommunikationsstrategie, in der die Inhalte und die einzusetzenden Medien näher spezifiziert und für die Umsetzung aufbereitet werden.

#### Kapitel 4.1 | Kommunikation mit Bau- und Umzugswilligen: Entscheidungshilfe

Ein wichtiger Akteur bei der Entscheidung über Wohnstandorte sind die privaten Haushalte, die nach einem neuen Standort für ihr Haus oder ihre Wohnung suchen. Zentrales Ziel für die Kommunikation mit Bau- und Umzugswilligen ist es, über die Auswirkungen, die die Lage unterschiedlicher Wohnstandorte auf die Kosten hat, zu informieren. Im Rahmen des Forschungsprojektes geschieht dies durch eine Entscheidungshilfe zur Erleichterung des Abwägungsprozesses zwischen verschiedenen Alternativen. Um unterschiedliche Nutzergruppen anzusprechen, erfolgte die Konzeption der Entscheidungshilfe als digitale Anwendung und als Printmedium in Form einer Broschüre. Der Schwerpunkt der Entwicklungs- und Erprobungsarbeit lag auf der digitalen Entscheidungshilfe, die aus einer Website und einem darin integrierten interaktiven Tool besteht. Mit dem interaktiven Tool besteht vor allem die Möglichkeit über das Internet, eine sehr breite Kundengruppe anzusprechen. Dies ist insbesondere wichtig für jene Bau- und Umzugswilligen, die Zuzügler sind, und nur schwer Angebote Vorort nutzen können. Die Entscheidungshilfe dient aber auch der Zielgruppe insgesamt als ergänzendes Beratungsangebot zu einer Face-to-Face Beratung vor Ort, auf die im Projekt ebenfalls großer Wert gelegt wurde. Besonders zu erwähnen ist, dass die digitale Form der Entscheidungshilfe die Möglichkeit bietet,

interaktiv vorzugehen und damit individuelle Eingaben möglich sowie Ergebnisse in der Folge abrufbar sind.

Durch die unterschiedlichen Formen und Medien der Ansprache sollen innerhalb der Zielgruppe möglichst viele verschiedene Lerntypen erreicht werden (s. Kap. 2.3.1). Die einzelnen Angebote sind miteinander vernetzt, z.B. kann die digitale Entscheidungshilfe in der Beratungsstelle genutzt werden und der Internetlink ist in der Broschüre abgedruckt. Ebenso wird auf die Möglichkeit der persönlichen Beratung auf der Internetseite und in der Broschüre hingewiesen.

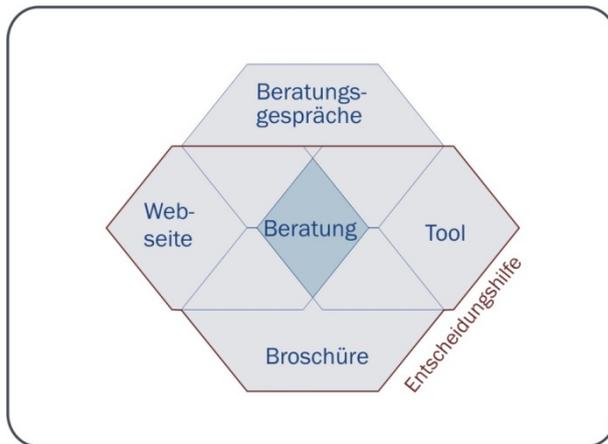


Abb. 42: Elemente der Beratung von Bau- und Umzugswilligen zur Wohnstandortwahl (Eigene Darstellung)

Die Beratung von Bau- und Umzugswilligen zur Wohnstandortwahl umfasst damit die in der Abb. 42 dargestellten miteinander vernetzten Elemente. Sie werden anschließend jeweils erläutert.

Unter der Bezeichnung *digitale Entscheidungshilfe* ist in diesem Bericht die interaktive Anwendung bzw. das interaktive Tool in Form einer Befragung mit Ergebnispräsentation inklusive der umgebenden Internetplattform, auch als statische Anwendung oder Webseite bezeichnet, zu verstehen.

Das Tool unterstützt den Nutzer bei seiner Wohnstandortsuche und empfiehlt auf Basis der getätigten Eingaben passende Standorte. Auf der Webseite werden darüber hinaus Zusatzinformationen angeboten und die Wohnstandortwahl in den Kontext der Stadtstruktur, des demografischen Wandels und der Kostenwahrheit gestellt.

Die *Broschüre* dient als *Entscheidungshilfe in Form eines Printmediums* und ist in Anlehnung an die Inhalte der digitalen Entscheidungshilfe konzipiert. Die interaktiven Teile wurden entsprechend den Möglichkeiten der statischen Papierform angepasst. Anders als bei der digitalen Variante bekommt der Nutzer als Ergebnis keine Standorte vorgeschlagen, sondern anhand eines Beispiels und Rechenhilfen wird gezeigt, wie die Kosten für die eigene Wohnstandortwahl berechnet werden können. Darüber hinaus erhält der Nutzer Zusatzinformationen zur Stadt und im Allgemeinen zur Wohnstandortwahl.

Die Entscheidungshilfen, sowohl die digitale als auch die Broschüre, sollen einen Beitrag zur objektiveren Wohnstandortentscheidung leisten. Dabei werden Kosten und Nutzen (Wohnstandortqualitäten) verschiedener Wohn-

standorte ausgewertet und dem Nutzer dargestellt. Die Entscheidungshilfen sind auf zwei Säulen aufgebaut: Die Nutzen- und die Kosten-Säule. Die differenzierte Betrachtung ergibt sich aus den unterschiedlichen Bewertungsmaßstäben: Während die Kosten quantitativ monetär bewertet werden können, findet für den Nutzen eine qualitative Bewertung auf der Grundlage von Bewertungskriterien statt.

Im Folgenden wird erläutert, auf welchem inhaltlichen Ansatz, zum einen zu den Kosten, zum anderen zu den Wohnstandortqualitäten (Nutzen), die Entscheidungshilfe aufbaut. Des Weiteren werden Struktur und Aufbau der digitalen Entscheidungshilfe und der Broschüre ausgeführt und abschließend die institutionelle Verankerung der Kommunikationsmittel diskutiert.

#### Kapitel 4.1.1 | Ansatz der Kostendarstellung in der Entscheidungshilfe

Der Ansatz der Kostendarstellung basiert auf dem Kosten-Nutzen-Ansatz, wie in Kapitel 2.2.2 vorgestellt. In diesem sind die wesentlichen standortabhängigen Kostenkriterien für die Zielgruppe Bau- und Umzugswillige benannt, so dass für die Verwendung in der Entscheidungshilfe die folgenden als relevant festgehalten werden können:

- Haus- und Grundstückskosten<sup>15</sup>,
- grundstücksbezogene Kosten: Grundstücksvorbereitung und Erschließungskosten,
- Mobilitätskosten und
- Zeitaufwand für zurückgelegte Wege.

Für diese Kostenbestandteile wurde untersucht, in welcher Weise diese in die Entscheidungshilfe einfließen können.

#### **Haus- und Grundstückskosten**

Die Haus- und Grundstückskosten umfassen die Kosten für den Erwerb des Grundstückes (€/m<sup>2</sup> Bauland) sowie die Baukosten für das Haus. Während die Grundstückskosten lageabhängig sind, können die Hauskosten, insbesondere bei einer kleinräumigen Betrachtung, als relativ konstant angenommen werden. Dennoch werden die Hauskosten in die Betrachtung der Entscheidungshilfe einbezogen, um die Haus- und Grundstückskosten im Gesamten den Mobilitätskosten gegenüberstellen zu können. Darüber hinaus wird der Gesamtpreis für Haus- und Grundstück für das Finanzierungsmodell verwendet, um die monatlichen und jährlichen Belastungen aufzuzeigen.

Die Zusammensetzung der Grundstückskosten wurde in Kapitel 2.2.2 erläutert. Dabei wird deutlich, dass die Vergleichbarkeit von Grundstückspreisen nicht immer gegeben ist. Im Rahmen der Entscheidungshilfe soll Transparenz hergestellt werden, so dass alle Grundstückspreise die gleichen Kostenbestandteile beinhalten und dadurch vergleichbar sind. Es hat sich bei der Recherche jedoch die Vermutung bestätigt, dass diese Informationen

---

<sup>15</sup> Im Rahmen der Entscheidungshilfe wird nur auf Haus- und Wohneigentum eingegangen. Prinzipiell wäre es auch möglich, Mietwohnraum einzubeziehen.

sehr intransparent sind und von verschiedenen Faktoren abhängen. So ist das Grundstück im Falle eines Standortes ohne weitere Zuzahlungen zu erhalten, wenn von dem Bauträger das Grundstück zusammen mit dem Haus erworben wird. Ist dies nicht der Fall, müssen die Baukostenzuschüsse vom Käufer zusätzlich gezahlt werden. Für die Standorte in Gotha ergibt sich folgendes Bild für die Zusammensetzung der Grundstückspreise (s. Abb. 43):

	Göldene Aue	Alte Gärtnerlei	Schwabhäuser Straße	Am Wiegwasser	Reinhardtbrunner Straße	Am Teichdamm
Freimachen von Rechten Dritten	X	X	X	X	X	X
Herrichtung	X	X	X	X	X	X
Erschließung						
Grundstück ist nach Bau GB erschlossen, Baukostenzuschüsse sind noch zu zahlen	X	X	X		X	X
Grundstück ist voll alle Infrastrukturen sind im Preis enthalten	*			X		

\* bei Kauf von Haus und Grundstück

Abb. 43: Zusammensetzung der Grundstückspreise (Eigene Darstellung)

Im Wesentlichen sind für alle Grundstücke alle Kosten enthalten bis auf die Baukostenzuschüsse. Damit sind die Grundstückspreise vergleichbar und werden in der Entscheidungshilfe nicht näher aufgeschlüsselt<sup>16</sup>. Zu Grundstückspreisen allgemein wird über zusätzliche Informationen auf der Webseite auf die Unterschiede hingewiesen, um dem Nutzer zu verdeutlichen, dass für die Vergleichbarkeit von Angeboten transparent sein sollte, welche Komponenten in den Kosten enthalten sind.

Die Haus- und Grundstückskosten insgesamt werden als monatliche Kapitalkosten angegeben und anhand folgender Parameter berechnet:

- Hauspreis,
- Grundstückspreis,
- Eigenanteil (hier festgelegt mit 25 %) und
- der daraus resultierende Finanzierungsbedarf.

Bei einer Kreditlaufzeit von zunächst 10 Jahren mit einem Zinssatz von 5 % und einer jährlichen Tilgung von 1 % ergeben sich die monatliche Belastung und die Restschuld nach 10 Jahren.

Der Grundstückspreis ist pro m<sup>2</sup> durch den Grundstücksverkäufer festgelegt. Da sich die Grundstücksgrößen innerhalb der Baugebiete unterscheiden, wurde für die Berechnung in den Entscheidungshilfen ein Mittelwert für den jeweiligen Standort gebildet. In der Regel werden innerstädtisch kleinere Grundstücke angeboten als an peripheren Standorten. So kann der Grundstückspreis insgesamt in der Innenstadt im Vergleich zu einem peripheren Standort geringer ausfallen, da sich die Grundstücksgrößen stark unterscheiden.

<sup>16</sup> Ausnahme ist der Standort „Am Wiegwasser“, bei dem auch die Baukostenzuschüsse enthalten sind.

Der für die Finanzierung verwendete Eigenanteil und die Kreditbedingungen sind Annahmen bzw. basieren auf aktuellen Zinssätzen zum Zeitpunkt des Forschungsprojektes. Ziel der Entscheidungshilfe ist es nicht, die detaillierten Kosten einer bestimmten Finanzierung darzustellen. Wichtig ist im Sinne der Vergleichbarkeit, eine Größenordnung anzubieten, damit die Kosten für Haus und Grundstück ins Verhältnis zu den Mobilitätskosten gesetzt werden können.

### **Grundstücksbezogene Kosten: Grundstücksvorbereitung und Erschließungskosten**

Neben den Kosten für den reinen Bau des Hauses sowie die direkt damit verbundenen Baunebenkosten (z.B. Planungskosten, Baugenehmigungskosten) und Anschlusskosten an die öffentlichen Versorgungsleitungen (Grundstückerschließung) fallen u.a. noch Unterhalts- und Werterhaltungskosten für das Gebäude und die Grundsteuer B (Wohngrundstücke) an. Innerhalb einer Kommune ist die Grundsteuer allerdings gleich und die Unterhalts- und Werterhaltungskosten stark von der Wahl des Hauses abhängig. Aus diesem Grund werden diese Kostenpunkte nicht in die Berechnung aufgenommen, sondern sind als Merkpunkte in den Zusatzinformationen der Webseite aufgenommen.

Etwas differenzierter verhält es sich bei den Verbrauchskosten bzw. Nutzungsentgelten. Diese sind derzeit innerhalb eines Versorgungsbereichs überall gleich. Allerdings ist der Aufwand der Infrastrukturbereitstellung abhängig von Lage und Dichte und damit für die unterschiedlichen Wohnquartiere verschieden. Die Erschließungskosten sind z.T. schon in den Grundstückskosten enthalten, z.T. werden im Nachhinein Baukostenzuschüsse fällig. Die Höhe kann häufig erst nach Fertigstellung der vollständigen Erschließung benannt werden.

### **Mobilitätskosten**

Die Mobilitätskosten stellen in der Regel einen erheblichen Anteil der standortabhängigen Kosten dar (s. Kap. 2.2.2). Insbesondere bei langen Wegen, z.B. zur Arbeit, steigen die Mobilitätskosten erheblich und können ggf. die monatlichen Wohnkosten übersteigen. Für die Verwendung in der Entscheidungshilfe werden die folgenden Mobilitätskosten eingebunden:

- Kosten für PKW und/ oder ÖPNV, die dauerhaft anfallen (invariable Kosten), und
- Kosten für zurückgelegte Wege (variable Kosten).

Als nicht direkt monetär messbarer Kostenfaktor ist zudem der Zeitaufwand dargestellt, der mit den zurückgelegten Wegen verbunden ist.

Zur Berechnung der Mobilitätskosten fließt ein, wie viele PKWs im Haushalt verfügbar sind und wie häufig bestimmte Wege mit welchem Verkehrsmittel zu welchem Preis zurückgelegt werden.

#### *Berechnung der invariablen Kosten*

Zu den Kostenaspekten der Mobilität gehören dauerhafte Kosten für den MIV und den ÖPNV. Beim MIV fallen Kosten für die Anschaffung (Kaufpreis, Abschreibung) und den Unterhalt (Steuern, Versicherung, TÜV/ASU) des

PKW oder ggf. weiterer PKW an. Zusätzlich werden der Wertverlust, Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen einberechnet (z.B. Inspektionen, Verschleißreparatur, Reifenersatz). Für den ÖPNV sind Kosten für Zeitkarten (Monats-/Jahreskarte) relevant. Einzelfahrten werden nicht berücksichtigt, da bei einer regelmäßigen Nutzung des ÖPNV die Verwendung von Monats-/Jahreskarten angenommen wird. Einzelfahrten stellen demnach eine Ausnahme im Mobilitätsverhalten dar und finden in der Entscheidungshilfe keine Berücksichtigung.

Für die Berechnung der invariablen Kosten eines PKW in der Entscheidungshilfe wurde exemplarisch ein Fahrzeug der Mittelklasse (Opel Astra 1.8, 5-türig, 103 kW) gewählt. Die Kosten orientieren sich an den vom ADAC 2007 veröffentlichten Zahlen. Unter den gegebenen Annahmen (Haltedauer von vier Jahren und einer jährlichen Fahrleistung von 15.000 km) entstehen pauschal Kosten in Höhe von 380 € pro Monat für Steuern, Versicherung, Werkstatt, Wertverlust u.a.m. (vgl. ADAC 2007).

Für die Zeitkarten des ÖPNV wurde der Preis für eine Monatskarte im Stadtverkehr veranschlagt. Die Preise sind in beiden Modellstädten unterschiedlich. In Gotha beträgt der Preis für den Stadtverkehr Gotha (Zone 01) im Monat 28,30 € für Erwachsene (Stand: 2008; vgl. R 2008). In Erfurt liegt der Preis bei 44,50 € für eine Monatskarte im CityTarif (Stand: 2008; vgl. EVAG 2008).

Mobilitätskosten für Wege zu Fuß und per Fahrrad fallen nicht an. Laufende Aufwendungen für ein Fahrrad sind marginal und können vernachlässigt werden.

#### *Berechnung der variablen Kosten*

Entsprechend dem Ziel der Entscheidungshilfe soll diese die Mobilitätskosten und den Zeitaufwand für die Bau- und Umzugswilligen an dem gewählten Wohnstandort möglichst individuell abbilden. Gleichzeitig muss die Entscheidungshilfe so einfach gehalten sein, dass sie den Usability-Kriterien gerecht wird. Daher wird zur Verringerung der Komplexität auf ein handhabbares Maß an geeigneten Stellen der Mobilitätsrechnung mit statistischen Werten agiert.

Die „variablen Kosten“ sind unterteilt nach:

- Wege zur Arbeit,
- Wege zu Kinderbetreuung/ Ausbildungsstätten,
- Freizeitwege und
- Einkaufswege.

Die Wege mit dem Wegezweck Arbeit, Einkaufen sowie Kindergarten/ Ausbildung werden individuell erhoben, da dies die regelmäßigen Wege sind und somit relativ einfach erfasst werden können. Zur Berechnung der Kosten für diese Wege, werden die individuellen Werte des Haushalts für die Häufigkeit und die Länge der Wege multipliziert, so dass sich eine Summe aller Kilometer pro Monat und pro Person bzw. Haushalt ergibt.

Kosten im Monat = Summe der Wege [km/ Monat] x Kosten nach Verkehrsmittel [€/ km]

Demgegenüber erfolgt die Berechnung der Wege mit dem Zweck Freizeit und Erledigungen sowie sonstige private Wege auf statistischer Basis. Dies erfolgt aus dem Grund, dass diese Wege z.T. sehr zahlreich sind und starken Schwankungen unterliegen, z.B. durch die Jahreszeit. Eine individuelle Abfrage erscheint äußerst aufwendig und ist somit nur schwer mit der angestrebten Bedienfreundlichkeit und Benutzerfreude vereinbar. Darüber hinaus lassen sich keine wissenschaftlichen Hinweise finden, dass die Weglängen für Freizeit- und sonstige private Wege von der Lage des Baugebietes in der Kommune oder in der Region abhängen. So sehen Studien (vgl. u.a. Siedentop et al 2005) keine siedlungsstrukturellen Abhängigkeiten der Mobilität für den Freizeitverkehr, im Gegensatz zu Berufs-, Ausbildungs- und Versorgungsverkehr, bei denen signifikante Korrelationen zwischen Mobilität und Siedlungsstruktur nachweisbar sind. Das bedeutet, es sind allgemein keine bedeutsamen Unterschiede im Mobilitätsaufkommen für Freizeitwege und andere private Wege für verschiedene Wohngebietsstandorte zu erwarten. Daher werden für die genannten Wegzwecke statistische Werte für die zurückgelegten Kilometer pro Woche und Person aus der KONTIV 2002 (infas/ DIW 2004) übernommen.

#### *Zeitaufwand für zurückgelegte Wege*

Neben den aufgezeigten Kosten wird auch der benötigte Zeitaufwand den Mobilitätskosten zugeordnet. Auf eine Monetarisierung der Zeit wird jedoch verzichtet. Vielmehr wird der Fokus darauf gesetzt, darzustellen, wie viel Zeit benötigt wird, um bestimmte Wege zurückzulegen. Insbesondere im Vergleich von Standorten wird diese Angabe interessant. Die benötigte Zeit für die Strecken wird über die verkehrsmittelspezifische Geschwindigkeit und die Länge des Weges berechnet. Die Geschwindigkeiten basieren auf den Angaben in der KONTIV 2002 und sind wie folgt angesetzt (vgl. infas/ DIW 2004: 93):

- PKW (1,8 Min/ km),
- ÖPNV (3 Min/ km),
- Fahrrad (5,6 Min/ km) und
- Fußgänger (14 Min/ km).

In der Berechnung des zeitlichen Aufwands fließen die Zeiten aller Verkehrsmittel ein. Der Zeitaufwand im Monat wird nach folgender Formel berechnet:

Zeitaufwand im Monat = Summe der Wege [km/ Monat] x Zeit nach Verkehrsmittel [min/ km]

#### Kapitel 4.1.2 | Wohnstandortqualitäten (Nutzen) in der Entscheidungshilfe

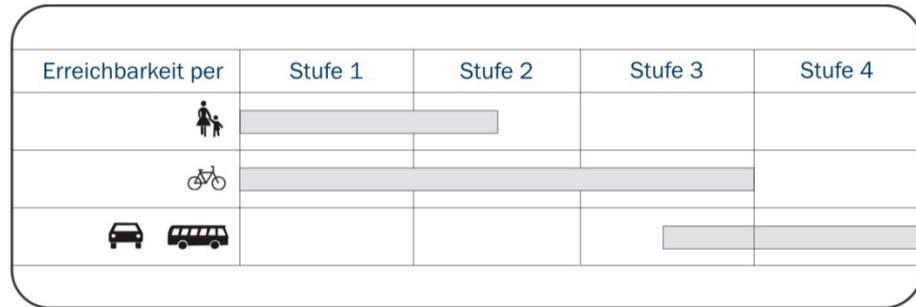
Den im vorigen Kapitel beschriebenen Ansatz der verwendeten Kosten in der Entscheidungshilfe stehen die Nutzen gegenüber. Diese Nutzen sind die (überwiegend) lageabhängigen Wohnstandortqualitäten. Für die Zielgruppe der Bau- und Umzugswilligen wird bei der Wohnstandortwahl, wie in Kapitel 2.2.2 beschrieben, in objektive und subjektive Nutzwerte unterschieden. In die Entscheidungshilfe fließen folgende objektive Nutzwerte ein:

- Nähe zum Arbeitsplatz,
- Nähe zu Kindergarten und Schule,
- Nähe zu Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Drogerie etc.),
- Nähe zum nächsten Allgemeinarzt,
- Nähe zu innerstädtischen kulturellen und gastronomischen Angeboten,
- Anbindung und Taktung des ÖPNV-Angebots,
- Angebot von privaten und öffentlichen Grünflächen,
- Nähe zu Wald und Feld sowie
- Parkplatzmöglichkeiten.

Der Schwerpunkt bei der Auswahl der Kriterien lag darauf, jene Wohnstandortqualitäten einzubeziehen, die sich auf die Kosten auswirken. Das bedeutet hauptsächlich die Nähe zu Orten, die häufig aufgesucht werden (z.B. Arbeit, Schule, Versorgung), Faktoren, die die Verkehrsmittelwahl beeinflussen (z.B. ÖPNV-Anbindung, Parkplatzmöglichkeiten) und der Garten als Einflussfaktor auf die Grundstücksgröße.

Die subjektiven Nutzwerte sind weiche, eher emotionale Standortfaktoren, die nicht quantitativ erfasst werden können, sondern die subjektive Sicht bzw. die Wünsche der einzelnen Bau- und Umzugswilligen beschreiben. Hierzu sind Aspekte wie urbane oder ländlich-dörfliche Lebensweise, Ruhe, Abgeschiedenheit, soziale Eingebundenheit/ Nachbarschaften, Sicherheit, landschaftlicher Wert oder Wohlfühlfaktor eines Gebietes beispielhaft zu nennen. Diese Faktoren können in der Entscheidungshilfe nicht berücksichtigt werden, da sie nicht aus objektiver Sicht für einen Wohnstandort zu bestimmen sind. Zudem lassen sich die Kosten als Resultat der Standortwahl nur indirekt berechnen. Zum Beispiel lässt sich die Einbindung in die Nachbarschaft nur schwer in monetäre Vor- oder Nachteile transformieren. Nicht zuletzt stand eine Auswahl von zentralen Nutzwerten mit Kostenrelevanz im Mittelpunkt der Konzeption.

In der digitalen Entscheidungshilfe wird über die Abfrage der Nutzen ermittelt, welche Standorte in die engere Wahl für die Kostenbetrachtung gezogen werden (s. Kap. 4.1.3). Dies geschieht in der Weise, dass der Nutzer zu den verschiedenen Faktoren angeben muss, in welcher Qualität ein Angebot mindestens vorhanden sein sollte. Für die entfernungsabhängigen Wohnstandortqualitäten wurde als Grundlage eine vierstufige Skala gewählt, die von geringen bis zu weiteren Entfernungen reicht. Dabei muss die Einteilung für den Nutzer nachvollziehbar und eindeutig sein. Aus diesem Grund soll der Nutzer keine qualitative Bewertung (z.B. sehr gut, gut,...) vornehmen, sondern kann zwischen den Entfernungsstufen wählen, die mit Meterangaben versehen sind. Je geringer die Distanz zu einem Wegeziel angegeben wird, desto größer wird dieser Nutzen für die Wohnstandortqualität bewertet. Diese verwendeten Entfernungsintervalle orientieren sich an Werten aus der Fachliteratur und weiteren Quellen (z.B. Einzelhandelskonzepten). Wichtiger Einflussfaktor zur Benennung der vier Intervalle (Entfernungsstufen) war die Entfernung und der damit verbundene zeitliche Aufwand mit verschiedenen Verkehrsmitteln (s. Tab. 7).



Tab. 7: Erreichbarkeit der Entfernungsstufen mit verschiedenen Verkehrsmitteln (Eigene Darstellung)

Die erste Stufe umfasst jene Entfernungen, die problemlos fußläufig zurückgelegt werden können und einen Zeitaufwand von etwa sieben Minuten nicht überschreiten. Einrichtungen der zweiten Stufe sind in einer Entfernung, die zu Fuß noch gut (ca. 15 Minuten) und mit dem Fahrrad (ca. 4 Minuten) sehr gut erreichbar ist. Die dritte Stufe ist zu Fuß zwar erreichbar (bis zu 35 Minuten), stellt jedoch eher eine Entfernung dar, die mit dem Fahrrad zurückgelegt wird (ca. 10 Minuten). Für Autofahrer ist die Entfernung sehr gering und liegt demnach in sehr guter Erreichbarkeit. Für die letzte Stufe wird angenommen, dass die Entfernung mit dem Rad oder dem Auto zurückgelegt wird. Die Entfernungen orientieren sich nicht an ÖPNV-Entfernungen, da die dafür aufzuwendende Zeit sehr stark von der Entfernung zur Haltestelle, der Taktung und dem Verkehrsmittel abhängen.

Daraus ergibt sich für die einzelnen Nutzwerte folgende Einteilung nach dem Stufensystem (s. Tab. 8):

	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4
Entfernung zum Arbeitsplatz	0-2000m	2001-4000m	4001-10.000m	Mehr als 10.000m
Entfernung zum Kindergarten	0-500m	501-1000m	1001-2500m	Mehr als 2500m
Entfernung zur Grundschule	0-500m	501-1000m	1001-2500m	Mehr als 2500m
Entfernung zur höheren Schule	0-2000m	2001-4000m	4001-10.000m	Mehr als 10.000m
Nahversorgung (Einzelhandel)	0-500m	501-1000m	1001-2500m	Mehr als 2500m
Medizinische Versorgung (Allgemeinmediziner)	0-500m	501-1000m	1001-2500m	Mehr als 2500m
Innerstädtische kulturelle und gastronomische Angebote	0-500m	501-1000m	1001-2500m	Mehr als 2500m
ÖPNV (Taktung + Entfernung Haltestelle)	Sehr wichtig	Wichtig	Weniger wichtig	unwichtig
Eigene Grünflächen Nähe zu Grünanlagen	Eigenes Grundstück	0-500m zu öffentlichen Grünflächen	501-1000 m zu öffentlichen Grünflächen	Mehr als 1000m zu öffentlichen Grünflächen
Naturnähe (Entfernung zu naturnahen Flächen, z.B. Wald, Felder,...)	0-500m	501-1000m	1001-2500m	Mehr als 2500m
Parkmöglichkeiten	Parkplätze auf dem Grundstück	Parkplatz im Wohngebiet	Kostenpflichtige Parkplätze im Wohngebiet	Keine Parkplätze

Tab. 8: Kategorisierung der Wohnstandortqualitäten (Eigene Darstellung)

Die Stufeneinteilung findet in der digitalen Entscheidungshilfe Eingang in die Darstellung der Abfrage und wird im Hintergrund für die Auswertung der

geeigneten Standorte genutzt (vgl. Kap. 4.1.3). In der Broschüre spielt die Einteilung nur indirekt eine Rolle, indem der Aufbau der Tabelle entsprechend verwendet wird.

Die vier Stufen für die einzelnen Wohnstandortqualitäten sind im Anhang (Kap. 7.1) näher erläutert.

#### Kapitel 4.1.3 | Die digitale Entscheidungshilfe: Inhaltliche und technische Konzeption sowie Aufbau

Mit der digitalen Variante der Entscheidungshilfe bestand die besondere Herausforderung, aus den Kriterien zu Kosten und Wohnqualitäten auszuwählen, da die Benutzerfreundlichkeit gewährleistet bleiben sollte. Trotz allem wurde angestrebt, Aspekte, wie demografischer Wandel, Carsharing, Wiederverkaufswert etc. weiterhin zu berücksichtigen. Daraus erfolgte die Entscheidung, zwischen einer dynamischen und einer statischen Anwendung zu trennen. Wichtige Anforderung für die dynamische oder interaktive Anwendung war, die Abfrage kurz zu halten und die für den Nutzer wichtigsten Fragestellungen bei der Wohnstandortwahl zu berücksichtigen. Dies begründet sich aus den Usability-Kriterien (u.a. keine zeitliche Überforderung, um ein Abbrechen während der Nutzung der Entscheidungshilfe zu vermeiden). Statisch werden ergänzende Informationen innerhalb der Internetplattform angeboten.

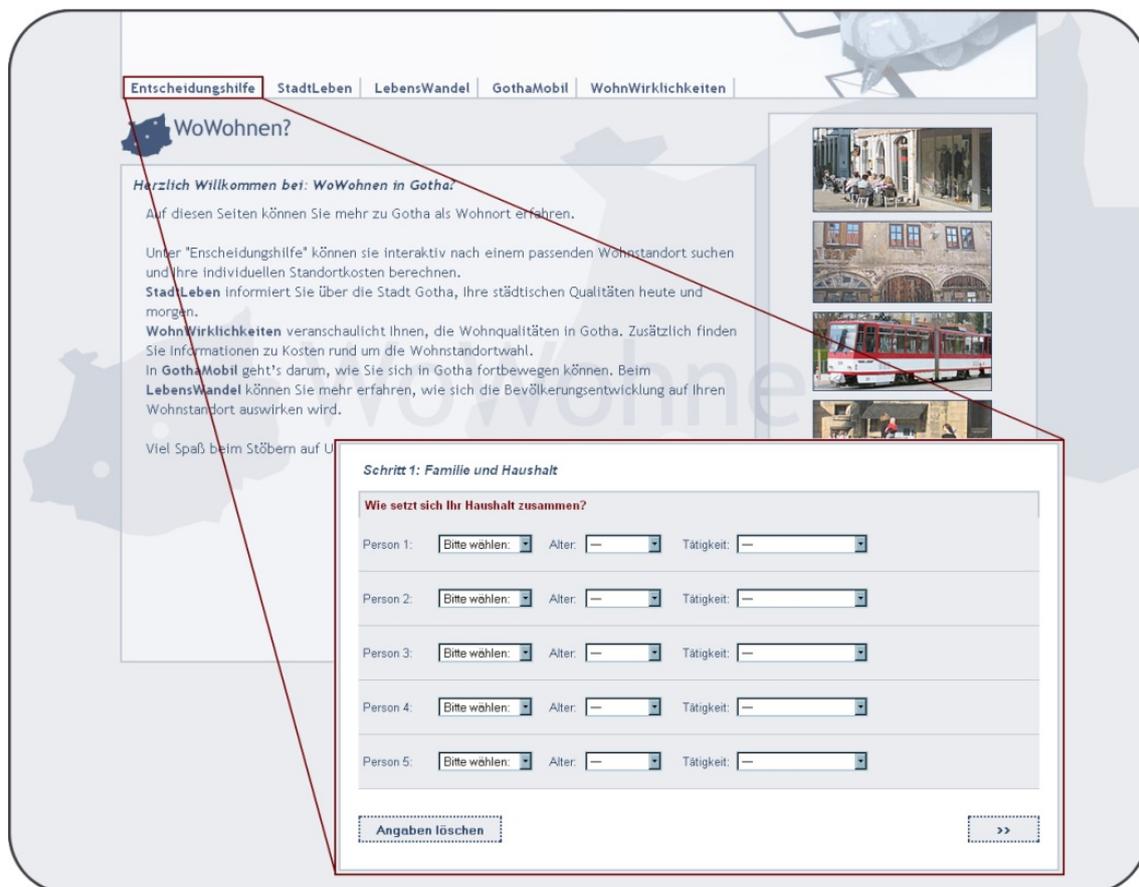


Abb. 44: Verankerung des interaktiven Tools in der Webseite WoWohnen? (Eigene Darstellung)

Bezogen auf die Usability-Kriterien „Datenaufbereitung und Visualisierung“, den „technischen Anforderungen“ sowie der „Barrierefreiheit“ erweist sich diese Trennung als zielführend. Das Ziel, schnell ein hilfreiches Ergebnis zu erreichen, kann erfüllt werden, da u.a. eine bedienungsfreundliche Struktur angelegt ist (s. Kap. 2.3.2). In der Anwendung, dem interaktiven Tool genannt, sind alle für relevant erachteten Usability-Kriterien bei der Abfrage ohne zu umfangreiche, zusätzliche Informationen enthalten. Die Internetplattform, auch als Webseite bezeichnet, schließt hingegen alle neuen, weiterführenden und ausführlichen Informationen zur Thematik ein. Damit wird sichergestellt, dass der Nutzer diese jederzeit nach Bedarf, Wunsch und Interesse abrufen kann, ohne dabei den Bedienfluss des interaktiven Tools zu mindern oder aus der Befragung ausbrechen zu müssen. Das wird weiter dadurch unterstützt, dass sich die interaktive Anwendung in einem eigenen Browser-Fenster öffnet und somit jederzeit beide Informationsquellen vorliegen und sich bedienen lassen.

#### **Internetplattform „WoWohnen?“**

Die gesamte Internetplattform tritt mit einem eigenen Titel und eigenem Logo in Erscheinung. Ein Aufruf kann dabei lokal aber auch über das Internet erfolgen. Die Aufbereitung der Inhalte erfolgte jeweils getrennt für beide Modellstädte, da neben allgemeinen Informationen auch spezifische, die jeweilige Stadt betreffende Fakten eingearbeitet wurden. Das eigens entworfene Logo beinhaltet den Slogan „WoWohnen?“ sowie die jeweilige Stadtkarte (s. Abb. 44). Ziel war es, ein Schlagwort oder auch eine Marke zu entwickeln, die selbst durch einen kurzen Blick bzw. den einmaligen Besuch auf der Webseite gut einprägsam ist und somit einen hohen Wiedererkennungswert hat.

Die Inhalte sind thematisch Oberpunkten zugeordnet und über die Navigation erreichbar. Mit den Punkten:

- Entscheidungshilfe,
- StadtLeben,
- LebensWandel,
- GothaMobil und
- WohnWirklichkeiten.

wird auf die zu erwartenden Inhalte nicht im herkömmlichen Stil eingestimmt. Das Logo spiegelt sich in den Titeln wieder ebenso wie in der gesamten Webseite. Die Navigationspunkte sollen Neugier beim Nutzer wecken, um einen spannenderen Einstieg in die dahinter liegenden Informationen zu bieten. Die farbliche und gestalterische Grundlage ist eher zurückhaltend, um nicht unnötig vom eigentlichen Ziel der Informationsgewinnung abzulenken. Als Hauptfarbe wurde deshalb mit einem dunklen Blautönen und dessen Abstufungen gearbeitet. Hinzu kommt als kontrastierende Spotfarbe ein gedecktes Rot. Eigene Grafiken wurden ebenfalls auf diese Farbtöne angepasst.

Die Struktur (s. Abb. 45) ist ebenfalls mit dem Ziel der Übersichtlichkeit und schnellen Erfassbarkeit angelegt. Neben der Navigation erscheinen die eigentlichen Inhalte in einer zentralen Hauptbox. Diese können aus Texten, Bildern und internen Verlinkungen bestehen. Um Scrollbalken zu vermeiden,

wurden die Texte so weit es inhaltlich möglich war, kurz und prägnant verfasst. Zudem wurde das Layout größenunabhängig und damit flexibel angelegt. Es bleibt dabei jedoch immer im Sinne des eigens angelegten Aufbaus konstant. Der Nutzer erhält immer das gleiche Bild, egal von wo die Seite aufgerufen wird und erhöht damit den Wiedererkennungseffekt und die Verankerung im Gedächtnis. Externe Links sind gleichermaßen wie die Subnavigation nur in der rechten Marginalbox erlaubt, die als Marginalspalte verstanden werden kann. Das bedeutet die Informationen in dieser Box sind nicht grundlegend relevant für den Inhalt in der Hauptbox, können aber bei Bedarf abgerufen werden (s. Abb. 45).

#### Exkurs: Technische Umsetzung der Internetplattform „WoWohnen?“

Umgesetzt ist „WoWohnen?“ mit Hilfe von CSS (Cascading Style Sheet) und HTML. Über CSS erfolgt eine klare Trennung von eigentlichem Inhalt und der äußerlichen optischen Gestaltung. Da bei der Navigation sowie den internen und externen Links auf die Verwendung von Bildern verzichtet wurde, stehen sämtliche relevanten Inhalte auch nach der Abschaltung des CSS zur Verfügung. Die Schriftgröße, auch ein Aspekt hinsichtlich Accessibility (s. Kap. 2.3.2), ist variabel angelegt und kann über die Tastatur vergrößert und verkleinert werden, ohne dabei gänzlich das angelegte Layout zu durchbrechen. Die Informationen der Seite können folglich auch von Nutzern mit eingeschränktem Zugang abgerufen werden.

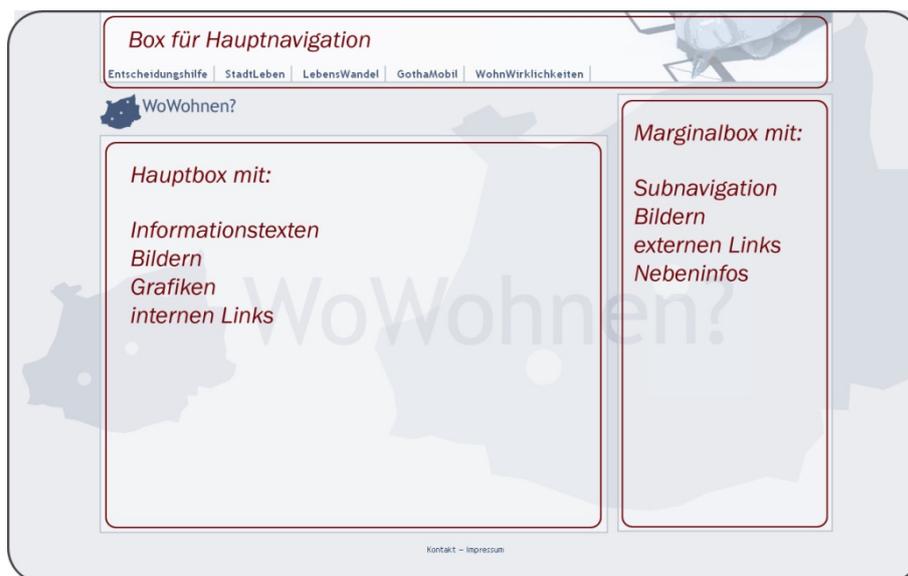


Abb. 45: Struktur der Webseite WoWohnen? (Eigene Darstellung)

#### Die interaktive Entscheidungshilfe

Im Zentrum der digitalen Entscheidungshilfe steht das interaktive Tool in Form einer Befragung mit dem Ziel einer mehrschichtigen Ergebnisdarstellung. Das Tool ist als eigener Hauptpunkt in der Navigationsleiste in die Internetplattform integriert, kann aber natürlich auch über einen Direktlink aufgerufen werden.

Da die Entscheidungshilfe das Ziel hatte, möglichst viele Endnutzer zu erreichen, wurde sie vorrangig webbasiert umgesetzt. Das heißt die Anwendung ist per Internet, aber auch lokal zugänglich und damit weltweit von jedem

Rechner aufrufbar. Personen, die erst in die Stadt, bspw. Gotha oder Erfurt, zuziehen, nutzen vermehrt das Internet, um sich über Wohnangebote etc. zu informieren, da ein Ansprechpartner Vorort in der Regel nur schwer zu erreichen ist. Die fokussierte Zielgruppe der Modernen Performer (s. Kap 2.3.1) bietet zudem aufgrund der Internetaffinität bereits Kenntnis im Umgang mit Webseiten und interaktiven Anwendungen. Folglich ist davon auszugehen, dass sich Zielgruppe und Wahl der digitalen Umsetzung optimal ergänzen.

Die Abfrage der Entscheidungshilfe selbst ist in vier Seiten plus Zwischenergebnis unterteilt (s. Abb. 46), wobei jede Abfrageseite sehr kurz gehalten ist und thematisch gleiche Informationen abfragt. Nach Schritt eins - der Haushaltsabfrage - erfolgt die Nutzenabfrage der Wünsche und Bedürfnisse für den neuen Standort in Schritt zwei und drei. Im Anschluss wird das Zwischenergebnis dargestellt. Zu diesem Zeitpunkt stehen bereits die Ränge eins bis drei der Standorte fest. Anhand dieser Standorte werden in Schritt vier die Kosten bezüglich Haus und Mobilitätsverhalten abgefragt. Die Ergebnisdarstellung findet anhand der Punkte Standortdarstellung, einem Überblick zu den Wohnqualitäten, der Wohn- und Mobilitätskosten statt. Es werden demnach alle abgefragten Daten auch im Ergebnis gespiegelt. Hinsichtlich der Bedienerfreundlichkeit vermittelt dies, dass die Eingaben verwertet und weiter verarbeitet wurden. Es besteht die Möglichkeit, das Navigieren über einfache, schnell verständliche und bekannte „Vor- und Zurück-Buttons“, wie von Fernbedienungen, CD-Playern etc. bekannt, auszuführen. Zudem ist jederzeit auch das Löschen der Eingaben möglich. Angeordnet sind die Buttons unterhalb der Abfragen, um weiterführend zu gewährleisten, dass erst sämtliche Fragen durchlaufen werden, bevor auf die nächste Seite navigiert wird.

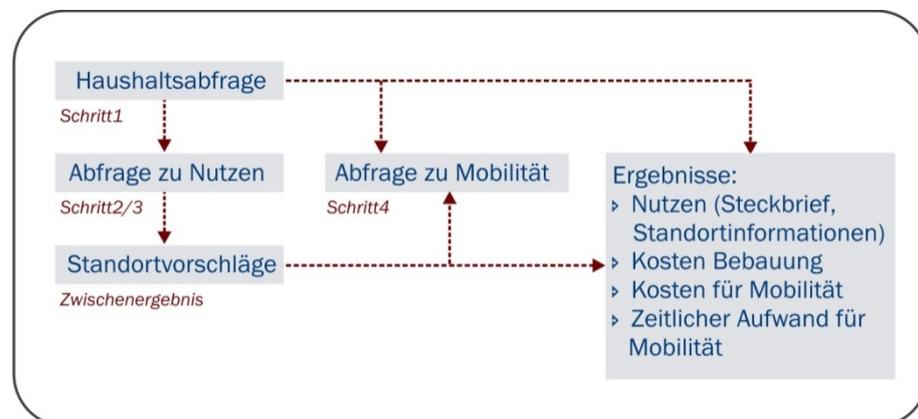


Abb. 46: Ablauf des interaktiven Tools und Ergebnisse (Eigene Darstellung)

#### Technische Umsetzung des interaktiven Tools

In der Befragung enthaltene Daten und Inhalte, wie Bilder, PDFs etc. sollten dynamisch in die Seite ladbar und abrufbar sein. Ein weiterer Grund auf die dynamische, sehr weit verbreitete Skriptsprache PHP und das relationale Datenbankverwaltungssystem MySQL zurück zu greifen. Internetseiten unter Verwendung von PHP benötigen keine Plugins und sichern somit vermehrt die Funktionalität unter verschiedenen Browsern. Basis für die Funktionalität von PHP-Seiten ist ein Webserver, welcher in der Regel bei jedem Provider, so auch bei den Städten Gotha und Erfurt, zur Verfügung steht und ebenfalls PHP und MySQL gängig unterstützt.

Für die eigentliche Erstellung und das Testen der Seiten wurde die Open Source Software Xampp als lokaler Webserver genutzt. Der Webserver lässt sich lokal auf einem Rechner sowie flexibel auf einem Datenträger, z.B. USB-Stick, installieren. Somit lässt sich die Entscheidungshilfe auch ohne Internet veröffentlichen und nutzen.

Einen weiteren Bestandteil zur dynamischen Umsetzung bilden AJAX (Asynchronous JavaScript and XML) und JavaScript. AJAX ermöglicht das Senden und Empfangen von Anfragen oder Berechnungen etc. im Hintergrund ohne Neuladen der Seite. Das minimiert das Warten auf Reaktionen oder Ergebnisse und ist somit positiv für die technischen Anforderungen als Usability-Kriterium. JavaScript und AJAX erweitern die Entscheidungshilfe dynamisch, sind allerdings auf die Aktivierung im Browser angewiesen. Ist JavaScript auf dem Rechner des Endnutzers deaktiviert, so ist eine letztendliche Funktionalität nicht zu gewährleisten und lässt sich zudem von Anbieterseite nicht beeinflussen, maximal mit einem Hinweis versehen.

Mittel zur optischen Gestaltung und Strukturierung ist, wie bei der Internetplattform, CSS und HTML. Somit ist auch für das Tool eine Ebene für Menschen mit eingeschränktem Zugang geschaffen. Farbliche Orientierung ist wiederum die Hauptfarbe Blau mit der roten Spotfarbe für Headlines und relevante Daten. Eine starke optische Anlehnung an die Webseite ist gegeben und erhöht somit die Zugehörigkeit von Tool und Webseite als ein Ganzes. Beides kann getrennt voneinander verwendet werden, ist jedoch im gesamten Auftreten zusammengehörig.

Die abzufragenden Fakten bzw. Inhalte sollten sowohl für den Nutzer als auch für das Ergebnis des Tools sinnvoll aufgeteilt werden. Umsetzen ließ sich dies durch das zurückgreifen auf bekannte Abfragemuster kombiniert mit der relevanten Anordnung der Daten für die Berechnung in der Anwendung. So erfolgt bekanntermaßen die Haushaltsabfrage auch hier an erster Stelle.

### **Schritt 1: Familie und Haushalt**

#### *Inhaltlicher Struktur und Aktionen auf Nutzerseite*

Über Schritt eins werden die im Haushalt lebenden Personen abgefragt. Aktuell existiert dabei eine Begrenzung von fünf Personen pro Haushalt, was einer Familie mit drei Kindern entspricht. Für jedes Mitglied kann nach Angabe von Status (Erwachsener oder Kind), Alter und Tätigkeit die Lage, z.B. zur Arbeit oder zur Kita, mit entsprechendem Wunsch der maximalen Entfernung vom neuen Standort aus angegeben werden. Ein Beispielszenario hierfür wäre: *Erwachsener → 30-34 Jahre → berufstätig → Lage in Gebiet 17: Kindleber Siedlung, Kindleben → maximale Entfernung zum Arbeitsplatz: 2.001-4.000m* (s. Person 1 in Abb. 47). Angaben z.B. zu Geschlecht oder Abfrage des Namens sind für die Berechnungen irrelevant, würden somit nur aus Gründen der Nutzerorientierung einfließen und wurden deshalb nicht in die Befragung des Haushalts einbezogen. Die Statusabfrage, ob Erwachsener oder Kind ist entscheidend für die weiteren Werte des Formulars. Entsprechend dieser Angabe unterscheiden sich die Vorgaben für Alter und Tätigkeit sowie Angaben zur Entfernung (s. Kap.4.1.2).

**Schritt 1: Familie und Haushalt**

**Wie setzt sich Ihr Haushalt zusammen?**

Person 1:  Alter:  Tätigkeit:  Gebiet 17: Kindeleber Siedlung, Kindeleben

**Welche Entfernung darf dabei der Arbeitsplatz bzw. die Ausbildungsstätte haben?**

0 - 2000 m  2001 - 4000 m  4001 - 10000 m  >10000 m  keine Angabe

Person 2:  Alter:  Tätigkeit:  Gebiet 1: Schloss, Zentrum

**Welche Entfernung darf dabei der Arbeitsplatz bzw. die Ausbildungsstätte haben?**

0 - 2000 m  2001 - 4000 m  4001 - 10000 m  >10000 m  keine Angabe

Person 3:  Alter:  Tätigkeit:  Gebiet 8: Zentrum-Nordost

**Welche Entfernung darf dabei die Einrichtung (Kindergarten, Grundschule, höhere Schule) haben?**

0 - 500 m  501 - 1000 m  1001 - 2500 m  >2500 m  keine Angabe

Person 4:  Alter:  Tätigkeit:

Person 5:  Alter:  Tätigkeit:

Abb. 47: Haushaltsabfrage im Tool „WoWohnen?“ (Eigene Darstellung)

#### *Technische Struktur und Prozesse im Hintergrund*

Die Werte der Abfragen, die dem Nutzer vorgegeben werden, sollen die Einschätzung z.B. von Entfernungen erleichtern und dabei den Komplexitätsgrad des interaktiven Tools positiv beeinflussen. Alter, Tätigkeit und Lage der Tätigkeit wären z.B. auch als Eingabe denkbar gewesen, jedoch ist in diesem Fall nicht die Art der Tätigkeit oder die genaue Adresse der Arbeitsstätte von Wichtigkeit, sondern lediglich dass die Person tätig ist - daraus ergeben sich die weiteren Abfragen zur Tätigkeit - und in welchem Gebiet sich diese befindet. Die Angaben des Nutzers werden zur weiteren Verarbeitung und zum erneuten dynamischen Aufruf, z.B. in Schritt 4, in einer Session, der aktuellen Sitzung, zwischengespeichert. Diese Session wird zu Beginn der Befragung eröffnet und merkt sich, so fern festgelegt, alle vom Nutzer getätigten Angaben. Sämtliche relevanten Daten werden erst abschließend bei Berechnung der Endergebnisse dauerhaft in der Datenbank abgespeichert, was eine zügige Verwertung der Angaben positiv unterstützt.

#### *Gebietskarte: Struktureller Aufbau und Aktionen des Nutzers*

Die Gebietskarte öffnet sich, so fern der Nutzer als Erwachsener berufstätig ist bzw. als Kind den Kindergarten oder eine Schule besucht und die jeweilige Lage bestimmen möchte. Dies geschieht über ein eigenes Fenster, so dass die Befragung nicht durch den Sprung weg von der eigentlichen Seite unterbrochen wird. Die Karte ist grundlegend über das jeweilige Stadtgebiet von Gotha bzw. Erfurt angelegt. Die Karte wurde ausgehend vom Zentrum in Gebiete eingeteilt, mit Hilfe derer die Entfernungen vom Gebiet des Standorts zum Gebiet der Tätigkeit berechnet werden kann. Der Nutzer wählt dazu das Gebiet aus, in dem sich der Arbeitsplatz befindet. Für Anwender, die sich weniger optisch orientieren, wurden die Gebiete zusätzlich mittels

einer Liste dargestellt, in der eine textliche Nennung der zugehörigen Stadtteile erfolgt. Auch hier wird per Klick gewählt. Ist die Wahl getroffen, so schließt sich das Fenster automatisch, das Gebiet wird in die Haushaltsabfrage automatisch als Wert eingefügt und der Nutzer legt die maximale Entfernung fest.

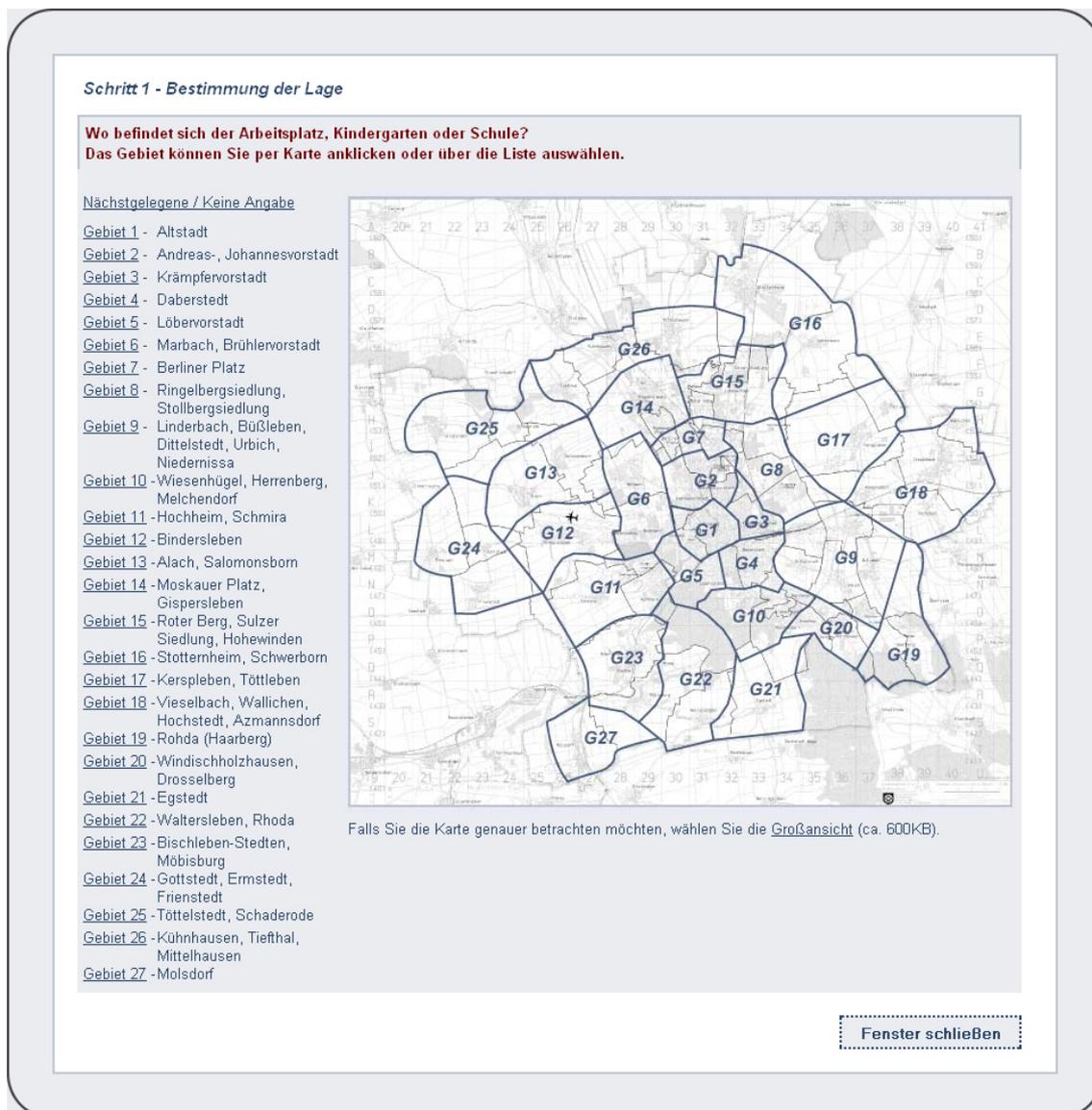


Abb. 48: Übersichtskarte im Tool „WoWohnen?“ (Eigene Darstellung)

#### Gebietskarte: Technische Struktur und Prozesse im Hintergrund

Die Angaben zu Lage und Entfernung der Tätigkeit sind wesentlich für die weitere Berechnung, denn diese fließen im Gegensatz zu allen anderen Werten nicht nur in die Standortauswahl, sondern auch in die Kostenberechnung zur Mobilität der Standortergebnisse ein. Welcher Standort dem Arbeitsplatz am Nahesten ist bzw. den Angaben zur gewünschten Entfernung entspricht, wird über die Datenbank ermittelt. Hierzu wurde für jede Stadt eine Tabelle angelegt, in der sämtliche Entfernungen von Gebiet zu Gebiet hinterlegt sind. Als Bemessungsgrundlage wurden dazu vorab Mittelpunkte

berechnet, Adressen als Ausgangspunkt festgelegt und die Entfernung über ein Routensystem ausgegeben. Anhand dieser Maßangaben und der Einordnung in Wertigkeiten von 1 bis 4 (s. dazu auch Tab. 8 in Kap. 4.1.2) ist dieser Punkt zur Standortwahl einfach zu ermitteln. Der Standort muss dazu entweder dem Gebiet des Arbeitsplatzes - also der Entfernung 0 m - oder der Angabe des Nutzers entsprechen.

### Schritt 2: Freizeit und Versorgung / Schritt 3: Erholung und Parkflächen

#### *Inhaltliche Struktur und Aktionen auf Nutzerseite*

Auf der zweiten und dritten Seite wird der Nutzer zu seinen Wünschen hinsichtlich Freizeit, Versorgung, Erholung und Parkflächen befragt. Auch hier sind die Entfernungsangaben der Nutzenwerte, wie in Kapitel 4.1.2 beschrieben, maßgeblich für die Standortentscheidung. Anhand dieser Angaben werden die ersten drei Standorte ausgewählt. Der Nutzer bestimmt frei und interaktiv die Relevanz seiner Angaben und damit indirekt den zukünftigen Wohnstandort. Die vorgegebenen Meterangaben erleichtern dem Nutzer dabei die Vorstellung von Entfernungen und führen somit zu einer schnelleren Auswahl.

The screenshot shows a survey form titled "Schritt 2: Freizeit und Versorgung". It contains four sections, each with a question and five radio button options:

- Section 1:** "Wie nah sollen für Sie Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, z.B. Supermarkt, Drogerie sein?"  
Options:  0 - 500 m,  501 - 1000 m,  1001 - 2500 m,  >2500 m,  keine Angabe
- Section 2:** "In welcher Entfernung darf sich für Sie der nächste Allgemeinarzt befinden?"  
Options:  0 - 500 m,  501 - 1000 m,  1001 - 2500 m,  >2500 m,  keine Angabe
- Section 3:** "Wie weit dürfen innerstädtische kulturelle und gastronomische Angebote entfernt sein?"  
Options:  0 - 500 m,  501 - 1000 m,  1001 - 2500 m,  >2500 m,  keine Angabe
- Section 4:** "Bitte geben Sie an, wie wichtig Ihnen die ÖPNV-Anbindung und Taktung bei der Wohnstandortwahl ist?"  
Options:  sehr wichtig,  wichtig,  weniger wichtig,  unwichtig,  keine Angabe

At the bottom of the form, there is a button labeled "Angaben löschen" and two navigation buttons: "<<" and ">>".

Abb. 49: Abfrage „Freizeit und Versorgung“ im Tool „WoWohnen?“ (Eigene Darstellung)

#### *Technische Struktur und Prozesse im Hintergrund*

Die ausgewählten Werte werden zur Ermittlung des Standortergebnisses erneut zwischengespeichert. Die Daten werden zu diesem Zeitpunkt nicht in der optisch dargestellten Form, sondern vereinfacht, wie bei den Gebieten, weiterverarbeitet. Es erfolgt eine Unterteilung in vier Abstufungen plus des zusätzlichen Wertes „keine Angabe“. Diese werden mit der aufgezeigten Gewichtung, die in der Datenbank hinterlegt ist, versehen. So entspricht z.B. die Angabe Allgemeinarzt 501-1000 m dem Versorgungstyp 3 und der Gewichtung 2 in der zugehörigen Tabelle der Datenbank. Diese Struktur vereinfacht den Vergleich der vorhandenen Standortdaten mit den Angaben des Nutzers für das Zwischenergebnis.

Abb. 50: Abfrage „Erholung und Parkflächen“ im Tool „WoWohnen?“ (Eigene Darstellung)

### Zwischenergebnis - Der Standort ist gewählt

#### *Inhaltliche Struktur und Aktionen auf Nutzerseite*

Die Seite Zwischenergebnis (s. Abb. 51) präsentiert den ermittelten Standort. Es wird die Übereinstimmung hinsichtlich der Angaben des Nutzers dargestellt, ein Standortsteckbrief zum Herunterladen angeboten und die Lage per Karte visualisiert. Zudem werden sämtliche Daten noch einmal angezeigt. Dem Nutzer werden damit die eigenen Maßgaben gespiegelt, bleiben präsent und lassen sich durch Abwägung der aktuellen Relevanz ggf. ändern, woraus wiederum ein anderer Standortvorschlag erfolgen kann. Über diese Darstellungsweise wird sichergestellt, dass die Eingaben richtig verstanden und verwendet wurden und damit die Glaubwürdigkeit der Anwendung erhöht.

#### *Technische Struktur und Prozesse im Hintergrund*

Die Seite selbst ist statisch angelegt, der Nutzer kann folglich nicht interagieren. Sind Änderungen an den Angaben erwünscht, so muss der Nutzer zurück auf die entsprechende Seite navigieren. Die Rangliste der Standorte wird ermittelt, indem die Gewichtungen der Wohnstandortqualitäten und der Entfernung zum Arbeitsplatz/ der Einrichtung des Nutzers mit den entsprechenden Gewichtungen der Standorte verglichen werden, z.B. Angabe des Nutzers: Allgemeinarzt (Versorgungstyp 3) mit Gewichtung 2 zu Standort Schwabhäuser Str. Versorgungstyp 3 mit Gewichtung 3 (da hier der Allgemeinarzt 1700 m entfernt ist). Positiv fließen dabei alle Gewichtungen ein, die gleich gut oder besser sind. Die Übereinstimmungen werden dabei in Summe ermittelt und daraus ein Durchschnitt gebildet, der die prozentuale Übereinstimmung wiedergibt. Folglich können sich auch Standorte ergeben, die nicht zentrumsnah gelegen sind, immer davon abhängig, was entscheidend wichtig für den Nutzer ist. Nutzenwerte ohne Angabe entfallen bei der Berechnung. Die angegebenen Standorte sind allerdings lediglich als Vorschläge zu verstehen. Individuelle Fragestellungen oder emotionale Eindrücke des Einzelnen gegenüber bestimmten Gegenden oder Baugebieten können dabei nicht berücksichtigt werden.

**Zwischenergebnis - Ihr Standort ist gewählt**

**Die folgenden Standorte entsprechen Ihren Wünschen am besten. Die Prozentangabe zeigt wie hoch die Übereinstimmung von Ihren Wünschen und den vorhandenen Wohnstandortqualitäten ist.**

Rang	Name des Baugebietes	Übereinstimmungen
1	Hoher Sand	100 %
2	Schwabhäuser Straße	92 %
3	Reinhardsbrunner Straße	75 %

Weiterführende Informationen zu Rang eins der Standortauswahl erhalten Sie in der abschließenden Ergebnisdarstellung, am Ende der Befragung. Für eine abschließende Berechnung benötigen wir noch Ihre Angaben zu den Kosten auf der folgenden Seite.

**Ihre persönlichen Angaben zur Familie:**

Wer	Welche Gruppe	Alter	Entfernung	Tätigkeit	Lage
Person 1	Erwachsener	30-34	2001 - 4000 m	berufstätig	Gebiet 17
Person 2	Erwachsener	40-44	0 - 2000 m	berufstätig	Gebiet 1
Person 3	Kind	5 Jahre	501 - 1000 m	Kindergarten	Gebiet 8

**Das waren Ihre bisherigen Wünsche für den zukünftigen Wohnstandort:**

Wie weit entfernt sollte sein...	Ihr Wunsch
... Theater, Kino, Restaurant etc.	keine Angabe
... den nächsten Supermarkt	501 - 1000 m
... den nächsten Allgemeinarzt	501 - 1000 m
... die nächste Haltestelle	sehr wichtig
... die nächste Grün- bzw. Rasenfläche	eigenes Grundstück
... Wald oder Feld	1001 - 2500 m
... den nächsten Parkplatz	Parkplatz auf Grundstück

Um ein optimales Ergebnis zu erreichen ist es notwendig die Befragung zu Ende zu führen. Sie können die bisher gemachten Angaben auch ändern oder die Befragung neu starten..

Abb. 51: Zwischenergebnis im Tool „WoWohnen?“ (Eigene Darstellung)

#### Schritt 4: Kosten für Haus und Wegegewohnheiten

##### Inhaltliche Struktur und Aktionen auf Nutzerseite

Im letzten Schritt der Befragungsseiten werden die Kosten der Familie ermittelt. Auch hier wurde mit darauf geachtet, thematisch zusammenhängende Fakten zu präsentieren, um den Schritt schneller erfassbar zu machen. Relevante Daten sind der Hauspreis, die Anzahl der PKW im Haushalt und die täglichen Wege, die jede Familie in der Regel zu erledigen hat. Die Summe für das Haus darf dabei selbstständig eingetragen werden. So sind die Nutzer, deren mögliches Limit bereits bekannt ist, frei in der Handhabung. Vorgegebene Preisspannen hätten den Nachteil, dass der Nutzer sich zu integrieren hätte. Um gleichzeitig eine Desorientierung zu vermeiden, ist ein durchschnittlicher Hauspreis als Richtlinie angegeben. Da gerade Finanzierungsrechner zum Hausbau und -kauf im Internet sehr häufig zu finden sind, ist auch bei dem interaktiven Tool des KomKoWo-Projekts nicht darauf zu verzichten. Indem eine reale Kostendarstellung als zielführend angestrebt war, sollten weitestgehend alle monatlichen Fixkosten dargestellt werden (Hausfinanzierung, tägliche Wege zur Arbeit, Schule, Kindergarten etc.).

**Schritt 4: Kosten für Haus und Wegegewohnheiten**

**Was darf Ihr zukünftiges Wunschhaus kosten?**  
Geben Sie nun bitte den maximalen Preis des Hauses an, das Sie kaufen oder bauen möchten. Der anzugebende Betrag bezieht sich dabei nur auf das Haus selbst, ohne Grundstück.  
Tipp: Der Durchschnittspreis für ein Einfamilienhaus mittleren Wohnwertes beträgt ca. 127.000 Euro.

ca.  Euro

**Wie viele Pkw gibt es in Ihrem Haushalt?**

Pkw

**Wie häufig legen Sie folgende Wege in der Woche zurück?**  
Anzugeben ist hierbei nur der Hauptweg.

Arbeit (Person 1):	<input type="text" value="5"/> mal pro Woche	überwiegend mit: <input type="text" value="PKW"/>
Arbeit (Person 2):	<input type="text" value="4"/> mal pro Woche	überwiegend mit: <input type="text" value="Fahrrad"/>
Kindergarten (Person 3):	<input type="text" value="5"/> mal pro Woche	überwiegend mit: <input type="text" value="PKW"/>
Großeinkauf mit dem Pkw:	<input type="text" value="2"/> mal pro Woche	

Abb. 52: Abfrage „Hauskosten und Mobilitätsverhalten“ im Tool „WoWohnen?“ (Eigene Darstellung)

##### Technische Struktur und Prozesse im Hintergrund

Die Wege werden einleitend anhand der PKW-Anzahl erfragt. Hieraus ergibt sich in der Ergebnisdarstellung die Summe der monatlichen Fixkosten für den PKW. Diese sind in der Regel und in der Realität nicht jeden Monat vorhanden, vermitteln jedoch, wie kostenintensiv ein PKW tatsächlich ist. Die Wege selbst ergeben sich aus den Haushaltsangaben von Schritt eins. Wurden folglich Angaben zu Arbeit, Kita, Schule etc. gemacht, werden diese dynamisch in die Seite geladen und anhand der Zuordnung zur jeweiligen Person (Personenreihenfolge: Person 1, Person 2 etc.) dargestellt. Der Be-

fragte kann nun auswählen, wie häufig diese Wege pro Woche zurückgelegt werden und mit welchen Verkehrsmitteln (PKW, Fahrrad, ÖPNV, zu Fuß). Konstant ist einzig die Abfrage nach dem Einkaufsweg. Grundlegend wird hier vom Großeinkauf mit PKW ausgegangen. Die Anzahl der Wege wird abgefragt, da davon auszugehen ist, dass dies die intuitive Angabe ist, z.B. fünfmal pro Woche anstatt zehnmal pro Woche. Die Berechnung im Hintergrund erfolgt dann allerdings über den Hin- und Rückweg. Werden Wege gemeinsam zurückgelegt, wie ggf. Arbeit und Kindergarten, so ist das entsprechende Verkehrsmittel bei jedem der Wege einzutragen. Einen entsprechenden Hinweis findet der Nutzer im Textbereich sowie über die Infobox.

### **Ergebnisdarstellungen**

Die Ergebnisdarstellung gliedert sich in mehrere Seiten, in denen die abgefragten Inhalte nach dem Erhalt des Ergebnisses bzw. nach vollendeter Berechnung wiedergegeben werden. Die Ergebnisdarstellung gliedert sich in das Standortergebnis (s. Abb. 53) die Wohnqualitäten, Wohnkosten und Mobilitätskosten. Die Werte selbst werden dabei fast ausschließlich über die drei vorab ermittelten Standorte präsentiert. Zwischen diesen Ergebnisseiten lässt sich jederzeit anhand der Navigation wechseln. Die Daten bleiben dabei gespeichert, so fern die Seite nicht verlassen wird oder der Nutzer Änderungen vornimmt, da sich somit auch das Ergebnis ändert.

#### *Ergebnisseite: Inhaltliche Struktur und Aktionen auf Nutzerseite*

Nach einem kurzen Einleitungstext, der den Nutzer nach Bedarf darüber informiert, was auf den Ergebnisseiten zu erwarten ist, liegt im Hauptfokus dieser Seite die nochmalige Darstellung des Standortes als abschließendes Ergebnis. Neben einer detaillierteren Übersichtskarte erhält der Nutzer weitere Standortinformationen, u.a. den Preis, die Bebauungsform oder die Grundstücksgröße. Diese Inhalte lassen sich ebenfalls dauerhaft anhand des Standortsteckbriefes, der weitere Kontaktdaten enthält, als PDF herunterladen und abspeichern. Abschließend werden erneut die Angaben zu den im Haushalt lebenden Personen gespiegelt, da der Nutzer bis zu diesem Punkt jederzeit die Möglichkeit hatte, diese zu ändern.

#### *Ergebnisseite: Technische Struktur und Prozesse im Hintergrund*

Da das Standortergebnis an diesem Punkt bereits feststeht, erfolgt lediglich eine Abfrage der Standortfakten und das dynamische Laden des Kartenausschnitts und des Steckbriefes über die Datenbank. Ab hier sind zudem sämtliche Nutzerangaben dauerhaft abgespeichert und lassen sich bei Bedarf abrufen.

**Ergebnisse**

**Der Standort**

Auf den folgenden Seiten werden Ihnen verschiedene Ergebnisse zu Ihrem Standort präsentiert. Im Regelfall erfolgt eine Gegenüberstellung der ersten drei Standorte, die Ihnen im Zwischenergebnis vorgeschlagen wurden. Das soll Ihnen ermöglichen sich Ihr ganz persönliches Bild hinsichtlich Vor- und Nachteile der Standorte zu machen, um dadurch einen für Sie bestmöglich passenden Standort zu wählen.

Diese Seite beinhaltet den Standortvorschlag inklusive einiger wichtiger Eckdaten. Weiter erhalten Sie eine Übersicht zum Aufbau Ihres Haushalts entsprechend Ihren Angaben.

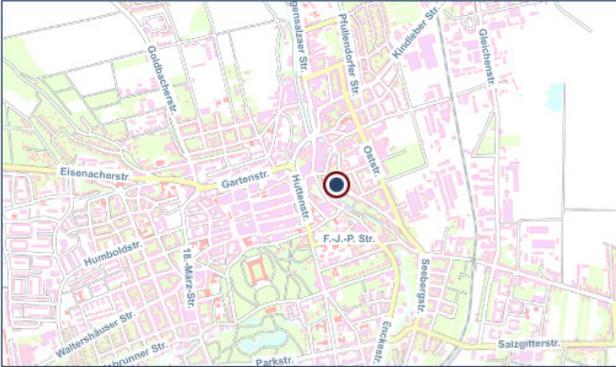
Das Ergebnis Wohnqualitäten stellt die Standorte unter dem Qualitätsaspekt gegenüber. Dafür werden auch Ihre Angaben gelistet, so dass Sie einen direkten Vergleich haben und sich so ein eigenes Bild verschaffen können, was für Sie geeignet erscheint.

Die Wohnkosten ermitteln für Sie den zu erwartenden Finanzierungsbedarf für die ersten drei Standorte im Vergleich anhand einer Beispielrechnung.

Der Bereich Mobilitätskosten berechnet Ihnen, ebenfalls für alle drei Standorte, die Kosten und den Zeitaufwand der von Ihnen angegebenen Wege monatlich und jährlich.

**Und das ist Ihr Ergebnis:**  
Die von Ihnen angegebenen Wünsche haben die meisten Übereinstimmungen mit dem Standort.

**Hoher Sand**



**Informationen zum Standort Hoher Sand im kurzen Überblick:**  
 Adresse: Hoher Sand  
 Wohnfläche: 255 qm  
 Preis: 40 Euro/qm  
 Bebauungsform: Reihenhäuser  
 Wohneinheiten: 7 Wohneinheiten, davon sind 2 fertig

Eine ausführliche Darstellung des Standortes finden Sie im [Steckbrief](#)  im PDF-Format.

**Das waren Ihre Angaben zur Familie:**

Personen	Alter	Tätigkeit	Lage
Erwachsener	30-34	berufstätig	Gebiet 17
Erwachsener	40-44	berufstätig	Gebiet 1
Kind	5 Jahre	Kindergarten	Gebiet 8

**Ihre Ergebnisse im Detail:**

Abb. 53: Ergebnisdarstellung im Tool „WoWohnen?“ (Eigene Darstellung)

*Ergebnis Wohnqualitäten: Inhaltliche Struktur und Aktionen auf Nutzerseite*

Das Ergebnis „Wohnqualitäten“ stellt die drei Standorte tabellarisch anhand der Nutzerangaben gegenüber. Die eigenen Prioritäten von der Entfernung zur Arbeit bis hin zum ÖPNV-Angebot lassen sich direkt mit den entsprechenden Standortgrößen vergleichen. Über diese Darstellung werden alle vorhandenen Fakten präsentiert, nicht jeder Wert ist dabei im Vergleich immer positiv oder entspricht den gewünschten Angaben. Wie bereits erwähnt, ergeben sich die Ergebnisse aus der Summe der Übereinstimmungen, können dabei aber nicht jeden einzelnen Wert berücksichtigen. Es wird in der Regel kaum ein Grundstück allen Prioritäten des Nutzers entsprechen, dafür gibt es zu viele entscheidende subjektive Faktoren, die in eine Standortpräferenzierung einfließen. Diese Art der Berechnung und Darstellung ermöglicht letztlich eigene Entscheidungen und kann aus einer Vielzahl vorhandener Grundstücke Vorschläge leisten, die ggf. sonst nie in Betracht gezogen worden wären, z.B. aufgrund der Lage.

*Ergebnis Wohnqualitäten: Technische Struktur und Prozesse im Hintergrund*

Auch auf dieser Seite werden alle Daten anhand der drei festgelegten Standorte aus der Datenbank abgerufen und in die entsprechende Spalte der Tabelle automatisch eingefügt. Der Umfang der Tabelle ist abhängig von der Menge der Nutzereingaben, d.h. wird z.B. keine Angabe bei der Entfernung zum Arbeitsplatz gemacht, bleibt dieses Feld leer.

**Ergebnis - Welche Wohnqualitäten bieten die Standorte im Vergleich zu Ihren Wünschen?**

**Das ist Ihnen für Ihr zukünftiges Heim wichtig und das bieten Ihnen die Standorte - Vergleichen Sie einfach selbst!**

Jeder Standort hat verschiedene Qualitäten. Es gibt zwar einen Standort der Ihren Wünschen am Ähnlichsten ist, jedoch muss er dabei nicht immer im Vergleich der Beste sein. Schauen Sie sich die Qualitäten jedes Baugebiets in Ruhe an und wägen Sie ab. Vielleicht stellen Sie fest, dass Ihre Prioritäten in Summe doch anders sind.

Entfernung ...	Ihre Angabe	Hoher Sand	Schwabhäuser Straße	Reinhardbrunner Straße
zu Arbeit (Person 1)	2001-4000m	2200m	3100m	3600m
zu Arbeit (Person 2)	0-2000m	2000m	0m	1000m
zu Kindergarten (Person 3)	501-1000m	1700m	700m	800m
zum Supermarkt	501-1000m	500m	700m	900m
zum Allgemeinarzt	501-1000m	300m	300m	1700m
zur Innenstadt	keine Angabe	3000m	700m	1600m
zu Grünflächen	eigenes Grundstück	eigenes Grundstück	eigenes Grundstück	eigenes Grundstück
zu Wald und Feld	1001-2500m	2500m	2000m	1600m
zum Parkplatz	Parkplatz auf Grundstück	Parkplatz auf dem Grundstück	Parkplatz auf dem Grundstück	Parkplatz auf dem Grundstück
und Angebot zu Bus oder Bahn	sehr wichtig	sehr gut	sehr gut	gut

**Ihre Ergebnisse im Detail:**

Abb. 54: Ergebnisdarstellung „Wohnqualitäten“ im Tool „WoWohnen?“ (Eigene Darstellung)

*Ergebnis Wohnkosten: Inhaltliche Struktur und Aktionen auf Nutzerseite*

Die „Wohnkosten“ geben einen groben Finanzierungsplan der kommenden zehn Jahre mittels des angegebenen Hauspreises und des Grundstückspreises wieder. Ergebnis sind neben dem Gesamtfinanzierungsbedarf und der Restschuld nach zehn Jahren, die monatlichen Kapitalkosten zur Abzahlung von Haus und Grund. So stehen sich ebenfalls tabellarisch die Summen der drei Grundstücke gegenüber. Dieses Ergebnis kann für den Nutzer weiterführend in die Gesamtentscheidung einfließen, da alle Einzelfakten dargestellt und abrufbar sind. Die einzelnen Werte, die in die Berechnung einfließen sind getrennt voneinander aufgelistet und gut strukturiert visualisiert, so dass ersichtlich ist, aus welchen Werten sich die Summe ergibt. Wie in Kapitel 4.1.1 beschrieben, variieren die Grundstückspreise aufgrund voneinander abweichender Grundstückgrößen und dem Preis je m<sup>2</sup>, womit auch der Gesamtpreis des Grundstücks stark unterschiedlich sein kann, der Hauspreis dagegen bleibt immer gleich. Wesentlich ist, dass die Kosten für Haus und Grundstück dem Nutzer in so fern transparent gemacht werden, als dass sich ein Richtwert zur Entscheidungsfindung gewinnen lässt. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass eine abschließende Berechnung und Beratung immer durch die Bank erfolgen sollte.

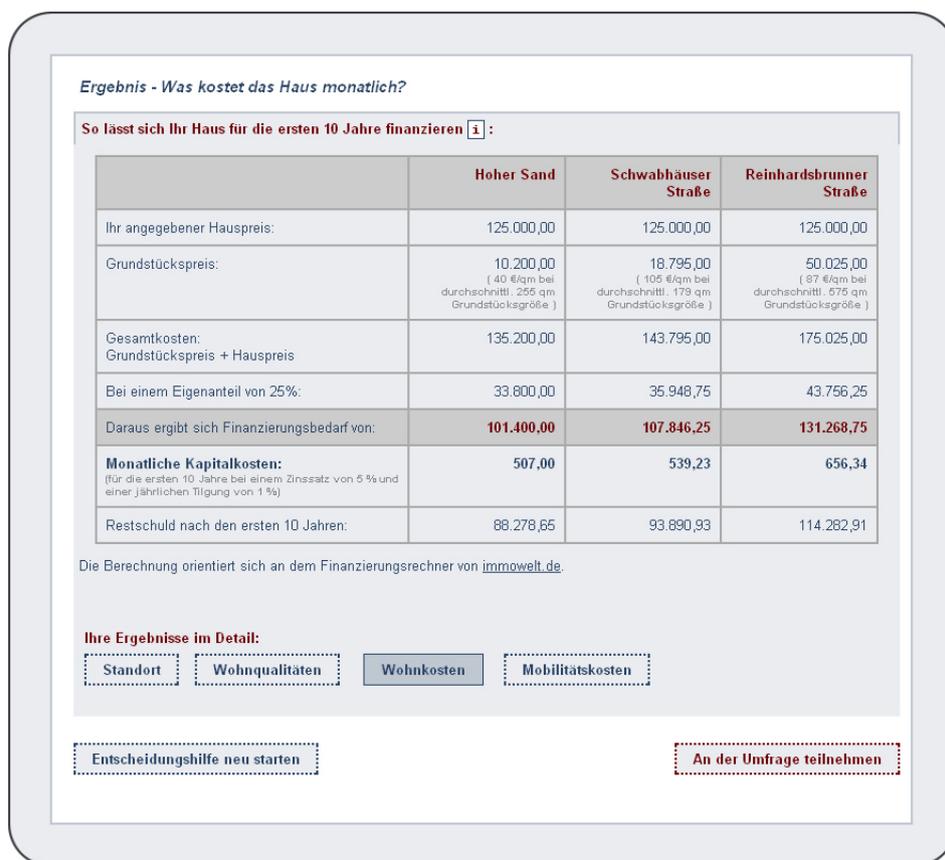


Abb. 55: Ergebnisdarstellung „Wohnkosten“ im Tool „WoWohnen?“ (Eigene Darstellung)

*Ergebnis Wohnkosten: Technische Struktur und Prozesse im Hintergrund*

Die Daten in der Übersicht zu den Wohnkosten werden durch eine Formel und den Werten aus der Datenbank erzeugt. Grundlegend werden alle An-

gaben des Nutzers verwendet und vorab - mit Aufruf der Seite - die Berechnung durchgeführt. Ist z.B. kein Hauspreis angegeben, so ergibt sich das Ergebnis lediglich aus dem Grundstückspreis. Die Ergebnisse, Teilwerte etc. lassen sich über Variablen an die jeweilige Stelle in der Tabelle platzieren. Diese Daten sind nicht fix in der Datenbank hinterlegt, so dass bei einer Neuerung z.B. des Grundstückspreises auch lediglich dieser Wert zu ändern ist und alle weiteren Daten und Berechnungen davon unberührt bleiben können.

**Ergebnis Mobilitätskosten: Inhaltliche Struktur und Aktionen auf Nutzerseite**

Im Ergebnis der „Mobilitätskosten“ werden die Wege sowie die dadurch verursachten Kosten und Zeitaufwendungen in Tabellenform angezeigt. Der direkte Vergleich erfolgt auch hier wieder durch die Gegenüberstellung. Es werden monatliche Werte sowie eine Hochrechnung auf das Jahr ausgegeben. Diese gewählte Visualisierungsform soll den tatsächlichen Zeitaufwand für Wege, auch durchaus unabhängig von den Kosten, verdeutlichen und daraus das Bewusstsein für andere mögliche Alternativen sensibilisieren. Neben den abgefragten Wegen fließen die Freizeitwege dabei als für jeden Standort gleicher Pauschalwert in die Berechnung ein (s. Kap. 4.1.1).

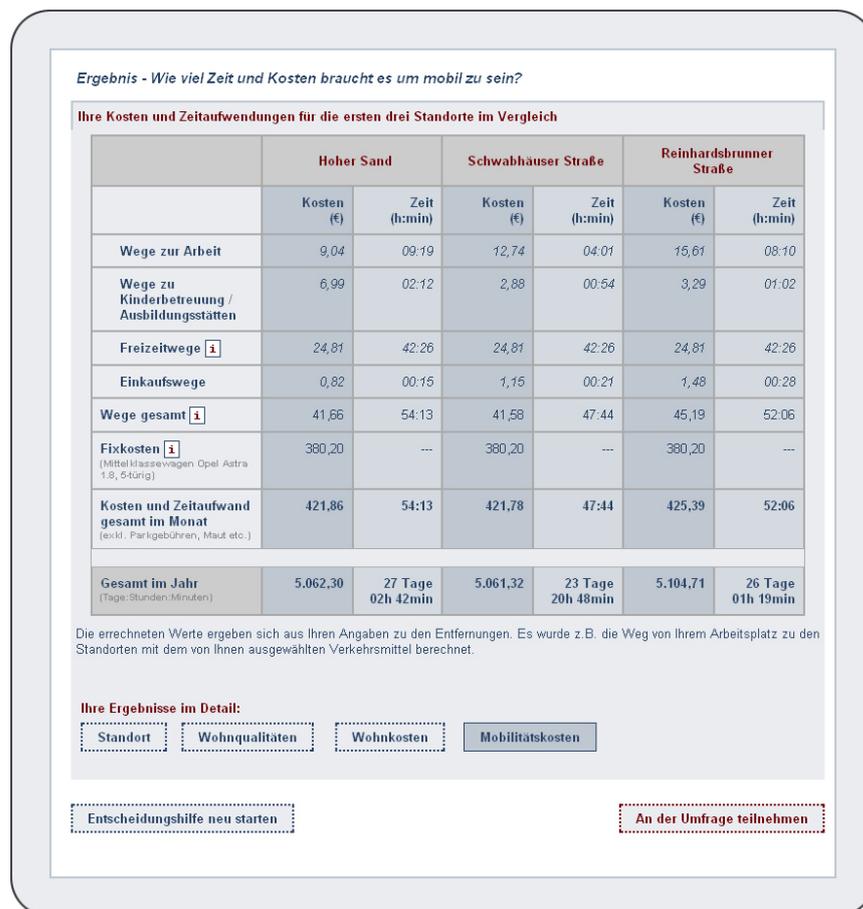


Abb. 56: Ergebnisdarstellung „Zeit und Kosten für Mobilität“ im Tool „WoWohnen?“ (Eigene Darstellung)

### Ergebnis Mobilitätskosten: Technische Struktur und Prozesse im Hintergrund

Auf dieser Ergebnisseite erfolgt die Berechnung ähnlich wie bei den Wohnkosten. Mit Hilfe von Werten, die der Nutzer eingegeben hat und die in der Datenbank abgespeichert wurden und somit zur Ermittlung der Ergebnisse abrufbar sind, und einer Formel werden für jeden Standort die täglichen Wege und der Zeitaufwand ermittelt. Nicht berechnet wird die Pauschale für Fixkosten, die fest in der Datenbank eingetragen ist, jedoch in das Gesamtergebnis einfließt. Relevante Konstanten für die Formel sind in einer Datei als globale Variablen mit den entsprechenden Inhalten definiert - wie z.B. „Zinssatz=0.05“ -, wodurch die Formel nicht mit Werten selbst, sondern mit Variablen gefüllt wird. Der Vorteil liegt auch hier wieder in der Abänderung an nur einer zentralen Stelle. Die Werte werden schrittweise ermittelt, anfänglich wöchentlich, dann über eine Konstante monatlich und abschließend jährlich. Die jährliche Zeitaufwendung wird dabei von Stunden zu Minuten (h:min) noch einmal übersichtlicher in Tage, Stunden und Minuten (d:h:min) umgerechnet, um eine klarere Darstellung der Investition zu gewährleisten.

Zusammenfassend sind sämtliche Ergebnisse strukturell und klar aufgeteilt. Relevante Werte werden entsprechend hervorgehoben und zusätzliche Informationen durch ein Infokästchen visualisiert. Jede Berechnung erfolgt einzig über die Eingaben des Nutzers und ist damit abhängig von dem Wahrheitsgehalt dieser Angaben. Verwertet wird nur, was auch eingegeben wird. Fehlen Werte oder Angaben, werden diese als „Nullwerte“ visualisiert oder nicht ausgegeben und sind für die Berechnung ohne Bedeutung. In jeder Ergebnisseite werden die Nutzerangaben bezugnehmend wiedergegeben und damit die Transparenz der Eingaben visualisiert sowie die Weiternutzung offen dargelegt. Die Verwendung durch den Nutzer ist frei und wird in keiner Weise beeinflusst, da sämtliche Ergebnisse ohne weitere Aussage oder Bindung erfolgen. Die Visualisierung und Datenaufbereitung orientiert sich auch auf diesen Seiten an dem angelegten Layout und der bisher verwendeten Farbgebung. Im Vordergrund stand an dieser Stelle die Übersichtlichkeit, um die Ergebnisse und die Vielzahl an Werten schnell erlernbar zu gestalten. Die Funktionalität wird anhand der gespiegelten Angaben und detaillierten Berechnungen gewährleistet. Somit wurden auch die Ergebnisseiten im Sinne der Bedienfreundlichkeit angelegt.

### **Zwischenfazit: Realisierung und Relevanz der Usability-Kriterien**

Für die Internetplattform und das interaktive Tool selbst lassen sich folgende Aussagen als Zwischenfazit bezüglich der Realisierung und Relevanz der Usability-Kriterien (s. Tab. 9) treffen. Ein ausführlicheres Fazit zur Nutzerfreundlichkeit erfolgt im Kapitel 5, in dem die Evaluationsergebnisse zum interaktiven Tool ausgewertet werden.

Entscheidende Relevanz hatte der Punkt „technische Anforderungen“, da die Funktionalität und Erlernbarkeit an oberster Stelle stand. Umgesetzt wurde dies über den stringenten Aufbau, wie Einfachheit in Struktur, Layout, Farben etc., laufende Tests während der Entwicklung und einer Testphase mit Evaluation (s. Kap. 5).

	Internetplattform "WoWohnen?"	Interaktives Tool
Datenaufbereitung und Visualisierung	+	+
technische Anforderungen	++	++
Accessibility	+	-
Joy-of-Use	-	-

++ sehr wichtig; + unwichtig; - weniger wichtig; - unwichtig

Tab. 9: Realisierung und Relevanz der Usability-Kriterien für die digitale Entscheidungshilfe (Eigene Darstellung)

Dem Schwerpunkt auf das Kriterium „technische Anforderungen“ wichen andere Kriterien in ihrer Wichtigkeit. Zu Gunsten einer guten Funktionalität und Erlernbarkeit wurde, wie erwähnt, das Layout in Gestalt und Farbe schlicht und zurückhaltend angelegt. Dieser Kompromiss zur „Datenaufbereitung und Visualisierung“ wurde jedoch wissentlich und bewusst eingegangen. Gleichermäßen wie der Punkt „Joy-of-Use“, der sowohl auf der Internetplattform als auch bei dem interaktiven Tool mit wenig Relevanz für die Umsetzung bewertet wurde. Der spielerische Zugang und kreative Freiraum ließ sich real aufgrund des Informationsgehalts, der zu vermittelnden Inhalte, der Bedeutung an Glaubwürdigkeit und durchaus auch dem zeitlichen Rahmen nicht mit einem wirklichen Spaßfaktor verbinden, da es für den Nutzer um eine schnelle Informationsgewinnung geht. Dieser Bereich ist vielmehr als ein zusätzliches, alternatives Angebot zu sehen und wäre in jedem Fall eine erstrebenswerte Erweiterung, ohne dabei die Grundlage entscheidend zu verändern. Das Kriterium „Accessibility“ und damit die barrierefreie Zugänglichkeit fand nicht gleichermäßen Berücksichtigung. Die Interaktivität und Dynamik des Tools selbst beinhaltet einige Faktoren, die nicht bis zum Endnutzer beeinflusst werden können, wie z.B. Scriptsprachen. Scriptsprachen lassen sich ausschalten, aber ohne sie ist die Funktionalität der Anwendung nicht gegeben. Die Internetplattform ist statisch angelegt und somit weitestgehend beeinflussbar. Die Optik wurde hier von der Präsentation des eigentlichen Inhalts getrennt in einer eigenen Datei beschrieben, so dass alle Informationen jederzeit zur Verfügung stehen, ob mit oder ohne Layout. Deutlich wird, dass realistisch betrachtet nicht jeder Punkt von gleich hoher Relevanz sein kann. Deshalb wurden Abstufungen und Kompromisse eingegangen, so dass aus jedem Kriterium ein Mindestmaß des Machbaren in Abhängigkeit des elementarsten Ziels eingeflossen ist.

#### Kapitel 4.1.4 | Entscheidungshilfe als Broschüre: Strukturelle Überlegungen und Aufbau

Ergänzend zur interaktiven Entscheidungshilfe, aber auch als eigenständiges Printprodukt einsetzbar, wurde eine Entscheidungshilfe als Broschüre gestaltet. Zu diesem Zweck mussten die digitalen, interaktiven Elemente neu für die Papierversion interpretiert werden. In der Broschüre werden zentrale Fragen und Aspekte der Wohnstandortwahl leicht verständlich dargestellt. Die Grundidee zur Broschüre besteht in der Verbindung von Anschaulichkeit und Information.

##### **Ziel und Inhalt der Broschüre**

Ziel ist es, mit der Broschüre Kostentransparenz zu kommunizieren, Nutzenaspekte bewusst zu machen und die Wohnstandortentscheidung zu erleichtern. Der Nutzer wird hingewiesen, auf Standortqualitäten zu achten, die er nicht nur kurzfristig, sondern auch mittel- und langfristig an seinem Standort erwartet. Die Broschüre soll den Nutzer in die Lage versetzen, eine gut überlegte Entscheidung für einen Standort zu treffen, objektiv und in Abwägung mit emotionalen Faktoren.

##### **Zielgruppe**

In der Umsetzung der Broschüre wurden Elemente des Online-Tools übernommen, die in übertragener Form für den Nutzer als sichtbare Anwendung realisiert wurden. Anders als die digitale Entscheidungshilfe, ist die Broschüre auf spezielle Untergruppen der Bau- und Umzugswilligen ausgerichtet. Dies können z.B. Mietsuchende, Senioren mit Blick auf altersgerechte Wohnformen, Studenten, junge Familien, ältere Hausbauer oder jene, die bereits zum wiederholten Mal ein Haus und Grundstück erwerben wollen, sein. Die Gruppen haben unterschiedliche Bedürfnisse bei der Suche nach einem Wohnstandort. Um darauf eingehen zu können, ist die Broschüre so angelegt, dass sie je nach Zielobjekt konkreter an die unterschiedlichen Zielgruppen angepasst werden kann. Exemplarisch wurde die Broschüre im Rahmen des Forschungsprojektes KomKoWo für Familien mit Kindern aufbereitet.

##### **Inhaltliche Konzeption**

Die inhaltliche Umsetzung der Entscheidungshilfe und der Aufbau orientieren sich u.a. am Modell von Groeben (vgl. Christmann/Groeben 1999), das die Lesbarkeit und Verständlichkeit von Texten behandelt. Zur Umsetzung der Nutzbarkeitskriterien (Nützlichkeit, Erlernbarkeit, Effizienz und Zufriedenheit; vgl. Kap. 2.3.4), wird der Nutzer einbezogen, indem er selbst aktiv seine Suche nach einem Wohnstandort durchführen und gestalten kann (Fragebogen zur Wohnstandortwahl, Rechenwege zur Berechnung von Zeitaufwand und Mobilität). Die Anwendungen werden nachvollziehbar erklärt. Dabei hilft Familie Hesse, die als emotionaler Mittler zwischen wissenschaftlicher Information und Leser fungiert und über Identifikation, Vertrauen beim Leser weckt und somit glaubwürdig Informationen vermittelt werden können.

Im Folgenden werden die aufgeführten Aspekte mit Bezug auf die Broschüre näher ausformuliert:

Stilistische Einfachheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• einfache Sprache und kurze, prägnanter Sätze unter Verwendung des Verbalstils</li> <li>• Verzicht auf Fremdworte und wissenschaftliche Sprachwahl</li> <li>• Vermeidung von Metaphern</li> <li>• Emotionale Ansprache durch Verwendung von Bildern, Situationsbeschreibungen etc.</li> <li>• Persönliche Ansprache: Familie Hesse begleitet den Rezipienten als Beispielfamilie durch die Broschüre</li> </ul>
semantische Redundanz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wiederholungen werden hier durch die enge Verknüpfung von Texten, Bildern und Grafiken erreicht</li> <li>• Sachverhalte werden auf verschiedene Weisen durch Synonyme in Wort und grafischen Darstellungen erläutert</li> </ul>
kognitive Strukturierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Familie Hesse als „roter Faden“</li> <li>• Inhalte und Kapitel bauen aufeinander auf, können aber auch unabhängig von einander genutzt werden</li> <li>• Zusammenfassungen und anschauliche Beispiele unterstützen die überschaubare Struktur in der Broschüre</li> <li>• Gute Orientierung innerhalb der Broschüre</li> </ul>
konzeptueller Konflikt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• konzeptueller Konflikt mit der Frage „Wo wollen Sie wohnen?“</li> <li>• Widersprüche oder Unklarheiten werden hervorgehoben: Kein Standort befriedigt alle Wünsche der Familie. An jedem Ort können nur einige Wünsche erfüllt werden.</li> </ul>
Nützlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zielgruppenansprache der Entscheidungshilfe mit Gestaltung der Broschüre, dem Umschlagbild sowie der Fragestellung „Wo wollen Sie wohnen?“ umgesetzt</li> <li>• Kleiner Stadtplan mit Wohnstandorten und Ansprechpartner als nützliche Ergänzung der Broschüre für den Rezipienten</li> </ul>
Erlernbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schrittweise Hinführung zur Wohnstandortwahl von der Überlegung zur Entscheidung</li> <li>• Aufschlüsselung von Rechenwegen für die eigene Anwendung</li> <li>• Nutzer wird aufgefordert, sich interaktiv zu beteiligen (Rechenbeispiele)</li> </ul>
Effizienz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ca. 10 Minuten Lesezeit</li> <li>• Orts- und Zeitunabhängigkeit</li> <li>• Die wenigen Texte sind einfach und kurz ohne Verwendung von Fachvokabular geschrieben.</li> <li>• Vermittlung von Wissen steht im Vordergrund</li> </ul>
Zufriedenheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• allgemeine Kriterien der Benutzerfreundlichkeit (siehe Kap. 2.3)</li> </ul>

Tab. 10: Anforderungen bei der Erstellung von Broschüren (Eigene Darstellung)

### Struktur und Aufbau der Broschüre

In drei Abschnitte unterteilt, zeigt die Broschüre wie eine Suche nach einem Wohnstandort ablaufen kann, um eine gute und möglichst vorausschauende Wohnentscheidung zu treffen. Die Abschnitte entsprechen weitgehend dem Vorgehen bei der Wohnstandortsuche:

- Wo wollen Sie wohnen?
- Standorte im Vergleich
- Welche Kosten sind abhängig vom Standort?

Der erste Abschnitt - eingeleitet mit der Frage: „Wo wollen Sie wohnen?“ - führt zunächst in das Thema der Wohnstandortsuche ein und ermöglicht einen ersten Eindruck von der Stadt. Es werden wesentliche Aspekte der Wohnstandortwahl vorgestellt und der Nutzer aufgefordert, zentrale Fragen bei der Wohnstandortsuche (vgl. Kap. 4.1.2) mittels abgedrucktem Fragebogen (s. Abb. 57) für sich selbst zu beantworten und Prioritäten zu setzen. Die zentralen Fragestellungen zielen überwiegend auf die räumliche Einordnung und die damit verbundene zeitliche Erreichbarkeit ab. Die Auswertung der

Nennungen und Prioritätensetzung wird dem Nutzer anhand der Familie Hesse aufgezeigt. Dabei werden Ansprüche und Wünsche der Familie gesammelt und mit drei möglichen Standorten abgeglichen.

**Was sind zentrale Fragen bei der Suche nach einem passenden Wohnstandort?**

Um bei Ihrer Suche nach einem Standort konkrete Wünsche einzubeziehen, beantworten Sie sich folgende Frage: Was brauchen Sie an dem Ort, an dem Sie leben wollen?

Auch Hannes schreibt seine Gedanken zu den zentralen Fragen auf...



Zentrale Fragen:	Eigene Notizen:	Und was ist Ihnen wichtig?
Arbeitsplatz - Wie viel Zeit möchten Sie für den Weg zur Arbeit aufbringen?	Schnell erreichbar: also nah	
Garten oder Park - Möchten Sie einen eigenen Garten oder genügt der Park um die Ecke?	Garten	
Kindergarten - Wo soll dieser liegen und wie bringen Sie Ihr Kind in den Kindergarten?	möglichst um die Ecke	
Grundschule - Wie kommen Ihre Kinder in die Schule?	zu Fuß	
Weiterführende Schulen - Wo sind Regelschulen, Gymnasien und Fachschulen?	mind. Regelschule am Ort	
Nahversorgung - Wie wichtig sind Ihnen Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe?	Kleiner Laden um die Ecke: Brötchen und frisches Obst	
Parkplatz - Wo möchten Sie Ihr Auto parken, wenn Sie nach Hause kommen?	auf dem Grundstück	
Kultur und Gastronomie in der Innenstadt - Wie schnell möchten Sie in Gothas Zentrum sein?	unwichtig, da eh keine Zeit - ... Vielleicht später mal wieder?	
Natur - Mögen Sie Ausflüge ins Grüne oder wollen Sie direkt dort wohnen?	in der Nähe: Wanderungen, Radfahren etc. in der Freizeit	
Medizinische Versorgung - Wie wichtig ist Ihnen der Hausarzt um die Ecke?	am Ort	

Abb. 57: Fragebogen in der Broschüre „Wo wollen Sie wohnen? (Eigene Darstellung)

In Abschnitt 2 setzt die Suche nach dem Wohnstandort auf Basis der in Abschnitt 1 zusammengestellten Nutzenaspekte fort. Aufgrund der Prioritäten der Familie Hesse werden drei unterschiedliche Standorte ausgewertet. Ein Vergleich der Standorte erfolgt zunächst durch die Gegenüberstellung der Entfernungen der Wohnstandorte zu täglichen Anlaufstellen (z.B. Arbeit, Kindergarten). Anders als bei der elektronischen Entscheidungshilfe ist der Nutzer aufgefordert, sich diese Standorte selbst zu suchen. Unterstützung bietet dabei der mobile Stadtplan auf dem Umschlag der Broschüre.

Im dritten Abschnitt berechnet Familie Hesse die Kosten an den unterschiedlichen Standorten und wägt damit ihre Standortentscheidung ab. Die Entscheidung wird zunächst nicht aufgrund emotionaler Faktoren gefällt, sondern objektiv anhand der Mobilitäts- und Zeitkosten an verschiedenen Standorten.

Die aufgeführten Rechenformeln ermöglichen es dem Nutzer, für die eigene Standortentscheidung eine schnelle Berechnung der Kosten selbst durchzuführen. Anders als bei der digitalen Entscheidungshilfe müssen in der Broschüre die Rechenwege der Kosten-Nutzen-Berechnungen transparent dar-

gestellt werden, um dem Nutzer eigene Berechnungen zu ermöglichen. Dazu werden Formeln aufgeführt, mit denen der Nutzer nachvollziehbar seine Mobilitätskosten und die dafür aufgewendete Zeit von allen Standorten aus berechnen und vergleichen kann. Notwendige Zusatzdaten, wie z.B. der Zeitaufwand für Mobilität, werden dem Nutzer ebenso an die Hand gegeben. Die Faktoren, z.B. Verkehrsmittel, sind individuell veränderbar, so können Zeitaufwendungen für alltägliche Wege auch mit individuellen Durchschnittsgeschwindigkeiten berechnet werden oder aktuelle Benzinpreise anstelle von Durchschnittswerten für die Berechnungen genutzt werden. Besonderes Augenmerk liegt auf dem Zeitfaktor. Angelehnt an die Entscheidungshilfe für Studierende „Leben in Dortmund“ (s. Kap. 2.3.4) wird der Zeitfaktor besonders hervorgehoben. Exemplarisch werden dem Nutzer unterschiedliche Zeit- und Kostenaufwendungen für den Arbeitsweg von Hannes Hesse aufgezeigt.

Am Ende der Broschüre wird der Blick in die Zukunft gerichtet. Der Nutzer wird darauf aufmerksam gemacht, dass ein Vergleich von Baulandpreisen allein keine Bedingung für die günstigere Standortwahl ist. Noch einmal wird betont, dass Zeit und Wege immense Kosten verursachen und sich diese Wege sowie die eigenen Bedürfnisse an das Wohnen und den Wohnstandort im Leben verändern. Auch hier werden die Aussagen mit emotionalen Grafiken unterstützt. Um den Leser mit seinen gewonnenen Ergebnissen und möglichen Fragen nicht zurück zu lassen, werden auf dem Umschlagrückten Kontaktdaten von Beratungsstellen zu Wohnstandorten aufgezeigt.

#### **Realisierung – Layoutkonzept**

In den Maßen 21 cm x 21 cm wurde die Broschüre im quadratischen Format realisiert. Das Format wirkt ruhig und harmonisch, dabei dennoch ungewöhnlich. Die Titelseite wurde kontrastreich und auffällig gestaltet (s. Abb. 58), um die Aufmerksamkeit anzuziehen. Dabei wurden Kriterien entsprechend dem AIDA-Konzept (vgl. Kap. 2.3.4) berücksichtigt. Die Vorderseite des Umschlages zeigt collagenhaft angeordnet Stadtansichten der Innenstadt sowie des Umlandes. Die Gestaltung verweist damit bereits auf die Abwägung zwischen den unterschiedlichen Wohnstandorten. Hervorgehoben wird dieser Verweis zusätzlich durch Wegweiser im Vordergrund des Bildes, welche die Richtung zum Zentrum, Stadtrand und Umland weisen. Unterstützend wird die Aufmerksamkeit durch das Ortsschild erregt, das sich vom blauen Himmel im Hintergrund abhebt und als separat verwendbarer Faltpfad die Wohnstandorte sowie Ansprechpartner aufzeigt.



Abb. 58: Titelseite der Broschüre „Wo wollen Sie wohnen?“ (Eigene Darstellung)

Die Broschüre umfasst 12 farbig gestaltete Seiten. Jede Seite hat verbindende (z.B. Seitenrand, Position Textfelder) und sich unterscheidende (z.B. keine feste Position für Bilder) Elemente. Im Seitenlayout wurde der Text als einspaltig mit festen Position gewählt, die Grafiken hingegen weichen davon ab und reichen auch über die komplette Seite oder bis in den Rand hinein. Mit dieser Handhabung wird der themenerschließende Charakter der Broschüre (Neugierde, Abwechslung etc.) unterstützt. Das Verhältnis von Text und Bild variiert. Insgesamt ist die Broschüre stark durch Bilder und Grafiken geprägt, während Text überwiegend einen geringen Anteil einnimmt. Im Informationsteil (vgl. Broschüre „Wo wollen Sie wohnen: 11“) hingegen wird der Text bedeutender, was sich im Verhältnis von Text und Bild widerspiegelt. Die Bilder sind kleiner und Texte wurden auffällig markiert.

In der Broschüre wurde einheitlich die Grotteskschrift Trebuchet MS für Lauf-text in einer Größe von 10,5 Punkt und Überschriften mit 12 bzw. 13 Punkt verwendet. Unterschiede werden durch Farben beschrieben: blaue und rote Schrift dient zur Unterscheidung von Überschriften und Lauf-texten. Gleichzeitig wird dieser Kontrast von warmen und kalten Farben für eine verbesserte Lesbarkeit verwendet. Ein moderner Schrifttypus wie die Grotteskschrift konnte einer verbesserten Leseschrift vorgezogen werden, da Inhalte nicht überwiegend durch Texte transportiert, sondern über Bilder, Grafiken und Tabellen vermittelt werden. Insgesamt wurde bei der Umsetzung auf ausreichende Kontraststärke geachtet, um auch bei schwarz/weiß-Druck eine gute

Lesbarkeit und Aussagekraft von Texten, Bildern und Grafiken zu gewährleisten.

Die Umsetzung der Broschüre erfolgt auf 250 Gramm schwerem Papier. Dieses Papier sowie der professionelle Farbdruck vermitteln dem Rezipienten, ein sehr hochwertiges und wertvolles Produkt in der Hand zu halten (vgl. Schmitz 2004: 65).

#### **Einsatz der Broschüre in der Beratung**

Die Broschüre ist so konzipiert, dass sie zusammen mit Beratungsangeboten genutzt werden kann, parallel die Online-Entscheidungshilfe ergänzt oder auch eigenständig einsetzbar ist. Die Broschüre ersetzt dabei keine Beratungsleistung, vielmehr ergänzt sie diese und macht auf Beratungsmöglichkeiten und konkrete -angebote aufmerksam.

Damit übernimmt die Broschüre zwei Funktionen: Zum einen werden Aspekte der Wohnstandortwahl aufgezeigt und der Weg für eine nachhaltige objektive und vergleichende Entscheidung vorbereitet. Zum anderen zeigt die Broschüre Ansprechpartner vor Ort auf, die mit einer Beratungsleistung hinsichtlich Wohnstandortwahl unterstützen können. Es ist davon auszugehen, dass eine Vielzahl von Privathaushalten nicht darüber informiert ist, dass städtische Beratungsleistungen zu Wohnen/ Wohnstandorten angeboten werden.

Ebenso wie die recherchierten Pendants (vgl. Kap. 2.3.4) sollte die Broschüre auch online verfügbar sein. Über das Internet kann so gewährleistet werden, dass auch externe Bürgerinnen und Bürger auf die Entscheidungshilfe zurückgreifen und diese frühzeitig für die Standortwahl nutzen können.

Die Broschüre wurde mit dem Layout-Programm Scribus 1.3.3.10 ([www.chip.de](http://www.chip.de), Download: 11. Februar 2008) umgesetzt, das kostenfrei im Internet verfügbar ist. So sind die Akteure der Modellstädte oder andere Herausgeber in der Lage, gegebenenfalls die Broschüre selbständig weiter zu bearbeiten oder als Vorlage zu benutzen.

## **Kapitel 4.2 | Kommunikation mit Politik und Verwaltung: Dialog über einen Beratungsansatz und Stadt- Umland-Dialog**

In den folgenden Unterkapiteln wird das Konzept für den Dialog über den Beratungsansatz zur Wohnstandortwahl in der Landeshauptstadt Erfurt dargestellt und die Strategie für den Stadt-Umland-Dialog im Landkreis Gotha erläutert. Politische und administrative Akteure sind die Zielgruppe dieser Dialoge. Anders als bei der Zielgruppe der Bau- und Umzugswilligen handelt es sich hier um öffentliche Akteure, die den Auftrag haben, im Sinne des Gemeinwohls die Stadt zu gestalten.

Die Kommunikationsstrategie für die Landeshauptstadt Erfurt zielt darauf ab, die Beratung zur Wohnstandortwahl angemessener als bisher in der Verwaltungsstruktur zu etablieren und durch die Entscheidungshilfe mit der Thematik der Kostenwahrheit zu ergänzen. In der Modellstadt Gotha geht es darum, die Kommunikationsstrukturen für eine abgestimmte Siedlungsentwicklung im Landkreis und spezieller zwischen Gotha, als der größten Stadt

im Landkreis, und den angrenzenden Gemeinden und Städten zu verbessern. Jeweils steht im Vordergrund, Kommunikationsstrukturen zwischen öffentlichen Akteuren zu verändern.

#### Kapitel 4.2.1 | Modellstadt Erfurt: Dialog über einen Beratungsansatz zur Wohnstandortwahl

Die Kommunikationsstrategie für die Landeshauptstadt Erfurt hat zum Ziel, den Handlungsbedarf hinsichtlich einer Optimierung der Beratungsangebote im Bereich Wohnen/ Wohnstandort zu verdeutlichen (s. auch Kap. 3.2.3) und zu erörtern, sowie Ansätze für ein integriertes Beratungskonzept zur Wohnstandortwahl aufzuzeigen. Die Konzeptionierung dieser Kommunikationsstrategie besteht hauptsächlich darin, eine Strategie zu entwickeln, wie der Kommunikationsprozess zur Erreichung der genannten Ziele gestaltet sein muss. Dazu wurden die Ziele und Inhalte, die Zielgruppe, die Kommunikationsformen und der Zeitablauf konkretisiert.

##### **Ziele und Inhalte des Beratungsansatzes**

In Kapitel 3.2.3 wurde ausführlich berichtet, wie sich die Situation der Beratungsleistungen in der Stadt Erfurt darstellt. Aus der Gesamtsituation der Landeshauptstadt Thüringens und der Bestandaufnahme zu Beratungsleistungen wurden folgende Ziele für einen Beratungsansatz zur Wohnstandortwahl abgeleitet:

- Aktive Vermarktung Erfurts als attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort,
- Steuerung der Flächeninanspruchnahme und Siedlungsentwicklung sowie
- Verbesserung der Beratungsleistungen im Bereich Wohnen, u.a. durch Sensibilisierung für Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl.

##### *Aktive Vermarktung Erfurts als attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort*

Für die Landeshauptstadt Erfurt, welche bereits nachhaltige Flächenziele verfolgt, ist es bedeutend, den Wohnstandort in der Weise zu „vermarkten“, dass die Stadt insgesamt als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort wahrgenommen wird. Dies ist vor dem Hintergrund des demografischen Wandels eine wichtige Komponente, um die Abwanderung der Einwohner zu verhindern und darüber hinaus potentielle Zuwanderer anzusprechen. Um neue Einwohner anzuziehen, muss Erfurt versuchen, sich frühzeitig als Wohn- und Arbeitsstandort im Standortentscheidungsprozess von Bau- und Umzugswilligen zu positionieren.

##### *Steuerung der Flächeninanspruchnahme und Siedlungsentwicklung*

Der Kommunikationsansatz ermöglicht es der Stadt Erfurt, die Einwohner- und damit auch die Flächenentwicklung stärker zu steuern. Neben dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung trägt der Kommunikationsansatz damit auch zu einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme bei, indem durch gezielte Steuerung von der Ausweisung weiterer Flächen abgesehen werden kann. Darüber hinaus können durch die Beratung der Bau- und Umzugswilligen die bestehenden Baugebiete gefüllt und somit weitere Flächenausweisungen hinfällig werden. Ziel ist es zu vermeiden, dass periphere Standorte als Wohnstandort vorgezogen werden, obgleich adäquate Angebote in integrierten Lagen vorhanden sind.

### *Verbesserung der Beratungsleistungen im Bereich Wohnen*

Um den Wohnstandort Erfurt attraktiv zu vermarkten, ist es notwendig, eine koordinierte Kommunikation zu betreiben, welche potentielle Bau- und Umzugswillige anspricht und diese für den Standort Erfurt interessiert. Der Einsatz der im Projekt entwickelten Entscheidungshilfe spielt dabei eine zentrale Rolle, da sie durch das Internet überörtlich genutzt werden kann und für die Thematik Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl sensibilisiert. Ziel ist es, dieses Instrument mit den bestehenden Beratungsleistungen im Bereich Bauen und Wohnen zu vernetzen, um den „Kunden“ einen einfacheren Zugang zu Informationen zu erleichtern und die Spannweite des Angebots transparenter nach Innen und Außen darzustellen. Darüber hinaus sollen die derzeitigen Beratungsangebote der Stadt stärker verknüpft und deren methodischer Ansatz optimiert werden.

### **Zielgruppe und Akteure**

Entsprechend der inhaltlichen Ausrichtung wurde die Kommunikationsstrategie mit dialogorientierten Bausteinen entwickelt. In Einzelgesprächen erfolgt die Abstimmung spezifischer inhaltlicher Aspekte der Kommunikationsstrategie mit Akteuren der Stadtverwaltung.

Als Zielgruppen des Beratungsansatzes werden im Projekt zum einen die Verwaltungsmitarbeiter der Stadt Erfurt angesprochen, welche den Beratungsansatz in der Praxis umsetzen und durchführen. Zum anderen bildet die politische Ebene der Stadt eine wichtige Zielgruppe für die Entscheidung und Unterstützung der Umsetzung des Beratungsansatzes. Schließlich sind die Bau- und Umzugswilligen sowie interessierte Bürgerinnen und Bürger als Zielgruppe zu benennen, für welche die Beratungsleistung angeboten wird.

Im Rahmen der Kommunikationsstrategie für Erfurt ist es das Ziel, den Beratungsansatz aus wissenschaftlicher Sicht zu formulieren und anschließend mit Verwaltung und Politik zu diskutieren. Damit soll ermöglicht werden, dass bei den Politikern und Mitarbeitern der Stadt der Wissensstand über nachhaltige Siedlungsentwicklung erweitert wird sowie die Beratungsansätze Umsetzung in der Praxis finden.

### **Kommunikationsformen und -medien**

In Kapitel 2.1.4 wurde darauf eingegangen, dass ein Beratungskonzept auf Grundhaltungen und Theorien basiert. Dieses Fundament muss von der Stadtverwaltung entwickelt werden, da es um Werte und das Verständnis von Beratung geht, die nicht von außen vorgegeben werden können. Diese sind deshalb nicht Gegenstand der weiteren Konzeptionierung des Forschungsprojekts. Im Folgenden wird auf die Ebenen der Beratungsgestaltung und des Handlungsmodells eingegangen, um diese in Richtung einer Wohnstandortberatung zu konkretisieren. Im Wesentlichen werden die Ansatzpunkte und die Richtung der Entwicklung aufgezeigt. Aus dem Beratungsansatz muss dann schrittweise das Beratungskonzept entwickelt werden, bei dem Grundhaltung, Theorie, Beratungsgestaltung und Handlungsmodell im Einklang stehen. Im Rahmen des Forschungsprojektes wird der Beratungsansatz diskutiert.

Für die Kommunikationsstrategie in der Stadt Erfurt zum Thema Beratung war vorgesehen, zunächst die eingebundenen Akteure der Verwaltung für

das Projektthema zu gewinnen und den derzeitigen Wissensstand herauszufinden. Insbesondere auf der Ebene der Dezernenten sollte für die Unterstützung des Projektes geworben werden. Als weiterer Schritt ist anschließend mit dem dafür bestimmten Akteurskreis eine strategische Abstimmung vorgesehen. Dazu zählt z.B. das Vorgehen für die Bestandsaufnahme zu bestehenden Beratungsleistungen. Gemeinsam wird erörtert, welche Einrichtungen in die Analyse einfließen und welche Personen geeignete Ansprechpartner sind. Aus der Bestandsaufnahme werden dann von wissenschaftlicher Seite die Handlungsempfehlungen herauskristallisiert und mit den administrativen Partnern diskutiert. Daraus werden dann die Ansätze für eine zukünftige Beratungsleistung abgeleitet. Um von der konzeptionellen Ebene zur Umsetzung zu gelangen, wird der Ansatz auf der politischen Ebene, zuerst Dezernenten, dann Oberbürgermeister und Stadtrat, vorgetragen.

Es sind damit folgende Eckpfeiler für die Kommunikationsstrategie vorgesehen:

- Information direkt eingebundener Akteure: I Verwaltung, II Politik
- Strategische Abstimmung mit den eingebundenen Akteuren: I Vorbereitung, II Auswertung
- Analyse bestehender Beratungsangebote: I Bestandsaufnahme, II Handlungserfordernisse

Zentrale Kommunikationsform der Strategie für die Stadt Erfurt ist der Face-to-Face Dialog mit den städtischen Akteuren. Zur Unterstützung werden Präsentationen und Handouts verwendet. Dabei haben die Gespräche unterschiedliche Qualitäten.

Eine Form der Dialoge war jene mit den direkten Ansprechpartnern auf der Amts- und Abteilungsleiterebene und den zuständigen Sachbearbeitern. Dabei ging es vorwiegend um den Austausch von Informationen und die inhaltliche Entwicklung des Projektes. Benötigten die inhaltlichen Überlegungen einer Entscheidung, die auf der Ebene nicht getroffen werden konnte, so wurde eine Strategie entwickelt, welcher Akteur als weiterer hinzugezogen werden muss.

Weiterhin fanden Dialoge auf höherer Verwaltungsebene statt, auf der Dezernentenebene. Dabei ging es vorwiegend um Informationen von Seiten des Projektes, die dazu führen sollten, den Akteur in die Lage zu versetzen, über die weitere Richtung eine Entscheidung treffen zu können.

Darüber hinaus wurden Informationsgespräche mit weiteren Akteuren auf Sachbearbeiterebene geführt, die für das Forschungsprojekt zu einem Informationsgewinn führen sollten.

Die Gesprächsarten sind damit immer ein Wechselspiel zwischen „bottom-up“-Gesprächen, um eine neue inhaltliche Richtung zu diskutieren und „top-down“-Gesprächen, die dazu dienen eine Entscheidung zu bewirken, damit auf der unteren Ebene weitergearbeitet werden kann.

### Zeitablauf



Abb. 59: Zeitlicher Ablauf der Kommunikationsstrategie in der Modellstadt Erfurt (Eigene Darstellung)

### Kapitel 4.2.2 | Modellstadt Gotha: Stadt-Umland-Dialog über eine abgestimmte Siedlungsentwicklung

Die Rahmenbedingungen im Landkreis Gotha und im Besonderen die Herausforderungen für die Stadt Gotha sind in Kapitel 3.3 vorgestellt worden. Dabei hat sich gezeigt, dass die Siedlungsentwicklung in der Vergangenheit nicht abgestimmt verlaufen ist und in einigen Kommunen dazu führt, dass ein Überangebot an Wohnflächen besteht und die Stadt Gotha ein eklatantes Leerstandproblem aufweist. Im MORO-Projekt „WohnQualitäten Mittelthüringen“ wurde bereits als Ergebnis ein Richtungspapier zur kooperativen nachhaltigen Wohnbaulandentwicklung im Raum Gotha (vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen 2006: 44) entwickelt. In freiwilliger Selbstverpflichtung der Kommunen soll es zu einer gegenseitigen Information und Abstimmung führen. Die Entwicklung der Kommunikationsstrategie für die Stadt Gotha im Rahmen des Forschungsprojektes KomKoWo baut auf den Erfahrungen und Arbeitsergebnissen des Modellvorhabens auf und verfolgt das Ziel, Kooperationsansätze zu einer abgestimmten Siedlungsentwicklung aufzuzeigen. Im Folgenden werden die Ziele, der konzeptionelle Ansatz und die wesentlichen Elemente des Stadt-Umland-Dialoges erläutert.

#### Ziele und Inhalte im Stadt-Umland-Dialog

Die Ziele des Stadt-Umland-Dialoges liegen auf verschiedenen Ebenen. Sie beziehen sich hauptsächlich auf die Stadt Gotha und ihr Umland, richten sich aber darüber hinaus an den gesamten Landkreis. Ziele sind:

- Eine abgestimmte Siedlungsentwicklung von Stadt und Umland sowie langfristig im Landkreis Gotha anstoßen,
- Impulse für eine strategische Entwicklung im Bereich Wohnen im Landkreis setzen,
- die Kommunikation zwischen den Akteuren im Landkreis Gotha verbessern und
- über die Kosten bei der Siedlungsflächenausweisung Bewusstsein schaffen.

### *Eine abgestimmte Siedlungsentwicklung von Stadt und Umland sowie langfristig im Landkreis Gotha anstoßen*

Im insgesamt schrumpfenden Landkreis Gotha zeigt sich, dass die zahlreichen Baulandausweisungen zu einem Übermaß an vakanten Bauflächen geführt hat, welche zum einen den Markt für Wohnbauland verzerren und die Kommunen in starke Konkurrenz um neue Einwohner bringt. Um langfristig genügend Baulandpotential vorweisen zu können, sich dennoch nicht gegenseitig die Einwohner abzuwerben, ist es für den Landkreis und insbesondere für die Stadt Gotha und ihr Umland sinnvoll, eine abgestimmte Siedlungsentwicklung zu verfolgen.

### *Impulse setzen für eine strategische Entwicklung im Bereich Wohnen im Landkreis*

Bauleitplanung und damit die Siedlungsflächenentwicklung ist Aufgabe der Kommunen und liegt in ihrer Planungshoheit (§ 28 Grundgesetz). Aus diesem Grund ist ein Einwirken von höherer Ebene in die Bauleitplanung nicht möglich. Denkbar sind jedoch Maßnahmen der Steuerung und Impulsgebung. Als geeignete Stellen für Impulse und Steuerung sind grundsätzlich die Ebene der Regionalplanung oder der Landkreis (Kreisverwaltung) denkbar. Die Regionalplanung als planerische Ebene kann mit dem Regionalplan in bestimmten Bereichen Ziele und Grundsätze formulieren, welche in der Umsetzung durch die Gemeinden berücksichtigt oder übernommen werden müssen. Jedoch zeigt sich, wie in Kapitel 3.1 dargestellt, dass diese Steuerungswirkung nur zu einem geringen Teil wahrgenommen wird. Ergänzend erscheinen Vorgaben zu allgemein, da sich diese auf den gesamten Geltungsbereich Mittelthüringen beziehen. Der räumlich näher gelegenen politischen Ebene des Landkreises kommt keine Steuerungswirkung durch formelle Instrumente zu. Der Wirkungsbereich des Landkreises liegt vielmehr in informeller Steuerung, welche jedoch oftmals eine bessere Wirksamkeit entfalten kann. Die aktuellen Herausforderungen, wie steigende Flächeninanspruchnahme, Wettbewerb der Kommunen, steigende Infrastrukturkosten pro Einwohner machen es notwendig, über lokale Steuerungen der Siedlungsflächenentwicklung hinaus zu denken. Die nächst höhere politische Ebene ist der Landkreis, der im Aufgabenfeld der Kreisentwicklung eine strategische Ausrichtung in der Siedlungsentwicklung beschreiten könnte. Zumindest kann sich der Landkreis als Impulsgeber und Moderator für eine abgestimmte Siedlungsentwicklung zwischen den Kommunen einsetzen.

### *Die Kommunikation zwischen den Akteuren im Landkreis Gotha verbessern*

Die bestehenden politischen und administrativen Strukturen auf überkommunaler Ebene beinhalten nur wenige bis keine Kommunikationsplattformen. So gibt es z.B. keine offizielle Ebene auf der über geplante Flächenausweisungen gesprochen wird. Erst wenn ein konkreter Bebauungsplan vorliegt, werden betroffene öffentliche Akteure entsprechend den Vorgaben des Gesetzes (Beteiligung) einbezogen. So besteht teilweise eine große Unsicherheit und eine daraus resultierende Abwehrhaltung bezogen auf Aktivitäten anderer Gemeinden, die auch eine informelle Kommunikation behindert. Diese Blockaden aufzulösen und über einen Informationsaustausch die Kommunikationsbarrieren abzubauen, ist ein Ziel des Stadt-Umland-Dialoges. Nur auf einer Vertrauensbasis ist es möglich, dann auch gemeinsam strategische Entwicklungen anzugehen.

### *Über die Kosten bei der Siedlungsflächenausweisung Bewusstsein schaffen*

In Kapitel 2.2 ist dargelegt, dass die Siedlungsflächenausweisung für Kommunen nicht zwangsläufig ein Gewinngeschäft sein muss. Ziel im Rahmen des Stadt-Umland-Dialoges ist es, Städte und Gemeinden dafür zu sensibilisieren, dass Baulandausweisungen infrastrukturbedingte Folgekosten nach sich ziehen.

### **Zielgruppe und Akteure**

Zielgruppe der Kommunikationsstrategie sind die politischen und administrativen Akteure der Stadt Gotha, des Landkreises Gotha und den Städten und Gemeinden im Landkreis. Dabei liegt der Fokus auf politischer Ebene zunächst auf dem Landrat und den Bürgermeistern und auf der Verwaltungsebene auf den Verwaltungsgemeinschaftsvorsitzenden und den zuständigen Verwaltungsmitarbeitern im Bereich Bauen und Wohnen.

Aufgrund politischer Umbrüche (Neuwahlen, Diskussion über Gebietsreform etc.) konnten einige Umlandgemeinden zur Zusammenarbeit und zur Zuwilligung der Unterzeichnung des Richtungspapiers im Rahmen des MORO-Projekts gewonnen werden. Letztendlich leisteten sie jedoch bislang keine Unterschrift, u.a. bedingt durch den begrenzten Förderzeitraum des Projektes und einer damit fehlenden kontinuierlichen Ansprechperson sowie Verantwortlichkeit. Der in der Laufzeit des MORO-Projekts erfolgreich verlaufene Prozess der Zusammenarbeit im Raum Gotha verebbte mit Abschluss des Vorhabens Ende 2005, wenngleich weiterhin Impulse für die Weiterverfolgung von Seiten der Regionalen Planungsstelle Mittelthüringen, insbesondere hinsichtlich der Verankerung der Ergebnisse im Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen, ausgingen.

Als Resultat des Dialogs wurden in den Entwurf der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelthüringen Aspekte zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung in Form von Leitlinien zum Umgang mit Siedlungsentwicklung und nachhaltiger Flächeninanspruchnahme eingebunden (vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen 2007: 1-9; Liebe/ Sinning: 2007: 98-109).

In der Stadt und im Landkreis Gotha haben sich vor Start des REFINA-Vorhabens die politischen Akteure geändert, so dass diese teilweise noch nicht umfassend über die Vorüberlegungen im Rahmen des Forschungsantworts informiert waren.

### **Kommunikationsform und -medien sowie -prozess des Stadt-Umland-Dialogs**

Wie schon für die Kommunikationsstrategie in Erfurt beschrieben, ist es wichtig die verschiedenen Dialogformen zu kennen und im richtigen Moment den zuständigen Gesprächspartner zu wählen. Auch in Gotha lag die Herausforderung darin, eine Strategie für den Kommunikationsprozess zu entwerfen, der sowohl die Entscheidungsebene, als auch die Akteure der inhaltlichen Arbeitsebene einbindet.

Der erste Schritt in der Kommunikationsstrategie besteht darin, die politischen und administrativen Akteure über die Ziele und Inhalte des KomKoWo-Projektes zu informieren und für die Unterstützung zu gewinnen. Dazu müssen insbesondere die „neuen“ Akteure eingebunden werden. In einem weiteren Schritt sollte mit diesen Partnern gemeinsam das weitere Vorgehen

besprochen werden, mit dem Ziel den Dialog zwischen der Stadt Gotha und dem Umland sowie darüber hinaus interessierten Gemeinden im Landkreis zu fördern. Fester Bestandteil der Kommunikationsstrategie ist deshalb die Kontaktaufnahme mit den Umlandgemeinden. Dies sollte im Sinne einer „Pendeldiplomatie“ in zwei Phasen geschehen. In der ersten Phase sind Dialoge mit ausgewählten Gemeinden zur Sondierung der Situation und der Kooperationsbereitschaft und darauf folgend eine gemeinschaftliche Veranstaltung mit allen Gemeinden im Landkreis geplant. Auch wenn der Fokus auf dem Stadt-Umland-Dialog lag, sollte immer für alle Gemeinden die Möglichkeit bestehen, am Prozess teilzunehmen, um zu verhindern, dass sich Einzelne übergangen fühlen. Dies wäre für die Gesamtkommunikation im Landkreis hinderlich. Der letzte Schritt in der Kommunikationsstrategie muss die „Übergabe“ des weiteren Prozesses an die Akteure im Landkreis sein. Nur durch die eigenverantwortliche Weiterführung des Dialogs über die Laufzeit des Forschungsprojekts KomKoWo hinaus, kann eine abgestimmte Siedlungsentwicklung auf lange Sicht erfolgen. Zusammenfassend sind damit folgende Eckpfeiler in der Kommunikationsstrategie von Bedeutung:

- Information direkt eingebundener Akteure,
- strategische Abstimmung mit den eingebundenen Akteuren: I Vorbereitung, II Auswertung, III Übergabe der weiteren Prozessverantwortung an die Akteure vor Ort,
- zweistufige Ausweitung der Kommunikation auf indirekt eingebundene Akteure ausweiten: Stufe I „Vorsondierungsgespräche“, Stufe II „Zusammenführung der Kommunikationspartner“.

Die Kommunikationsformen im Stadt-Umland-Dialog sind vorwiegend dialogorientiert. Es sind zum einen Einzel- oder Gruppengespräche, zum anderen eine Veranstaltung in Workshopform mit ca. 30 Teilnehmerinnen und Teilnehmern vorgesehen.

Ähnlich wie in Erfurt sollen zum einen inhaltliche Gespräche mit den direkten Ansprechpartnern auf Amtsleitererebene und darunter und zum anderen Strategie- und Entscheidungsgespräche mit den Ebenen darüber geführt werden. Da die Verwaltung in Gotha sehr viel kleiner ist als in Erfurt, wurde der Oberbürgermeister direkt in den Dialog eingebunden. Darüber hinaus wurde auf nächst höherer räumlicher Ebene der Landrat in die Entscheidungen einbezogen.

Gespräche bei denen es vorwiegend um die Informationsvermittlung und gleichzeitig um das Einholen von Informationen geht, sollen mit den Verwaltungsgemeinschaftsvorsitzenden und den Bürgermeistern geführt werden.

Zur inhaltlichen Entwicklung soll auf der Arbeitsebene eine „Arbeitsgruppe“ eingerichtet werden, die je nach Thema um weitere Akteure vergrößert werden kann. Zunächst ist angedacht, einen Austausch zwischen Landratsamt, Stadt Gotha und der Fachhochschule Erfurt zu etablieren.

**Zeitplan**



Abb. 60: Zeitlicher Ablauf der Kommunikationsstrategie in der Modellstadt Gotha (Eigene Darstellung)

## Kapitel 5 | Umsetzung und Erprobung der Kommunikationsstrategien in den Modellstädten

Auf der Grundlage der Konzeptionsphase erfolgte die Umsetzung und damit die Erprobung der Kommunikationsstrategien in den Modellstädten. In diesem Kapitel sind der Verlauf und die Ergebnisse der Erprobungsphase dokumentiert. In Kapitel 5.1 steht die Umsetzung der Kommunikationsstrategie für die Zielgruppe der Bau- und Umzugswilligen und damit die Erprobung der digitalen Entscheidungshilfe und des Printmediums Broschüre im Mittelpunkt. Dabei fließen in die Auswertungen eine Befragung von Nutzern der Entscheidungshilfe und der Broschüre, der Fachaustausch mit Vertretern der Modellstädte und eigene Einschätzungen aus dem Forschungsteam ein. In Kapitel 5.2 ist der Verlauf der Kommunikationsstrategien für Politik und Verwaltung in der Umsetzung der Modellstädte erläutert. Zunächst wird die Umsetzung der Kommunikation für einen Beratungsansatz zur Wohnstandortwahl in der Stadt Erfurt thematisiert (s. Kap. 5.2.1), danach der Prozess des Stadt-Umland-Dialoges im Landkreis Gotha erläutert (s. Kap. 5.2.2) und abschließend die Auswertung einer Befragung zu Siedlungsflächenentwicklung zusammengefasst. Im Zwischenfazit (s. Kap. 5.4) sind die Ergebnisse in Form von Chancen und Grenzen der einzelnen Kommunikationsstrategien aufgezeigt.

### Kapitel 5.1 | Umsetzung und Erprobung der digitalen Entscheidungshilfe und des Printmediums Broschüre

Zur Erprobung der Entscheidungshilfen war eine Testphase in den Modellstädten vorgesehen. In dieser war die digitale Entscheidungshilfe für sieben Wochen im Internet abrufbar und die Broschüre an ausgewählten Standorten ausgelegt. Die Evaluation der digitalen Entscheidungshilfe erfolgte über eine Umfrage, die am Ende des Nutzerpfades in der digitalen Entscheidungshilfe integriert ist und zu deren Bedienung im Anschluss an die Ergeb-

nisdarstellung zur Wohnstandortwahl aufgerufen wurde. Damit wurde den Nutzern ein Feedback ermöglicht.

Im Folgenden wird ausgeführt, wie die Testphase verlaufen ist und welche Ergebnisse die Befragungen ergeben haben. Abschließend wird diskutiert, an welchen organisatorischen Stellen die Entscheidungshilfe verortet werden könnte.

### **Testphase in den Modellstädten**

Die Testphase der digitalen Entscheidungshilfe verlief in den Städten Erfurt und Gotha sehr unterschiedlich. In der Stadt Gotha wurde die interaktive Entscheidungshilfe im Rahmen der Beratungsleistungen vor Ort eingesetzt sowie über einen Link auf der Startseite der Stadt Gotha auf die Entscheidungshilfe bzw. die dazugehörige Webseite mit weiterführenden Informationen zur Wohnstandortwahl aufmerksam gemacht. Zusätzlich wurde über Presse- und Öffentlichkeitsarbeit auf die Entscheidungshilfe verwiesen.

In der Stadt Erfurt konnte die Testphase der Entscheidungshilfe aufgrund von Bedenken von Seiten der Stadt bezüglich einer Wettbewerbsverzerrung nicht in der vorgesehenen Weise erfolgen. Lediglich ausgewählte Akteure der Stadtverwaltung erprobten das Internettool. Ergänzend wurden, wie auch für Gotha, ausgewählte Akteure aus dem Projektkontext zur Erprobung der Entscheidungshilfen aufgefordert. Eine ergänzende Webseite wurde für die Stadt Erfurt nicht erstellt, insbesondere aus dem Grund, dass die Erprobung nur „intern“ stattfinden konnte.

Im Folgenden wird aus diesem Grund überwiegend auf die Testphase in Gotha eingegangen.

#### *Einbindung in bestehende Beratungsleistungen*

In Kapitel 3.2.3 und Kapitel 3.3.3 sind die Beratungsleistungen der Stadt Gotha vorgestellt worden. In dieses laufende Angebot wurde die Entscheidungshilfe integriert. Die digitale Entscheidungshilfe war sowohl über das Internet, als auch im Informationsbüro der Innenstadtinitiative „Gotha lebt“ sowie bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Stadtplanungsamts nutzbar. Da das Informationsbüro nicht über einen Internetanschluss verfügt, wurde die Nutzung der digitalen Entscheidungshilfe auf dort verfügbaren PCs über einen externen Datenträger ermöglicht (s. Kap. 4.1.3). Dadurch ist es ebenfalls möglich, die Entscheidungshilfe auch bei Außenterminen internetunabhängig einzusetzen. Die Entscheidungshilfe als Broschüre lag in allen städtischen Einrichtungen (Rathaus I und II, Beratungsbüro) kostenlos aus. Über eine ergänzende Auslage der Broschüre in Banken und Kreditinstituten wurde zum Zeitpunkt der Berichtsverfassung beraten.

#### *Bausteine der Öffentlichkeitsarbeit zur Einführung der Entscheidungshilfen*

Begleitend zur Einführung der Entscheidungshilfen wurden verschiedene Maßnahmen der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit durchgeführt. Für die breite Informationsstreuung wurde die regelmäßig stattfindende Pressekonferenz der Stadt Gotha genutzt, um die digitale Entscheidungshilfe und die Broschüre vorzustellen. Somit erschienen in der lokalen Tagespresse und einem Onlinemagazin Artikel zum Forschungsprojekt und den Entscheidungshilfen. Parallel wurde auf der Internetseite der Stadt eine Kurzinfor-

dem Link zur Website geschaltet. Im Informationsbüro warb ein Plakat mit der Ankündigung der digitalen Entscheidungshilfe (s. Abb. 61).



Abb. 61: Plakat zur Entscheidungshilfe „WoWohnen?“ (Eigene Darstellung)

Um den Radius der Verbreitung zu vergrößern, wurden zusätzlich Postkarten verteilt, mit denen auf die Beratungsleistungen der Stadt sowie die digitale Entscheidungshilfe aufmerksam gemacht wurde (s. Abb. 62).



Abb. 62: Postkarte zur Entscheidungshilfe (Eigene Darstellung)

Das Plakat zeigt die Öffnungszeiten der Beratungsstellen, wirbt mit dem Link zur digitalen Entscheidungshilfe und beschreibt kurz, was das Tool leisten kann. Das Layout des Plakates ist zwecks Wiedererkennung in Anlehnung an die Website gestaltet. Die Postkarte soll durch ihr Format und den kräftigen Farbton dazu einladen, sie mitzunehmen. Die Vorderseite orientiert sich in der Gestaltung an der Broschüre. Bewusst ist die Assoziation mit einem Ortsschild gewählt. Auf der Rückseite ist die Postkarte im klassischen Aufbau mit Adressfeld und Briefmarkenfläche gestaltet. Ein Erläuterungstext verweist auf die digitale Entscheidungshilfe und das Beratungsbüro. Für das rückwärtige Design wurden die Farben und das Logo der Website aufgegriffen.

#### *Anpassung der Entscheidungshilfen an die Modellstadt Gotha*

Das Grundgerüst der Entscheidungshilfe muss an die lokalen Gegebenheiten angepasst werden. Dazu ist es unter anderem notwendig, das Stadtgebiet in kleinere räumliche Einheiten zu untergliedern und die Baugebiete zu bewerten sowie in die Datenbank des Tools einzuspeisen.

Das Stadtgebiet Gotha wurde für die Entfernungsberechnungen und die räumlichen Abfragen in 21 Gebiete unterteilt. Anhand einer Karte (s. Abb. 63) ist die Unterteilung auch für den Nutzer gut ablesbar. In die Standort-Datenbank wurden acht Gothaer Baugebiete eingepflegt, die in die Ermittlung einer Wohnstandortwahl einbezogen werden. Für die einzelnen Standorte wurden Standortsteckbriefe erstellt, welche die spezifischen Eigenschaften (nächstgelegene Infrastruktureinrichtungen, verkehrliche Anbindung etc.) näher beschreiben und zum Download angeboten werden sowie in den Beratungsstellen ausliegen.

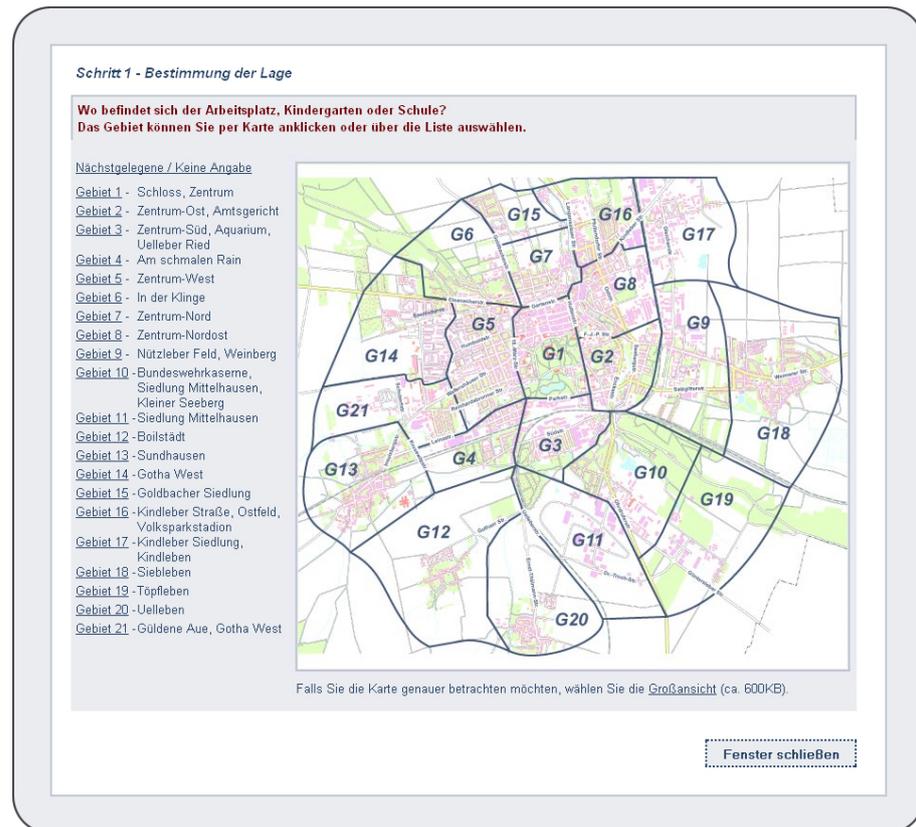


Abb. 63: Karte der Stadt Gotha im Tool „WoWohnen?“ (Eigene Darstellung)

Wie in der Konzeptionierung der Entscheidungshilfe beschrieben, ist das interaktive Tool in eine Website integriert (s. Kap. 4.1.3). Diese Website ist durchgehend auf die Stadt Gotha ausgerichtet, sowohl in der Gestaltung (z.B. Logo und Fotos) als auch durch stadtspezifische Inhalte.

Die Broschüre wurde nach dem Konzept, wie in Kapitel 4.1.4 beschrieben, für die Stadt Gotha aufbereitet. Dabei finden stadtspezifische Darstellungen (Fotos, Stadtplan, Hinweise etc.) ebenso Eingang wie insgesamt eine auf Gotha bezogene Aufbereitung von Wegebeziehungen etc. Als Besonderheit und „Eyecatcher“ wurde auf das Titelblatt ein abnehmbarer Faltplan integriert, welcher alle Baugebiete in der Stadt Gotha aufzeigt sowie Ansprechpartner benennt. Bezogen auf die Inhalte der Broschüre sind alle Bezüge (Fahrwege, Zeit, Kosten für öffentlichen Verkehr etc.) an Gotha angepasst worden.

Die Aufbereitung der Wohnstandortwahl erfolgt exemplarisch anhand der Beispielfamilie Hesse, die sich zwischen zwei Standorten entscheiden möchte. Im Gegensatz zur internetbasierten Entscheidungshilfe wurde in der Broschüre die Stadt-Umland-Thematik aufgegriffen, um so auf größere Entfernungen aber auch bezogen auf demografische Auswirkungen (Dauerhaftigkeit von z.B. Lebensmittelläden auf dem Land) aufmerksam zu machen. Dabei wurde der Umlandstandort fiktiv gewählt, damit keine Befindlichkeiten im Landkreis entstehen. Eine Darstellung der in Gotha möglichen Beratungsleistungen im Informationsbüro, dem Stadtplanungsamt und der Link auf die digitale Entscheidungshilfe können der Rückseite der Broschüre entnommen werden.

### Evaluation der digitalen Entscheidungshilfe

In der Testphase sollte überprüft werden, ob die digitale Entscheidungshilfe zum einen technisch den Anforderungen standhält, zum anderen ob sie inhaltlich bei den Nutzern auf Akzeptanz stößt. Die technische Funktionsfähigkeit wurde von Seiten der Forschung laufend kontrolliert und kleinere Anpassungen schon während der Testphase durchgeführt. Dabei handelte es sich zum Beispiel um Fehler in der Darstellung, die aufgrund unterschiedlicher Browser zustände kommen.

Für die inhaltliche Evaluation wurde ein Fragebogen (s. Anhang: Kap. 7.2) entwickelt, der ein Feedback zu den folgenden Aspekten ermöglichte:

- Sichtweise zur Wohnstandortwahl,
- Benutzerfreundlichkeit - Usability und
- Gesamteindruck der Entscheidungshilfe.

In das Ergebnis zur Evaluation der digitalen Entscheidungshilfe fließen die Antworten von insgesamt 24 Fragebögen ein. Die Befragten können verschiedenen Nutzergruppen zugeordnet werden: Kooperationspartner aus dem Forschungsprojekt, Bau- und Umzugswillige sowie Sonstige. Die meisten Antworten kamen aus der Gruppe der Kooperationspartner. Da die Ausprägungen nach Gruppen wenig repräsentativ sind, wird auf eine Differenzierung in den Ergebnissen nur eingegangen, wenn diese besonders signifikant sind. Im Folgenden werden die Evaluationsergebnisse vorgestellt und ausgewertet:

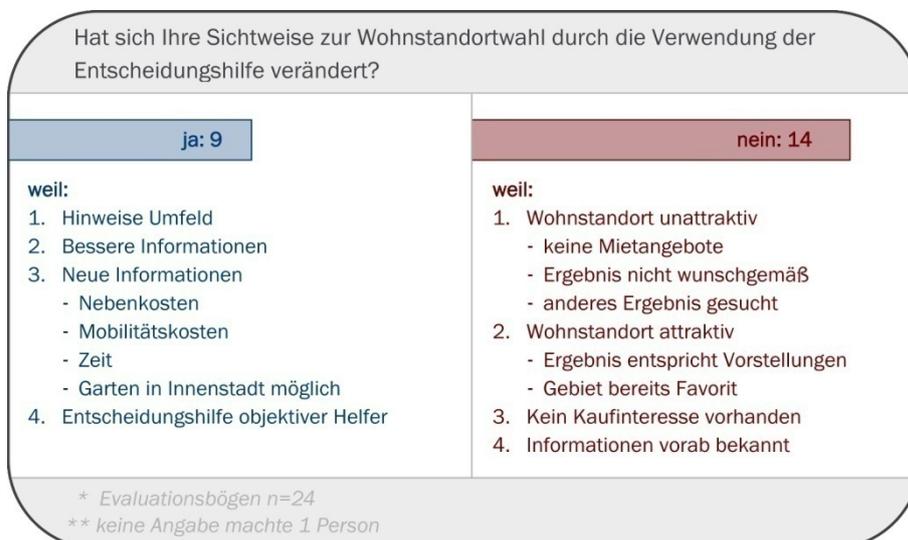


Abb. 64: Einfluss der Entscheidungshilfe auf die Sichtweise – Wohnstandortwahl (n = 24; eigene Darstellung)

Für mehr als ein Drittel der Befragten hat sich die Sichtweise auf die Wohnstandortwahl durch die Entscheidungshilfe verändert. Dies ist laut Angaben überwiegend darauf zurückzuführen, dass die Entscheidungshilfe viele Informationen rund um den Wohnstandort liefert, die über eine Berechnung des Immobilienpreises hinausgehen.

**Sichtweise - Flächeninanspruchnahme**

Mehr als die Hälfte stellte für sich keine Änderung in der Sichtweise fest, weil entweder der empfohlene Wohnstandort nicht als attraktiv empfunden wird oder die Informationen bereits vorher bekannt waren. Bei diesen Antworten zeigte sich auch, dass ein Potential für die Erweiterung der Entscheidungshilfe auf Mietangebote gefragt ist.

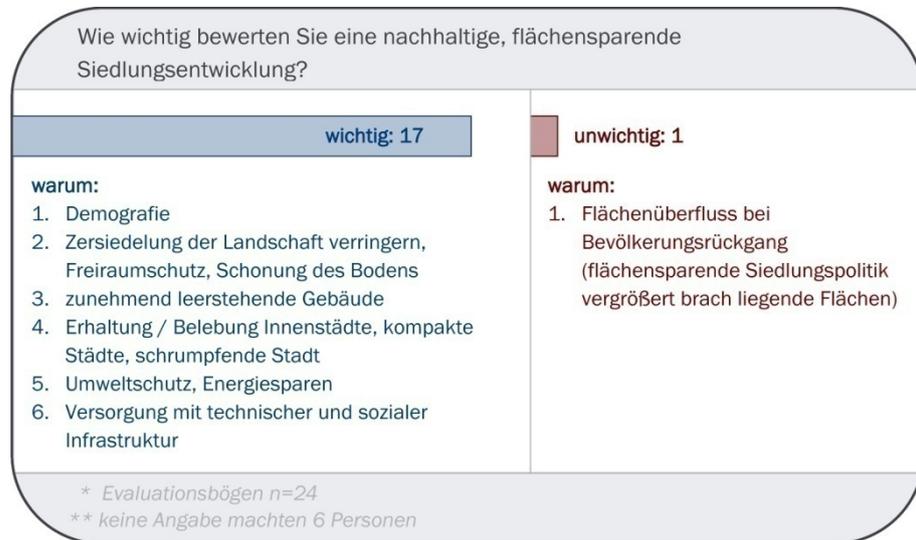


Abb. 65: Stellenwert einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (n = 24; eigene Darstellung)

Unabhängig von der Entscheidungshilfe wurde abgefragt, wie wichtig insgesamt eine nachhaltige flächensparende Siedlungsentwicklung bewertet wird. Etwas mehr als zwei Drittel der Befragten bewerten diesen Aspekt als wichtig. Nur eine Person gibt an, dass sie Flächensparen als unwichtig einschätzt, mit der Begründung, dass die Flächenverfügbarkeit bei schrumpfender Bevölkerung steige. Als Ergänzung wird der Punkt genannt „flächensparende Siedlungspolitik vergrößert Flächen“. Die Interpretation der Antwort zeigt, dass dieser Nutzer eine restriktive Siedlungspolitik (keine Ausweisung, Nutzung von Brachflächen) wichtig findet, da selbst bei flächensparender Siedlungspolitik weitere Flächen ausgewiesen werden.



Abb. 66: Bekanntheit des 30 ha-Zieles (n = 24; eigene Darstellung)

Das 30 ha-Ziel war knapp zwei Dritteln der Befragten bekannt. Es gibt keine besondere Ausprägung bei bestimmten Zielgruppen, die das 30 ha-Ziel nicht kennen. Dies erstaunt allerdings nicht, da ein überwiegender Teil der Befragten aus beruflichen Gründen über das Thema informiert ist. Anders zeigte es sich bei der Befragung von Verwaltung und Politik im Stadt-Umland-Dialog in Gotha (s. Kap. 5.3)

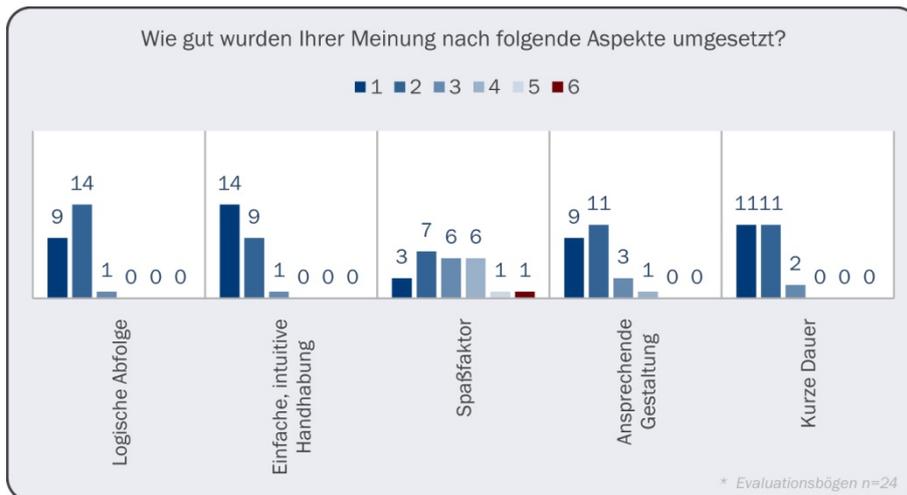


Abb. 67: Benutzerfreundlichkeit – Usability (n = 24; eigene Darstellung) – Bewertung nach Schulnoten (1= sehr gut, 6 = ungenügend)

Im Bereich Usability hat die Entscheidungshilfe bei der Bewertung überwiegend sehr gut bis gut abgeschnitten. Einzig der Spaßfaktor wurde als gering bewertet, hier liegen die Bewertungen zwischen gut und ausreichend. Dieses Ergebnis ist logische Konsequenz aus der Prioritätensetzung, die bei der Umsetzung der Entscheidungshilfe auf den Aspekten logische Abfolge, einfache, intuitive Handhabung und kurze Dauer lagen.

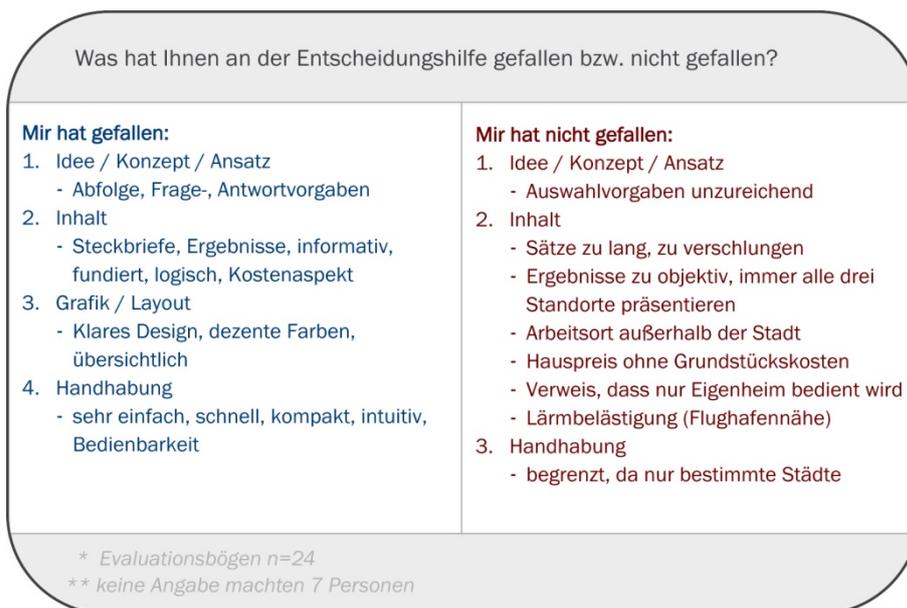


Abb. 68: Gesamteindruck der Entscheidungshilfe (n = 24; eigene Darstellung)

Was gefallen hat oder nicht wurde in Form einer offenen Frage abgefragt. Insgesamt haben der rote Faden, das Design und die einfache Handhabung gefallen. Verbesserungswünsche wurden insbesondere zum Inhalt geäußert. Zudem kam die Anregung, die Entscheidungshilfe auf andere Städte und auf den Mietwohnungsmarkt auszuweiten.

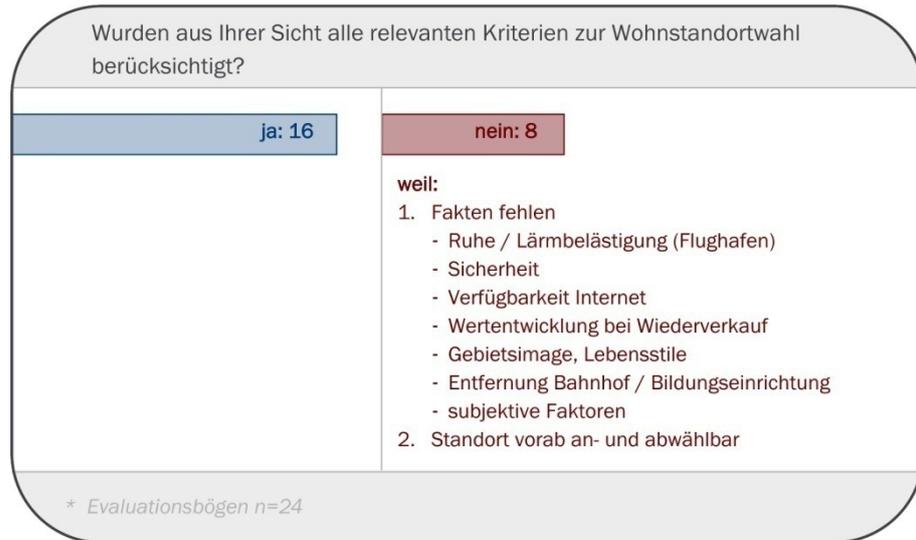


Abb. 69: Gesamteindruck der Entscheidungshilfe – Inhalte (n = 24; eigene Darstellung)

Ob alle relevanten Kriterien berücksichtigt seien, wurde von zwei Dritteln bejaht und einem Drittel verneint. Weitere Wünsche sind vor allem im Bereich von subjektiven Nutzwerten zu finden, wie zum Beispiel „Ruhe“ oder „Sicherheit“.

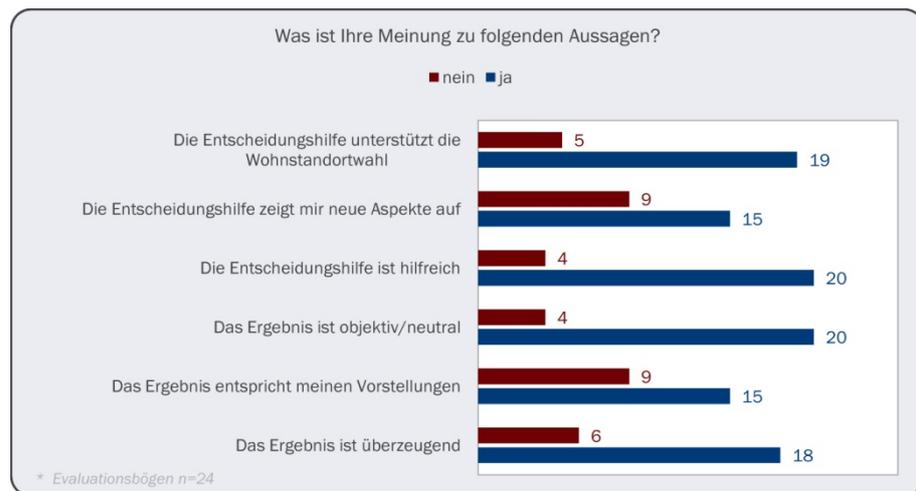


Abb. 70: Beurteilung der Entscheidungshilfe (n = 24; eigene Darstellung)

Bei der Meinungsabfrage zum Gesamteindruck der Entscheidungshilfe kamen überdurchschnittlich positive Bewertungen. Die Entscheidungshilfe unterstützt nach diesen Aussagen die Wohnstandortwahl, zeigt neue Aspekte auf und wurde als hilfreich und objektiv bewertet. Das Ergebnis ist sehr überzeugend, auch wenn es nicht immer den Vorstellungen entsprochen hat.

*Auswertung der Evaluation anhand der Fragebögen: Ergebnisse*

Die Ergebnisse der Befragung zeigen, dass die Entscheidungshilfe insgesamt gut bis sehr gut angekommen ist, sowohl bezogen auf die Benutzerfreundlichkeit (Usability) als auch auf die Inhalte. Anregungen gab es vor allem für die Ergänzung und Ausweitung des Abfrage- und Informationsangebots. So wurden Aspekte, die aufgrund der zeitlichen Beschränkungen noch nicht umgesetzt werden konnten, angemerkt und bestärken die Über-

legungen, die auch im Forschungsprojekt angestellt wurden. Das betrifft zum Beispiel die Aspekte, dass:

- Standorte vorher ausgewählt werden können,
- die Möglichkeit besteht, Arbeitsplätze außerhalb der Städte anzugeben,
- auch Mietobjekte einbezogen werden und
- die Entscheidungshilfe für andere Städte oder Regionen angeboten wird.

Auffällig bei der Auswertung ist, dass der Spaßfaktor bei der Bedienung nicht so ausgeprägt ist. In der Umsetzung kann hier zwischen sehr aufwendig animierten Elementen, die ggf. viel Zeit in Anspruch nehmen und kleinen Elementen, die eine gewisse Auflockerung bringen, unterschieden werden. Der Spaßfaktor in der Entscheidungshilfe kann sicherlich noch verbessert werden, sollte jedoch nicht zulasten der Seriosität, kurzen Dauer und einfachen Handhabung gehen.

Die Anmerkungen zur Kriterienauswahl machen deutlich, dass der Wunsch besteht, auch subjektive Bewertungen in die Abwägung einfließen zu lassen. Dieser Aspekt wurde in der Konzeptionsphase ebenfalls sehr kontrovers diskutiert. Es zeigt, dass die Wohnstandortwahl eine starke emotionale Komponente hat und nicht nur nach rationalen Kostenaspekten verläuft.

#### **Projektinterne Auswertung der Testphase**

Für die interne Auswertung der Testphase der Entscheidungshilfe wurde eine Prioritätenliste angelegt. Nach dieser wurden einige technische Mängel schon während der Testphase oder im Anschluss daran verbessert. Weitere Punkte zeigen Veränderungsbedarf, der im Rahmen der existierenden Entscheidungshilfe ergänzt werden kann, wie z.B. die Ergebnisdarstellung. In der letzten Kategorie sind Verbesserungsvorschläge, die über eine Ergänzung der aktuellen Entscheidungshilfe hinausgehen und einen Ausblick auf das Entwicklungspotential geben (s. „Ausblick für die Weiterentwicklung der Entscheidungshilfe“).

#### **Verortung der Entscheidungshilfe**

Von Anfang stellte sich die zentrale Frage, wie die Entscheidungshilfe organisatorisch eingebunden werden soll: Welche Institution ist die geeignete, um auf ihren Webseiten das Tool anzubieten? Dabei ging es vor allem darum, welche Instanz als „neutrale Beratung“ agieren kann und auch als solche vom Nutzer akzeptiert wird. Aber auch Aspekte der Erreichbarkeit waren zentrale Überlegungen in der Diskussion.

#### *Regionale Planungsstelle Mittelthüringen*

Die Regionale Planungsstelle Mittelthüringen wird als Verwaltungsstelle von der Zielgruppe Bau- und Umzugswillige nicht als Beratungsstelle wahrgenommen. Ein direkter Kontakt zu Bau- und Umzugswilligen besteht nicht, so dass die Erreichbarkeit dieser Kundengruppe über die regionale Planungsstelle in Frage gestellt werden kann und eine Verortung der Entscheidungshilfe als zur Zeit nicht zielführend bewertet wird. Zum anderen ist das interaktive Tool sehr ortsspezifisch angelegt und hat keinen regionalen Bezug. Sollte im Rahmen einer Weiterentwicklung der Betrachtungsraum ausgeweitet werden, zum Beispiel für das Stadt-Umland oder einen Landkreis, könnte eine Verortung bei der Regionalen Planungsstelle neu überdacht werden.

Für die Regionale Planungsstelle Mittelthüringen wäre es sinnvoll, über eine separate Internetseite Links zum Thema „Wohnstandortwahl in Mittelthüringen“ anzubieten, auf der z.B. auch Entscheidungshilfen verlinkt sein könnten. Dazu müsste das Tool allerdings in der Region in mehreren Kommunen angeboten werden. Um Bau- und Umzugswillige damit zu erreichen, wäre eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit notwendig, ebenso die Wahl einer geeigneten Domain und eine gute Verschlagwortung.

#### *Landkreis*

Ähnlich wie die Regionale Planungsstelle wird der Landkreis als weniger geeignet eingeschätzt, um eine Entscheidungshilfe zu verorten. Argumente wie die Nähe zu Bau- und Umzugswilligen sowie Wohnen als Entscheidung für einen Mikrostandort sprechen gegen die Verortung auf Ebene des Landkreises.

Anders stellt sich die Diskussion im Falle einer landkreisweiten Installierung der Entscheidungshilfe dar. Der Landkreis wäre dann als entsprechende Informationsplattform denkbar, sofern eine Verlinkung der Städte und entsprechende Öffentlichkeitsarbeit erfolgen.

#### *Modellstädte Erfurt und Gotha*

Aufgrund des Wunsches von Bau- und Umzugswilligen, in einer bestimmten Stadt wohnen zu wollen, erscheint die Stadtverwaltung als Anbieter der Entscheidungshilfe zunächst als geeignete Institution. Die Stadt verfügt über entsprechende Anlaufstellen und bietet damit eine bürgernahe Beratung, in welcher die entwickelte digitale Entscheidungshilfe und die Broschüre Eingang finden können.

Bezogen auf die Neutralität sind die Städte in einer Zwitterrolle zu sehen. Auf der einen Seite werden sie insofern als neutrale Beratungsinstanz wahrgenommen, als dass sie keine individuellen Interessen verfolgen, sondern dem Gemeinwohl verpflichtet sind. Sie handeln im Sinne ihrer Stadtentwicklungsleitlinien und in der Abwägung verschiedener Interessen. Auf der anderen Seite könnten ggf. Interessen in der Veräußerung stadteigener Liegenschaften unterstellt werden. Damit treten Städte auch als Eigentümerinnen auf, stehen im Wettbewerb mit anderen Anbietern und können diesbezüglich nicht als neutral eingestuft werden.

#### *Kreditinstitute*

Kreditinstitute stellen grundsätzlich eine interessante Institution dar, um Bau- und Umzugswillige zu erreichen. Vor dem Entschluss, ein Haus zu bauen, stehen meist Fragen der Finanzierung, so dass die Finanzierungsbewilligung der Bank zu weiteren Überlegungen bezogen auf die Wohnstandortwahl führt. So treten Kunden oftmals schon Jahre vor dem Hausbau auf die Bank mit Finanzierungsfragen zu.

Expertengespräche im Rahmen des Forschungsprojektes haben gezeigt, dass die Bank als solche jedoch keine Interessen vertritt, den Bau- und Umzugswilligen bezogen auf den Standort näher zu beraten. Die Dauerhaftigkeit von Einrichtungen vor Ort oder ähnliche Aspekte werden in die Beratungsleistungen der Bank nicht oder selten einbezogen. Ebenso spielen Aspekte des Standortes bezogen auf Wertentwicklung der Immobilie etc. keine besondere Rolle. Primäres Ziel der Banken und Kreditinstitute ist es, den Kun-

den beim Hausbau zu begleiten. Diese Sichtweise wird sich voraussichtlich in naher Zukunft ändern, da der Wertverlust von Immobilien in peripheren Lagen zunehmen wird. Zudem wird die aktuelle Banken- und Immobilienkrise eine Warnung sein, vorsichtiger bei der Kreditvergabe zu agieren.

Bezogen auf die Neutralität werden Banken und Kreditinstituten in der Regel eher als nicht neutral wahrgenommen, da eigene wirtschaftliche Interessen verfolgt werden.

Der Einsatz der Entscheidungshilfe bei der Beratungsleistung der Banken und Kreditinstitute ist nach Expertengesprächen grundsätzlich denkbar. Der Broschüre wird dabei der Vorzug gegeben, da somit die kundennahe Beratung gesichert bleibt. Bedenken wurden darüber geäußert, dass die Entscheidungshilfe über das Internet verfügbar ist, da die Institute davon leben, dass die Kunden Vorort beraten werden und ggf. einen Kaufvertrag unterschreiben oder die Finanzierung über die Bank abwickeln. Über das Internet wäre der direkte Kundenkontakt durch die Banken nicht möglich. Das Interesse bestände deshalb eher an einer Offlinevariante für die Verwendung in den Kreditinstituten.

Demgegenüber steht, dass die LBS in Hamburg einen Wohnkostenrechner im Internet angeboten hatte, der frei verfügbar war und die monatlichen Finanzierungskosten, bestehend aus Wohnkosten und Pendelkosten (s. Kap. 2.3.3) für verschiedene Stadtteile mit insgesamt 400 Wohnstandorten in Hamburg und Umland berechnete. Dabei wurden allerdings nicht konkrete Baugebiete angegeben, sondern nur Stadtteile benannt.

#### *Fazit*

Die geeignetste Verortung der Entscheidungshilfe erscheint bei der Stadt selbst zu sein. Dabei sollte diese allerdings in ein umfassendes Beratungsangebot eingebunden werden, so dass dem Nutzer ein Ansprechpartner zur Verfügung steht.

Um Bau- und Umzugswillige in einem frühen Stadium der Entscheidung zu erreichen, ist ergänzend eine Kooperation mit Banken und Kreditinstituten sinnvoll. Denkbar sind Formen der gemeinsamen Öffentlichkeitsarbeit, z.B. durch die Auslage der Broschüre oder gemeinsame Beratungsformen.

Der Landkreis oder auch die regionale Ebene (Regionale Planungsstelle) sind für die Verortung aufgrund ihrer Aufgabenzuständigkeit und fehlender Bürgernähe nur für eine Zusammenführung von Angeboten, nicht jedoch für die einzelne Verortung geeignet.

#### **Ausblick für die Weiterentwicklung der Entscheidungshilfe**

Die Auswertung der Umsetzungsphase der Entscheidungshilfe hat einige Erkenntnisse darüber gebracht, an welchen Stellen weiterer Entwicklungs- und Verbesserungsbedarf besteht. Neben eher geringfügigen Änderungen, die zum Beispiel technische Details betreffen, konnten im Austausch mit den Modellstädten und internen Auswertungsgesprächen drei wesentliche strukturelle Weiterentwicklungsbereiche herausgestellt werden:

- Erweiterung um den Mietwohnungsmarkt,
- räumliche Ausweitung auf den Stadt-Umland-Kontext und
- stärkere Einbeziehung demografischer Aspekte.

### *Erweiterung um den Mietwohnungsmarkt*

In der Entscheidungshilfe wurden im Rahmen des Forschungsprojektes Einfamilienhausstandorte eingepflegt und damit die Zielgruppe der Bau- und Umzugswilligen angesprochen. Als Feedback aus den Befragungsbögen, Beobachtungen der Berater in den Modellstädten sowie der Entwicklung der Neubautätigkeiten insgesamt zeigt sich, dass ein großes Interesse an Mietangeboten besteht. Die aktuelle Struktur der Entscheidungshilfe und der standortspezifische Ansatz ermöglichen es jedoch nicht, den Mietwohnungsbau ohne weiteres zu integrieren.

### *Räumliche Ausweitung auf den Stadt-Umland-Kontext*

Insbesondere in Gotha ist deutlich geworden, dass sich eindeutige Kostenunterschiede erst dann aufzeigen lassen, wenn städtische mit ländlichen Standorten verglichen werden. Dies gilt für die Umsetzung der Entscheidungshilfe in Großstädten sicherlich nur eingeschränkt. In Gotha wird sichtbar, welche Unterschiede Grundstückskosten ausmachen und wie Mobilitätskosten durch das Infrastrukturangebot bestimmt werden. Um diese Ausweitung des räumlichen Bezuges in der Entscheidungshilfe zu berücksichtigen, muss neu überdacht werden, wie Gebietseinteilungen gestaltet werden können und wie die Streckenberechnung erfolgt. Derzeit sind die Städte in Quartiere unterteilt und Berechnungen werden durch Mittelpunkte vorgenommen. Je größer das Gesamtgebiet, desto aufwendiger wird die Erstellung der Datengrundlage.

### *Stärkere Einbeziehung demografischer Aspekte*

Ein wichtiges Anliegen bei der Sensibilisierung für Flächenverbrauch ist auch die Einbeziehung der demografischen Auswirkungen, zum Beispiel Reduzierung sozialer Infrastruktur oder Verteuerung technischer Infrastruktur. Dem Nutzer der Entscheidungshilfe soll nach Möglichkeit deutlich werden, dass es sinnvoll ist, bei der Wohnstandortentscheidung langfristige Auswirkungen zu berücksichtigen, weil sie die Nutzen und die Kosten am Standort beeinflussen. So sollte ein Haushalt mit Kleinkindern überlegen, ob zukünftig auch eine höhere Schule gut erreichbar sein wird oder der Anschluss an den ÖPNV gegeben ist, damit die Kinder sich eigenständig fortbewegen können. Solche Hinweise sollten bei einer Weiterentwicklung nicht nur als Informationen auf der Website zu finden sein, sondern in die interaktive Entscheidungshilfe integriert werden.

## Kapitel 5.2 | Auswertung der Umsetzungsphase: Politik und Verwaltung

Im Rahmen des Forschungsprojektes KomKoWo wurden die entwickelten Kommunikationsstrategien, die in Kapitel 4 beschrieben sind, umgesetzt und ausgewertet. Im Abschnitt 5.2.1 ist die Vorgehensweise für einen Beratungsansatz zur Wohnstandortberatung in Erfurt näher erläutert und die Ergebnisse wurden ausgewertet. Unter 5.2.2 geschieht gleiches für den Stadt-Umland-Dialog in Gotha. Für beide Modellstädte zusammen wurde eine allgemeine Befragung zum Thema Siedlungsflächenentwicklung durchgeführt, deren Ergebnisse in Abschnitt 5.3.3 zusammengefasst sind.

### Kapitel 5.2.1 | Städtebauliche Struktur der Stadt Erfurt

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme zu Beratungsleistungen sind bereits in Kapitel 3.2.3 erläutert worden. In der Konzeptionierung (s. Kap. 4.2.1) wurden die wichtigen Schritte der Kommunikationsstrategie zur Entwicklung eines Beratungsansatzes vorgestellt. Im Folgenden wird beschrieben, wie die einzelnen Schritte in der konkreten Umsetzung verlaufen sind: Die in der Konzeption der Kommunikationsstrategie beschriebenen Eckpfeiler

- Information direkt eingebundener Akteure: I Verwaltung, II Politik,
- Strategische Abstimmung mit den eingebundenen Akteuren: I Vorbereitung, II Auswertung und
- Analyse bestehender Beratungsangebote: I Bestandsaufnahme, II Handlungserfordernisse
- sind zum besseren Verständnis in chronologischer Abfolge erläutert.

#### **Information direkt eingebundener Akteure: I Verwaltung**

Zu Beginn des Forschungsprojektes war elementarer Bestandteil der Kommunikationsstrategie, alle Akteure ins Boot holen. Es stellte sich als wichtig heraus, die Entscheidungsträger auf der höheren Ebene, in diesem Fall den zuständigen Dezernenten für das Projekt zu gewinnen, um die Einsatzbereitschaft auf der Sachbearbeitungsebene zu erhöhen. In den Gesprächen wurden in erster Linie Informationen über das Forschungsprojekt und die Sichtweisen auf die Thematik abgeklärt. Ziel darüber hinaus war es, die notwendigen Entscheidungen für das weitere Vorgehen einzuholen.

#### **Strategische Abstimmung mit den eingebundenen Akteuren: I Vorbereitung**

In den Gesprächen war es Thema, welche strategische Ausrichtung das Projekt für die Stadt konkret annehmen soll. Anknüpfungspunkt dafür war die Entscheidungshilfe als Beratungsinstrument für Politik und Verwaltung zur Steuerung der Stadtentwicklung. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass die Beratung zu Wohnstandorten nur unzulänglich in die bisherigen Beratungsleistungen der Stadt integriert ist. Als Ziel im Rahmen des Projektes wurde formuliert, dass ein Ansatz für ein Beratungskonzept erarbeitet wird, der sich auf alle Beratungsleistungen im Bereich Bauen und Wohnen und im Speziellen die Wohnstandortberatung bezieht. Aus Sicht der Wissenschaft war ein weiteres Ziel, durch die Diskussion um den Beratungsansatz das Bewusstsein für die Thematik der Kommune als Berater zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung für private Haushalte zu schärfen. Mit Hilfe entsprechender Beratungsleistungen und z.B. dem Einsatz der Entscheidungshilfe können strategische Ziele der Stadt mit Bezug auf Siedlungsentwicklung besser verfolgt werden. So können für Erfurt z.B. Baugebiete in den Entwicklungsachsen mit ihren Vorzügen gegenüber peripheren Standorten vorgestellt und damit die Nachfrage nach Wohnbauflächen in einem gewissen Rahmen gesteuert werden.

#### **Analyse bestehender Beratungsangebote: I Bestandsaufnahme**

Zur Bestandsaufnahme wurden die bestehenden Beratungsleistungen untersucht. Die Ergebnisse sind in Kapitel 3.2.3 vorgestellt worden. Zu dieser Analyse wurden Interviews mit den verschiedenen beratenden Einrichtungen in der Stadtverwaltung Erfurt geführt:

- Wohnstandortberatung,
- Bauinformationsbüro und
- Bürgerservice Bauverwaltung.

Zudem wurde eine Ortsbegehung durchgeführt, um mit Sicht der Zielgruppe Bau- und Umzugswillige einen Eindruck über die Erreichbarkeit und die Verknüpfung der Beratungsangebote zu gewinnen.

Die Bestandsaufnahme wurde verschriftlicht und zur Abstimmung an die Akteure der Verwaltung geschickt. Dies hatte zum einen das Ziel, die Analyse auf ihre Richtigkeit überprüfen zu lassen, zum anderen den Akteuren die aktuelle Situation der Beratungsleistungen zu verdeutlichen. Im nächsten Schritt wurden die zentralen Aussagen und die aus Sicht der Wissenschaft bestehenden Handlungserfordernisse zusammengefasst.

### **Analyse bestehender Beratungsangebote: II Handlungserfordernisse**

Die Handlungserfordernisse wurden aus der Bestandsaufnahme abgeleitet. Diese waren den städtischen Vertretern z.T. zwar schon bekannt, allerdings noch nicht im Kontext der Formulierung eines integrierten Beratungsansatzes. Das heißt, bisher war das Ziel noch nicht klar gewesen und somit konnten Verbesserungen nicht fokussiert angegangen werden. Ausgehend von der Bestandsaufnahme der Beratungsangebote im Bereich Bauen und Wohnen der Stadt Erfurt zeigt sich Handlungsbedarf in den Bereichen:

- Zielgruppendefinition,
- Inhalte und Beratungsaufbau,
- Organisationsstruktur (institutionelle Einbindung),
- Verknüpfung mit externen Beratungsangeboten,
- finanzielle und personelle Ressourcen,
- Erreichbarkeit, Ausstattung und Marketing sowie
- Innenmarketing (Rollenverständnis, Qualifizierung, Qualitätssicherung, Evaluation).

#### *Zielgruppendefinition*

Wichtige Voraussetzung, um das Beratungsangebot zu konkretisieren, ist festzulegen, welche Zielgruppe angesprochen werden soll (vgl. BBR 2008). Es besteht auch die Möglichkeit, auf verschiedene Zielgruppen einzugehen, für die dann jeweils einzelne Beratungselemente angepasst werden müssen. Bei der Konzeptionierung muss darauf geachtet werden, dass die unterschiedlichen Kenntnisse und Informationsbedürfnisse berücksichtigt werden.

#### *Inhalte und Beratungsaufbau*

Neben der Frage, wen die Beratung erreichen soll, ist die Frage, worüber beraten wird, zentral. Was sind die Inhalte und wo sind die inhaltlichen Grenzen der Beratung erreicht? Dies sind Fragen, die insbesondere mit Hinblick auf die bestehenden oder möglichen Ressourcen geklärt werden müssen. Zentraler Aspekt ist dabei der Aufbau der Beratung, ganz konkret zum Beispiel in Form eines Leitfadens für Beratungsgespräche, um die Qualität der Beratung zu sichern.

### *Organisationsstruktur (institutionelle Einbindung)*

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, eine Beratung zu verorten. Sie kann innerhalb der Stadtverwaltung verankert sein, als Außenstelle der Stadtverwaltung eingerichtet werden, verwaltungsextern durch eine intermediäre Einrichtung oder auch durch unabhängige ortsansässige Instanzen durchgeführt werden. „Dies [die institutionelle Einbindung] kann – je nach Vorgeschichte – erheblich über Zugangsschwellen, Vertrauensaufbau und damit Inanspruchnahme des Beratungsangebotes entscheiden“ (Bischoff/ Selle/ Sinning 2005: 121).

Soll die Beratung direkt durch die Stadtverwaltung durchgeführt werden, stellt sich die Frage nach der internen Verankerung des Angebots, insbesondere wenn verschiedene Ämter beteiligt sind. Aussagen dazu, zu welchen Inhalten die Beratung stattfindet, wie diese zu anderen Beratungsleistungen zugeordnet wird und wo diese stattfindet, sind zentrale Überlegungen bezogen auf die Organisationsstruktur.

### *Verknüpfung mit externen Beratungsangeboten*

Um die bestehenden Ressourcen sowohl effizienter als auch gezielter zu nutzen und für die Kunden besser zugänglich zu machen, besteht die Notwendigkeit, die Angebote zu koordinieren und einen integrierten Beratungsansatz zu entwickeln. Erste Schritte sind schon getan, z.B. durch die Aktion für Neubürger, die in Zusammenarbeit mit der Initiative „Erfurt Botschafter“ durchgeführt wird.

Doch bevor der Fokus auf die Vernetzung nach Außen gelegt wird, ist es für die Stadt sinnvoll die eigenen Beratungsleistungen, wie das Bauinformativbüro, den Bürgerservice Bauverwaltung und die Wohnstandortberatung stärker miteinander zu verknüpfen.

### *Finanzielle und personelle Ressourcen*

Im Rahmen einer Neustrukturierung sollte überlegt werden, welche finanziellen Ressourcen zur Umsetzung und ggf. welche Fördermöglichkeiten bestehen. Überlegungen zu alternativen Trägerschaftmodellen auch in Zusammenarbeit mit dem intermediären oder privaten Sektor eröffnen vielfältige Möglichkeiten.

Die personellen Kapazitäten sind ein zentraler Punkt bei der Ausstattung. Es muss überlegt werden, welche Aufgaben mit welchem fachlichen Hintergrund geleistet werden können. Qualifizierungen insbesondere zur Beratungstätigkeit an sich sind wichtige Grundlage für ein professionelles Beratungsangebot.

### *Erreichbarkeit, Ausstattung und Marketing*

Für das Außenmarketing sind die Erreichbarkeit und die Ausstattung von besonderem Interesse. In Bezug auf die Zielgruppe muss überlegt werden, welcher Ort, welche Öffnungszeiten und welche Medien für eine gute Erreichbarkeit sorgen. Zur Förderung der Akzeptanz und dem Abbau der Schwellenangst sind ansprechende Räumlichkeiten und die Atmosphäre entscheidende Einflussfaktoren. Dabei kann z.B. entscheidend sein, ob sich die Beratungsräume innerhalb oder außerhalb der Verwaltungsgebäude befinden.

Die zentrale bzw. bürgernahe Lage im Stadtgebiet ist eine gute Voraussetzung für eine starke Frequentierung der Einrichtung. Sollten mehrere fachli-

che Beratungsangebote vernetzt werden, ist zu überlegen, inwieweit eine Bündelung an einem zentralen Ort möglich und sinnvoll ist. Wichtig ist der enge Kontakt zwischen den Beratungsstellen und den fachlich versierten Mitarbeitern. In Bezug auf das bestehende Erfurter Beratungsangebot wäre es ein großer Gewinn, wenn die Abteilungen Stadtentwicklung, Stadtplanung und das Bauamt in einem Gebäudekomplex zusammengeführt wären.

Über die räumliche Erreichbarkeit hinaus, sollte das Beratungsangebot zudem telefonisch, schriftlich und über das Internet zugänglich sein.

Zum Außenmarketing gehört auch eine PR-Strategie, mit der auf das Angebot aufmerksam gemacht wird. Das kann von Flyern und Plakaten über Pressemitteilungen bis zu Ausstellungen und Veranstaltungen reichen. Wichtig ist dabei auch die transparente Vermittlung der Möglichkeiten und Grenzen des Beratungsangebotes. (vgl. BBR 2008)

Ergänzend zu dem Angebot über das Neubürgerpaket und die „Erfurt Botschafter“ könnten Imagekampagnen und umfassende Werbeaktionen bereits im Vorfeld der Standortwahl eingebettet sein, um so potentielle Neubürger auf Erfurt als Wohnstandort aufmerksam zu machen. Dabei sind insbesondere die weichen Standortfaktoren, wie z.B. Serviceleistungen rund um die Wohnstandortwahl, den Umzug oder das Einleben in Erfurt, attraktive Angebote, die eine Wohnstandortwahl zugunsten Erfurts beeinflussen könnten. Dass umfassende Werbemaßnahmen und entsprechende Angebote erfolgreich sind, zeigt das Beispiel der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (LWB), die mit offensiven Werbemaßnahmen, z.B. im Ruhrgebiet, Senioren für den Lebensabend nach Leipzig wirbt.

#### *Innenmarketing*

Neben der professionellen Außendarstellung gehört auch eine „Vermarktung“ des Beratungsansatzes nach Innen. Nur wenn den Mitarbeitern das Beratungsangebot der Stadt vertraut ist und sie sich mit der Idee der bürgerorientierten Kommune identifizieren, kann die bürgernahe Beratung funktionieren, und ist Voraussetzung für die Umsetzung und Weiterentwicklung eines Beratungsansatzes.

Damit die Mitarbeitenden ihre Rolle als Ratgebende adäquat und professionell ausfüllen können, sollten sie über eine entsprechende Qualifizierung verfügen. Da häufig in der fachlichen Beratung das Spezialwissen die Basis darstellt, brauchen die Berater in der Regel eine Weiterqualifizierung zur Beratung, z.B. in Gesprächsführung. Qualifizierungsmaßnahmen sollten dabei sowohl im Vorfeld als auch begleitend zur Beratungstätigkeit durchgeführt werden (vgl. BBR 2008). Dies dient zum einen dazu, die Mitarbeiter für die Beratungsziele und -inhalte zu sensibilisieren und darüber hinaus fortwährend Fach- und Beratungskompetenz zu vermitteln. Somit werden die Berater für ihre Aufgaben qualifiziert sowie insgesamt die Qualität des Angebotes gesichert.

Neben der Qualifizierung sollten zur weiteren Qualitätssicherung im Vorhinein Qualitätskriterien aufgestellt und diese in regelmäßigen Abständen evaluiert werden.

### *Übergeordnete Handlungsfelder*

Den einzelnen Themenbereichen übergeordnet sollte das Ziel stehen, eine „bürgernahe Beratung“ als Anlauf- und Kontaktstelle für Bürgerinnen und Bürger anzubieten, die auf verständliche und einfach zugängliche Weise informiert (vgl. Bischoff/ Selle/ Sinning 2005: 120).

Die Herausforderung wird darin bestehen, die eher sektoralen Beratungen mit stark fachlicher Ausrichtung (Bürgerservice Bauverwaltung, Bauinformation) und die querschnittsorientierten Ansätze (Wohnstandortberatung, Stadtentwicklung) miteinander zu koordinieren.

### **Strategische Abstimmung mit den eingebundenen Akteuren: II Auswertung**

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und der Handlungserfordernisse wurde mit dem zuständigen Amtsleiter das weitere strategische Vorgehen in Bezug auf den Beratungsansatz diskutiert. Der in dieser Position neuen verantwortlichen Person wurde zu diesem Zeitpunkt gleichzeitig das Gesamtprojekt vorgestellt, so dass sie über eine ausreichende Informationsgrundlage verfügte. Die Projektidee und auch der Vorstoß in Richtung eines integrierten Beratungsansatzes wurden von der Stadt für wichtig erachtet. Aufgrund der derzeitigen verwaltungsinternen Umstrukturierungen wurde es jedoch als zu früh eingeschätzt, diesen Ansatz mit verschiedenen Verwaltungsressorts und der Politik zu diskutieren. Zu viele Rahmenbedingungen waren noch ungeklärt, z.B. die räumliche Verortung des neuen Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung, das erst vor Kurzem aus zwei verschiedenen Ämtern in unterschiedlichen Dezernaten zusammengelegt worden war.

Diese Entscheidung bedeutete für den Verlauf der Kommunikationsstrategie zu dem Beratungsansatz im Rahmen des Forschungsprojekts KomKoWo, dass der nächste strategische Schritt zu dem Beratungsansatz nicht mehr verfolgt wurde. Die schriftliche Formulierung der Bestandsaufnahme und der Handlungserfordernisse kann dennoch im weiteren Vorgehen der Verwaltung nützlich sein, um Entscheidungen von politischer Ebene einzufordern. Der Beratungsansatz wird für die Vertreter der Stadt bei den weiteren Schritten zur Neuorganisation der Verwaltung und der Beratungsangebote als Grundlage und als Impuls dienen.

### **Information direkt eingebundener Akteure: II Politik**

In anderen Beratungskontexten hat sich herausgestellt, dass eine Grundvoraussetzung für die Einrichtung einer Beratungsleistung ist, dass die Politik den Bedarf eines solchen Angebots erkennt (vgl. BBR 2008). Die aktuelle Verwaltungsumstrukturierung in Erfurt kann genutzt werden, um eine bürgerorientierte Verwaltungsmodernisierung zu gestalten. Eine Herausforderung wird es sein, trotz fortschreitendem Stellenabbau und Kapazitätsgrenzen diese freiwilligen Leistungen einer Kommune anzubieten. Umso wichtiger ist der politische Wille, sich als Verwaltung - bspw. mit Hilfe von Beratungsangeboten - auch nach außen zu orientieren und nicht nur nach Innen. Die Konkurrenz der Städte und Kommunen um Einwohner macht eine attraktive bürgerorientierte Verwaltung langfristig auch zu einem finanziell gewinnbringenden Faktor.

### Kapitel 5.2.2 | Strategischer Dialog zur Wohnbauflächenentwicklung im Landkreis Gotha

Die verfolgten Ziele der Kommunikationsstrategie im Landkreis Gotha wurden in Kapitel 4.2.2 dargelegt. Diese sind eine abgestimmte Siedlungsentwicklung, eine strategische Gesamtentwicklung, eine Verbesserung der Kommunikationskultur und die Sensibilisierung für Kosten der Baulanderschließung. Der Kommunikationsprozess besteht aus drei strategischen Eckpfeilern. Diese sind:

- Information direkt eingebundener Akteure,
- Strategische Abstimmung mit den eingebundenen Akteuren: I Vorbereitung, II Auswertung, III Übergabe der Verantwortung von der Forschungsprojektleitung an die Akteure vor Ort,
- Zweistufige Ausweitung der Kommunikation auf indirekt eingebundenen Akteure ausweiten: Stufe I Vorsondierungsgespräche, Stufe II Zusammenführung der Kommunikationspartner.

Die Eckpfeiler und Ziele der Kommunikationsstrategie werden im Folgenden zur besseren Verständlichkeit in chronologischer Reihenfolge aufgeführt.

#### **Information direkt eingebundener Akteure**

Die Ausgangslage bezogen auf die Akteure in der Stadt Gotha war die, dass durch Neuwahlen einige Positionen neu besetzt worden waren. Dadurch war das Projekt und dessen Entstehungsgeschichte insbesondere bei den politischen Entscheidungsträgern wenig oder gar nicht bekannt. Da sowohl der Oberbürgermeister als auch der zuständige Dezernent neu in ihren Positionen waren, musste als Vorbereitung einer strategischen Diskussion zunächst ausreichend über den Kontext des Projektes informiert werden.

#### *Strategische Kommunikation*

Analog zum Start der Umsetzungsphase in Erfurt stand somit auch in Gotha zunächst an, die direkt eingebundenen Akteure aus Politik und Verwaltung über die Ziele und Inhalte des Forschungsprojektes KomKoWo zu informieren, die jeweiligen Standpunkte zu erörtern und eine Unterstützung zu erlangen. Insbesondere mit Blick auf den angestrebten Stadt-Umland-Dialog war die Rückendeckung des Oberbürgermeisters sowie des Bürgermeisters (Baudezernent) der Stadt Gotha von besonderer Bedeutung und verlieh dem Forschungsprojekt insgesamt an Gewicht.

#### *Kommunikationsinhalte und thematische Bezüge*

Die Strategiegespräche mit dem Oberbürgermeister sowie dem Bürgermeister dienten dazu, über die Projektziele und -inhalte zu informieren, um eine einheitliche Wissensbasis herzustellen. Im Rahmen der Gespräche wurde der Fokus auf ausgewählte Aspekte gelegt (Kostenwahrheit, Baulandentwicklung, gemeinsame Strategie), um den Anforderungen an Kommunikation mit der Politik (z.B. knappes Zeitbudget, wenig Texte zugunsten von Grafiken) nachzukommen.

#### **Strategische Abstimmung mit den eingebundenen Akteuren: I Vorbereitung**

Neben den Akteuren in der Stadt Gotha war für den Stadt-Umland-Dialog der Landkreis Gotha zentraler Akteur für das Forschungsprojekt KomKoWo. Das

Landratsamt, als alle Städte und Gemeinden im Landkreis vertretende Institution, ist bezogen auf Kommunikations- und Abstimmungsprozesse eng mit den Umlandgemeinden verbunden und nimmt aufgrund seiner Stellung und Funktion eine neutrale Rolle ein. Aus diesem Grund war es ein Anliegen des Forschungsprojektes, die Kommunikation mit den Umlandgemeinden in Kooperation mit dem Landratsamt durchzuführen, um die neutrale Stellung des Projektteams zu bewahren und nicht den Anschein zu erwecken, Interessen der Stadt Gotha zu vertreten.

#### *Strategische Kommunikation*

Das Gespräch mit dem Landrat und dem Oberbürgermeister in Gotha zeigte auf, wo aktuelle Hemmnisse zu erwarten sind (z.B. Bedenken vor Eingemeindung, aktuelle Diskussion um Gebietsreform) und ein sensibles und strategisches Vorgehen in den Gesprächen mit Umlandgemeinden erforderlich ist. Die Vermittlung eines partnerschaftlichen Dialoges sowie das Angebot an alle Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften im Landkreis, Gespräche zu führen wurden als wichtige Schritte im Vorgehen festgehalten.

Für die Kontaktaufnahme mit den Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften erfolgte eine Einigung über ein gemeinsames Vorgehen. Die Auswahl der Gemeinden und deren Einladung zu Gesprächen mit der Fachhochschule als neutralem Moderator erfolgten in Zusammenarbeit von Landratsamt und Forschungsteam. Somit wurde das Forschungsprojekt auf Ebene des Landkreises in seiner Bedeutung gestärkt und die Rückendeckung des Landratsamtes gegenüber den Gemeinden signalisiert.

Für die Auswahl der Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften wurde eine zweigleisige Vorgehensweise als sinnvoll erachtet. Mit einem Informationsschreiben an die Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften über das Forschungsprojekt sowie die anstehenden Gespräche wurden die Gemeinden aufgefordert, bei Interesse an einem Gespräch auf die Projektmitarbeiterinnen zuzugehen. Ergänzend wurden Gemeinden ausgewählt, mit denen aus Sicht des Landratsamtes, des Forschungsprojektes und der Stadt Gotha ein Gespräch besonders interessant erschien. Diese Auswahl erfolgte alternativ anhand der räumlichen Lage bzw. Verknüpfungen zur Stadt Gotha, den verfügbaren Bauflächen im Gemeindegebiet oder Bestrebungen weitere Bauflächen auszuweisen.

#### *Kommunikationsinhalte und thematische Bezüge*

Mit Bezug auf das Thema einer abgestimmten Siedlungsentwicklung wurde bestätigt, dass das Landratsamt nur noch Bebauungspläne befürwortet, die mit dem Regionalen Raumordnungsplan konform gehen. Bei der Aufgabe kommt dem Landratsamt jedoch überwiegend eine beratende Funktion zu, die die Selbstverwaltung der Gemeinden unangetastet lässt. Alle Gemeinden und Städte umfassende Entwicklungspläne oder -strategien sind von Seiten des Landratsamtes nicht geplant.

Das Thema der Kosten wird als wichtiger Bestandteil der Diskussion um Baulandausweisungen eingeschätzt. In der Vergangenheit wurden bereits Erfahrungen mit insolventen Investoren gemacht, die zu Lasten der Gemeinden gingen. Neben Erschließungskosten nehmen aber auch Folgekosten eine bedeutende Rolle ein, da die Aufrechterhaltung von Infrastrukturen

(Verkehrsinfrastruktur, soziale Infrastruktur etc.) für einzelne Gemeinden große Herausforderungen mit sich bringen wird.

### **Zweistufige Ausweitung der Kommunikation auf indirekt eingebundene Akteure – Stufe I Vorsondierungsgespräche**

Die Kommunikation mit den Umlandgemeinden mit dem Ziel einer abgestimmten Siedlungsflächenentwicklung erfolgte über zwei Stufen. Auf der ersten Stufe fanden Einzelgespräche in Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften statt, welche vom Projektteam ausgewählt wurden oder in Reaktion auf das Informationsschreiben ihre Gesprächsbereitschaft signalisiert hatten. Auf der zweiten Stufe sollten die Ergebnisse der Einzelgespräche an alle Gemeinden im Landkreis rückgespiegelt werden, mit dem Ziel, eine strategische Abstimmung mit Bezug auf Siedlungsflächen zu initiieren und ein gemeinsames Vorgehen zu vereinbaren.

#### *Strategische Kommunikation*

Die Vorsondierungsgespräche erfolgten in Einzelgesprächen mit Akteuren der Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften. Die Einzelgespräche dienten dazu, im Sinne der „Pendeldiplomatie“ die aktuelle Situation der Gemeinden zu erfassen und den Weg für eine abgestimmte Siedlungsentwicklung zu ebnet. Zentrales Ziel der Vorsondierungsgespräche war die Auslotung der Bereitschaft zu einer abgestimmten Siedlungsentwicklung und einem strategischen Vorgehen auf Landkreisebene.

Die Zusammensetzung der Gesprächspartner variierte in den Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften, so dass sowohl mit Bürgermeistern, Verwaltungsgemeinschaftsleitern sowie Bauamtsleitern Gespräche geführt wurden. Konkret gab es Vorsondierungsgespräche mit den Gemeinden Remstädt, Gamstädt, Seebergen, Günthersleben-Wechmar und Schwabhausen sowie den Verwaltungsgemeinschaften „Nesse-Apfelstädt-Gemeinden“ und „Nesseaue“.

#### *Kommunikationsinhalte und thematische Bezüge*

Um die Stimmung bezüglich einer Kooperation zu eruieren, wurden im Gespräch mit den Verwaltungsgemeinschaften und Gemeinden die Sicht auf die Lage im Landkreis, die zukünftigen Entwicklungsperspektiven, die Rolle der Gemeinden und der Stadt Gotha im Landkreis sowie das Thema Wohnen und Infrastruktur angesprochen.

Im Kontext der Entwicklung von Wohnstandorten wurde auf die Themen Kostenwahrheit und Folgekosten aufmerksam gemacht und versucht, für die zukünftigen Kosten aus bestehenden und angestrebten Baugebieten zu sensibilisieren. Des Weiteren wurden die demografische Entwicklung und damit verbunden Chancen und Grenzen von Wohnbebauungen im Landkreis thematisiert sowie auf die Vielzahl an Baugebieten im Landkreis aufmerksam gemacht. Abschließend wurde die Bereitschaft für eine gegenseitige Information in Form einer Wohnbauflächenübersicht und eine abgestimmte Siedlungsentwicklung abgefragt.

### **Strategische Abstimmung mit den eingebundenen Akteuren: II Auswertung**

Erst die Durchführung der Gespräche mit den Verwaltungsgemeinschaften und Gemeinden ermöglichte es, die weiteren Schritte zu planen. Im Hinblick auf eine Zusammenführung aller Akteure wurde anhand der Ergebnisse aus

den Einzelgesprächen, den Interessen des Landratsamtes und der Stadt Gotha die weitere Strategie bestimmt.

#### *Strategische Kommunikation*

Nach Durchführung der Vorsondierungsgespräche in den Umlandgemeinden und Verwaltungsgemeinschaften wurden die Ergebnisse dem Landratsamt sowie dem Oberbürgermeister der Stadt Gotha vorgestellt. Darüber hinaus wurde diskutiert werden, wie eine Wohnbauflächenübersicht als Informationsplattform gemeinsam mit den Gemeinden im Landkreis etabliert werden könnte.

Für eine Vertiefung des Kommunikationsansatzes hin zu einer Umsetzung der abgestimmten Siedlungsentwicklung bzw. gegenseitigen Information als ersten Schritt bedurfte es der Klärung der Positionen der Stadt Gotha sowie des Landratsamtes. Die Einigkeit über den Nutzen einer abgestimmten Siedlungsentwicklung wurde bestärkt und eine Wohnbauflächenübersicht als wichtiges Instrument im Landkreis bestätigt. Zur Vorbereitung der Maßnahmen für eine Abstimmung erfolgte die Gründung einer Arbeitsgruppe „Wohnbauflächenübersicht“, die sich aus Vertretern der Kreisentwicklung, des Stadtplanungsamtes Gothas sowie des Forschungsteams zusammensetzte.

#### **Arbeitsgruppe „Wohnbauflächenübersicht“**

Die Arbeitsgruppe Wohnbauflächenübersicht hatte das Ziel, den Workshop zur Information und Aktivierung vorzubereiten und Inhalte einer Wohnbauflächenübersicht zu diskutieren. Wesentliche Ergebnisse der Arbeitsgruppe waren ein Entwurf für eine Wohnbauflächenübersicht, die strategische Abstimmung sowie die inhaltliche Aufbereitung des Workshops.

Um die Kommunen aktiver in den Prozess einzubinden und über das strategische Vorgehen zu informieren, wurde ein Workshop als sinnvoll erachtet. Dieser sollte neben der gemeinsamen Erarbeitung der Wohnbauflächenübersicht auch dazu dienen, eine Kommunikationsebene zwischen allen Akteuren im Landkreis herzustellen und als Anfang für längerfristige Abstimmungs- und ggf. Kooperationsprozesse dienen.

Für die langfristige und erfolgreiche Bündelung der Informationen zu Wohnbauflächen im Landkreis ist zentral die Frage der Verortung und des Kümmerers zu klären. Geeigneter neutraler Akteur wäre das Landratsamt als übergeordnete Verwaltungsinstanz.

#### *Kommunikationsinhalte und thematische Bezüge*

Als Ergebnisse der Vorsondierungsgespräche wurden bei dem Strategietreffen die fehlende Kommunikationskultur, das grundsätzliche Interesse der Gemeinden an einer strategischen und informativen Zusammenarbeit sowie die geringe Bedeutung von Kosten und Folgekosten thematisiert.

Besonderes Gewicht nahm die Diskussion über die Erstellung der Wohnbauflächenübersicht ein. Dazu wurden gute Beispiele aus anderen Kommunen herangezogen, die verdeutlichten, welchen Nutzen ein solches Informationsinstrument haben kann. Die verschiedenen diskutierten Möglichkeiten der Wohnbauflächenübersicht reichten von einfachen tabellarischen Übersichten bis hin zu interaktiven Formen ähnlich der im Projekt entwickelten Entscheidungshilfe. Wichtig erschien jedoch, dass die Kommunen auf die Ge-

staltung einer solchen Übersicht Einfluss haben sollten, damit die Informationen nicht nach dem „top-down“-Prinzip abgefragt werden.

### **Zweistufige Ausweitung der Kommunikation auf indirekt eingebundene Akteure – Stufe II Zusammenführung der Kommunikationspartner**

Die Ausweitung des Kommunikationsprozesses erfolgte durch einen gemeinsamen Workshop, zu dem die Verwaltungsgemeinschaftsvorsitzenden, die Bürgermeister und die Verwaltungsmitarbeiter im Bereich Bauen des gesamten Landkreises Gotha eingeladen wurden.

#### *Strategische Kommunikation*

Zu dem geplanten Workshop waren alle Verwaltungsgemeinschaften, Städte und Gemeinden im Landkreis Gotha eingeladen. Die offene Einladung aller Akteure aus dem Landkreis sollte die Offenheit bezogen auf gemeinsame Formen der Zusammenarbeit signalisieren und dem Ausschluss von Akteuren vorbeugen. Zudem sollte die Wohnbauflächenübersicht ein gemeinsames Produkt aller landkreisangehörigen Kommunen sein, um somit eine höhere Akzeptanz für das Instrument und seine Verbindlichkeit herzustellen. Darüber hinaus sollte den Akteuren verdeutlicht werden, dass sie davon profitieren, wenn ihnen die Informationen anderer Kommunen zur Verfügung stehen und ihre Informationen auch an anderer Stelle bekannt sind.

Zur Bestärkung der Funktion der Wohnbauflächenübersicht war es bedeutsam, dass das Landratsamt die Notwendigkeit bekräftigte und die Rolle der Koordination anbot.

#### *Kommunikationsinhalte und thematische Bezüge*

Das Thema des Workshops war die „Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels“. Damit wurde die Siedlungsentwicklung in den Kontext der aktuellen Herausforderung des Bevölkerungsrückgangs gestellt. Im Fokus standen die Entwicklungen in den dörflichen Gebieten, die zunehmend mit der Leerstandproblematik und der Verödung von Dorfkernen konfrontiert sein werden. Damit verknüpft ließ sich darstellen, dass eine weitere Flächenausweisung mit steigenden Folgekosten verbunden ist.

Als Strategien wurden verschiedene Ansätze aus anderen Regionen gezeigt, wie im Bereich der Wohnbauflächenentwicklung zusammengearbeitet wird. Dabei zeigte sich, dass die Informationsebene als Grundlage für strategische Ausrichtungen wichtig ist. Welche Informationen zu den Wohnbauflächen interessant sind, wurde gemeinsam zusammengetragen und diskutiert. So wurden in einem Abwägungsprozess Kriterien erörtert, nach denen die Baugebiete in einer Wohnbauflächenübersicht aufgeschlüsselt sein sollten.

### **Strategische Abstimmung mit den eingebundenen Akteuren: III Übergabe der Verantwortung für den weiteren Prozess des Stadt-Umland-Dialogs an die Akteure vor Ort**

Der Kommunikationsprozess im Landkreis zum Thema abgestimmte Siedlungsentwicklung hat erst begonnen. Das Ende der Laufzeit des Forschungsprojektes KomKoWo macht es jedoch notwendig, die Verantwortung für den Prozess abzugeben, damit dieser weitergeführt werden kann. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung ist noch keine Kommunikationsplattform etabliert, die sich von selbst trägt.

### *Strategische Kommunikation*

Gemeinsam mit dem Landratsamt und der Stadt Gotha wurde ein abschließendes Strategiegelgespräch geführt. Dieses knüpfte an die Reihe der Strategiegelgespräche in dieser Runde an. Der Landkreis als übergeordnete Instanz, die mit einem gewissen Abstand und Überparteilichkeit den Prozess begleiten kann, und die Stadt Gotha mit ihrer besonderen Rolle als mit Abstand größte Stadt im Landkreis und damit Motor für Entwicklungen müssen zunächst die treibenden Kräfte in dem Kommunikationsprozess sein. Als beratende Institution ist die Regionale Planungsstelle Mittelthüringen in das Gespräch eingebunden. Insbesondere bei Fragen zu Fördermöglichkeiten und weiteren Unterstützungsmöglichkeiten durch die Regional- und Landesplanung können sie einen Beitrag leisten. Der Gesprächstermin wird aus organisatorischen Gründen erst nach Abschluss des Berichtes stattfinden.

### Kapitel 5.2.3 | Auswertung der Evaluation Politik und Verwaltung in Bezug auf eine nachhaltige Stadtentwicklung

Neben der konkreten Auswertung der Umsetzungsphasen in den Modellstädten wurde eine Befragung in Bezug auf das Verständnis von Flächenverbrauch und nachhaltiger Siedlungsentwicklung durchgeführt. Dazu wurden im Landkreis Gotha Gemeindebürgermeister, der Oberbürgermeister von Gotha, Verwaltungsgemeinschaftsvorsitzende, der Landrat sowie Verwaltungsmitarbeiter des Landratsamtes und der Stadt Gotha interviewt. In Erfurt wurden Mitarbeiter der Verwaltung befragt. Insgesamt flossen 15 Fragebögen in das Ergebnis ein. Eine Wiederholung, der Befragung nach Abschluss der Kommunikationsstrategie wäre hinsichtlich ggf. veränderten Einstellungen und Informationsständen interessant und wissenschaftlich lohnend gewesen, konnte in der Projektbeantragung jedoch leider nicht finanziert werden.

#### *Flächeninanspruchnahme – 30 ha-Ziel*

Die Einstiegsfrage, ob dem Interviewten das 30 ha-Ziel der Bundesregierung bekannt ist, konnte nur von fünf der Befragten bejaht werden. Diese hatten im Zusammenhang mit den Zielen der Bundesregierung, Steuerung der Flächeninanspruchnahme und des Raumordnungsplans bereits davon gehört. Dabei fiel auf, dass insbesondere die direkt am Forschungsprojekt KomKoWo beteiligten Akteure aus der Verwaltung das 30 ha-Ziel konnten, und darüber hinaus aber nur zwei weitere Akteure.

#### *Einschätzung zur aktuellen Situation der Wohnbauflächen*

Die Antworten im Landkreis Gotha auf die Fragen zur derzeitigen Situation der eigenen Wohnbauflächen machen deutlich, dass außer in zwei Gemeinden ein Überangebot an Bauflächen zur Verfügung steht und auch nicht erwartet wird, dass zukünftig weitere Bauflächen benötigt werden. In den Gemeinden, die weiterhin Bauflächen benötigen, sind die Bedingungen so, dass im einen Fall insgesamt aufgrund der geringen Größe keine Ausweisungen mehr möglich sind, im anderen Fall die Infrastruktur sehr gut ausgebaut ist und von daher Standortvorteile gegenüber benachbarten Gemeinden bestehen, die noch freie Flächen besitzen.

Während die Vertreter der Stadt Gotha weitere Bauflächen überwiegend für nicht nötig halten, werden in Erfurt einstimmig weitere Flächen benötigt.

### *Wichtige Aspekte bei der Entwicklung von Siedlungsflächen*

Auf die Frage, welche Aspekte bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen besonders wichtig sind, kam es zu unterschiedlichen Bewertungen. Die demografischen Aspekte waren für den Großteil der Befragten sehr wichtig. Ähnlich ist die Einschätzung bei den Infrastrukturkosten, die sehr wichtig bis wichtig bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen seien. Bei den Folgekosten gingen die Meinungen auseinander. Die Ansichten reichten von sehr wichtig bis hin zu weniger wichtig; jedoch mit der Tendenz zu wichtig. Etwas mehr als die Hälfte der Befragten sagte aus, dass der Umgang mit Folgekosten eine Schwierigkeit darstellt. Vor allem die, die angaben, dass für sie die Folgekosten sehr wichtig sind, gaben auch an, hierbei Schwierigkeiten zu haben. Dies waren fast ausschließlich Bürgermeister der Gemeinden. Die Anbindung an den ÖPNV wurde als wichtig eingestuft.

### *Eigener Umgang mit Siedlungsflächen*

Bei den Einschätzungen zum eigenen Umgang mit Siedlungsflächen wurden unterschiedliche Aussagen getroffen. So sagten zwei Drittel, dass durch den Rückgang der Bevölkerungszahl auch der Leerstand in ihrer Gemeinde oder Verwaltungsgemeinschaft steige. Trotz der unterschiedlichen Aussagen zum Leerstand, streben alle Gemeinden eine stärkere Entwicklung der Ortsmitte an und halten Flächensparen in ihrem Wirkungsbereich für notwendig. Bis auf die zwei schon erwähnten Gemeinden bestätigten alle Akteure, dass ausreichend Flächen für Siedlungserweiterung vorhanden sind. Bei den Vertretern des Landkreises Gotha herrschte allerdings Uneinigkeit bei der Frage, ob ihre Verwaltungsgemeinschaften und Gemeinden beabsichtigen, weniger Siedlungsfläche auszuweisen. Während einer die Meinung vertrat, dass die Kommunen weniger Fläche ausweisen wollen, gaben die beiden anderen Vertreter Gegenteiliges an.

### *Wichtigkeit verschiedener Ziele in den Kommunen*

Abschließend wurde im Interview noch einmal nach der Wichtigkeit verschiedener Ziele innerhalb der Gemeinde oder Verwaltungsgemeinschaft gefragt. Hier gab es meist nur kleinere Meinungsverschiedenheiten, insgesamt tendierten die Befragten in dieselbe Richtung.

Bei den Zielen „Innenentwicklung“, „Sicherung der Nahversorgung“ und „Mobilität durch den öffentlichen Verkehr“ waren sich alle einig, dass diese für die Gemeinden sehr wichtig bis wichtig sind. Uneinigkeit herrschte bei der Frage, den öffentlichen Verkehr aus Kostengründen zu verringern. Dort wurden von sehr wichtig bis überhaupt nicht wichtig alle Bewertungen gegeben. Insgesamt glichen sich die Angaben aus, sodass man keine verallgemeinernde Aussage treffen kann. Nur die eine Gemeinde, die die Mobilität durch öffentlichen Verkehr eher als gleichgültig einschätzte, äußerte auch die Wichtigkeit, Kosten zu Lasten des ÖPNV zu sparen. Während im Landkreis Gotha immerhin zwei Akteure Kürzungen im ÖPNV für ziemlich wichtig halten, schätzen die Befragten aus Erfurt Einschränkungen in diesem Bereich für sehr unwichtig ein. Diese Antworten weisen in Bezug auf den ÖPNV auf die sehr unterschiedliche räumliche Situation hinein. Erfurt als Großstadt gegenüber der Mittelstadt Gotha mit starken Verflechtungen in den Landkreis.

Die Ausweisung neuer Baugebiete für Einfamilienhäuser wurde mit einer knappen Mehrheit für wichtig empfunden. Dies stellt jedoch einen Widerspruch zu den vorher getroffenen Aussagen dar. Die Mehrheit der Gemeinden gab vorher an, zukünftig aufgrund der rückläufigen Nachfrage keine weiteren Baugebiete ausweisen zu wollen. Die Kostentransparenz für die Kommune wurde teilweise höher bewertet, als die für die privaten Haushalte; trotzdem wurden beide für wichtig bis sehr wichtig eingestuft. Bei der Frage nach der Wichtigkeit, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu vermindern, gingen die Meinungen stärker auseinander. Die Ansichten reichten von sehr wichtig bis weniger wichtig, wobei jedoch ein Überhang von eher wichtig da ist. Eine Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden bezüglich der Siedlungspolitik halten die Gemeinden für sehr wichtig; eine Verringerung des Siedlungsflächenverbrauchs ebenfalls.

## Kapitel 6 | Schlussfolgerungen und Ausblick

Im Rahmen des Forschungsprojektes KomKoWo konnten über die Kommunikation zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl wesentliche Erkenntnisse gewonnen werden.

Zur Beantwortung der zu Beginn des Projektes gestellten Fragen wurde zuerst der Stand der Wissenschaft zu den drei übergeordneten Themen „Kommunikation“, „Kostenwahrheit“ und „digitale Entscheidungshilfe“ anhand von Literatur-, Internet- und Best-Practice-Recherchen sowie Experteninterviews erarbeitet. Darauf folgte eine genauere Analyse der regionalen und lokalen Gegebenheiten der Modellstädte Erfurt und Gotha. Die theoretische und praxisorientierte Bestandsaufnahme floss dann in die Konzeptionierung, Erprobung und Evaluation der Kommunikationsstrategien für die Zielgruppen Politik und Verwaltung sowie Bau- und Umzugswillige ein.

### Kapitel 6.1 | Schlussfolgerungen

Die Diskussion der Ergebnisse des Forschungsprojektes anhand von Thesen in diesem Kapitel ist eine Annäherung an die Beantwortung der Fragestellungen, die in der Einführung dargelegt wurden. Die Bedeutung der Thesen wird jeweils zu Beginn erläutert, daran schließen sich die Erkenntnisse aus dem Projekt an und abschließend werden die allgemeinen Schlussfolgerungen abgeleitet.

**I. These: Es besteht eine Diskrepanz zwischen Zielformulierungen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der Umsetzung in den Modellstädten sowie im Stadt-Umland der Modellstadt Gotha.**

Nachhaltigkeit und damit verbunden auch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sind keine neuen Themen. Unter Schlagworten wie „Grenzen des Wachstums“ oder „Lokale Agenda 21“ wurde schon seit den 1970er bzw. 1990er Jahren der Umgang mit Ressourcen thematisiert. Mit der Veröffentlichung des Brundtland-Berichts Ende der 1980er Jahre wurde der Begriff Nachhaltige Entwicklung geprägt, der sich mittlerweile unter „Nachhaltig-

keit“ in vielen Diskussionen wieder findet. In diesem Zusammenhang werden u.a. auch Flächenausweisungen und deren Auswirkungen erörtert.

So formulierte die Bundesregierung 2002 das Ziel, bis zum Jahr 2020 die Flächenneuinanspruchnahme auf 30 Hektar pro Tag zu reduzieren (vgl. Bundesregierung 2002: 68). Der Rat für Nachhaltige Entwicklung hatte die Aufgabe, Ziele, Indikatoren und Projekte sowie eine öffentliche Kommunikation zur Nachhaltigkeit vorzuschlagen (vgl. Bachmann 2005: 199). Daraus hat sich das 30 ha-Ziel als Symbol für eine Trendwende und gleichzeitig als quantifiziertes Ziel ergeben, das es auf den räumlich nachgeordneten Ebenen zu operationalisieren galt.

In seiner Stellungnahme zu den 21 Indikatoren der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung bewertet der Rat für Nachhaltige Entwicklung den derzeitigen Stand der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme in Richtung Zielerfüllung mit ungenügend („rote Ampel“) (vgl. Rat für Nachhaltige Entwicklung 2008: 6 f.). Die Flächeninanspruchnahme ist von 1992 mit 120 ha pro Tag zwar bis 2002 auf 105 ha pro Tag gesunken, stieg dann jedoch in 2005 wieder auf 118 ha pro Tag an (vgl. Rat für Nachhaltigkeit 2008: 7). Vor diesem Hintergrund ist eine deutliche Diskrepanz zwischen Zielformulierung und Umsetzung zu sehen.

Das 30 ha-Ziel ist als solches noch zu wenig in Plänen und Programmen sowie Konzepten der Umsetzung namentlich aufgegriffen und verankert. Die Ursachen dafür können vielfältig sein.

Die angestrebten Wachstumsziele zugunsten einer florierenden Wirtschaft scheinen den Flächenreduktionszielen entgegen zu stehen. Da keine ausreichenden Anreize und Sanktionen bezogen auf das Flächensparen bestehen, wird die Umsetzung des 30 ha-Ziels nicht konsequent genug verfolgt. Ebenfalls stellen sich für private Haushalte keine Anreize dar, Flächeninanspruchnahme zu reduzieren.

Im Forschungsprojekt wurde der Umgang mit nachhaltiger Siedlungsentwicklung näher für das Bundesland Thüringen, die Planungsregion Mittelthüringen und in dieser für die Landeshauptstadt Erfurt und die Kreisstadt Gotha untersucht. Für das Bundesland Thüringen, die Planungsregion Mittelthüringen sowie die Modellstädte zeigte sich, dass keine quantitativen Angaben zur Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme formuliert wurden. Dies liegt zum einen daran, dass ein quantitatives Ziel eine Vorgabe ist, die schwer politisch aushandelbar ist, denn hieran sind der Erfolg und Misserfolg messbar und damit kontrollierbar. Zum anderen aber auch daran, dass die Zielformulierung auf Bundesebene zu abstrakt für die Umsetzung im Alltag der Politik und Verwaltung ist. Erst mit der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelthüringen (Stand: Entwurf 2008) fand die namentliche Aufnahme des 30 ha-Ziels statt (s. Kap. 3.1.2) und damit der Eingang in die Leitziele der Regionalplanung.

Auch wenn das Flächenreduktionsziel als solches nicht immer verankert ist, lassen sich in den Modellstädten Erfurt und Gotha viele Pläne, Initiativen und Programme identifizieren, die eine nachhaltige Siedlungsentwicklung thematisieren (s. Kap. 3.2.2 und 3.3.2). Da diese Pläne, Programme und Initiativen z.T. erst in jüngerer Zeit entwickelt wurden, bleiben die Wirkungen dieser abzuwarten. Eine Schwerpunktsetzung auf Innenentwicklung und

flächensparendes Bauen in den letzten Jahren kann aber bereits jetzt als deutliches Signal für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gewertet werden. Die zahlreichen Flächenpotentiale für Wohnungsbau, insbesondere auch in Stadtrandlagen, resultieren vor allem aus der Zeit der Wiedervereinigung und können daher zeitlich vor den Eingang nachhaltiger Ziele in den Modellstädten datiert werden.

Die Auswertung der Literatur zur Nachhaltigkeitskommunikation macht deutlich, dass zwischen Botschaft und Umsetzung viele Schwellen zu überschreiten sind (vgl. Kap. 2.1.1). Von daher ist im Prozess zwischen Zielformulierung und -kommunikation bis hin zur Umsetzung ausreichend Zeit einzuplanen, um diese Schwellen zu überwinden. Daraus resultiert, dass in dieser Zeit Ziele und Umsetzung auseinander klaffen und eine aktive Unterstützung notwendig ist, um den Rezipienten das Überschreiten der Schwellen zu erleichtern (z.B. durch eine geeignete Kommunikationsstrategie). Es besteht darüber hinaus auch das Erfordernis, das Ziel an die lokalen Gegebenheiten anzupassen und sinnvolle qualitative und quantitative Teilziele zu setzen.

## **II. These: Zur Kommunikation des 30 ha-Ziels zur Reduktion des Flächenverbrauchs bedarf es eine inhaltliche Konkretisierung und eine zielgruppenspezifische Aufbereitung.**

In seiner Evaluation stellt der Rat für Nachhaltige Entwicklung fest, dass das 30 ha-Ziel auf Bundesebene eine politische Symbol- und Signalwirkung ausübt und einen Orientierungscharakter für qualitative Ziele inne hat. Bezogen auf die Umsetzung stellt sich dieser Symbolcharakter ebenso wie die Abstraktheit und Komplexität des 30 ha-Zieles als schwierig dar (vgl. Rat für Nachhaltige Entwicklung 2007: 8). Dem Einzelnen kann nicht oder nur schwer vermittelt werden, was das 30 ha-Ziel bezogen auf seine eigene Erfahrungswelt bzw. die der Gesellschaft bedeutet.

Die Komplexität und Abstraktheit des Zieles ergibt sich daraus, dass eine Vielzahl an Faktoren in dieses Ziel einfließen (Arten der Flächennutzung, Bevölkerungsentwicklung, wirtschaftliche Entwicklung etc.). Gleichzeitig bleibt das Ziel für die Umsetzungsebene unklar: Was bedeuten die 30 ha für ein Bundesland, eine Region oder eine Kommune konkret und wer setzt das Ziel wie und mit welchem Nutzen um? Insbesondere für private Haushalte wird die Notwendigkeit und Möglichkeit, durch das eigene Handeln auf den Flächenhaushalt einzuwirken, oftmals nicht erkannt.

Das 30 ha-Ziel ist nach wie vor nicht bei allen planungs- und entwicklungsrelevanten Akteuren aus Politik und Verwaltung bekannt und die Einsicht für die Notwendigkeit nur z.T. vorhanden. Diese Erkenntnis konnte im Rahmen der Gespräche im Forschungsprojekt bestätigt werden (s. Kap. 5.3). Zum einen kann die fehlende Kenntnis darauf zurückgeführt werden, dass in entsprechenden Plänen, Programmen etc. das Ziel keine Erwähnung findet (s. auch These I), zum anderen aber auch darauf, dass aufgrund der Komplexität und Abstraktheit sowie geringen direkten Betroffenheit keine inhaltliche Auseinandersetzung damit stattfindet.

Die wissenschaftliche Diskussion um Nachhaltigkeitskommunikation hat ergeben, dass es von Bedeutung ist, eine positive emotionale Kommunikati-

on für die Sache durchzuführen. Damit ist gemeint, dass dem Rezipienten keine Verbote kommuniziert werden sollen, sondern vielmehr über Anreize Verhaltensänderungen bewirkt werden können. Dass daraus ein Nutzen für die Umwelt bzw. im Sinne der Nachhaltigkeit resultiert, sollte eher als zusätzlicher Bonus hervorgehoben werden (vgl. Kap. 2.1.2).

Im Rahmen des Forschungsprojektes wurde deshalb für die Kommunikation mit den Bau- und Umzugswilligen der Ansatz gewählt, über die Kostenwahrheit ein Verständnis und eine Sensibilisierung für das Thema Flächeninanspruchnahme zu erreichen, um damit auf Verhaltensänderungen hinzuwirken. Als entsprechender Anreiz bzw. Nutzen für die Bau- und Umzugswilligen wurde die Kostenersparnis (Gewinn) kommuniziert. Die erste Evaluation der Entscheidungshilfe zur Wohnstandortwahl als Instrument zur Kommunikation der Kostenwahrheit bestätigt die Einschätzung, dass ein Beitrag zur Sensibilisierung für die Flächeninanspruchnahme und die Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl geleistet werden konnte. Ob diese Sensibilisierung langfristig auch zu einem veränderten Handeln führen wird, müsste durch weitergehende Evaluationen zu einem späteren Zeitpunkt überprüft werden.

Das 30 ha-Ziel ist für die Kommunikation nur bedingt geeignet und bedarf entsprechend der jeweiligen Zielgruppen einer spezifischen Anpassung bzw. Aufbereitung. Geeignet erscheint auch, dieses Reduktionsziel indirekt zu thematisieren (z.B. über die Thematik Kostenwahrheit), um eine positive Kommunikation zu ermöglichen, Anreize für das eigene Handeln zu schaffen und Umweltaspekte als Bonus einzubinden.

Für die zukünftige Kommunikation zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme sollten positiv zu erreichende Ziele in den Blick genommen werden. Wichtig für eine Verhaltensänderung ist es, dieses Ziel auf konkrete Handlungsfelder und Handlungsanweisungen herunter zu brechen, die auf kommunaler Ebene bzw. für private Haushalte direkt in Maßnahmen münden können. Dazu muss die Kommunikation stark auf die Erfahrungswelt der jeweiligen Zielgruppe ausgerichtet werden.

Zielgruppenspezifische Kommunikation und Bewusstseinschaffung ist dabei jedoch nur als ein einsetzbares Instrument für die Reduzierung des Flächenverbrauchs zu betrachten. Um tatsächlich die Flächeninanspruchnahme bis zum Jahr 2020 auf 30 ha pro Tag zu reduzieren, ist es nötig auch verstärkt Anreize und die Möglichkeit der Sanktionierung auf den verschiedenen Umsetzungsebenen im Bereich der finanziellen, gesetzlichen, planerischen und Organisationsentwicklungsinstrumente zu schaffen.

### **III. These: Eine umfassende Aufschlüsselung der Kosten und Nutzen bei der Wohnstandortwahl ist für Bau- und Umzugswillige bisher kaum verfügbar.**

Bei der Wohnstandortwahl werden die Vor- und Nachteile abgewogen, um zu einer Entscheidung zu gelangen. Im Rahmen des Forschungsprojektes wurden die Vorteile als Nutzen oder Wohnstandortqualitäten bezeichnet, die Nachteile als Kosten. Ob ein Standort dabei positiv abschneidet hängt von den individuellen Prioritäten ab und davon, wie ein Standort in Vergleich zu anderen dasteht. Um diese Abwägung und den Vergleich durchführen zu

können, ist es notwendig, die Kosten und Nutzen am Standort aufzuschlüsseln und zugänglich zu machen.

Eine Recherche zur Verfügbarkeit von Informationen (Kosten und Nutzen) zur Wohnstandortwahl (s. Kap. 2.3.3) hat ergeben, dass es nur wenige gute Beispiele gibt, welche Kosten oder Nutzen aufzeigen sowie nur ein Beispiel existiert, in dem Kosten und Nutzen gemeinsam, thematisiert werden. Auf die Mobilitätskosten am Wohnstandort bezieht sich im Schwerpunkt die digitale Anwendung „Unterwegs sein“ vom Bündnis zum Flächensparen in Bayern (vgl. Bündnis zum Flächensparen Bayern 2008). Wohn- und Mobilitätskosten werden im „Wohnkostenrechner“ der LBS in Hamburg thematisiert und berechnet (vgl. LBS Hamburg 2008). Ein Beispiel für die Darstellung von Nutzen und Kosten zeigt das REFINA-Forschungsprojekt „Integrierte Wohnstandortberatung“, die für Schwerin und Wilhelmshaven ein Online-Tool entwickelt haben, bei dem zum einen über Angaben zu gewünschten Wohnstandortqualitäten drei Standorte empfohlen werden, zum anderen die Möglichkeit besteht, Mobilitätskosten für einen bestehenden Standort berechnet zu bekommen (vgl. Landeshauptstadt Schwerin et al. 2008). Die parallele Darstellung von Kosten sowie Nutzen und damit eine Gegenüberstellung erfolgt hier jedoch nicht.

Unter einer umfassenden Aufschlüsselung der Kosten und Nutzen bei der Wohnstandortwahl wird verstanden, dass die für die Zielgruppe lageabhängigen Aspekte Berücksichtigung finden. Zudem sollten diese Faktoren in messbaren Kategorien, systematisiert und zielgruppengerecht darstellbar sein.

Im Rahmen des Forschungsprojektes wurde die wichtigen Kosten- und Nutzenfaktoren für die Wohnstandortentscheidung herausgefiltert und diese verständlich aufbereitet. Dabei wurde auf die Darstellung der vollständigen Information zugunsten der Übersichtlichkeit und Komplexitätsreduktion verzichtet (s. Kap. 5.1, Abschnitt „Evaluation der digitalen Entscheidungshilfe“).

Dennoch gibt es Forschungsbedarf, weitere Kostenfaktoren aufzuschlüsseln. So fehlt bisher eine Möglichkeit die demografischen Entwicklungen in die Berechnung einfließen zu lassen, welche insbesondere durch Veränderung von sozialer Infrastruktur sowohl auf die Nutzen- als auch auf die Kostenseite Auswirkungen hätte.

Einschränkend muss erwähnt werden, dass die Kosten und Nutzen am Standort zwar wichtige Entscheidungskriterien bei der Wohnstandortwahl sind. Dies trifft allerdings hauptsächlich für jene Bau- und Umzugswilligen zu, die als Preis-Leistungs-Optimierer oder Preisoptimierer beschrieben werden (s. Kap. 2.3.1). Es ist jedoch davon auszugehen, dass eine Vielzahl von Entscheidungen eher aus emotionalen Gründen getroffen wird oder eine Standortwahl durch Zufälle zustande kommt. Dennoch könnte ein solches Verhalten auch deshalb überwiegen, da bisher keine verständliche und transparente Möglichkeit der Kosten-Nutzen-Abwägung zugänglich ist.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, lokal sehr unterschiedlichen Wertentwicklungen von Immobilien, steigenden Mobilitätskosten und höherer Arbeitsplatzmobilität ist zu vermuten, dass rationale Überlegungen zukünftig einen größeren Stellenwert einnehmen werden.

**IV. These: Zur Vermittlung der Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl bedarf es einer Kommunikationsstrategie für den Gesamtprozess, die auf die jeweiligen Zielgruppen abgestimmt ist, die verschiedenen realen wie virtuellen Kommunikationsformen und -medien kombiniert sowie unterschiedliche lokale und regionale Rahmenbedingungen berücksichtigt.**

Für die Kommunikation der Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl ist es von Bedeutung, die Sensibilisierung für das Thema von zwei Seiten zu betrachten und anzugehen. Zum einen für diejenigen, die Flächen ausweisen und anbieten (Politik und Verwaltung), zum anderen für jene, die Flächen nachfragen (private Haushalte). Die Kostenwahrheit stellt sich für diese Zielgruppen sehr unterschiedlich dar und bedingt differenzierte Kommunikationsstrategien zur Erreichung des Ziels der Bewusstseinsbildung.

Nach dem Social-Marketing-Zyklus sollte zur Erreichung des Kommunikationszieles eine Situationsanalyse, wozu die spezifischen Rahmenbedingungen gehören, durchgeführt werden, auf deren Grundlage die Planung und Entwicklung der Kommunikationsstrategie erfolgt. Für die Umsetzung werden anschließend geeignete Kommunikationsformen und -medien ausgewählt und in der Evaluation überprüft, ob die Ziele erreicht wurden und welche Verbesserungen implementiert werden sollten. Aufgrund von Erkenntniszuwachsen bedarf der Kommunikationsprozess einer ständigen Rückkopplung und Anpassung an z.B. veränderte Rahmenbedingungen oder neue Akteure (s. Kap. 2.1).

Im Forschungsprojekt hat sich gezeigt, dass es wichtig ist, eine Kommunikationsstrategie für den Gesamtprozess zu erarbeiten. Dabei war ein zentraler Aspekt, die Akteure Vorort in die Situationsanalyse, Planung und Entwicklung, sowie Umsetzung und Evaluation der Kommunikationsstrategie einzubinden und über differenzierte Gesprächsformen (z.B. Informations-, Strategiegespräche) in den Prozess zu integrieren. Dadurch waren stetig Anpassungen in der Kommunikationsstrategie verbunden. Die Definition der Zielgruppe, des Ziels und des groben Rahmens, in dem sich die Kommunikation bewegen soll, waren dabei wichtige Voraussetzung, um das Projektziel nicht aus den Augen zu verlieren.

Bei der konkreten Ausarbeitung der Kommunikationsstrategien zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl in den Modellstädten wurden die räumlichen Gegebenheiten und der lokale Umgang mit Siedlungsfläche berücksichtigt. Dadurch ergaben sich zwei unterschiedliche Ausrichtungen der Kommunikationsstrategie für Erfurt - Dialog über einen Beratungsansatz zur Wohnstandortwahl - und Gotha - Stadt-Umland-Dialog über eine abgestimmte Siedlungsentwicklung (s. Kap. 4).

Eine geeignete Kommunikationsstrategie, die sich aus realen und virtuellen Elementen zusammensetzt, sollte diese miteinander verzahnen, so dass sie sich aufeinander beziehen, aber dennoch losgelöst voneinander als Einzelkomponenten nutzbar sind. Im Forschungsprojekt wurde dieser Ansatz für die Beratung zu Wohnstandorten umgesetzt. Die Beratung besteht aus dem Angebot einer Website mit einem interaktiven Tool, einer Broschüre und Beratungsgesprächen (s. Abb. 71).

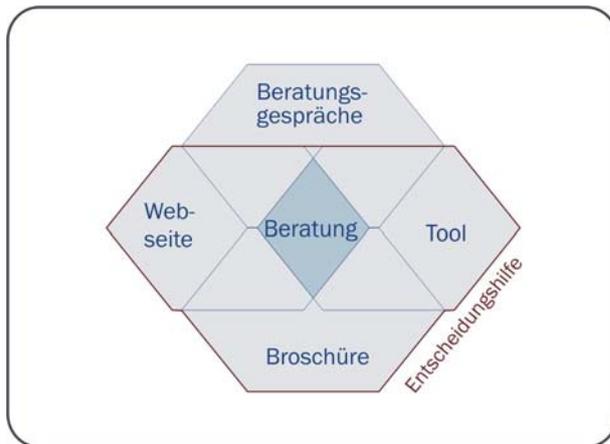


Abb. 71: Kombination von Kommunikationselementen für die Beratung zu Wohnstandorten

Bau- und Umzugswillige können selbst entscheiden, in welcher Kombination sie die einzelnen Beratungsinstrumente nutzen möchten und werden jeweils bei der Nutzung eines Angebotes auf die anderen Beratungsmöglichkeiten hingewiesen. Die einzelnen Komponenten sind für sich verständlich und nutzbar, können aber auch in Kombination verwendet werden, da sie sich ergänzen.

Die Definition der Zielgruppe, des Ziels und des groben Rahmens, in dem sich die Kommunikation bewegen soll, sind wichtige Voraussetzungen, damit die Kommunikationsstrategie trotz Rückkopplungen nicht von Einzelnen verwendet wird, um nur ihre eigenen Interessen durchzusetzen.

Als geeignete Kommunikationsformen für Politik und Verwaltung bieten sich dialogorientierten Formen an, wie Einzelgespräche, Gruppengespräche, Workshops, etc. Dabei sollten diese Kommunikationsformen im Rahmen einer Kommunikationsstrategie untereinander, auf die Zielgruppe und das Kommunikationsziel abgestimmt sein.

Für Bau- und Umzugswillige, die weniger direkt erreicht werden können, als Personen aus Politik und Verwaltung, muss die Kommunikation offener angelegt sein. Als Möglichkeit zur Kommunikation der Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl kann eine Entscheidungshilfe, die die wichtigen Parameter der Kosten und Nutzen transparent macht, eine gute Möglichkeit sein. Dabei können sowohl reale als auch virtuelle Formen miteinander kombiniert werden. Eine rationale Standortwahl kann dadurch unterstützt werden.

#### **V. These: Der Erfolg eines Kommunikationsprozesses wird durch förderliche und hinderliche Rahmenbedingungen maßgeblich mit beeinflusst.**

Im Kommunikationsprozess werden die spezifischen Rahmenbedingungen vor Ort einbezogen sowie unterschiedliche Akteure und Kommunikationsformen berücksichtigt, wie in These II dargestellt. Sie sind maßgeblich für den Erfolg des Kommunikationsprozesses. Neben Rahmenbedingungen wie wirtschaftliche Entwicklung, Bevölkerungsentwicklung oder die Zusammensetzung der Akteure und Entscheidungsträger bestehen weitere Faktoren,

die erst im Lauf des Prozesses hervortreten oder zunächst als solche identifiziert werden müssen.

Der Kommunikationsprozess erfolgt in Kooperation mit einer Vielzahl von Akteuren (s. These IV). Eine enge Abstimmung und Zusammenarbeit führt zu mehr Akzeptanz und dazu, dass Entscheidungen von allen mitgetragen werden. Auf der anderen Seite entstehen Abhängigkeiten, welche sich auf den Kommunikationsprozess positiv wie negativ auswirken können.

Förderliche oder hemmende Faktoren für den Kommunikationsprozess können politische Wechsel oder Verwaltungsumstrukturierungen sein. Unabhängig vom Inhalt wird sich durch derartige Neuorientierungen zunächst eine Verzögerung des Prozesses abzeichnen. Weitere Einflussfaktoren sind Erfahrungen aus vorherigen Zusammenarbeiten, persönliche Befindlichkeiten zwischen Akteuren, aber auch die persönliche Einstellung des einzelnen zum Kommunikationsprozess. Darüber hinaus können auch Kommunikationsstrategien anderer Akteure die Kommunikation stützen oder konterkarieren. Nicht zuletzt ist das jeweilige politische Gewicht bezogen auf das Flächenreduktionsziel als maßgeblicher Inhalt entscheidend, ob der Prozess gefördert oder eher gehemmt wird.

Im Rahmen des Forschungsprojektes traten hemmende ebenso wie förderliche Faktoren hervor. Zu den hemmenden Faktoren zählt z.B. die Umstrukturierung der Verwaltung in einer der Modellstädte. Diese Umstrukturierung führte dazu, dass neue Akteure in das Projekt eingebunden werden mussten, neue Entscheidungskompetenzen vorlagen und Ansatzpunkte grundsätzlich neu diskutiert werden mussten. Während der Umstrukturierung stand insgesamt für die Verwaltung eine Neuorientierung an. Der Kommunikationsprozess musste daran angepasst und verlangsamt werden (Rückkopplung).

Zudem hat sich die bisher politisch ausstehende Entscheidung zur Gebietsreform in Thüringen hemmend auf den Kommunikationsprozess ausgewirkt, da die Rahmenbedingungen für Kooperationen nicht geklärt waren und damit Verunsicherung bezüglich der weiteren Entwicklungen bestand.

Ebenfalls Einfluss hatten Erfahrungen aus vergangenen Kommunikationsprozessen. Negative Erfahrungen wurden bis in den aktuellen Prozess hineingetragen und wirkten sich auf diesen aus, ohne dass es mit den dann anstehenden Zielen und Inhalten direkt in Verbindung stand. Dadurch wurde der Kommunikationsprozess erheblich gebremst und kam mit einigen Akteuren gar nicht erst zustande. Demgegenüber wirkten sich positive Erfahrungen mit der Zusammenarbeit förderlich auf den Prozess aus und stärkten z.B. eine vertrauensvolle Atmosphäre.

Es zeigte sich in den Dialogen, dass sich persönliche Befindlichkeiten zwischen Akteuren, aber auch die persönliche Einstellung einzelner Akteure bedeutend auf den Verlauf des Kommunikationsprozesses ausgewirkt haben.

Ein hinderlicher Effekt entstand dadurch, dass andere Akteure Kommunikationsstrategien verfolgen, die die Kommunikationsstrategie des Forschungsprojektes konterkarieren. Dies kann bewusst oder auch unbewusst geschehen sein. Dies kann bedeuten, dass sich eine der Kommunikationsstrategien langfristig durchsetzt oder bei der entsprechenden Zielgruppe eine Ver-

unsicherung entsteht, weil nicht klar ist, wer welche Interessen aus welchen Gründen verfolgt.

Äußere Rahmenbedingungen wie politische Wechsel, administrative Umstrukturierungen oder anstehende gesetzliche Änderungen haben großen Einfluss auf den Verlauf von Kommunikationsprozessen. Die Auswirkungen sind in die Kommunikationsstrategie einzubeziehen und besonders auch in Hinblick auf den zeitlichen Verlauf zu berücksichtigen.

Wichtig ist es, in einem Kommunikationsprozess zu erkennen, welche persönlichen Befindlichkeiten von Akteuren bestehen. Eine Zusammenarbeit kann sehr davon profitieren, wenn die Kooperationspartner einander verstehen und respektieren. Genauso kann es für die Kommunikation sehr erschwerend sein, wenn ein großes Konfliktpotential herrscht. Unstimmigkeiten in anderen Bereichen können sich leicht auf den Kommunikationsprozess auswirken, ohne dass direkte Bezüge bestehen. Diese Zusammenhänge gilt es zu erkennen, um darauf reagieren zu können.

Genauso entscheidend sind die persönliche Einstellung und das Interesse von einzelnen Personen. Stimmen die eigenen Überzeugungen mit denen im Kommunikationsprozess formulierten überein, kann sich eine positive Energie zugunsten der Zielerreichung entfalten. Andersherum kann ein Interessen- und Zielkonflikt den Kommunikationsprozess bremsen und erneute Diskussionen unstimmiger Punkte erfordern. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, die Handlungslogiken und Interessen der einzelnen Akteure stärker zu berücksichtigen und in die Kommunikationsstrategie einzubeziehen.

In kommunikativen Prozessen ist außerdem eine wichtige Aufgabe, den Dialog am Laufen zu halten. Voraussetzung dabei ist, dass es einen weitgehend neutralen „Kümmerer und Moderator“ gibt, der Impulse setzt und die organisatorischen Fäden in der Hand hält. Da das Thema nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung ein, im Gegensatz zum Alltagsgeschäft vieler Kommunen, recht abstraktes Handlungsfeld darstellt, die damit verbundenen Herausforderungen sehr komplex sind und es sich durch die kommunale Planungshoheit zudem um keine Pflichtaufgabe handelt, ist die Dringlichkeit und Notwendigkeit zu handeln, aus Sicht der Kommunen eher niedrig. Es ist deshalb erforderlich, immer wieder Impulse zu setzen und die Auseinandersetzung mit der Thematik einzufordern. Diese Funktion hat Übergangsweise die Fachhochschule Erfurt gemeinsam mit dem Landratsamt und der Stadt Gotha übernommen. Langfristig müssten der Landkreis, die Stadt Gotha und die Regionalplanung diese Aufgabe gemeinsam weiter wahrnehmen. Fällt der Moderator und Kümmerer weg, wird sich dies hemmend auf den weiteren Prozess auswirken. Eine gemeinsame Organisationsform, z.B. ein Stadt-Umland-Verband, würde die Verstetigung des Dialogprozesses erleichtern und durch die organisierte dauerhafte Zusammenarbeit einen Vorteil-Lasten-Ausgleich über einen längeren Zeitraum ermöglichen.

**VI. These: Die zielgruppengerechte Bereitstellung von Informationen zum Thema Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl und die Verdeutlichung von Bezügen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung tragen zur Sensibilisierung der jeweiligen Zielgruppen bei.**

Mit einer Sensibilisierung soll erreicht werden, dass ein Rezipient sich mit einer veränderten Sichtweise zu einem Thema auseinandersetzt. Um ein verändertes oder bewusstes Handeln zu erreichen, kann die Sensibilisierung daher als Zwischenschritt und Teilerfolg eingestuft werden.

Eine zielgruppengerechte Aufbereitung von Informationen ist die Grundlage erfolgreicher Kommunikation (s. Kap. 2.1). Das bedeutet, dass für die Zielgruppe abgewogen werden muss, welche Bedürfnisse und welches Zeitbudget vorliegen sowie welche Medien überwiegend genutzt werden und mit welcher Sprache kommuniziert wird.

Bis hin zur Sensibilisierung und letztendlich zum veränderten Verhalten müssen beim Rezipienten wie in Kapitel 2.1 dargestellt, verschiedene Kommunikationsschwellen überschritten werden. Die Sensibilisierung kann auf der Schwelle zwischen Verstehens- und Wissensschwelle eingeordnet werden. Der Rezipient hat dabei dann verstanden, worum es geht und kann die Information in einen Kontext bringen. Die Schwelle zur Anwendung in der Alltagswelt und möglicherweise Änderungen im Verhalten ist noch nicht überschritten.

Im Forschungsprojekt bestand das Bestreben, die Kommunikationsstrategien soweit zu formulieren, dass die Verstehensschwelle bei den Zielgruppen überschritten werden konnte, welche eine zentrale Schwelle hin zur Sensibilisierung darstellt. Dazu waren Überlegungen wichtig, die sich mit der Aufmachung der Information, der Zeit, dem Ort, den Medien, der Komplexität und der Erfahrungswelt der Zielgruppen Bau- und Umzugswillige sowie Politik und Verwaltung beschäftigten.

Bezogen auf die Zielgruppe der Bau- und Umzugswilligen wurde stark darauf geachtet, dass die Informationsaufbereitung in einer Weise erfolgt, die allgemein verständlich ist und sich auf die Alltagswelt bezieht. Die Thematik der nachhaltigen Siedlungsentwicklung als solche wurde nicht kommuniziert, sondern mit Hilfe für die Zielgruppe relevanter Aspekte, wie Mobilitätskosten, zeitlicher Mobilitätsaufwand und Nähe zu wichtigen Wegezielen indirekt transportiert. Durch die Sensibilisierung dafür, dass Versorgungsinfrastrukturen und Wege einen erheblichen Einfluss auf die Kosten und Nutzen eines Wohngebietes haben, konnte im weiteren Sinne ein erster Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung bzw. zur nachhaltigen Flächeninanspruchnahme geleistet werden. Weitergehende Untersuchungen wären notwendig, um zu überprüfen, ob diese Sensibilisierung auch zu einem veränderten Handeln führen wird.

Die Kommunikationsstrategie für Politik und Verwaltung war mit dem Beratungsansatz in Erfurt und dem Stadt-Umland-Dialog in Gotha auf die lokalen Voraussetzungen zugeschnitten und muss in Hinblick auf die Sensibilisierung zu nachhaltiger Siedlungsentwicklung differenziert betrachtet werden.

Die Akteure der Landeshauptstadt haben bereits mit Ideen wie „Bezahlbare Stadt“ oder „Demografischem Controlling“ gezeigt, dass sie in die Richtung

einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Kostenaspekten denken, allerdings erfolgte noch keine konkretere Konzeptionierung oder Umsetzung. Ähnlich verhält es sich mit dem Beratungsansatz, der grundlegend als wichtig und positiv bewertet wurde, allerdings durch die aktuellen Umstrukturierungsmaßnahmen in der Verwaltung zunächst eine geringe Priorität einnimmt. Somit kann die Kommunikationsstrategie hin zu einer Sensibilisierung zur nachhaltigen Entwicklung als positiv eingeschätzt werden, verharnte im Rahmen des Forschungsprojektes jedoch zwischen Aufnahme- und Verstehensschwelle.

Im Landkreis Gotha war es das Ziel, über die Kosten der Flächenausweisung und der Möglichkeit einer interkommunalen Kooperation für eine abgestimmte Siedlungsentwicklung zu werben. Die Gespräche und Diskussionen ebenso wie die Evaluation haben gezeigt, dass bei den Akteuren eine allgemeine Sensibilisierung für das Thema stattgefunden hat. Aufgrund des aktuell noch geringen Problemdrucks insbesondere im Bereich der Kosten von Siedlungsgebieten fällt der Ansatz hinter anderen lokalen Problemen zurück und erfährt damit eine geringe Priorität. Die eigene Situation wird als noch nicht so beunruhigend eingeschätzt, als dass ein dringender Handlungsbedarf bestünde. So wird überwiegend zunächst abgewartet was die Entwicklungen bringt, anstatt aktiv zu handeln.

Aus der Kommunikation mit der Zielgruppe Politik und Verwaltung zeigt sich, dass von der Sensibilisierung bis hin zu einem veränderten Verhalten noch viel Überzeugungsarbeit geleistet sowie der Nutzen stetig aufgezeigt werden muss. Mit der Sensibilisierung ist der erste Schritt zur Auseinandersetzung mit einem Thema mit veränderten Sichtweisen erreicht. Um darüber hinaus zu einem veränderten Verhalten zu gelangen, müssen im weiteren Kommunikationsprozess konkrete Nutzen aufgezeigt werden, die mit der Verhaltensänderung zu erwarten sind (Anreize und Boni). Der auf diese Zielgruppe ausgeübte Einfluss ist durch die Begleitung über alle Kommunikationsschwellen vergleichsweise hoch, erfordert jedoch auch entsprechende Ressourcen.

Sensibilisierung zeigt sich insgesamt als zentraler Teilerfolg hin zu einer Verhaltensänderung. Von der Aufmerksamkeit für eine Information bis hin zur Anwendung müssen mehrere Kommunikationsschwellen überwunden werden. Wesentlich ist es dabei, die vermittelten Informationen zielgruppengerecht aufzubereiten. Die Bereitschaft, sich mit Themen auseinanderzusetzen stellt den Zugang dafür dar, eine Sensibilisierung überhaupt erreichen zu können. Dabei ist es wichtig, die Motive und Bedürfnisse der Zielgruppen zu kennen. Die Intensität der Begleitung beim Überschreiten der Schwellen ist ebenfalls abhängig von der Zielgruppe. So ist im direkten Dialog mit Politik und Verwaltung eine höhere Intensität als in der eher indirekteren Kommunikation mit Bau- und Umzugswilligen möglich. Dies sollte als wichtige Rahmenbedingung in die Konzeption einer Kommunikationsstrategie Eingang finden.

**VII. These: Für die Zielgruppe der Bau- und Umzugswilligen kann die interaktive Entscheidungshilfe „WoWohnen“ durch eine systematische Abfrage zu Kosten und Nutzen die Abwägung verschiedener Wohnstandorte unterstützen. Sie trägt dazu bei, dass Entscheidungen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung getroffen werden.**

Die Wohnstandortwahl stellt für Privathaushalte eine wichtige Entscheidung dar, wenn es darum geht, für den Lebensalltag eine gute Situation zu schaffen. In diese Entscheidung fließen eine Vielzahl an Faktoren ein, die sich grob als Kosten und Nutzen (Standortqualitäten) darstellen lassen. Daneben prägen subjektive emotionale Aspekte die Entscheidung.

Aufgrund der Vielzahl der zu berücksichtigenden Informationen und Aspekte sowie der fehlenden systematischen Zusammenstellung von Kosten und Nutzen (s. These III) erfolgt die Entscheidung unvollständig und damit nicht nachhaltig.

Erst die Systematisierung und Gegenüberstellung von Kosten und Nutzen an unterschiedlichen Standorten ermöglicht einen objektiven Vergleich. Ergänzend müssen aber auch weiterführende Aspekte Beachtung finden, wie z.B. die Veränderung des Haushaltes und der Wohnansprüche.

Der Ansatz des Forschungsprojektes setzte deshalb auf eine systematische Darstellung ausgewählter Kosten und auch der Nutzen in der Abwägung verschiedener Wohnstandorte. Neben der systematischen Abfrage hin zu einer Standortempfehlung und anschließenden Ergebnisdarstellung im interaktiven Tool der Entscheidungshilfe, werden zusätzlich Informationen zu Kosten und Nutzen an verschiedenen Standorten auf der Website zur Entscheidungshilfe bereitgestellt und bilden damit eine wichtige Grundlage für eine höhere Rationalität der Wohnstandortentscheidung.

Die Evaluation der Testphase hat ergeben, dass die Verwendung der Entscheidungshilfe durch die umfangreichen und z.T. auch neuen Informationen einen Einfluss auf die Sichtweise zur Wohnstandortwahl hat (s. Kap. 5.1).

Ob mit Hilfe der Entscheidungshilfe, Wohnstandortentscheidungen in Zukunft nachhaltiger getroffen werden, lässt sich erst nach einem längeren Einsatz der Entscheidungshilfe überprüfen. Die Ergebnisse der Erstevaluati-on deuten jedoch darauf hin, dass eine Sensibilisierung erfolgt, so dass damit eine wesentliche Kommunikationsschwelle in Richtung einer Verhaltensänderung genommen ist (s. Kap. 2.1).

Werden alle Kosten der Wohnstandortwahl mit ihren jeweiligen Wahrscheinlichkeiten und Verknüpfungen dargestellt, würde sich eine sehr umfangreiche und schwer zu durchschauende Berechnung ergeben. Deshalb ist die Kommunikation der Kostenwahrheit immer eine Abwägung zwischen ganzheitlicher Darstellung und Komplexitätsreduzierung zugunsten einer machbaren Informationsvermittlung.

**VIII. These: Welche Kosten bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen entstehen, ist für Kommunen nur eingeschränkt bekannt. Folgekosten finden derzeit im Entscheidungsprozess zu wenig Beachtung.**

Für die Wohnbauflächenausweisung werden laut § 1 Abs. 5 BauGB sowie zur Erschließung laut § 123 Abs. 2 BauGB Aspekte wie „Wirtschaftlichkeit“ und „kostengünstig“ zum Ausdruck gebracht. Dabei wird jedoch kein bestimmtes Verfahren oder Instrument der Wirtschaftlichkeitsberechnung näher bestimmt. Die städtebauliche Kalkulation ist zur Risikoabschätzung und Kostensteuerung für Kommunen ein wichtiges Instrument des Bodenmanagements. Für eine zuverlässige Kalkulation fehlt es in der städtebaulichen Praxis jedoch an ausreichend differenzierten und aktuellen Orientierungswerten (vgl. Kötter 2005: 44). In Studien jüngerer Zeit wird versucht, eine Methodik der Kosten- und Folgekostenabschätzung zu entwickeln. Dabei stoßen die Forscher immer wieder auf das Problem der unzureichenden Datenverfügbarkeit (s. Kap. 2.2.1). Bisher sind nur Kalkulationen für Siedlungsstrukturtypen verfügbar, die allerdings nur begrenzt auf die örtlichen Rahmenbedingungen übertragen werden können (s. Kap. 2.2.1 und vgl. BBR 2006: 231 f.). Für die Ebene der Landes- und Regionalplanung lässt sich feststellen, dass z.B. für Infrastrukturfolgekostenberechnungen wenige Erfahrungen, Kostenschätzungen durchzuführen, bestehen - abgesehen von projektbezogenen Maßnahmen im Rahmen von Raumordnungsverfahren (vgl. BBR 2006: 231). Die kommunale Praxis ist bisher noch weit davon entfernt routinemäßig Risiko- und Kostenabschätzungen durchzuführen (vgl. Rat für Nachhaltige Entwicklung 2007: 9).

Untersuchungen zeigen auf, dass neben den Investitionskosten auch die Folgekosten eine nicht unerhebliche Belastung für die Kommunen darstellen können (s. Kap. 2.2). Auch wenn die Herstellung eines Baugebietes über städtebauliche Verträge durch einen Investor finanziert wird, verbleiben die Folgekosten bei den Kommunen. Insbesondere auch für erschlossene Baugebiete mit fehlender Nachfrage stehen Aufwand und Ertrag für die Kommunen in keinem Verhältnis.

Im Stadt-Umland-Dialog des Forschungsprojektes hat sich gezeigt, dass insbesondere auch im Zuge der Wiedervereinigung überzogene Gewinn- und Wachstumserwartungen einer rationalen Wirtschaftlichkeitsüberprüfung entgegenstanden. Es verwundert jedoch, dass trotz mittlerweile angespannter Haushaltslage vieler Kommunen und der demografischen Entwicklung, insbesondere auch in den durch Abwanderung gezeichneten ostdeutschen Bundesländern, die Wachstumsbestrebungen vielerorts ungebrochen sind. Es besteht nach wie vor die Hoffnung, dass sich die Einwohnerzahl stabilisieren oder gar erhöhen wird.

Bezogen auf die Kosten der Baulandausweisung wird die Betrachtung der Kosten generell als wichtig eingestuft. Im konkreten Fall werden die Folgekosten allerdings als marginal eingeschätzt und ihnen keine Bedeutung beigemessen. Zudem werden die Einnahmen aus Baugebietsausweisungen häufig überschätzt (vgl. Jörissen/ Coenen 2007: 169). Die Kostentransparenz bei der Wohnbaulandausweisung für Kommunen ist bisher in Ansätzen gegeben; es gibt Instrumente und Methoden, die allerdings bisher in der Praxis noch auf wenig Erfahrungswerte zurückgreifen können. Darüber hinaus stellt sich das Problem einer nicht verfügbaren differenzierten Daten-

lage. Eine Verbesserung und Aktualisierung der Datenbestände wäre ein großer zeitlicher sowie personeller Aufwand und damit mit hohen Kosten verbunden. Es besteht nach wie vor hoher Forschungsbedarf in diesem Feld, insbesondere in Richtung einer Anwendbarkeit für die Praxis.

**IX. These: Die Entscheidungshilfe kann ergänzend zu bestehenden Instrumentarien Steuerungswirkung entfalten, die einen Nutzen für Bau- und Umzugswillige sowie Kommunen mit sich bringt.**

Die bestehenden Instrumentarien der Planungspraxis reichen nicht aus, um den vielfältigen Belangen nachzukommen und gleichermaßen sparsam und ökonomisch mit Siedlungsflächen umzugehen. Es bestehen eine Vielzahl an formellen und eine weitaus größere Zahl informeller Instrumente, die kommunalen Akteuren dazu verhelfen sollen, die unterschiedlichen Belange mit- und gegeneinander abzuwägen und gleichzeitig nachhaltige Entscheidungen treffen zu können.

Während eine Vielzahl der Instrumentarien für Akteure der Kommunen vorgesehen sind, beziehen andere die Gesamtheit der im Prozess beteiligten Akteure mit ein: Für Siedlungsentwicklung heißt das, auch Privathaushalte in den Prozess der Flächenentwicklung einzubeziehen. Finanzielle Anreizinstrumente (z.B. Fördermittel) stellen dabei einen guten Ansatz dar, greifen aber im Sinne der Nachhaltigkeit zu kurz. Diese Instrumente fördern oftmals eine rein an finanziellen Überlegungen orientierte Entscheidung, während Aspekte wie ökologische und sozial-gesellschaftliche Entwicklung außen vor bleiben.

Die vorgestellte Entscheidungshilfe stellt in diesem Kontext eine Neuerung dar, in dem sie als Ergebnis des Standortvorschlags und -vergleiches finanzielle Vorzüge von Standorten gegenüber anderen aufzeigt, gleichzeitig aber auch mit Aspekten wie Infrastrukturen, Zeitaufwand und langfristiger Perspektive über eine reine Finanzabwägung hinausgeht.

Die Entscheidungshilfe stellt für Kommunen damit ein Instrument dar, das in Ergänzung mit weiteren Instrumenten und tangierenden Maßnahmen, wie Öffentlichkeitsarbeit und bürgernahen Beratungsangeboten eine Steuerungswirkung entfalten kann und einen Mehrwert für Bürger und Kommune bietet.

Um die Steuerungswirkung weiter zu verstärken, ist eine Ausdehnung der Entscheidungshilfe auf einen regionalen Kontext vorstellbar. Hier werden Unterschiede in Standorten, insbesondere bezogen auf Mobilitätskosten und Zeitaufwand, noch deutlicher als bei einer Betrachtung auf Ebene der Stadt. Einher mit einem regionalen Einsatz der Entscheidungshilfe können Abstimmungen über eine strategische Siedlungsentwicklung in Landkreis oder Region gehen und bis hin zu einer Kooperation führen und damit einen deutlichen Mehrwert darstellen.

**X. These: Die Entscheidungshilfe ist auf weitere Städte und Stadtregionen übertragbar. Eine spezifische Anpassung auf die jeweiligen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen ist dabei erforderlich.**

Mit dem Einsatz der Entscheidungshilfe wird deutlich, dass innerstädtische Wohnangebote als attraktive Alternative zum Wohnen in Stadt-Umland und im ländlichen Raum gesehen werden, da sie Kosten sparen und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung fördern können. Dies ist über die Modellstädte hinaus auch für weitere Städte und Stadtregionen von Interesse. Die entwickelte Entscheidungshilfe lässt sich auf sie anpassen und dort einsetzen. Dazu sind entsprechende spezifische Daten und Rahmenbedingungen einzupflegen und mit den Akteuren vor Ort abzustimmen. Nicht außer Acht gelassen werden sollte jedoch die angesprochene Einbindung in eine kommunikative Gesamtstrategie und die Berücksichtigung der weiteren vorgestellten Schlussfolgerungen.

Allerdings ist die Zahl der attraktiven Angebote in der Stadt oft noch zu gering, um die Nachfrage zu decken. Projekte wie z.B. „Genial zentral“ in Gotha zeigen, dass Hauseigentum in der Stadt möglich und nachgefragt ist. Aufgabe der Kommunen wird es sein, nachfrageorientiert urbane Wohnformen und verstärkt innerstädtische Brachflächen, Leerstand und Bestandsobjekt in der Weise zu entwickeln, dass Hauseigentum möglich ist.

## Kapitel 6.2 | Weiterentwicklung und Forschungsbedarf

Die Ausführungen zu den Thesen zeigen die im Rahmen des Forschungsprojektes gewonnenen Erkenntnisse auf. Darüber hinaus wurde weiterer Forschungsbedarf erkannt, der im Folgenden dargelegt ist. Zuvor wird eine Einschätzung gegeben, wie die weitere Umsetzung der Kommunikationsstrategien in den Modellstädten einzuschätzen ist.

Die Forschungsarbeit mit den Modellstädten hat gezeigt, dass sich die Diskussion zur Flächeninanspruchnahme in wachsenden Stadt-Regionen anders darstellt als in schrumpfenden. Neben der Problematik der Neuinanspruchnahme von Flächen tritt in Regionen mit Bevölkerungsrückgang zunehmend die Herausforderung des Umgangs mit Leerständen und Baulücken auf. Zudem ist die Wohnbaulandausweisung dort selten noch ein Thema, sondern die Auswirkungen vergangener Flächenausweisungen sind sichtbar und müssen diskutiert werden. So stellt sich die Frage, was mit Wohngebieten passiert, die nur zu einem Drittel bebaut sind und voraussichtlich niemals vollständig gefüllt werden können. Was bedeutet in einem solchen Kontext „Flächen sparen“? Welche Lösungsansätze gibt es für die parallele Entwicklung von Leerstand im Ortskern und neuen Wohngebieten am Ortsrand?

### **Modellstadt Erfurt – Beratungsansatz**

Die Kommunikationsstrategie in Erfurt konnte aufgrund veränderter Rahmenbedingungen nicht in dem Umfang umgesetzt werden, wie sie zu Beginn geplant war. Der Austausch mit der Politik entfiel und die Diskussion innerhalb der Verwaltung wurde nur in sehr begrenztem Maße geführt. Aus diesem Grund konnte die Diskussion des Beratungsansatzes als Ganzes sowie die Integration in das städtische Beratungsangebot nicht fortgeführt werden.

Ziel der Stadt Erfurt sollte es sein, sich stärker auch als Dienstleister für die Bürger zu verstehen und eine umfassende Beratung anzubieten. Durch diese Informationsvermittlung würde die Stadt zudem über ein Steuerungsinstrument verfügen. Ergänzend zu der Beratung gehört ein schlüssiges Konzept zur Öffentlichkeitsarbeit, das die Beratungsangebote auch sichtbar und für die Zielgruppe transparent macht.

Auch Erfahrungen mit ehrgeizigen, aber freiwilligen Projekten wie „Bezahlbare Stadt“ oder „Demografisches Controlling“ haben gezeigt, dass sie nicht kurzfristig umgesetzt werden können. Es ist jedoch sehr zu empfehlen, dass die Stadt bei der weiteren Verfolgung eines Beratungsansatzes nicht nur Einzelmaßnahmen angeht, sondern sich grundlegend über ein Beratungsverständnis und über eine Gesamtstrategie Gedanken macht.

### **Modellstadt Gotha – Stadt-Umland-Dialog**

Im Landkreis Gotha konnte der geplante Kommunikationsprozess weitestgehend bis zum Ende beschritten werden. Das abschließende Strategieggespräch mit den direkt eingebundenen Akteuren von Stadt und Landkreis hat gezeigt, dass der Lernprozess für die Akteure als sehr intensiv wahrgenommen wurde, der Fortgang des Prozesses jedoch ohne externe Unterstützung unklar bleibt, nicht zuletzt wegen mangelnder personeller Ressourcen und mangelndem politischen Handlungsdruck im Landkreis.

Die Herausforderung für die Stadt Gotha und den Landkreis mit seinen Kommunen wird darin liegen, eine Kommunikation zu führen, bei der alle Beteiligten auf gleicher Augenhöhe stehen. Dabei stellt sich die Frage, ob es die Stadt Gotha schafft, gerade bei den Umlandgemeinden genügend Vertrauen zu wecken und Anreize zu schaffen, damit die Kommunen eine Zusammenarbeit als gewinnbringend empfinden. Des Weiteren steht zur Klärung, ob das Landratsamt eine moderierende Funktion übernehmen wird und auch als „Kümmerer“, den Dialog am Laufen hält, bis sich selbsttragende Strukturen entwickelt haben. In diesem Kontext steht auch die Pflege der Wohnbauflächenübersicht als Informationsinstrument im Landkreis. Der derzeitige Umgang und bisherige Diskussionen lassen jedoch eher darauf schließen, dass alle über die Pflichtaufgaben hinausgehenden Bemühungen personell und finanziell schnell an Grenzen stoßen und nur durch Druck von außen angegangen werden.

Dem Landkreis und all seinen Mitgliedern ist zu empfehlen, dass sie über eine gemeinsame strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung und auch anderer kommunaler Aufgaben beraten, um für künftige Herausforderungen gerüstet zu sein. Die aktuelle Situation mag sich noch stabil darstellen, die demographischen Prognosen zeigen jedoch, dass Handlungsbedarf besteht und dieser sollte nicht erst erkannt werden, wenn die meisten Spielräume nicht mehr vorhanden sind.

### **Entscheidungshilfe „WoWohnen“ für Bau- und Umzugswillige zur Wohnstandortwahl**

Die Entscheidungshilfe „WoWohnen“ konnte innerhalb des Forschungsprojekts erfolgreich in die erste Testphase gehen. Die Evaluation hat gezeigt, dass der Ansatz der Sensibilisierung für die Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl in dieser Weise erreicht werden kann. Eine umfangreichere

Evaluation könnte weiteren Aufschluss darüber geben, wo Entwicklungsbedarf besteht.

Aus bisherigen internen und externen Auswertungen lassen sich dennoch bereits Optimierungsvorschläge ableiten. Es wäre wünschenswert, dass Auswirkungen der demografischen Entwicklung in die Kosten- und Nutzen-darstellung einfließen, z.B. Änderungen des Infrastrukturangebotes. Weiteres Potential bietet die Ausweitung des Standortangebotes von Baugrundstücken auf Bestandsimmobilien und den Mietwohnungsmarkt. Dazu sollte überlegt werden, inwieweit der standortbezogene Ansatz ggf. in einen quartiersbezogenen Ansatz geändert werden sollte. Mit Hinblick auf steigende Mobilitätskosten wäre es denkbar, alternative Möglichkeiten, wie z.B. Car-sharing, aufzuzeigen und Kostenunterschiede zu berechnen. Neben den Entwicklungsmöglichkeiten für die Nutzung der Entscheidungshilfe besteht Forschungsbedarf bei der Pflege solcher interaktiven Tools. Es wurde im Forschungsprojekt versucht, eine Variante zu finden, die eine einfache Datenpflege und Aktualisierung ermöglicht. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der Erfahrung mit anderen Kostenrechnern, die wegen nicht leistbarer Pflege vom Markt genommen wurden. In Bezug auf verschiedene Zielgruppen wäre es denkbar, in Richtung des Lebensstilansatzes zu überlegen, welche ergänzenden Kommunikationsformen zum Einsatz kommen könnten.

Die Stadt Gotha hat bereits angekündigt, die Entscheidungshilfe auch über die Laufzeit des Forschungsprojektes hinaus einzusetzen. Hier steht noch aus zu klären, wie die genaue technische Verankerung geschehen kann und wie langfristig die Pflege des Tools gewährleistet wird. Durch die Integration in die Beratung der Gothaer Innenstadtinitiative sind die Ausgangsbedingungen als positiv zu bewerten. Für eine Verwendung im gesamten Landkreis bedürfte es weiterer Abstimmungsprozesse. Als interkommunales Instrument zur Siedlungsentwicklung ist ebenfalls ein Einsatz auf der Ebene der Regionalplanung, mit Moderationsfunktion der Regionalen Planungsgemeinschaft, denkbar.

Als Schwierigkeit zeigt sich insgesamt, dass bezogen auf Wohnstandorte in der Stadt oftmals keine adäquaten Angebote vorliegen (z.B. Einfamilienhaus mit Garten). Für Städte wird es deshalb zukünftig verstärkt auch Aufgabe sein, innovative Angebote zu schaffen. Das Projekt „Genial zentral“ (z.B. auch in Gotha) stellt dabei ebenso einen guten Ansatz in diese Richtung dar, wie das „Probewohnen“ in der Altstadt von Görlitz. Das Probewohnen ermöglicht Umzugswilligen einen Perspektivwechsel, indem auf für die Probedauer von ca. einer Woche eine z.B. Stadtwohnung bezogen werden kann und Vorzüge des städtischen Wohnens selbst erfahren werden können. Solche experimentellen Angebote können auch Anreiz sein, um das Verhalten zu verändern.

Neben der Darstellung der Vorteile von integrierten, gut angebundenen Standorten müssten die Bemühungen zur Schaffung innerstädtischer, bezahlbarer Wohnangebote für verschiedene Zielgruppen verstärkt werden. Dies gilt ebenso für die innerörtlichen Lagen von kleineren Kommunen, die ihren Bestand wieder attraktivieren müssen.

## Kapitel 7 | Anhang

### Kapitel 7.1 | Erläuterung der Nutzenkriterien und Entfernungsstufen

Für die Bewertung der Nutzenkriterien wurden Stufenkategorien gebildet, in denen unterschiedliche Einrichtungen bzw. Ziele erreicht werden können. Entsprechend des jeweiligen Nutzers und seiner Tätigkeit werden die Entfernungsstufen unterschiedlich gewählt. So weichen die Entfernungen zur Arbeit z.B. von denen zu Kindergarten oder Grundschule ab.

Für die Erreichbarkeit wurden folgende Annahmen zu Grunde gelegt:

- Die Distanz in Stufe 1 ist in bis zu 7 Minuten zu Fuß zu bewältigen.
- Stufe 2 umfasst Distanzen, die zu Fuß in bis zu 15 Minuten und mit dem Fahrrad in etwa 4 Minuten bewältigt werden können.
- Stufe 3 umfasst Distanzen, die über eine fußläufige Erreichbarkeit hinausgehen und eher mit dem Fahrrad (ca. 10 Minuten) oder mit motorisierten Verkehrsmitteln (MIV, ÖPNV) zurückgelegt werden.
- Distanzen in Stufe 4 werden in der Regel mit dem eigenen PKW oder ÖPNV zurückgelegt und umfassen umfangreichere Distanzen.

Erreichbarkeit per	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4
	[Bar chart showing reach in Stufe 1 and Stufe 2]			
	[Bar chart showing reach in Stufe 1, Stufe 2, and Stufe 3]			
			[Bar chart showing reach in Stufe 3 and Stufe 4]	

Tab. 11: Erreichbarkeit der Entfernungsstufen mit verschiedenen Verkehrsmitteln (Eigene Darstellung)

Diesen Überlegungen liegen Erkenntnisse aus Wissenschaft und Praxis zugrunde. Es wurden dementsprechend Entfernungsstufen für die Nutzenkriterien festgesetzt (s. Tab. 11).

	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4
Entfernung zum Arbeitsplatz	0-2000m	2001-4000m	4001-10.000m	Mehr als 10.000m
Entfernung zum Kindergarten	0-500m	501-1000m	1001-2500m	Mehr als 2500m
Entfernung zur Grundschule	0-500m	501-1000m	1001-2500m	Mehr als 2500m
Entfernung zur höheren Schule	0-2000m	2001-4000m	4001-10.000m	Mehr als 10.000m
Nahversorgung (Einzelhandel)	0-500m	501-1000m	1001-2500m	Mehr als 2500m
Medizinische Versorgung (Allgemeinmediziner)	0-500m	501-1000m	1001-2500m	Mehr als 2500m
Innerstädtische kulturelle und gastronomische Angebote	0-500m	501-1000m	1001-2500m	Mehr als 2500m
ÖPNV (Taktung + Entfernung Haltestelle)	Sehr wichtig	Wichtig	Weniger wichtig	unwichtig
Eigene Grünflächen Nähe zu Grünanlagen	Eigenes Grundstück	0-500m zu öffentlichen Grünflächen	501-1000 m zu öffentlichen Grünflächen	Mehr als 1000m zu öffentlichen Grünflächen
Naturnähe (Entfernung zu naturnahen Flächen, z.B. Wald, Felder,...)	0-500m	501-1000m	1001-2500m	Mehr als 2500m
Parkmöglichkeiten	Parkplätze auf dem Grundstück	Parkplatz im Wohngebiet	Kostenpflichtige Parkplätze im Wohngebiet	Keine Parkplätze

Tab. 12: Kategorisierung der Wohnstandortqualitäten (Eigene Darstellung)

Die Einteilung in die vier Stufen für die einzelnen Wohnstandortqualitäten ist im Folgenden erläutert.

**Entfernung zu höheren Schulen und zum Arbeitsplatz**

Die Einteilung der Stufen für Arbeitsplatz und weiterführende Schulen werden analog behandelt und orientieren sich am Bewegungshorizont eines erwachsenen Menschen. Die Einstufung über einen Raum bis über 10.000 m resultiert aus der z.T. weiten Entfernung von Arbeitsplätzen (Pendler) oder weiterführenden Schulen (Gymnasium, Hochschule etc.). Da ab dem 16. Lebensjahr eine Motorisierung grundsätzlich möglich ist, kann auch bei Schülern angenommen werden, dass diese ab Stufe 3 individuell oder per ÖPNV ihr Fahrtziel erreichen können.

	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4
	0-2.000 m	2.001-4.000 m	4.001-10.000 m	Mehr als 10.000 m
Arbeitsplatz	Kann noch fußläufig oder mit dem Fahrrad erreicht werden	Kann mit dem Fahrrad erreicht werden	Kann mit dem Fahrrad erreicht oder motorisiert erreicht werden	Wird mit motorisiertem Verkehr erreicht
Weiterführende Schule	Kann noch fußläufig oder mit dem Fahrrad erreicht werden	Kann mit dem Fahrrad erreicht werden	Kann mit dem Fahrrad erreicht oder motorisiert erreicht werden	Wird mit motorisiertem Verkehr erreicht

Tab. 13: Entfernungskategorien für Arbeitsplatz und weiterführende Schule (Eigene Darstellung)

### **Entfernung zu Kindergarten und Grundschule**

Die Entfernung zu Kindergärten und zur Grundschule orientiert sich am Bewegungshorizont von Kindern. Sehr gut und gut sind damit Distanzen, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad, bzw. Dreirad oder Laufrad für Kleinkinder, in kurzer Zeit zurückgelegt werden können. Als ausreichend ist eine Distanz, die entweder mit dem Fahrrad oder dem Auto zurückgelegt werden kann. Dabei wird immer davon ausgegangen, dass ein Erwachsener das Kind begleitet. Für Grundschulkindern besteht zudem häufig die Option, dass die Fahrt über einen Schulbus organisiert wird.

### **Nahversorgung**

Die Einschätzung zu Nahversorgungseinrichtungen orientiert sich zunächst an Angaben aus Literatur oder Einzelhandelskonzepten. Es existiert jedoch keine einheitliche Untergliederung und Definition einer guten oder sehr guten Erreichbarkeit. Meist wird eine Distanz bis zu 1.000 m als nah eingestuft. Die Stadt Erfurt legt in ihrem Einzelhandelskonzept einen Radius von 600 m zu Grunde (vgl. Landeshauptstadt Erfurt 2007c: 109). Die hier vorgenommene Einteilung orientiert sich an einer Distanz, die für einen erwachsenen Menschen mit Einkäufen fußläufig gut zurückgelegt werden kann.

### **Medizinische Versorgung**

Der Versorgungsplan der Kassenärztlichen Vereinigung Thüringen sieht bezogen auf die ärztliche Versorgung keine maximalen Distanzen vor, lediglich die Anzahl der Ärzte im Planungsbereich wird geregelt. In Anlehnung an die Entfernungen zur Nahversorgung wird die medizinische Versorgung nach den gleichen Entfernungsspannen unterteilt. Die medizinische Versorgung stützt sich dabei auf Haus- und Allgemeinarztpraxen. Die Entfernung zu Fachärzten oder Krankenhäusern kann die hier gewählten Entfernungsintervalle durchaus überschreiten.

### **Innerstädtische kulturelle und gastronomische Angebote**

Ein ansprechendes, vielfältiges Angebot an kulturellen und gastronomischen Einrichtungen befindet sich im Schwerpunkt im Zentrum der Städte. Für die Städte Erfurt und Gotha wird als Bezugsgebiet jeweils die Altstadt mit einer festgelegten Adresse gewählt. Die Erreichbarkeit orientiert sich dabei erneut an den Stufen einer fußläufigen Entfernung.

### **ÖPNV**

Die Bewertung des ÖPNV erfolgt anhand eines Punktesystems. Die Punkte basieren auf einer Berechnung, welche die Entfernung zu den Haltestellen und die Bedienqualität des Verkehrsmittels berücksichtigt. Grundlage für die Punktbewertung ist die Planungshilfe für die kommunale Bauleitplanung (vgl. FGSV 1999).

### **Eigene Grünflächen und Nähe zu Grünanlagen**

Die Nutzenkriterien eigene Grünflächen und Nähe zu Grünanlagen wurden als Kriterium zusammengefasst, da die Größe der eigenen Grünflächen nur schwer erfassbar sind und nach Grundstück und Bebauung stark variieren werden. Als Grünanlagen werden größere zusammenhängende Parkanlagen verstanden, die kostenfrei der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen und einen Erholungswert aufweisen (z.B. Stadtpark). Die Klassifizierung stellt in Stufe 1

zunächst den Besitz einer eigenen Grünfläche als oberste Qualitätsstufe fest. Stufe 2 bis 4 stellen Entfernungskriterien wie gehabt dar und orientieren sich in ihrer Abstufung an einer guten fußläufigen Erreichbarkeit.

### **Naturnähe**

Für die Entfernung zu naturnahen Flächen ist dieselbe vierstufige Skalierung wie für die Nahversorgung angenommen. Die Entfernungen sind in Anlehnung an Gehminuten berechnet. Somit ist noch gut erreichbar, was in ca. 15 Minuten Gehweg liegt. Damit wird leicht von der Bewertung der Freiraumqualität der Naturschutzakademie Hessen abgewichen, die im sehr guten Bereich eine Distanz von 750 m einstufen (hier 500 m) und als ausreichend eine Distanz von 2000 m angeben (hier 2500 m). Zugunsten einer einheitlichen Einteilung wird von diesen Werten leicht abgewichen, zumal sich die Distanzen nur geringfügig unterscheiden. Als naturnahe Flächen zählen land- und forstwirtschaftliche Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs. Dazu wird in Erfurt und Gotha der Siedlungsrand bestimmt. Die Nähe zur Natur ergibt sich von den Standorten bis zur Stadtgrenze. Alle außerhalb der Siedlung liegenden Flächen werden als Natur bewertet.

### **Parkmöglichkeiten**

Die Bewertung der Parkmöglichkeiten erfolgt, ähnlich wie bei Grünflächen, zunächst am Besitzstand. Stufe 1 stellt mit dem eigenen Parkplatz auf dem Grundstück die höchste Qualitätsstufe für Autobesitzer dar. Mit Stufe 2 bis 4 findet eine Abstufung von Parken im Quartier, kostenpflichtiges Parken im Quartier oder keine Parkmöglichkeit statt.

Kapitel 7.2 | Entscheidungshilfe „Wo wollen Sie wohnen?“  
in Printversion (Broschüre)





### WO WOLLEN SIE WOHNEN?

Das ist die Familie Hesse: Sabine, Hannes und die beiden Kinder Lisa und Tom.



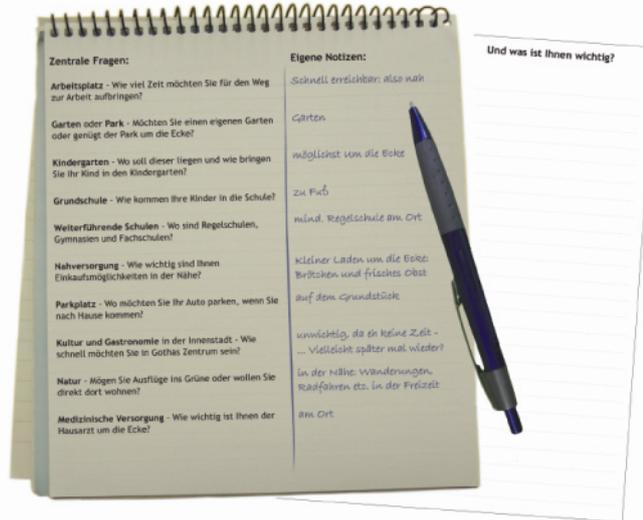
Tom ist 8 und Lisa 5 Jahre alt. Die beiden teilen sich ein Kinderzimmer in einer gemütlichen Altbauwohnung. Bald bekommt Familie Hesse Nachwuchs. Sie freuen sich alle auf das kleine Mädchen. Ihre Wohnung ist dann jedoch viel zu klein. Jetzt wollen sie umziehen. Ein Haus wäre toll, mit einem Garten, Baumhaus und Beeten. **Aber wo wollen sie wohnen?**

In Gotha und Umgebung, denn hier arbeiten Sabine und Hannes. Außerdem ist Familie Hesse wichtig, dass eine Kita und eine Schule in der Nähe liegen. Später, das heißt wenn beide Rentner sind, wünschen sie sich kurze Wege zu allem, was sie alltäglich brauchen. Deshalb überlegen sie sich, bevor sie ein Grundstück kaufen, welche Ansprüche sie haben und setzen dabei eigene Prioritäten:

**Was sind zentrale Fragen bei der Suche nach einem passenden Wohnstandort?**

Um bei Ihrer Suche nach einem Standort konkrete Wünsche einzubeziehen, beantworten Sie sich folgende Frage: Was brauchen Sie an dem Ort, an dem Sie leben wollen?

Auch Hannes schreibt seine Gedanken zu den zentralen Fragen auf...



**STANDORTE IM VERGLEICH**

Familie Hesse hat ihre Ansprüche an einen neuen Wohnstandort festgehalten und drei Standorte in die engere Auswahl genommen. Nun vergleichen Sie die Standorte miteinander.



**Schwabhäuser Straße**

- Altstadt Gothas
- 15 Wohneinheiten mit Reihen-, Hofgarten- und Mehrfamilienhäusern auf
- 0,29 ha
- 105 €/m<sup>2</sup>

**In der Guldener Aue**

- Stadtrand Gothas
- 120 Wohneinheiten mit Einfamilien- und Reihenhäusern auf
- 2,5 ha
- 79 €/m<sup>2</sup>

**Umland**

- 10 km von Gotha
- Einfamilien- und Doppelhäuser auf
- 3,1 ha
- 55 €/m<sup>2</sup>

**Entfernungen von den drei Standorten aus ...**

Wie weit sind alltägliche Ziele von den Standorten entfernt? Familie Hesse vergleicht die Wohngebiete und markiert die Angaben, die Ihren Ansprüchen am ehesten gerecht werden. Auch Sie können die Tabelle nutzen, um Entfernungen von Ihrem Standort aus für weitere Berechnungen aufzuschreiben.



Entfernung	Schwabhäuser Straße - Zentrum -	In der Göldeken Aue - Stadtrand -	Umland - 10 km von Gotha -	Eigener Standort
Arbeitsplatz	1.000m	3.200m	8.600m	
Garten/ Nähe zu Park	Garten	Garten	Garten	
Bus & Bahn	400m	800m	200m	
Kindergarten	700m	1.100m	250m	
Grundschule	300m	1.400m	6.500m	
Weiterführende Schule	300m	1.000m	3.500m	
Nahversorgung	700m	200m	9.000m	
Parkplatz	auf dem Grundstück	auf dem Grundstück	auf dem Grundstück	
Kultur und Gastronomie in der Innenstadt	700m	3.200m	8.200m	
Naturnähe	2.000m	250m	250m	
Medizinische Versorgung	300m	1.200m	6.900m	

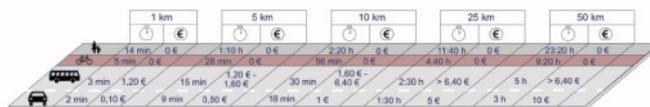


**WELCHE KOSTEN SIND ABHÄNGIG VOM WOHNSTANDORT?**

Zeit und Kosten für Alltagsmobilität sind abhängig von der Lage des Wohngebietes. Lange tägliche Wege, zum Beispiel zur Arbeit oder Schule, bedeuten mehr Zeit und höhere Kosten. Hannes vergleicht drei Wohnstandorte: "Wie lange benötige ich zur Arbeit und was kosten mich die Wege mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln?"



Für Hannes ist die Wahl klar: "Vom Wohnstandort im Zentrum kann ich zur Arbeit bequem zu Fuß gehen oder mit dem Rad fahren. Das spart Geld und auch Zeit. Zeit, die ich lieber nach Feierabend mit meinen Kindern als im Auto verbringe."  
Und wie viel Zeit benötigen Sie, wenn Sie einen Kilometer zu Fuß gehen, dafür den Bus nehmen, mit dem Fahrrad oder Auto fahren?



### Wie hoch sind Ihre Wege- und Zeitkosten?

Mit einem einfachen Rechenschema können Sie leicht Wege, Zeit und Kosten berechnen. Hannes zeigt Ihnen am Beispiel der drei Standorte, wie er seine Wege, die dafür aufgewendete Zeit und anfallende Kosten berechnet, wenn er dafür unterschiedliche Verkehrsmittel benutzt:

Hannes berechnet die Wege zu seinem Arbeitsplatz von den drei Standorten aus:

WEGE	Einfache Strecke	Häufigkeit der Strecke pro Woche	Wochen/Monat	km/Monat
Standort Schwabhäuser Straße	1,0 km	10	4,35	43,3 km
In der Guldenern Aue	3,2 km	10	4,35	138,6 km
Umland	8,6 km	10	4,35	372,4 km
<b>Eigene Berechnung:</b>				



Die Zeit, die Hannes zum Arbeitsplatz benötigt, berechnet er über anfallende Wege und die Geschwindigkeit der Fortbewegungsmittel:

ZEIT	Wege km/Monat	Zeitaufwand/km	Zeit in min/Monat	Zeit in h/Monat
Standort Schwabhäuser Straße	43,3 km	5,6 min/km (Rad)	242,48	4:02 h
In der Guldenern Aue	138,6 km	5,6 min/km (Rad)	775,94	12:55 h
Umland	372,4 km	3,0 min/km (Bus)	1.117,14	18:37 h
<b>Eigene Berechnung:</b>				

Um Kosten zu berechnen, multipliziert Hannes die Wege mit den jeweiligen Aufwendungen:

KOSTEN	km/Monat	Kosten nach Verkehrsmittel bzw. Kosten für Fahrkarte	Kosten/Monat
Standort Schwabhäuser Straße	43,3 km	0 € (Rad)	0 €
In der Guldenern Aue	138,6 km	0 € (Rad)	0 €
Umland	372,4 km	37,80 € (Bus)	37,80 €
<b>Eigene Berechnung:</b>			

**Zeitaufwand/km**

- 14 min/km
- 5,6 min/km
- 3 min/km
- 1,8 min/km

**Zeitrechnung min → h**

- 242,48 min
- 775,94 / 60 = 12:55 h
- 2 \* 60 min = 120 min
- 1117,14 min = 18:37 h

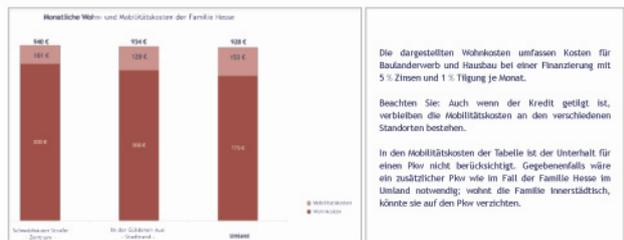
**Kosten**

- 0 €
- 0 €
- 37,80 €
- 1,20 €
- 37,80 €
- 1,20 €
- 37,80 €

Zur Berechnung Ihrer Wege, Zeiten und Kosten nutzen Sie die interaktive Wohnstandortsuche unter: [www.fh-erfurt.de/vt/komkovo/entscheidungshilfe/](http://www.fh-erfurt.de/vt/komkovo/entscheidungshilfe/)

### Familie Hesse entscheidet sich

Der Bauplatz in der Schwabhäuser Straße, in Gothas Stadtzentrum, passt sehr gut zu den Vorstellungen der Familie Hesse. Sie wünscht sich kurze Wege zu ihren Zielen - das wird hier erfüllt. Langfristig spart sie Fahrtkosten und viel Zeit. Die Kosten insgesamt sind an den drei Standorten zwar sehr ähnlich, aber bei steigenden Benzinpreisen können sich die Mobilitätskosten schnell erhöhen.



### Planen Sie für Ihre Zukunft ...

Prüfen Sie, ob preisgünstiges Bauland im Umland wirklich die „günstigere“ Wahl für Sie ist.

- Wenn die Kinder aus dem Haus sind, ist ein zentraler Wohnstandort von Vorteil: Kino, Theater und Kneipen sind zu Fuß zu erreichen.
- Die Stadt Gotha hat alles was man braucht: für den Einkauf, die Versorgung, Kultur, öffentlichen Verkehr und medizinische Einrichtungen. Das wird besonders im Alter wichtig!
- Günstigeres Bauland im Umland heißt nicht zwangsläufig, dass Sie Geld sparen - wägen Sie ab, ob weite Wege, der mögliche Zweitwagen und ein größerer Zeitaufwand nicht doch höhere Belastungen verursachen.



**...und planen Sie Folgekosten ein.**

Was der Wohnstandort bietet und was er kostet, das sind wichtige Fragen bei der Suche nach einem passenden Eigenheim. Hier finden Sie fünf wichtige Punkte, die Ihnen helfen, eine auch für die Zukunft gute Entscheidung zu treffen:

- **Grundstückspreis:** Welche Kosten dieser umfasst, kann sehr unterschiedlich sein. Deshalb ist es wichtig darauf zu achten, was im angebotenen Grundstückspreis wirklich enthalten ist und was noch hinzukommen kann.
- **Wohnnebenkosten** (Betriebskosten) sind laufende Kosten, zum Beispiel für Heizung, Müllabfuhr und Wasserversorgung. Die meisten Wohnnebenkosten wie Abwassergebühren sind gebietsabhängig und die Preise werden von den regionalen Akteuren bestimmt.
- **Reparatur- und Erneuerungskosten** müssen Sie einplanen, wenn Sie Ihr Haus dauerhaft erhalten möchten. Ist das Heim neu gebaut, so gilt: Eine jährliche Instandhaltungsrücklage von 0,8 bis 1,0 % des Kaufpreises wappnet Sie für diese Ausgaben.
- **Wiederverkaufswert:** Größe, Ausstattung und Lage des Baugrundes wirken sich langfristig auf den Wert aus. Je abgelegener eine Immobilie ist, desto geringer ist der Wiederverkaufswert. In schrumpfenden Regionen sinkt die Nachfrage nach Häusern, so dass Haus und Grundstück an Wert verlieren.
- **Mobilitätskosten** sind von der Lage des Wohngebietes abhängig. Weite Wege für Einkäufe, zur Arbeit oder Schule steigern die Mobilitätskosten und wirken sich darauf aus, wie flexibel Sie von A nach B kommen und wie viel Zeit Sie dafür einplanen müssen.



Ihr Leben verändert sich und damit auch Ihre Ansprüche. Denken Sie 10, 20 oder 30 Jahre im Voraus: Was benötigen Sie dann an Ihrem Wohnort? Welche Wege werden Sie zurücklegen und wie mobil müssen Sie sein?



## Literatur

- Adomßent, Maik/ Godemann, Jasmin 2005: Umwelt-, Risiko- Wissenschafts- und Nachhaltigkeitskommunikation: Eine Verortung; in: Michelsen, Gerd; Godemann, Jasmin. (Hg.): Handbuch Nachhaltigkeitskommunikation. Grundlagen und Praxis, München, S. 42-52.
- Ambler, Tim/ Vakratsas, Demetrios 1999: How Advertising Works: What Do We Really Know? *Journal of Marketing*, 63 (1).
- Ambrose, Gavin/ Harris, Paul 2005: *Layout. Basics Design*, München.
- Ambrose, Gavin/ Harris, Paul 2008: *Designraster : Struktur oder Muster aus Linien, die als Gerüst für die Anordnung der Elemente eines Designs dienen*, München.
- Ambrose, Gavin/ Harris, Paul 2008: *Das Layout-Buch*, München.
- Akademie für Raumordnung und Landesplanung (ARL) (Hg.) 1998: *Methoden und Instrumente räumlicher Planung*, Hannover.
- Atteslander, Peter 2003: *Methoden der empirischen Sozialforschung*. Berlin.
- Batinic, Bernad/ Appel, Markus (Hg.) 2008: *Medienpsychologie*, Heidelberg.
- Bauer, Uta/ Holz-Rau, Christian/ Scheiner, Joachim 2005: Standortpräferenzen, intraregionale Wanderungen und Verkehrsverhalten. Ergebnisse einer Haushaltsbefragung in der Region Dresden; in: *Raumordnung und Raumforschung*, Jg. 63, H. 4, S. 266-278.
- Baumgart, Sabine/ Schlegelmilch, Frank/ Stefansky, Andreas 2007: Neue Impulse für interkommunale Interaktionen – Der MORO-Wettbewerb „kommKOOP“; in: *RaumPlanung*, H. 134, S. 189-193.
- Baumgärtner, Stefan 2003: Warum Messung und Bewertung biologischer Vielfalt nicht unabhängig voneinander möglich sind. in: Weimann, Joachim; Hoffmann, Andreas; Hoffmann, Sönke (Hg.): *Messung und ökonomische Bewertung von Biodiversität: Mission impossible?* Marburg , S. 43-66.
- Behrens, Gerold/ Esch, Franz-Rudolf/ Leischner, Erika/ Neumaier, Maria (Hg.) 2001: *Gabler Lexikon Werbung*, Wiesbaden.
- Beier, Markus/ Matern, Antje 2007: *Stadt-Umland-Prozesse und interkommunale Zusammenarbeit – Stand und Perspektiven der Forschung*, Arbeitsmaterial der ARL, Nr. 332, Hannover.
- Benz, Arthur/ Scharpf, Fritz W./ Zintl, Reinhard 1992: *Horizontale Politikverflechtung: zur Theorie von Verhandlungssystemen*, herausgegeben vom Max-Planck-Institut für Gesellschaftsforschung, Frankfurt am Main.
- Berlyne, Daniel Ellis 1960: *Conflict, Arousal and Curiosity*, New York.
- Bischoff, Ariane/ Selle, Klaus/ Sinning, Heidi 2005: *Informieren, Beteiligen, Kooperieren. Kommunikation in Planungsprozessen. Eine Übersicht zu Formen, Verfahren und Methoden*, Dortmund.

Brielmaier, Peter/ Wolf, Eberhard 2000: Zeitungs- und Zeitschriftenlayout, Konstanz.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg.) 2005: Raumordnungsbericht, Bonn.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) in Kooperation mit dem Umweltbundesamt (UBA) und dem Projektträger Jülich (PtJ) (Hg.) 2006: MehrWert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadtumbauregionen, Freiberg.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg.) 2008: Sicherstellung der Neutralität von Beratungsinstanzen für die Anpassung von Bestandsimmobilien; in: ExWoSt-Information 29/5: Kostengünstig qualitätsbewusst bauen, S. 15-19, Bonn.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg.) 2008: Dritter Statusbericht Stadtumbau Ost. Perspektiven für die Innenstadt im Stadtumbau, Berlin.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hg.) 2007: Investitionsrahmenplan bis 2010 für die Verkehrsinfrastruktur des Bundes (IRP), BMVBS, Berlin.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg.) 2006: Umbau statt Zuwachs – Siedlungsentwicklung und öffentliche Daseinsvorsorge im Zeichen des demografischen Wandels, Berlin/ Bonn.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg.) o. J.: Forschungen, H. 127, Bonn.

Christmann, Ursula/ Norbert Groeben 1999: Psychologie des Lesens; in: Fransmann, Bodo (Hg.) 1999: Handbuch Lesen, München, S.145-223.

Dabner, David 2006: Das Grafikdesign-Buch, Grundlagen und Übungen, München.

Davy, Benjamin 2005: Grundstückswerte, Stadtumbau und Bodenpolitik; Universität Dortmund. in: vhw Forum Wohneigentum, vhw - Bundesverband für Wohneigentümer und Stadtentwicklung e.V., H. 2, Berlin.

Deppert, Wolfgang/ Mielke, Dietmar/ Theobald, Werner (Hg.) 2001: Mensch und Wirtschaft - Interdisziplinäre Beiträge zur Wirtschafts- und Unternehmensethik. 1. Band der Reihe Wirtschaft mit menschlichem Antlitz, Leipzig.

Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (Hg.) 2005: Formen der interkommunalen Zusammenarbeit im Rahmen der kommunalen Wirtschafts- und Infrastrukturpolitik, Endbericht, Berlin.

Diekmann, Andreas 2007: Empirische Sozialforschung. Grundlagen, Methoden, Anwendungen, Berlin.

Dollinger, Manuela 2003: Wissen wirksam weitergeben. Die wichtigsten Instrumente für Referenten, Trainer und Moderatoren, Zürich.

Dransfeld, Egbert/ Lehman, Daniel/ Meyer, Bernd/ Stemmler, Johannes/ Menning, Ulrike 2007: Grundstückswertermittlung im Stadtumbau. Verkehrswertermittlung bei Schrumpfung und Leerstand. hg. vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Institut für Bodenmanagement (IBoMa), Dortmund.

Franck, Norbert 2003: Handbuch Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Frankfurt am Main.

Freistaat Thüringen (Hg.) 1999: Regionaler Raumordnungsplan Mittelthüringen, Ministerium für Wirtschaft und Infrastruktur, Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen, Sonderdruck Nr. 2/1999 des Thüringer Staatsanzeigers, Erfurt.

Freistaat Thüringen (Hg.) 2004: Landesentwicklungsplan Thüringen, Ministerium für Bau und Verkehr, Erfurt.

Fries, Christian 2002: Mediengestaltung, Leipzig.

Fuchte, Karsten 2006: Verkehr und Erreichbarkeit als Kriterien der Wohnstandortwahl. Dortmunder Beiträge zur Raumplanung - Verkehr 5, Dortmund.

Gawron, Thomas 2004: Reduzierte Flächeninanspruchnahme durch interkommunale Kooperation?, UFZ-Bericht 25/2004, Leipzig.

Göschel, Albrecht 2004: Sozialräumliche Konsequenzen der Schrumpfung aus Sicht der Kommunen; in: vhw Forum Wohneigentum, H. 5, S. 247-250.

Groeben, Norbert 1982: Leserpsychologie, München.

Gutsche, Jens-Martin 2003: Auswirkungen neuer Wohngebiete auf die kommunalen Haushalte. ECTL-Working Paper Nr. 18 Kurzzusammenfassung u. a.; in: Gutsche 2004: Fiskalische Bilanz neuer Wohngebiete für die Kommunen, in: Der Gemeindehaushalt, Jg. 105, H. 4/2004, S. 78-82.

Gutsche, Jens-Martin 2005: Die ständige Ausweitung der Siedlungsfläche – ein Kostenproblem; in: Besecke, Anja/ Hänsch, Robert/ Pinetzki, Michael (Hg.) Flächensparbuch, ISR Diskussionsbeiträge 56, Berlin, S. 29-33.

Hahne, Ulf/ Henkel, Heinar 1993: Bestimmungsgründe für die Entwicklung von Siedlungsstrukturen in unterschiedlich ländlichen Räumen, in: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) (Hg.): Entwicklungsperspektiven ländlicher Räume, ARL-Arbeitsmaterial, Nr. 197, Hannover, S. 361-372.

Hallenberg, Bernd 2005: Entwicklungen der qualitativen Nachfrageverflechtung im westlichen Ruhrgebiet: Essen im Fokus; in: vhw Forum Wohneigentum, H. 5, S. 236-243.

Hans-Bredow-Institut (Hg.) 2006: Medien von A bis Z, Wiesbaden.

Haug, Peter 2003: Quersubventionierung kommunaler Leistungen in Deutschland: Aktuelle Bedeutung und Beurteilung unter Effizienz- und Verteilungsgesichtspunkten; in: Institut für Wirtschaftsforschung Halle (iwh) (Hg.): Wirtschaft im Wandel, H. 9, S. 299-305.

Hübner, Gundula 2005: Soziales Marketing, in: Michelsen Gerd, Godemann Jasmin (Hg.): Handbuch Nachhaltigkeitskommunikation, München, S. 287-296.

Institut für angewandte Sozialwissenschaft (infas) und Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) 2004: MiD - Mobilität in Deutschland (KONTIV 2002), Ergebnisbericht, herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen (BMVBW), Berlin.

Jörissen, Juliane/ Coenen, Reinhard 2007: Sparsame und schonende Flächennutzung, Studien des Büros für Technikfolgen-Abschätzung beim Deutschen Bundestag – 20, Berlin.

Khazaeli, Cyrus Dominik 1999: Crashkurs. Typo und Layout. Vom Zeilenfall zum Screendesign, Hamburg.

Kleinhüchelkotten, Silke/ Wippermann, Carsten/ Behrendt, Dieter/ Fiedrich, Gesa/ Schützer de Magalhaes, Isabell/ Klär, Kerstin/ Wippermann, Katja 2006: Kommunikation zur Agro-Biodiversität. Voraussetzungen für und Anforderungen an eine integrierte Kommunikationsstrategie zu biologischer Vielfalt und genetischen Ressourcen in der Land-, Forst-, Fischerei- und Ernährungswirtschaft (einschließlich Gartenbau). ECOLOG-Institut/Sinus Sociovision, Hannover/Heidelberg.

Klemme, Marion 2002: Interkommunale Kooperation und nachhaltige Entwicklung., Dortmunder Beiträge zur Raumplanung, Bd. 110, Blaue Reihe, IRPUD, Dortmund.

Knöpke, Lars 2003: Marketing und Umweltschutz – wie Fisch und Fahrrad? in: Impulse für umweltpolitisches Engagement, Nr. 3, S. 2-3.

Koschnik, Wolfgang 1996: Standard-Lexikon Werbung, Verkaufsförderung, Öffentlichkeitsarbeit, Stuttgart.

Kötter, Theo 2005: Städtebauliche Kalkulation – Voraussetzung für eine wirtschaftliche Baulandentwicklung; in: DVW Bayern (Hg.): Mitteilungen, Nr. 1/2005, S. 31-44.

Koziol, Klaus/ Pfürtsch, Waldemar/ Heil, Steffen/ Albrecht, Kathrin 2006: Social Marketing, Erfolgreiche Marketingkonzepte für Non-Profit-Organisationen, Stuttgart.

Kromrey, Helmut 2006: Empirische Sozialforschung, 11. Auflage, Stuttgart.

Krumm, Raimund 2005: Die Baulandausweisungsumlage als preissteuernder Ansatz zur Begrenzung des Flächenverbrauchs, in: Informationen zur Raumentwicklung, H. 4, Bonn.

Kuckartz, Udo/ Rheingans-Heintze, Anke 2006: Trends im Umweltbewusstsein, herausgegeben vom Umweltbundesamt (UBA), Wiesbaden.

Kuckartz, Udo/ Schack, Korinna 2002: Umweltkommunikation gestalten, Opladen.

Kuhn, Rolf 2001: Arbeit am persönlichen Beratungskonzept; in: PANORAMA, Nr. 4/2001, Zürich, S. 6-8.

Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg e.V. (LNV) (Hg.) 2005: Ende im Gelände, Flächen gewinnen für unsere Zukunft, Stuttgart.

- Leibenath, Markus/ Badura, Marianne 2005: Manual for the Evaluation of Natura 2000 Sites in Economic Terms, Dresden, Freising, Riga.
- Lichtl, Martin 1999: Ecotainment der neue Weg im Umweltmarketing, Wien.
- Liebe, Lars/ Sinning, Heidi 2007: Modellvorhaben der Raumordnung Wohn-Qualitäten Mittelthüringen - Neue Strategien und Allianzen im stadtre-gionalen Umbauprozess; in: Genske, Dieter D./ Ruff, Ariane (Hg.): Nachhaltiges Flächenmanagement: Potenziale und Handlungsfelder für Regionen im Um-bau, Nordhausen, S. 98-109.
- Littig, Beate 1995: Die Bedeutung von Umweltbewusstsein im Alltag. Oder: was tun wir eigentlich, wenn wir umweltbewusst sind? Frankfurt a. M.
- Maier, Konrad/ Michelsen, Gerd (Hg.) 2003: Nachhaltige Stadtentwicklung, Eine Herausforderung für Umweltkommunikation und Soziale Arbeit, Stutt-gart.
- Maier, Wolfgang 1998: Grundkurs Medienpädagogik Mediendidaktik, Wein-heim/ Basel.
- Michelsen, Gerd 2005: Nachhaltigkeitskommunikation: Verständnis - Ent-wicklung - Perspektiven; in: Michelsen, Gerd/ Godemann, Jasmin (Hg.): Handbuch Nachhaltigkeitskommunikation, München, S. 25-41.
- Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucher-schutz (MUNLV) des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) o.J.: Boden gut ma-chen – Empfehlungen zur Verbesserung des Bodenbewusstseins, Dortmund, Aachen.
- Nielsen, Jakob/ Loranger, Hoa 2006: Web Usability, München.
- Normenausschuss Bauwesen (NABau) im DIN (Hg.) 2006: DIN 276 Teil 1, Kosten im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin.
- Pürer, Heinz (Hg.) 2003: Publizistik- und Kommunikationswissenschaft. Ein Handbuch, Konstanz.
- Rat für nachhaltige Entwicklung 2007: Erfolgsfaktoren zur Reduzierung des Flächenverbrauchs in Deutschland. Evaluation der Ratsempfehlungen „Mehr Wert für Fläche: das Ziel 30 ha“, texte, Nr. 19, Berlin.
- Rat für nachhaltige Entwicklung 2008: Welche Ampeln stehen auf Rot? Stand der 21 Indikatoren der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie – auf der Grundlage des Indikatorenberichts 2006 des Statistischen Bundesamtes. Stellungnahme des Rates für nachhaltige Entwicklung, texte, Nr. 22, Berlin.
- Reidenbach, Michael u.a. 2002: Der kommunale Investitionsbedarf in Deutschland. Eine Schätzung für die Jahre 2000 bis 2009; herausgegeben vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu), Band 35, Berlin.
- Sarodnick, Florian/ Brau, Henning 2006: Methoden der Usability Evaluation: wissenschaftliche Grundlagen und praktische Anwendungen, Bern.
- Schiller, Georg/ Siedentop, Stefan 2005: Infrastrukturfolgekosten der Sied-lungsentwicklung unter Schrumpfungsbedingungen, in: disp, H. 160, S. 83-93.
- Schmitz, Thomas 2004: Kundenzeitschriften. Mehrwert für Marken. Göttin-gen.

Schweibenz, Werner/ Thissen, Frank 2002: Qualität im Web, Benutzerfreundliche Websites durch Usability-Evaluation, Berlin.

Seiler, Matthias 2006: Erschließungs- und Folgekosten durch die Baulandbereitstellung im Innen- und Außenbereich. Ein Vergleich verschiedener Wohnbaugebiete in Baden-Württemberg, Stadtentwicklung im Diskurs 5, Rottenburg.

Selle, Klaus 1996: Von der Bürgerbeteiligung zur Kooperation und zurück; in: Selle, Klaus (Hg.): Planung und Kommunikation. Gestaltung von Planungsprozessen in Quartier, Stadt und Landschaft. Grundlagen, Methoden, Praxiserfahrungen, Wiesbaden/Berlin, S. 61-78.

Selle, Klaus (Hg.) 2005: Planen. Steuern. Entwickeln. Über den Beitrag öffentlicher Akteure zur räumlichen Entwicklung. Dortmund.

Sinning, Heidi 2003: Kommunikative Planung. Leistungsfähigkeit und Grenzen am Beispiel nachhaltiger Freiraumpolitik in Stadtregionen, Opladen.

Suen, I-Shian 2003: Residential development pattern and its impact on infrastructure provision in an urban area, Ames/Iowa.

Suter, Stefan/ Müller, André/ Sommer, Heidi/ Kramer, David 2000: Siedlungsentwicklung und Infrastrukturkosten, Ecoplan, Bern.

Statistisches Bundesamt (Hg.) 2004: Wirtschaftsrechnungen. Einkommens- und Verbrauchsstichproben. Ausgewählte Ergebnisse zu den Einkommen und Ausgaben privater Haushalte, Wiesbaden.

Thüringer Ministerium für Bau und Verkehr, Thüringer Landesverwaltung (Hg.) 2005: Genial zentral, Bericht zur Projektinitiative 2002-2005, Erfurt.

Umweltbundesamt (UBA), Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) (Hg.) 2002: Lokale Agenda und Wasser, Kommunikationshandbuch. ECOLOG -Institut, Berlin, Bonn.

Weichler, Kurt/ Endrös, Stefan 2005: Die Kundenzeitschrift, Konstanz.

Werner, Heinz (Hg.) 2000: Stadt & Region, Kooperation oder Koordination?, Stuttgart.

Winkel, Rainer 1990: Infrastruktur in der Stadt- und Regionalplanung, Eine Untersuchung der Einflußfaktoren und Rahmenbedingungen, Frankfurt am Main.

Wittke, Oliver 2004: Stadtumbau in Gelsenkirchen – ein Überblick; in: vhw Forum Wohneigentum; Heft 3, Berlin, S. 134-136.

## Unveröffentlichte Materialien

Breckner, Ingrid/ Gonzáles, Toralf/ Menzl, Marcus 1998: Auswirkungen der Umlandwanderung auf den Hamburger Wohnungsmarkt, Hamburg (unveröffentlicht).

Hahne, Ulf/ Günther, Martin 2008: Kostenaspekte bei der Wohngebietsausweisung, Modellrechnungen für unterschiedliche Baugebietstypen. Working Papers – Forschungen F1/2008, Universität Kassel, Fachbereich 6, Architektur, Stadtplanung, Landschaftsplanung, Kassel (unveröffentlicht).

Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen/ Obere Landesplanungsbehörde Thüringen 2004: WohnQualitäten Mittelthüringen, Neue Strategien und Allianzen im regionalen Umbauprozess, Dokumentation der Workshop-Reihe, Weimar (unveröffentlicht).

Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen/ Obere Landesplanungsbehörde Thüringen 2006: WohnQualitäten Mittelthüringen, Neue Strategien und Allianzen im regionalen Umbauprozess, Endbericht, Weimar (unveröffentlicht).

Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (Hg.) 2007: Regionalentwicklung in Mittelthüringen - Teil 1, Rahmenbedingungen und Leitbilder Mittelthüringen, Entwurf zur Anhörung/ Offenlegung des Regionalplans, Weimar (unveröffentlicht).

Stadt Erfurt (Hg.) 2000: Erfurter Statistik: Statistischer Quartalsbericht I/2000, Erfurt (unveröffentlicht).

Stadt Erfurt (Hg.) 2005/2006: Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt, Erläuterungsbericht, Dezernat Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaftsförderung, Erfurt (unveröffentlicht).

Stadt Erfurt (Hg.) 2006: Bevölkerung der Stadt Erfurt 2006. Bestands- und Bewegungsdaten Erfurter Stadtteile 2006; Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt; Kommunalstatistisches Heft 60, Erfurt (unveröffentlicht).

Stadt Erfurt (Hg.) 2007a: Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Teil A; Dezernat Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaftsförderung, Erfurt, (unveröffentlicht).

Stadt Erfurt (Hg.) 2007b: Bevölkerung in Erfurt. Entwicklung bis 2006 und Prognose bis 2030; Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, Kommunalstatistisches Heft 61, Erfurt (unveröffentlicht).

Stadt Erfurt (Hg.) 2007c: Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Erfurt, Lebensmitteleinzelhandel, Dortmund, Erfurt (unveröffentlicht).

Stadt Gotha (Hg.) 2002: Integriertes Stadtentwicklungskonzept; Stadtplanungsamt, Gotha (unveröffentlicht).

Stadt Gotha (Hg.) 2006: Flächennutzungsplan; Stadtplanungsamt, Gotha (unveröffentlicht).

## Internetquellen

Amt Itzehoe-Land: Life Smart – Work Hard, verfügbar unter URL: <http://www.region-iz.de/arbeitsgruppe1.html>, Zugriff am 20.11.2007.

ADAC 2007: ADAC Autokosten 2007. Kostenübersicht für über 1.600 Neuwagen-Modelle, Informationen aus der Fahrzeugtechnik 04/2007, verfügbar unter URL: <http://www.bdb-akbsv.de/zz-webinfo/adac-autokosten-2007.pdf>, Zugriff am 21.05.2007.

ADAC 2008: Autokosten im Überblick, verfügbar unter URL: [http://www.adac.de/Auto\\_Motorrad/autokosten/autokosten\\_kurzuebersicht/default.asp?](http://www.adac.de/Auto_Motorrad/autokosten/autokosten_kurzuebersicht/default.asp?)

ComponentID=73734&SourcePageID=9976#atcm:8-74203, Zugriff am 07.10.2008.

Bachmann, Günther 2005: Grenzen der Siedlungsentwicklung? Was sich der Rat für Nachhaltigkeit vom „30ha-Ziel“ verspricht, in: Informationen zur Raumentwicklung. BBR-Online-Publikationen 3/2006, Bonn, verfügbar unter URL:

[http://www.bbr.bund.de/nn\\_23470/DE/Veroeffentlichungen/lzR/2005/Downloads/4\\_\\_5Bachmann,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/4\\_5Bachmann.pdf](http://www.bbr.bund.de/nn_23470/DE/Veroeffentlichungen/lzR/2005/Downloads/4__5Bachmann,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/4_5Bachmann.pdf), Zugriff am 09.12.2008.

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Ausstellung: Wie wohnen? Wo leben? Flächen sparen - Qualität gewinnen, URL: [http://www.lfu.bayern.de/veranstaltungen/ausstellung\\_wohnen.htm](http://www.lfu.bayern.de/veranstaltungen/ausstellung_wohnen.htm), Zugriff am 17.11.2008.

Bogumil, Jörg/ Kuhlmann, Sabine 2004: Zehn Jahre kommunale Verwaltungsmodernisierung Ansätze einer Wirkungsanalyse in: Jann, Werner/ Bogumil, Jörg/ Bouckaert Geert et al. 2004: Status-Report Verwaltungsreform - Eine Zwischenbilanz nach 10 Jahren, Berlin: edition sigma, S. 51-63, verfügbar unter URL: [http://www.uni-konstanz.de/bogumil/download/jann\\_bogumilkuhlmann\\_2004a.pdf](http://www.uni-konstanz.de/bogumil/download/jann_bogumilkuhlmann_2004a.pdf), Zugriff am 15.09.2008.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg.) 2006: Siedlungsentwicklung und Infrastrukturfolgekosten – Bilanzierung und Strategiegewinnung. BBR-Online-Publikationen 3/2006, Bonn, verfügbar unter URL: [http://www.bbr.bund.de/nn\\_21840/DE/Forschungsprogramme/AufbauOst/Infrastruktur/SiedlungsentwicklungInfrastrukturfolgekosten/01\\_\\_Start.html](http://www.bbr.bund.de/nn_21840/DE/Forschungsprogramme/AufbauOst/Infrastruktur/SiedlungsentwicklungInfrastrukturfolgekosten/01__Start.html), Zugriff am 09.12.2008.

Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (Hg.) 2007: Energie- und CO<sub>2</sub>-Ausstoßrechner, verfügbar unter URL: <http://impressum.lebensministerium.at/>, Zugriff am 21.07.2007.

Bundesregierung 2002: Perspektiven für Deutschland – Unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung, Berlin, verfügbar unter URL:

[http://www.bundesregierung.de/nsc\\_true/Content/DE/\\_\\_\\_Anlagen/perspektiven-fuer-deutschland-langfassung,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/perspektiven-fuer-deutschland-langfassung](http://www.bundesregierung.de/nsc_true/Content/DE/___Anlagen/perspektiven-fuer-deutschland-langfassung,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/perspektiven-fuer-deutschland-langfassung), Zugriff am 14.12.2007.

Bündnis zum Flächensparen in Bayern 2008: Unterwegs sein, verfügbar unter URL: <http://www.bund-naturschutz.de/anwendung/fahrtwege>, Zugriff am 20.10.2008.

Eichner, Volker 2006: Teures Bauland treibt Familien ins Umland, Inwis Ruhr-Universität Bochum; 11.04.2006. in: Welt Online, Axel Springer AG, Berlin, verfügbar unter URL: [http://www.welt.de/print-welt/article/209939/Teures\\_Bauland\\_treibt\\_Familien\\_ins\\_Umland.html](http://www.welt.de/print-welt/article/209939/Teures_Bauland_treibt_Familien_ins_Umland.html), Zugriff am 10.01.2008.

Erfurter Verkehrsbetriebe AG (EVAG) 2008: Tarife, Stand: 01.04.2008, verfügbar unter URL: [http://www.evag-erfurt.de/tarife\\_linienetz/Tarife.pdf](http://www.evag-erfurt.de/tarife_linienetz/Tarife.pdf), Zugriff am 22.04.2008.

Hollbach-Grömig, Beate, Floeting, Holger; von Kodolitsch, Paul; Sander, Robert; Siener, Manuela 2005: Interkommunale Kooperation in der Wirt-

schafts- und Infrastrukturpolitik, Berlin, verfügbar unter URL: [http://www.bbr.bund.de/cln\\_007/nn\\_21918/DE/Forschungsprogramme/ModellvorhabenRaumordnung/Studien/FormenInterkommunalenZusammenarbeit/DL\\_\\_Endbericht,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/DL\\_Endbericht.pdf](http://www.bbr.bund.de/cln_007/nn_21918/DE/Forschungsprogramme/ModellvorhabenRaumordnung/Studien/FormenInterkommunalenZusammenarbeit/DL__Endbericht,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/DL_Endbericht.pdf), Zugriff am 13.09.2007.

Landesbausparkasse (LBS) Hamburg 2008: Wohnkostenrechner, verfügbar unter URL: <http://www.wohnkostenrechner-hamburg.de>, Zugriff am 27.10.2008.

Landeshauptstadt Schwerin, Technische Universität Dortmund (Hg.) 2008: Wohnstandortinfo, Gezielter suchen. Besser wohnen, verfügbar unter URL: <http://www.schwerin.wohnstandort.info>, Zugriff am 20.10.2008.

Medialine, verfügbar unter URL: [http://www.medialine.de/hps/client/medialn/tfext/call\\_mdln/WCKjs8jEZA\\$KfWaaZU8DrJZtmuxaYqoFH6RrftgSjzSMek/medialn\\_article\\_wissen/wissen/mediallexikon/HXCORE\\_NAV\\_5000039.hbs?snr=6503](http://www.medialine.de/hps/client/medialn/tfext/call_mdln/WCKjs8jEZA$KfWaaZU8DrJZtmuxaYqoFH6RrftgSjzSMek/medialn_article_wissen/wissen/mediallexikon/HXCORE_NAV_5000039.hbs?snr=6503), Zugriff am 18.04.2007.

Naturschutzbund Deutschland (NABU) e.V.: Nachbar Natur URL: <http://www.nabu.de/themen/siedlungsentwicklung>, Zugriff am 17.11.2008.

Netzeitung 2008: Kein Grundrecht auf Entfernungspauschale (Artikel vom 10.09.2008), verfügbar unter URL: <http://www.netzeitung.de/default/1149519.html>, Zugriff am 06.10.2008.

Ökonsult 2006: Neubaugebiete und demografische Entwicklung - Ermittlung der fiskalisch besten Baulandstrategie für die Kommunen in der Region Stuttgart, im Auftrag des Verband Region Stuttgart. verfügbar unter URL: [http://www.region-stuttgart.org/vrsuploads/Studie\\_Folgekosten\\_Baugebiete\\_Langf.pdf](http://www.region-stuttgart.org/vrsuploads/Studie_Folgekosten_Baugebiete_Langf.pdf), Zugriff am 20.02.2007.

Schleswig-Holsteinisches Innenministerium: Kooperationsvereinbarung zur Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg, verfügbar unter URL: <http://www.schleswig-holstein.de/IM/DE/PlanenBauenWohnen/Landesplanung/RegionenKooperationen/StadtUmlandKonzepte/kooperationsvereinbarungGepRendsburg,templateId=raw,property=publicationFile.pdf>, Zugriff am 28.10.2008.

Scoreberlin GmbH (2008): scoreberlin, verfügbar unter URL: <http://www.scoreberlin.de/kontakt/>, Zugriff am 01.12.2008.

Sinus Sociovision 2007: Sinus C12 (Moderne Performer), verfügbar unter URL: <http://www.sinus-sociovision.de/2/2-3-1-1.htm>, Zugriff am 03.09.2008.

Stadt Itzehoe: Region IZ, verfügbar unter URL: <http://www.region-iz.de>, Zugriff am 01.12.2008.

Stadt Leipzig: Initiative Selbstnutzer, verfügbar unter URL: <http://www.selbstnutzer.de>, Zugriff am 28.10.2008.

Statistisches Bundesamt Deutschland, verfügbar unter URL: <http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/>, Zugriff am 01.12.2008.

St. Gallen Kantonalbank: Entscheidungshilfe, verfügbar unter URL: <http://www.immodream.ch/main.jsp?oid=86&segment=privatkunden> und <http://www.sgkb.ch>, Zugriff am 01.12.2008.

Struve, Dirk (2007): Gut Benutzbar – Grundlagen der Usability, verfügbar unter URL: <http://www.gut-benutzbar.de/>, Zugriff am 01.12.2008.

Umweltbundesamt für Mensch und Umwelt, verfügbar unter URL: <http://www.umweltbundesamt.de/>, Zugriff am 01.12.2008.

Technische Universität Dortmund, Fachgebiet Verkehrswesen und Verkehrsplanung, Fakultät Raumplanung, verfügbar unter URL: <http://www.wohnstandortberatung.de> Zugriff am 28.10.2008.

Thüringer Innenministerium, verfügbar unter URL: <http://www.thueringen.de/de/tim/>, Zugriff am 01.12.2008.

Thüringer Landesamt für Statistik (TLS), verfügbar unter URL: <http://www.tls.thueringen.de/seite.asp>. Zugriff am 01.12.2008.

Regionale Verkehrsgemeinschaft Gotha (R) 2008: Tarifbestimmungen der Tarif- und Verkehrsgemeinschaft Gotha, Stand: 01.04.2008. verfügbar unter URL: [http://www.nahverkehr.de/rvg/\\_media/Tarifbestimmungen\\_TVG\\_2008\\_04\\_Anpassg\\_VMT10.pdf](http://www.nahverkehr.de/rvg/_media/Tarifbestimmungen_TVG_2008_04_Anpassg_VMT10.pdf), Zugriff am 22.04.2008.

#### Vorträge

Kleinhüchelkotten, Silke 2008: Stärkung des Flächenbewusstseins in der Bevölkerung durch zielgruppengerechte Kommunikation. Vortrag im Rahmen des REFINA Workshops „Akteursperspektiven und zielgerichtete Kommunikation“ am 22.10.2008, Berlin.

Stein, Ursula 2005: Interkommunale Kooperation – Einzelhandels- und Zentrenkonzeption Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler. Vortrag auf der Fachtagung „Neue Ansätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels in Rheinland-Pfalz“ am 19.10.2005, Mainz.

Penn-Bressel, Gertrude 2007: Flächenpolitik in Umbauregionen aus Umweltsicht, Umweltbundesamt, Dessau; Vortrag auf der Tagung: „II. Überregionaler REFINA- Workshop der Vier-Länder-Arbeitsgruppe. Flächenmanagement in Umbruchregionen“ am 08.11.2007/09.11.2007, Potsdam.