

# Moderation zwischen lokalen und regionalen Interessen: Die Wohnungsmarktuntersuchung für die Region Bonn

## 1. Einleitung

Einflussnahme auf den Wohnungsmarkt bedarf der Kooperation der Akteure. Bonn kann seine heutigen und die absehbaren Probleme auf dem Wohnungssektor nicht ohne seine Nachbarn lösen. Für die Entscheidungen der nichtöffentlichen Akteure auf dem Wohnungsmarkt aber sind kommunale Grenzen ziemlich unwichtig. Diese Erkenntnisse veranlassten 1992 das Planungsamt der Stadt Bonn, die Initiative für einen Diskussionsprozess in der Region Bonn über den gemeinsamen Wohnungsmarkt zu ergreifen.

Fast ein Jahr dauerten zunächst die Verhandlungen, bis sich 18 Städte und Gemeinden auf eine gemeinsam getragene Wohnungsmarktuntersuchung geeinigt hatten. Von Ende 1993 bis Mitte 1995 diskutierten die 18 Gemeinden der Wohnungsmarktregion gemeinsam mit Wohnungsbauträgern, Vertretern gesellschaftlicher Gruppen und anderen Akteuren über die Ausgangslage, die Probleme und die Herausforderungen im Wohnungsmarkt und verständigten sich schliesslich auf die Zielsetzungen und Aufgabenschwerpunkte für eine abgestimmte, regionale Strategie in Wohnungsbestandspflege und Wohnungsneubau. 1996 begannen erste Schritte zur Umsetzung der entwickelten Strategie im Rahmen eines «Impulsprogramms für innovativen Wohnungsbau in der Region Bonn 1996–1999», das von den Kommunen getragen wird. Was lag dazwischen? Wie kann regionale Planung auch ein Ergebnis kommunaler Initiativen sein?

Ein besonderer Aspekt der Untersuchung war, dass sie von Anfang an als kommunikativer Arbeitsprozess gestaltet war. In die Untersuchung war ein Arbeitsschwerpunkt «Moderation» integriert. Aus der Perspektive der Moderatorin berichte ich hier über die Erfahrungen mit einer solchen integrierten Vorgehensweise.

Ich werde Ihnen im folgenden den Hintergrund für die Wohnungsmarktuntersuchung schildern und dann die Aufgaben und den Arbeitsansatz der Untersuchung erläutern. Ein Schlaglicht auf die inhaltlichen Ergebnisse verdeutlicht, dass eher der Arbeitsprozess und

seine beabsichtigten Nebenwirkungen auf die regionale Zusammenarbeit als die Originalität der Inhalte Beachtung verdienen. Ein Resümee zu den Erfahrungen mit der spezifischen Vorgehensweise in diesem Projekt bildet den Abschluss des Beitrags.

## 2. Warum braucht die Region Bonn noch eine Wohnungsmarktuntersuchung?

Nach den für die Bundesrepublik Deutschland und die Deutsche Demokratische Republik bewegenden Ereignissen der Jahre 1989 (Öffnung der Grenze) und 1990 (Wirtschafts-, Währungs- und Sozialunion, Beitritt der DDR und Bildung neuer Bundesländer) rückten auch die faktischen Konsequenzen der politischen Umwälzungen ins Blickfeld. Dazu gehörte auch die Frage nach dem künftigen Sitz der Regierung. Die Debatte über Bonn oder Berlin als Regierungssitz und Hauptstadt wurde zum Teil hoch emotional geführt. Da konnte man manchmal glauben, es gehe um die schiere Existenz von – je nachdem – Bonn oder Berlin. Und dann gab es auch, wie sich viele Fachleute der Region noch heute erinnern, in der Region Bonn eine Art Schockzustand, als der Bundestag am 20. Juni 1991 beschloss, den Sitz des Deutschen Bundestages und den Kernbereich der Regierungsfunktionen von Bonn nach Berlin zu verlagern.

Grundeigentümer und Makler fürchteten um die Immobilienpreise, Händler um die Zukunft ihrer Geschäfte. Übersehen wurde im Getümmel, dass Bonn «Bun-

desstadt» bleiben sollte und dass sich die Region längst an die Arbeit gemacht hatte, eine Entwicklungsstrategie zu entwerfen, die die Chancen und Qualitäten der Region zum Ausgangspunkt für ein neues Profil machte. Auf «fünf Säulen» sollte diese Zukunftschance aufgebaut sein. Ihnen wurden auch die Projekte zugeordnet, die aus den im sogenannten «Ausgleichsvertrag» festgelegten Mitteln finanziert werden sollen.

Das Bild der fünf Säulen erwies sich im weiteren auch als ein zugkräftiges Bild, auf das die kommunalen Verwaltungsangestellten sowie Politikerinnen und Politiker immer wieder gern zurückgreifen. Damit ist es ein gutes Hilfsmittel für die regionale Diskussion.

- *Bonn als Bundesstadt*  
z.B. Bundesministerien, Bundesinstitutionen, gemeinsame Einrichtungen der Länder
- *Zentrum für europäische und internationale Zusammenarbeit*  
z.B. Nord-Süd-Zentrum für Entwicklungsforschung
- *Region der Wissenschaft und Forschung*  
z.B. Ausbau der Universität, Aufbau neuer Fachhochschulen im Rhein-Sieg-Kreis und im Kreis Ahrweiler
- *Region zukunftsorientierter Wirtschaftsstruktur*  
z.B. Ausbau des Sektors Telekommunikation und Informatik, Aufbau einer gemeinsamen Strukturförderungsgesellschaft der Region, Ausbau von Technologieparks und modernen Gewerbegebieten, gezielte Wohnungsbaumassnahmen
- *Modell einer umweltgerechten Städtelandschaft und Kulturregion*  
z.B. gemeinsame Erarbeitung von übergreifenden Strukturkonzepten, Umnutzung von Bundesimmobilien für Infrastruktureinrichtungen des Kultursektors

### *Berlin: Hauptstadt*

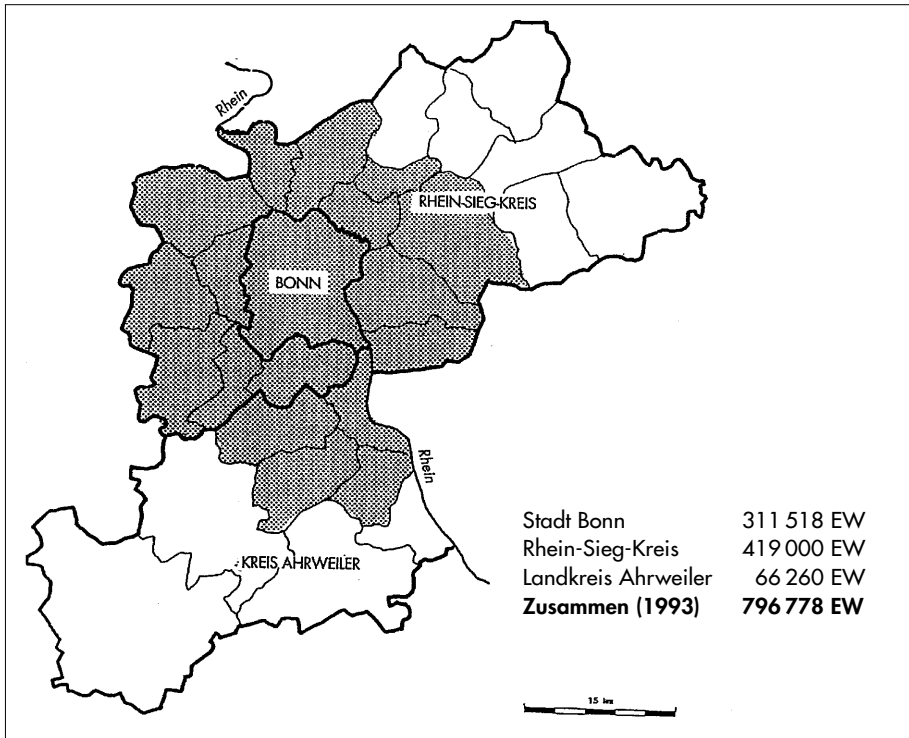
- Sitz des Bundestages
- Kernbereich der Regierungsfunktionen

### *Bonn: Bundesstadt*

- Sitz bestimmter Ministerien
- Verlagerung von 22 nationalen Einrichtungen aus Berlin und Hessen nach Bonn
- Ansiedlung internationaler Einrichtungen

«Berlin-Bonn-Beschluss» vom 20.6.1991

Zukunft der Region Bonn (Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler): «Die fünf Säulen»



«Betroffenheitsregion»: 18 Städte und Gemeinden

Die Region Bonn stellt sich also aktiv auf einen Umstrukturierungsprozess ein. Das hat auch Konsequenzen für den Wohnungsmarkt. Die Umstrukturierung muss nämlich in Gang kommen, bevor der Wegzug von Regierungsarbeitsplätzen einsetzt, um Lücken in der Beschäftigungs- und Bevölkerungsstruktur mit langfristigen Folgen zu vermeiden. Heisst das, dass für eine gewisse Zeit Regierungsmitarbeiter noch einen Wohnsitz in Bonn haben, während neue Kräfte schon zuziehen wollen, aber mangels Wohnungsangebot nicht können (der sogenannte «Schichtwechseleffekt»)? Unterscheiden sich die Lebens- und Konsumstile der Neuzuziehenden so deutlich von denen der Regierungsbeamten, dass z.B. die Nachfrage nach Eigenheimen sinkt, die nach Mietwohnungen aber steigt? Wie entwickelt sich der Altersaufbau der Bevölkerung? Wie ist der heutige Wohnungsmarkt in der Region überhaupt einzuschätzen?

Die Stadt Bonn, die das absolute Ende ihrer Wohnbauflächenreserven schon heute absehen kann, ergriff die Initiative und schlug den Gemeinden in der sogenannten «Betroffenheitsregion» vor, gemeinsam eine Wohnungsmarktuntersuchung in Auftrag zu geben, die solche Fragen beleuchten sollte. Die «Betroffenheitsregion» wurde im Rahmen der Ausgleichsverhandlungen definiert und besteht aus den Kommunen, in denen der Anteil der Einwohner oder der Arbeitsplätze, die von Regierungsfunktionen abhängig sind, besonders hoch ist. Es handelt sich um die Stadt Bonn, drei-

zehn von neunzehn Kommunen im Rhein-Sieg-Kreis und vier von acht Kommunen im Landkreis Ahrweiler. Dort lebten im Jahr 1993 insgesamt knapp 800 000 Einwohner.

### 3. Die Wohnungsmarktuntersuchung für die Region Bonn gibt Anstösse für die Kooperation der Akteure

Die Wohnungsmarktuntersuchung für die Region Bonn sollte Anregung und Hilfsmittel für den wohnungspolitischen Diskussionsprozess in der Region sein und so dazu beitragen, die Folgen des Hauptstadtbeschlusses des Deutschen Bundestages vom 20. Juni 1991 erfolgreich zu bewältigen. Mit der Untersuchung wurden deshalb zwei Büros beauftragt, die schon lange für die Region beratend tätig waren und exzellente Ortskenntnisse aufweisen, nämlich das Büro für Stadtplanung und Stadtforschung Zlonicky – Wachten – Ebert aus Dortmund und die Kölner Niederlassung der Prognos AG. Neu dazu kam ich als Spezialistin für Kommunikationsprozesse, denn neben den 18 beteiligten Städten und Gemeinden und den drei Untersuchungsbüros sollten frühzeitig auch VertreterInnen der für den Wohnungsmarkt relevanten Gruppen der Region in die Arbeit einbezogen werden. Es war klar, dass dies bei der Vielzahl der Beteiligten ein eigener Arbeitsschwerpunkt sein würde.

Das von den drei Büros und der Projektsteuerungsgruppe, die aus Vertretern

der Stadt Bonn und der beiden Kreise besteht, entwickelte Vorgehen wies eine Reihe besonderer Aspekte auf:

#### Freiwillige Kooperation

Die Untersuchung basierte auf freiwilliger Kooperation der 18 Städte und Gemeinden und unterscheidet sich damit von den regulären, kodifizierten Verfahren der Regionalplanung. So wurde z.B. den Kommunen freigestellt, in welchem Umfang sie Flächen für die Diskussion über das regionale Handlungspotential im Wohnungsneubau benennen wollten.

Dieser Aspekt der Freiwilligkeit hat hohen Stellenwert. Bei den Verhandlungen über die Vergabe dieses Untersuchungsauftrags hatte sich nämlich bereits gezeigt, dass viele Kommunen eine Beeinträchtigung ihrer Planungshoheit fürchteten und es zu diesem Zeitpunkt keinesfalls akzeptiert hätten, sich zum Thema Wohnungsbau in ein verbindlicheres Gefüge zu begeben. Wie in allen Regionen mit unterschiedlich grossen Beteiligten gab es auch hier die Furcht vor einer Dominanz der Bonner Interessen.

#### Gleichzeitige Analyse von Bedarf und Potential

Das Vorgehen weicht ab von den «klassischen» Untersuchungsverfahren, die man etwas sarkastisch so skizzieren könnte: Analyse und Prognose des Bedarfs, Überprüfung des Bestands, gutachterliche Empfehlungen, Suche nach Baupotentialen, Verteidigung der Ergebnisse gegen Fachöffentlichkeit, Politik und Betroffene, und schliesslich oft genug Verstauen der inzwischen veralteten Daten im Aktenschrank, während die Realentwicklung relativ unbeeindruckt von diesen Bemühungen weiterläuft.

Bei der Wohnungsmarktuntersuchung für die Region Bonn geschahen die Erhebung von Daten zum Wohnungsbestand und -bedarf, die Untersuchung der handlungsleitenden Einschätzungen von Wohnungsmarktakteuren und die Analyse von Bauland-, Umnutzungs- und Nachverdichtungspotentialen parallel. Nach und nach wurden die kommunalen und privaten Akteure in einen allseitigen Informationsaustausch einbezogen. Sie wirkten an der Formulierung

- *Informationen über die Ausgangslage bereitstellen*
  - Wohnungsbestand
  - Wohnungsbedarf
  - Wohnbaulandpotentiale
  - Einschätzungen der Akteure
- *Entwicklungskorridore aufzeigen*
  - Bevölkerung und Arbeitsplätze
  - zukünftiger Wohnungsbedarf
- *Problemschwerpunkte und Handlungsbedarf formulieren*
- *Wohnungs(bau)politische Strategien für die Bewältigung des Strukturwandels entwickeln*
  - Wohnungsbestand
  - Neubau
  - qualitative Zukunftsorientierung

*Ein Diskussionsprozess zwischen Wohnungsmarktakteuren und Untersuchungsbüros!*

Aufgaben der Wohnungsmarktuntersuchung für die Region Bonn

der Problemschwerpunkte und des Handlungsbedarfs mit. Schliesslich waren es vor allem die Kommunen, die als Auftraggeber zunächst über die wohnungspolitischen Strategien für die Bewältigung des Strukturwandels berieten. Die Bestandteile der Strategie wurden dann ebenfalls mit anderen Akteuren besprochen und fanden weitgehende Zustimmung.

#### **Frühzeitige Beteiligung der Akteure**

Der Arbeitsansatz bezog von Anfang an ein breites Spektrum an Akteuren im Wohnungsmarkt ein. In einer Reihe von Werkstattgesprächen und Informationsveranstaltungen wurden nicht nur aktuelle Informationen über die Wohnungsmarktlage diskutiert. Zugleich wurden Bedeutung, Absichten und Bedingungen eines gezielten wohnungsmarktpolitischen Vorgehens in Verwaltung, Politik und Öffentlichkeit erörtert. Dies förderte die wechselseitige Kenntnis der unterschiedlichen Interessen. Anzustreben war ein möglichst weitreichender Kon-

sens und ein offener Umgang mit Konflikten, damit die Ergebnisse von vielen Beteiligten getragen und umgesetzt werden können. Damit würden – so die Hoffnung – zugleich die Voraussetzungen für einen hohen Wirkungsgrad von Massnahmen der Verwaltung verbessert. Kooperationsbeziehungen zwischen unterschiedlichen Beteiligten am Wohnungsmarktgeschehen könnten gestärkt oder neu geschaffen werden. Für die Untersuchungsbüros versprach solch ein Vorgehen zwei Vorteile: Arbeitsergebnisse konnten frühzeitig in die Realität eingebracht und die Erkenntnisse der Untersuchung bereits vor ihrem Ende stärker als sonst möglich auf Realitätstauglichkeit geprüft werden.

*Kommunen  
Kreise  
Regierungsbezirke  
Landesbehörden  
Bundesministerien und -behörden*

*kommunalnahe Wohnungsgesellschaften  
freie Bauträger  
private Wohnungsbauinvestoren  
Banken und Sparkassen  
Makler*

*Haus- und Grundbesitzervereinigungen  
Mietervereine  
Umweltschutzverbände  
sozial engagierte Gruppen*

*Politikerinnen und Politiker*

Akteure in der Wohnungsmarktuntersuchung für die Region Bonn

#### **4. Methodenvielfalt**

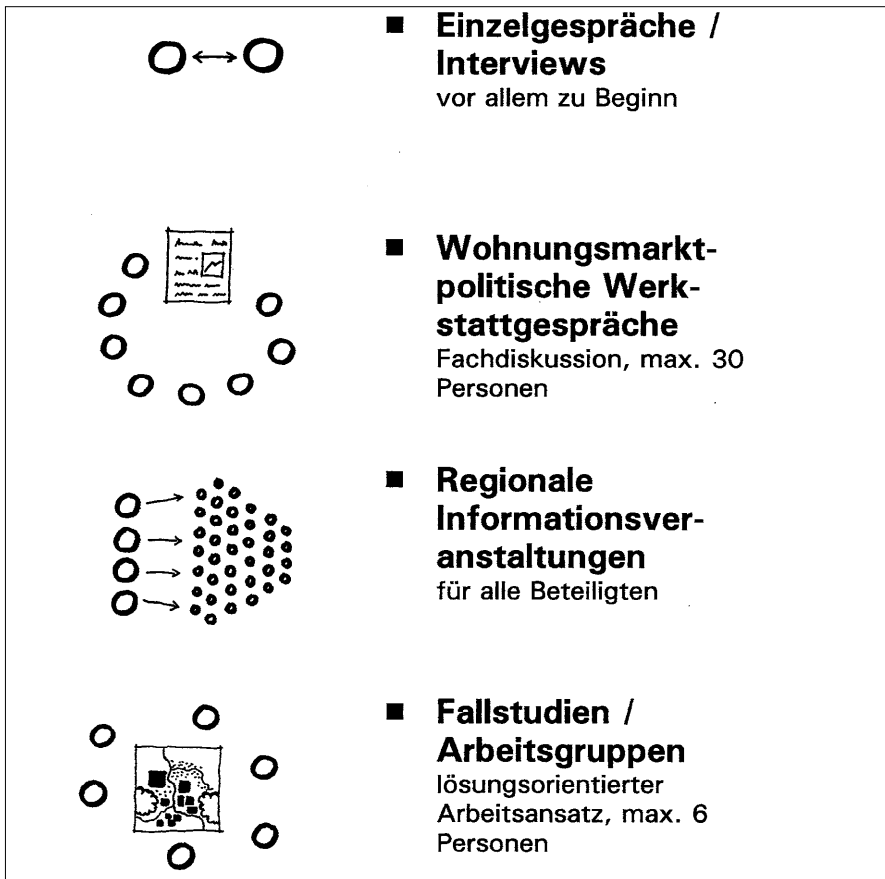
Alle potentiellen Akteure zusammen ergeben bei einer so komplexen Ausgangslage eine sehr grosse Zahl. Für die Arbeits- und Abstimmungsprozesse bedurfte es deshalb unterschiedlicher Kommunikationsangebote, um einerseits das intensive Fachgespräch mit wenigen Beteiligten und andererseits die breite Information für alle Interessierten zu ermöglichen.

In der ersten Arbeitsphase wurden deshalb gezielt Einzelinterviews geführt, um Informationen zu sammeln, die interessantesten Gesprächspartnerinnen und -partner für die Werkstattgespräche herauszufinden und erste Informationen über die anlaufende Untersuchung in die Fachwelt einzuspeisen. Persönliche Kenntnis der Akteure erleichtert der Moderation auch den Aufbau einer produktiven Arbeitsatmosphäre in den Werkstattstunden.

Das Rückgrat an laufender Fachdiskussion bildeten die «Wohnungsmarktpolitischen Werkstattgespräche» mit einem festen Kreis von maximal 30 Personen. Aus den zahlreichen Akteursgruppen wurde von Auftraggebern und Auftragnehmern eine Auswahl getroffen, die die unterschiedlichen Rollen im Wohnungsmarktgeschehen ebenso wie unterschiedliche Gemeindetypen widerspiegelte. Sie umfasste neben den Vertretern der Auftraggeber, die ständig mit dem Untersuchungsteam zusammenarbeiteten, und dem Untersuchungsteam Fachleute aus Wohnungsbau-gesellschaften, aus Immobilienmarkt und -finanzierung sowie aus der Wirtschaftsförderung, Interessenvertreter der Haus- und Grundeigentümer, der Mieter, der Umweltschutzgruppen und anderer gesellschaftlicher Belange und je zwei Vertreter der Stadt- bzw. Gemeindeverwaltungen aus den beiden Kreisen und der Stadt Bonn.

Regionale Informationsveranstaltungen sollten allen Interessierten in der Region die Gelegenheit bieten, den Fortgang der Untersuchung zu verfolgen und sich an der Diskussion zu beteiligen. Sie stellten am Ende jeder Untersuchungsphase die bis dahin gewonnenen Erkenntnisse aus dem Prozess der Wohnungsmarktuntersuchung zur Verfügung. Die Ergebnisse der Diskussion beeinflussten ihrerseits auch die Weiterarbeit der Untersuchungsbüros.

Für die Phase der Erarbeitung von Lösungsansätzen waren ursprünglich sogenannte Fallstudien vorgesehen, in denen in einer kleinen Gruppe aus Verwaltungen und Akteuren bestimmte Vorschläge und Strategiebestandteile in der Art eines Planspiels getestet werden sollten. Aus Zeitgründen wurde in dieser Phase schliesslich doch der Diskussion mit den Kommunalverwaltungen der Vor-



Bausteine des Moderationskonzepts,  
Wohnungsmarktuntersuchung für die Region  
Bonn, Bausteine des Moderationskonzepts

rang gegeben. Die Idee, in kleinen, konkreten Modellvorhaben Bestandteile der regionalen Strategie auszuprobieren und den Erfahrungsaustausch zu pflegen, wurde dann wieder im sogenannten «Impulsprogramm» aufgegriffen.

## 5. Herausforderungen an die regionale Wohnungspolitik

Im Verlauf der ersten beiden Arbeitsphasen haben sich etwa zehn Themen als Kernaufgaben für die regionale Wohnungspolitik herauskristallisiert. Dies sind nach den Ausführungen von Matthias Sauter (Büro für Stadtplanung und Stadtforschung, Dortmund) vom 24. November 1994:

### A Probleme bei Wohnungsangebot und -bedarf

1. Normatives Wohnungsdefizit  
1992: rund 30 000 Wohnungen  
2010: zusätzlich 14 500–20 000 Wohnungen  
(Vorsicht: die Zahlen basieren auf Normwerten und Durchschnittsrechnungen – sie ignorieren Anpassungsleistungen der Haushalte wie z.B. geringerer Wohnflächenkonsum oder Zusammenwohnen)
2. Zusätzlicher Wohnungsbedarf durch Berlin-Bonn-Beschluss:

je nach Annahmen 1000–5000 Wohnungen

3. Mangel an Sozialwohnungen für Menschen, die auf Belegungsrechte der öffentlichen Hand angewiesen sind
4. Mangel an preisgünstigen (Miet-)Wohnungen für Menschen in unteren und mittleren Einkommensgruppen

### B Herausforderungen an die politische Handlungsfähigkeit

5. Ideal vom «freistehenden Einfamilienhaus im Grünen»
6. Steigende Belastungen durch PKW-Pendelverkehr
7. Betreuung von Investoren
8. Hohe Baukosten und Baulandpreise
9. Verbrauch von Wohnbauflächen durch Ausgleichsflächen

Diese Themenzusammenstellung klingt für Fachleute eher banal als überraschend – aber es ging hier auch nicht um Originalität, sondern darum, dass dahinter ein Verständigungsprozess zwischen verschiedenen Akteuren steckt: erst eine gemeinsame Sicht der Problemschwerpunkte und des Handlungsbedarfs, oder zumindest das Akzeptieren der Problemsicht von anderen, schafft die Grundlage für gemeinsames Handeln.

## 6. Zwischenbilanz: Differenzen – aber es geht weiter

Anfang 1995 mussten die Gemeinden entscheiden, ob sie nach den beiden Phasen «Untersuchung der Ausgangslage» und «Problemdefinition» auch die Entwicklung von Lösungsansätzen und Strategiebausteinen in Auftrag geben wollten. Das hatten sie sich bis dahin vorbehalten. Es ist ja klar, dass ein Diskussionsprozess, dessen Ausgang offen ist, bei 18 beteiligten Gemeinden in einer von deutlichen Veränderungsprozessen geprägten Region ein gewisses Risiko darstellt.

In der Diskussion über die Fortsetzung der Untersuchung gab es extrem unterschiedliche Positionen. Einige Beispiele für das Spektrum der Meinungen:

- schroffe Ablehnung von Einmischung in kommunale Angelegenheiten,
- Verdacht, die Umwelt wolle die Kompetenzen des kommunalen Fachpersonals anzweifeln,
- Eingrenzungswünsche eines Fachmanns: die Thematisierung von Verkehrsfragen in einem Wohnungsmarktgutachten sei unzulässig,
- Zweifel an der Nützlichkeit gemeinsam erarbeiteter Strategieempfehlungen,
- Indifferenz nach dem Motto «Na ja, das Ganze kostet uns nur zwei- oder dreitausend Mark, das Risiko hält sich in Grenzen»,  
aber auch
- dezidiertes Interesse an fachlichem Austausch,
- Bereitschaft zur offenen Diskussion über Erfahrungen mit neuen Instrumenten (wie z.B. städtebauliche Entwicklungsmassnahmen oder Versuche mit sparsamen Baustandards nach «holländischem Muster»),
- konkrete Erwartungen an die Übersetzbarkeit der Strategien in kommunales Handeln.

Als die 18 Gemeinden sich dann entschieden hatten, die dritte und letzte Phase, in der Lösungsstrategien erarbeitet werden sollen, in Angriff zu nehmen, schrieb der Vorsitzende des «Regionalen Arbeitskreises Entwicklung, Planung, Verkehr» vorsichtshalber dazu: «Vor Einstieg in die dritte Untersuchungsphase sollte (...) allen Beteiligten klar sein,

dass die Ergebnisse der Untersuchung vor dem Hintergrund der vielfältigen Interessenlagen nicht jeden Beteiligten gleichermaßen zufriedenstellen können.»

## 7. Ergebnis: eine gemeinsame Strategie, Fortführung des Diskussionsprozesses

Die wohnungsmarktpolitische Strategie, die in der Schlussphase zur Diskussion stand und von den Gemeinden als Auftraggebern weitgehend akzeptiert wurde, umfasst Handlungsansätze sowohl im Bestand als auch im Neubau. Generell beinhalten beide Felder die Auseinandersetzung mit der – je nach Lage des Grundstücks – angemessenen baulichen Dichte und die Orientierung an einer Erschließung möglichst mit schienengebundenem öffentlichen Personenverkehr. Für den Wohnungsbestand werden Strategien zum Erhalt preiswerten Wohnraums und zur flächensparenden Weiterentwicklung der Siedlungsbereiche in den Vordergrund gestellt. Für den Wohnungsneubau werden Anforderungen an wohnungs- und städtebauliche, soziale und ökologische Qualitäten formuliert. Von Seiten des Bundes werden gezielte Beiträge zur Wohnungsmarktentwicklung eingefordert, für die z.B. die Bestände an Bundesbedienstetenwohnungen eingesetzt werden können. Für die lokale und die regionale Ebene enthält die Strategie Vorschläge für eine Fortführung des Diskussionsprozesses, z.B. mit örtlichen Wohnforen und mit einem «Impulsprogramm 1996–1999 für innovativen Wohnungsbau in der Wohnungsmarkregion Bonn».

In diesem Impulsprogramm werden gezielt Projekte mit Inhalten, die die Ziele der wohnungsmarktpolitischen Strategie besonders wirksam umsetzen, durch Projektberatung gefördert. Die Ministerien in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz haben Unterstützung und weitgehende Förderung zugesagt, da die Ziele mit den landespolitischen Zielen übereinstimmen und die Länder den regionalen Abstimmungsprozess als Modell begrüßen. Neben der Förderung der Projekte ist die Fortführung des regionalen Diskussionsprozesses und

die Verbreitung der in der Region gemachten Erfahrungen ein Bestandteil des Programms. Im Frühsommer 1996 lagen erste Meldungen aus etwa zehn Städten und Gemeinden vor.

Wichtige strategische Elemente sind weiterhin die Freiwilligkeit, die Kooperation mit unterschiedlichen Akteuren und die Gleichzeitigkeit von Planen und Handeln. Die besonders aktiven Gemeinden setzen darauf, dass auch die anderen Kommunen mit der Zeit mehr Aktivität entfalten werden, respektieren aber auch die Zurückhaltung einzelner Kommunen. Um möglichst bald erste Projekte «zum Anfassen» realisieren zu können, ist ein «Sofortprogramm» mit schon weit vorbereiteten Projekten, die gegebenenfalls konzeptionell weiterentwickelt werden, Bestandteil des Impulsprogramms. Gleichzeitig wird ein Projektaufruf zur Gewinnung weiterer Ideen und neuer Akteure vorbereitet.

## 8. Erfahrungen mit dem Moderationsprozess

Konflikte blieben nicht aus, wie die Debatten vor dem Einstieg in die «Strategiephase» zeigten. Das Gespräch mit Externen und mit aktiven Menschen in einer Region zu suchen und gemeinsam an noch unfertigen Gedanken zu arbeiten, erfordert Mut. Es gehört noch immer eher zu unserer politischen Kultur, fertige Auffassungen auf gesicherter Basis zu präsentieren, als Fragen zu stellen oder Optionen offen gegeneinander abzuwägen.

Insgesamt trägt die kommunikative Gestaltung der Wohnungsmarktuntersuchung für die Region Bonn Früchte:

- Die Bereitschaft der Fachleute aus den Kommunen und allen anderen Gruppen zur Beteiligung an der Arbeit war über die ganze Zeit hinweg hoch, obwohl z.B. die Werkstattgespräche meist jeweils fast einen Tag Arbeitszeit oder gar Urlaub in Anspruch nahmen.
- Die Untersuchungsbüros hörten, dass die Erkenntnisse aus der Untersuchung schon nach der Halbzeit gute Hinweise für nachfragegerechten Wohnungsbau in der Region Bonn lieferten. Auch in einzelnen Kommunen wurden sie bald

als Entscheidungs- und Begründungshilfe benutzt.

– Im dritten Werkstattgespräch wurde die Tendenz deutlich, dass sich die Kooperation unter den Akteuren vom Moderationsprozess aus verselbständigt. Die Gruppen befragten sich gegenseitig nach ihrer Haltung und ihrer Politik, es wurden Aussagen zur Verbindlichkeit der erzielten Ergebnisse eingefordert und weitere Schritte in der Zusammenarbeit angesprochen.

– Die Zusammenarbeit zwischen den Kommunen nimmt dabei sehr unterschiedliche Formen an. Vereinzelt beginnen Gruppen von Gemeinden, gemeinsame Interessen zu formulieren, zum Teil finden neue bilaterale Bemühungen zur Lösung von Einzelaufgaben statt.

– Bestandspolitik als Teil einer umfassenden Strategie für wohnungsmarktpolitisches Handeln in der Region Bonn wird intensiver diskutiert als zu Beginn der Untersuchung.

– Einzelne Wohnungsmarktakteure und Kommunen haben schon in der Schlussphase der Untersuchung ausdrückliches Interesse daran signalisiert, mit örtlichen und regionalen «Wohnforen» und «Impulsvorhaben» die regionale Diskussion über zukunftsorientierte Wohnungsbaupolitik weiter zu fördern. Die Arbeit für das «Impulsprogramm» hat inzwischen begonnen.

Dass die Diskussion über den weiteren Wohnungsneubau, aber auch über eine gezielte Bestandspolitik gerade im regionalen Zusammenhang geführt werden muss, dafür setzen sich heute mehr kommunale Akteure in der Region Bonn als noch 1993 ein – nicht alle, aber immer mehr! So ist die Wohnungsmarktuntersuchung für die Region Bonn ein Schritt auf dem Weg zu regionaler Planung als Ergebnis kommunaler Initiativen.

### Anmerkung

Dieser Beitrag ist die überarbeitete und ergänzte Fassung eines Referates an der Fachtagung «Regionalplanung als Ergebnis kommunaler Initiativen» des Institutes für Städtebau und Wohnungswesen im April 1995 in München.