

Die Zukunft der Hufwiesen.
Konzept-Studie.

Wer machte was?

Die THOMSEN GROUP, eine internationale Strategieberatung, wurde von der MBG Trachau, die sich im Wohnungsbau engagiert und in Dresden bereits verschiedene Mehrfamilienhäuser verwaltet, mit einer **ergebnisoffenen Studie** zur Zukunft der, von einer Bürgerinitiative so genannten, „Hufewiesen“ beauftragt.

Die THOMSEN GROUP, die auf Innovation mit Praxisbeweis spezialisiert ist und als weltweit führend gilt, entwickelte auf Basis des sogenannten „innowait-Systems“ mit Hilfe von FutureAssets® (**Zukunftsforschung**) und LiveResearch®, einem qualitativen Marktforschungssystem, **eine Gesamt-Strategie (Konzeptstudie)**.

Um die **qualitative Marktforschung** der THOMSEN GROUP durch **quantitative Marktforschung** zu ergänzen und die Gesamtstrategie erneut zu verifizieren, wurde das renommierte, u.a. durch den **ARD-DeutschlandTrend** bekannte Marktforschungsinstitut **infratest dimap** mit der Entwicklung und Durchführung einer Repräsentativ-Studie beauftragt. Trotz des deutlichen Hinweises von Infratest dimap, dass erheblich niedrigere Befragtenzahlen ausgereicht hätten, um Repräsentativität zu erreichen, bestand die THOMSEN GROUP auf die hohe Zahl von 2000 Befragten: Die Studie „Stadtentwicklung Dresden – Bebauung der Hufewiesen?“ wurde „disproportional“ angelegt. Das heißt: In Pieschen ist der Anteil der Interviews höher, als es dem Anteil der Bevölkerung Pieschens in Dresden insgesamt entspricht - auf besonderen Wunsch der THOMSEN GROUP wurden daher fast doppelt so viele Personen in Pieschen befragt.

Alle Ergebnisse, sowohl für Dresden gesamt als auch im Speziellen für Pieschen, sind repräsentativ.

Das Headquaters der THOMSEN GROUP in Hamburg. Auch der ARD DeutschlandTrend wird von infratest dimap ermittelt.



Das Wichtigste.

Die Strategie trägt den Titel „Vom Dorf zur Stadt zum Dorf“.
Sie zeichnet sich u. a. durch folgende Parameter aus:

- Es sollen günstige Wohnungen entstehen.
- Es soll viel Grün für die Öffentlichkeit zugänglich sein.
- Es soll nur einen geringen gewerblichen Anteil geben.



Die Strategie auf einen Blick.

Eine Zusammenfassung auf weniger als eineinhalb Seiten.

Zwei Drittel der Dresdner (jene magische Marke mit der in Demokratien selbst sensibelste Themen wie Verfassungsänderungen positiv entschieden werden) **sind für die Bebauung der Hufwiesen**. Deren Bedingungen sind günstige Wohnungen, viel offenes Grün und wenig Gewerbe. Exakt diese Bedingungen sind auch ein zentrales Ergebnis der vorliegenden Projektstudie, die allerdings auch detailliert aufzeigt, wie sie erfüllt werden können: Der Titel der Studie „Vom Dorf zur Stadt zum Dorf“ klingt bescheiden, obwohl sie nicht nur **die - grüne - Lösung für die lange diskutierten Hufwiesen** liefert, sondern **mit ihrer Innovation auch einen Wettbewerbsvorteil für Dresden im sich verschärfenden (inter-) nationalen Städtewettbewerb**.

Apropos Städte: Hier wollen die Menschen leben, in Zukunft noch mehr als heute schon. Hier finden die Individuen, deren **Individualisierungswünsche** weiter zunehmen werden, Ihre Heimat der **Zukunft, in der die Nutzung digitaler Technologien und Medien zum Selbstverständnis zählen**. Die Verschnellerung der Entwicklungen nimmt zu. Als Kinder, die wir letztes Jahr einschulden, geboren wurden, gab es noch kein iPhone. Wenn sie ihre Ausbildung beendet haben, werden ganze Industriebranchen im Sterben liegen. **Das sogenannte Fabbing**, die direkte, schnelle Fabrikation aus digitalen Vorlagen (ohne weitere Werkzeuge oder manuelle Tätigkeiten) durch Jedermann, **ist die nächste industrielle Revolution**. Gerade wurden damit die ersten Nahrungsmittel und das erste menschliche Herz hergestellt. Bedient man sich heute noch für ein paar schicke Schuhe seiner Lieblingsboutique, bedient man künftig einfach (s)einen 3D Drucker: im globalen Dorf werden so sekundlich Unikate für Individualisten entstehen, aber gleichzeitig Gemeinschaft genutzt und geschätzt. Denn die 3D-Vorlagen werden im Internet geteilt.

Der Schlüssel dieser und vieler weiterer Entwicklungen heisst: Gemeinschaft!

Vielleicht wird es im Westen der Hufwiesen tatsächlich einen solchen 3-D Drucker geben. Viel wichtiger: Zu verstehen, wie Digitales und Analoges zusammenwächst, **wie Technologien Menschen zusammenbringen**, wie wichtig Gemeinschaft wird. Auch für Individualisten. Sie, wie immer mehr **Menschen, fragen nach Sinn, nach dem Sinn dessen, was Sie tun**. Da wundert es nicht, dass immer mehr handgemacht, aufgearbeitet, restauriert, veredelt oder nach Maß angefertigt, ja individualisiert wird. Was zum Beispiel „DaWanda“ beweist - ein E-Commerce-Online-Portal, auf dem nur solche Produkte zum Kauf angeboten werden. Es ist der größte Online-Marktplatz für selbst gemachte Produkte in Deutschland mit 3,8 Millionen Nutzern und über 270.000 Herstellern. Diese „Hersteller“ sind oft Ein-Mann oder Eine-Frau Firmen, die ihn gefunden haben: den Sinn. **Und es sind Männer und Frauen mit Söhnen und Töchtern, keine Anonymitäten des Web**. Wer das Internet nur als Segen für alle sieht, irrt. **Die Komplexität in der digitalen Welt** (z.B. aber-millions Google Suchergebnisse) **beschleunigt die Orientierungssuche im persönlichen Leben** (was vorgestern Kirche oder Großfamilie bot). Welche räumliche Qualität aber fördert Gemeinschaft und liefert Orientierung? Städte sind doch oft anonym? Es ist die als **dörfliches Zusammenleben** bekannte räumliche Qualität mit ihrer hohen Dichte sozialer Freiwilligkeit, informellen Engagements und der sprichwörtlichen Nachbarschaftshilfe.

Auf dieser Basis sollen die Hufwiesen inhaltlich und zukunftsfähig - mit gesamtstädtischen Mehrwert - entwickelt werden: Dresden ist eine wachsende Stadt, allerdings steigt besonders der Seniorenanteil. Die Stadt braucht Familien. Hierbei kann der Stadtteil Pieschen, in dem sich die Hufwiesen befinden, durchaus seinen Beitrag leisten. Hier steigen zwar Kinderzahlen, aber familienfähige Wohnraumangebote sind kaum zu finden. Zudem fehlen Angebote für Kinder und Jugendliche. Diese Herausforderung soll auf den Hufwiesen gelöst werden. Ebenso die Grünfrage: Auch wenn das teilweise in Medien zu lesende Argument, Dresdner wollten auf die Hufeisen, wenn Sie denn könnten, eindrucksvoll widerlegt wird (rund 90% möchten die Hufwiesen nicht nutzen, wenn Sie ins Grüne wollen), **betont die Konzeptstudie grüne Identität: Erdhügelhäuser, die an historische Hufenstrukturen erinnern, identitätsbildende Baukörpergestaltungen mit biodiverser Bauweise, natürliche Einfriedungen, Obststreuwiesen, Gemeinschaftsgärten, ein Kinder-bauernhof, ein Schulgarten und offene Räume für kulturelle Nutzungen** sollen die Hufwiesen künftig prägen. (Falsch liegt, wer nun an Ökoträumer oder Leute vom Lande denkt. Lebensstile passen künftig nicht mehr in traditionelle Schemata, sie „leben“ Business, Technologie, Gemeinschaft und Grün (ebenso wie Familie und Freunde) gleichermaßen.

Und günstiger Wohnraum?

Fortsetzung der Zusammenfassung auf weniger als eineinhalb Seiten.

96% der Dresdner halten ihn für wichtig oder sehr wichtig. Bei Kennern der Hufewiesen sind es gar 98%!

Günstiger Wohnraum wird den Westen der Hufewiesen ausmachen. Während diese Fläche **Genossenschaften** vorbehalten bleibt, sollen im Osten ausschließlich **Baugemeinschaften** limitierte Optionen erhalten.

Gestifteter öffentlicher grüner Raum verbindet die verschiedenen Elemente dieser Innovation, die scheinbare Widersprüche zwischen technologischer Affinität und nicht städtischem Raum auflöst. Und letzteren mit den Vorteilen städtischer Urbanität symbiotisch verbindet.

So entsteht mitten in Dresden Zukunft, die Ihregleichen sucht.

Die Strategie im Detail.

Das Vorgehen.

Den zentralen Aspekt aller strategischen Analysen für die Hufewiesen bildete der Ort selbst – in all seinen unterschiedlichen Facetten und Bedürfnisstrukturen der An- und potentiellen Bewohner.

Das innowait-System der THOMSEN GROUP, mit dem diese Konzeptstudie entwickelt wurde, basiert auf Zukunftsforschung. Ableitungen aus der zukünftigen gesellschaftlichen Entwicklung wurden auch hier in Form von sogenannten **FutureAssets**® konkretisiert.

Deren Relevanz für die Hufewiesen wurde in Dresden in mehreren Wellen und an verschiedenen Standorten durch qualitative Marktforschung verifiziert. Die Bürger, aber auch Meinungsbilder aller relevanten Einflussnehmergruppen wurden zur Thematik befragt. Darüber hinaus sind institutionelle Einflussträger wie Politiker befragt worden, ebenso lokale Experten, um die auf der Analyseebene bereits vorliegenden sekundärstatistischen und marktstrategischen Insights, wie auch Erkenntnisse über örtliche Besonderheiten zu überprüfen oder (weitere) zu erhalten und bewerten zu können.

Die Ergebnisse dieses **LiveResearch**® flossen in die Formulierung von Hypothesen ein, die wiederum mittels weiterer explorativer Marktforschung validiert worden. Auch die Erkenntnisse aus dem „Bazar der Ideen“ des „Hufewiesen Trachau e. V.“ fanden Berücksichtigung.

Dieser vorbeschriebene Prozess wurde revolvierend durchgeführt. Immer wieder erfolgte die Validierung der sich mehr und mehr konkretisierenden Hypothesen durch **LiveResearch**®. Visionen auf Basis von: Zukunft, der Stadt Dresden und dem Ort der Hufewiesen, die als die drei gemeinsamen Nenner jeweils die Menschen zentrierten, wurden so feinjustiert.

Alle Ergebnisse mündeten schließlich in die vorliegende Strategie (Konzeptstudie) mit ihrer inhaltlichen Vision, die letztlich ein renommiertes Demoskopie-Institut (infratest dimap) im ersten Halbjahr 2014 in einer unabhängigen quantitativen Repräsentativ-Befragung erneut prüfte.

Diese Befragung diente vornehmlich der abermaligen Erhärtung der Wünsche und Vorstellungen der örtlichen Bevölkerung durch ein anderes Forschungsvorgehen, denn es existierte bisher - von keiner Stelle - eine repräsentative Umfrage, die quantitativen empirischen Standards entspricht.

Die Ergebnisse dieser quantitativen Befragung sind nicht nur deckungsgleich mit denen der zur Strategie-Entwicklung genutzten qualitativen Forschung, sondern belegen auch die hohe Zustimmung zur Bebauung der Hufewiesen unter exakt den drei Prämissen, die Kern der Konzeptstudie sind und auf Seite 3 bereits benannt wurden.

Die für die Hufewiesen wichtigen Future Assets.

Im Jahr 2050 werden 70 % der Weltbevölkerung in Städten leben. Städtische Räume gelten schon heute und auch in Deutschland für nahezu alle gesellschaftlichen Gruppen als Sehnsuchtsort, der der Befriedigung der jeweiligen Bedürfnisse am besten gerecht wird. Städte sind überdies Orte der Wirtschaftskraft, woraus sich für Städte eine Abhängigkeit ergibt – sie sind auf die hieraus resultierenden Einnahmen angewiesen. In letzter Instanz sind Wahlentscheidungen für oder gegen eine Stadt auch von den lokal vorhandenen Ressourcen abhängig – welcher Siedlungsraum bietet das beste Potential von Humanressourcen? **Städte treten zueinander in ein Wettbewerbsverhältnis.** Ihr Einsatz in diesem Wettbewerb besteht maßgeblich auch im besten Angebot von weichen Standortfaktoren: Lebensqualität, Grünqualitäten, lokale Identitäten werden zu entscheidenden Einflussfaktoren, was die stetig wachsende Anzahl von Städterankings plakativ verdeutlicht. Wenn sich auch der Fokus vieler Städten auf die so genannten kreativen Klassen kapriziert, so darf die „normale“ Bevölkerung nicht ausgeblendet werden. Städte sind ohne Familien, ohne eine vital durchmischte demographische Struktur nicht lebensfähig.

So fokussieren die identifizierten **FutureAssets® Sinnorientierung, Selbstgestaltung und Individualisierung** (aber auch Demografischer Wandel) nicht die Bedürfnisfelder ausschließlich von kreativen Eliten, sondern die von wichtigen Einflussgruppen des Alltagslebens: Familien, Senioren, wie auch Alleinerziehende. Für all diese gilt: Individualismus in Verquickung mit dem Wunsch möglichst weitgehender Selbstverwirklichung wird das Leben vieler Menschen prägen.

Die Gesellschaft der Individuen führt aber zurück in die Gemeinschaft.

Menschen müssen ihr Leben auf allen Ebenen zunehmend selbst in die Hand nehmen und wollen das auch: sie werden Selbstgestalter. Bei der Entfaltung ihrer Selbstgestaltungskräfte sind sie aber auf andere angewiesen. Co-Worker etwa auf das Vitamin B ihres Netzwerks zur Akquisition, wie auch auf flankierende Kompetenzen, um ihr Angebotsportfolio zu erweitern. Die wachsende Gemeinschaft der von zu Hause produzierenden und via aus dem Internet bekannten Angeboten wie Etsy und Dawanda abverkaufenden Do-it-Yourselfer organisieren sich in haptisch stattfindenden Stammtischen. Neue, Konsumenten ungeahnte Möglichkeiten gebende Technologien, wie in Form von Fabbing (3D-„Druck“) sind erklärungsbedürftig – in Gemeinschaft. Die wachsenden Sharing-Angebote (Car-Sharing ist nur der kleine Anfang) organisieren sich ebenfalls digital – getauscht wird dann haptisch – auch hier ist die **Gemeinschaft zentrale Ressource**. Der Gestaltungswille zeigt sich aber auch in Beeinflussungswünschen des Nahbereichs eigenen Erlebens: die Bewirtschaftung von Urban-Gardening-Flächen bspw. erfolgt ebenfalls gemeinschaftlich.

In Folge sind Menschen zunehmend bereit, für ihre Rechte, bezogen auf ihren Lebensraum, einzutreten und ihre Bedürfnisse entsprechend zu artikulieren. Die Bewegung „Recht auf Stadt“ ist Nachweis dessen, genauso wie die Proteste bei Großprojekten wie Stuttgart 21. In Partizipations- und Mitbestimmungswünschen zeigen sich die Folgewirkungen des erodierenden Vertrauens in öffentliche Instanzen und Institutionen. **Menschen wollen ihr Lebensumfeld gemeinschaftlich selbst gestalten.** Durch die Verankerung eines übergeordneten Handlungsziels und das Hinarbeiten auf eben dieses erhält jedes Tun in diesem Prozess für die Menschen **Sinn**.

Relevant ist die Bereitschaft einen aktiven Beitrag zu leisten aber auch in Bereichen, die sich jeweils als staatlich defizitär erweisen. Insbesondere in den Bereichen Soziales, Gesundheit und Bildung verzeichnen Engagementquoten enormen Zulauf. So ist es informelles Engagement, ehrenamtlich erbracht in informellen Netzwerken, das zunehmend zu einer gesellschaftlichen Stütze avanciert. Ein großer Teil davon wird in der Nachbarschaft erbracht! In dem relativ jungen Phänomen der Baugemeinschaften fließen beide Aspekte zusammen: die gemeinsame Gestaltung von Lebensgrundlagen sowie feste Bekundungen das Gemeinschaftsleben mit gegenseitigen Hilfestellungen gemeinsam zu gestalten.

Können die Hufewiesen daher auf die lokale Mikroebene beschränkt betrachtet werden?

Nein. Eine sinnstiftende Bebauung hat vor dem Hintergrund der gesamtgesellschaftlichen Entwicklungen gesamtstädtische Relevanz - für ganz Dresden!

Was wollen die Dresdner?

Die Hufewiesen haben in Dresden nur eine sehr marginale Bekanntheit. Auch die Relevanz als innerstädtische Erholungsfläche ist außerordentlich gering. So votiert die deutliche Mehrheit der Befragten für eine Bebauung.¹ Dieses unter den benannten Prämissen **günstige Wohnungen, Grün für die Öffentlichkeit und einen geringen gewerblichen Anteil.**

Nach der Konzeptstudie soll die potentielle Bebauung zudem:

- Identitätsbewusst und charakterstark sein.
(Es soll keine Retorte entstehen, auch keine (moderne) Platte und natürlich keine Hochhäuser.)
- Einen hohen Grad an Durchmischung erreichen.
(Für Kinder, für Senioren, für Familien.)
- Sozial sein, mit starkem Zusammenhalt.
- Offen sein für Mitbestimmung von allen Teilhabern.

¹ Die genauen Ergebnisse können Sie der beiliegenden Studie „Stadtentwicklung Dresden – Bebauung der Hufewiesen?, eine bevölkerungsrepräsentative Umfrage“ entnehmen.

Die inhaltliche Vision.

Das Ergebnis der vorliegenden Arbeit ist nicht mit einem städtebaulichen Konzept zu verwechseln. Die Resultate begründen vielmehr eine inhaltliche Vision, die nun durch alle Projektbeteiligten mit Leben gefüllt werden können.

Diese Vision fußt auf der nachgewiesenen Überzeugung, dass Stadt Menschen soziale Ankerpunkte offerieren muss. Die Gestaltung von Raum und die Möglichkeiten der Aneignung spielen daher eine entscheidende Rolle. Stadt braucht intakte öffentliche Räume! Die Hufewiesen sollen in ihrer Gesamtheit ein qualitativ hochwertiger öffentlicher Raum werden.

Wird also alles so bleiben wie es ist?

Nein.

Die Gesamtfläche soll der Allgemeinheit wie folgt geöffnet werden.Zunächst zum Westen der Hufewiesen.

Die inhaltliche Ausrichtung der Bebauung orientiert sich zunächst am angrenzenden Stadtgebiet. Im Anschluss an das vorhandene Gewerbe in der Nähe zur Leipziger Straße, sowie durch die behördliche Vorgabe des Mischgebietes, werden gewerbliche Nutzungen relevant. Diese werden nach der vorliegenden Konzeptstudie aber vor allem durch kleine, inkludierende, soziale und gemeinschaftsfördernde Nutzungen abgebildet. Auch ein kleiner Versorger und Nutzungen, die sich nahtlos in eine Wohnbebauung einfügen lassen, erfüllen diese Anforderungen – also Flächen für Nicht-Störendes. Aber auch Gemeinschaftsgärten im Anschluss an die bebauten Flächen sind vorgesehen.

Wichtig: Wohnungen sollen familienfreundlich, barrierefrei und genossenschaftlich sein. Den Genossenschaften soll es freistehen, wie sie im Detail ihre Wohnungen bauen. Es sollen jedoch jene Genossenschaften mit dem Konzept bevorzugt werden, die die konzipierten Qualitäten idealiter umsetzt.

So haben die Aufgänge und Häuser beispielsweise bestenfalls eine 6-Parteiengemeinschaft. Diese bewegt sich in einem überschaubaren sozialen Rahmen und ermöglicht eine schnelle, informelle und unkomplizierte Übereinkunft bei Fragen zur Gemeinschaft, was eine gelebte Nachbarschaft ermöglicht und das individuelle informelle Engagement fördert.

Insgesamt erhält der Westen so ein eher städtisches Gesicht.

Auch der Osten eignet sich für eine Bebauung. Diese soll jedoch keinesfalls städtischer Natur sein.

Vielmehr geht es darum, die dörfliche Struktur der angrenzenden Bebauung (Alttrachau) und die Form der landwirtschaftlichen Hufen aufzunehmen. Aus der Vogelperspektive betrachtet soll es **keine sichtbaren Häuser** geben. Vielmehr wurde hierfür die Konzeption einer durch Baugemeinschaften erstellten Erdhügelhaus-Siedlung entwickelt, die sich komplett in die umgebende Landschaft einbettet.

Durch die Bauherrenschaft der Baugemeinschaften wird darüber hinaus die quasi öffentliche Nutzung aller umgebenden Flächen erhalten, die keine Zäune oder blickbrechende Individualbebauung erlaubt.

Die Findung der potentiellen Mitglieder der Baugemeinschaft(en) wird durch die aktuellen Eigentümer durch die Reservierung der Flächen ausschließlich für Baugemeinschaften sichergestellt. Darüber hinaus bieten auch städtische Einrichtungen wie NWID (Neues Wohnen in Dresden) mannigfaltige Unterstützungen für Baugemeinschaften. Eine enge Zusammenarbeit ist ausdrücklich gewünscht.

Die inhaltlichen Prämissen der Grün-Nutzung.

Um die Aneignung des öffentlichen Raumes zu ermöglichen, sieht die Konzeptstudie rund ein Viertel der Gesamtfläche als zweckgebundene Stiftung vor, die einem Träger übergeben wird und als **frei begehbare Grünfläche zwischen der städtischen Bebauung im Westen und der dörflichen Gemeinschaft im Osten** unter Anreicherung mit weiteren Nutzungen einen maßgeblichen Beitrag zur Sicherung des ökologischen Verbundsystems leistet, indem die im gesamtstädtischen Kontext bestehenden Grünverbindungen gesichert werden.

- Es soll die Bildung von Gemeinschaften maximal begünstigt werden – teils aktiv, teils passiv enabelnd. Und es sollen unterschiedliche Konzepte von Gemeinschaft zugelassen werden. Die zukünftigen und aktuellen Bewohner und Anwohner stehen dazu in engem Kontakt und lassen ihre Gemeinschaft selbst organisch wachsen.
- Es soll ein großer Teil der Hufewiesen für einen Großteil der Menschen zugänglich und auch grün erhalten werden. Das Konzept gibt der Fläche eine gesamtstädtische Relevanz. Es soll also generell für Alle Möglichkeiten zur Entfaltung geben.

Die einzelnen Grün-Nutzungen sollen in Anlehnung an die Bedürfnisse der öffentlichen Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten gestaltet werden. So sind z. B. ein **Schulgarten, ein Kinderbauernhof und weitere Räume für kulturelle Nutzungen ein integraler Bestandteil** der Vision der zukünftigen Hufewiesen. Aber auch eine Baumschule oder ein Bienenhaus, die die ursprünglichen Nutzungen als landwirtschaftliche Flächen erlebbar machen, sind Teil der Konzeption.

Damit wird den Anforderungen des sowohl in der qualitativen als auch in der quantitativen Repräsentativ-Studie erhobenen Bürgerwillens Rechnung getragen.