

Strategiepapier Außenanlagen 2.0

Klimaresilient, biodivers & ökonomisch



DAUCUM- WERKSTATT FÜR BIODIVERSITÄT

AUTOREN:INNEN:

Dr. INGO BRÄUER, DR. WANDA BORN

Auftraggeberin:

ProPotsdam GmbH

Pappelallee 4

14469 Potsdam

Auftragnehmerin:

DAUCUM – gUG (haftungsbeschränkt)
für Biodiversitätsbildung und -forschung

Nansenstr. 6a

14471 Potsdam

17.10.2024

Impressum

Herausgeber:

DAUCUM – gUG (haftungsbeschränkt) für Biodiversitätsbildung und -forschung

Nansenstr. 6a

D-14471 Potsdam

Tel.: +49 – 331 – 884 594-0

Fax: +49 – 30 – 882 54 39

E-Mail: info@daucum.de

Webseite: www.daucum.de

1 Zusammenfassung

Mit dieser Strategie reagiert die ProPotsdam auf die veränderten klimatischen Bedingungen und richtet ihre Außenanlagen klimaresilient und zukunftsfähig aus. Damit sollen die zukünftigen Kosten bei Neuerrichtung der Außenanlagen sowie die Pflegekosten im Bestand möglichst gering gehalten werden und die Lebensqualität auf ihren Standorten erhöht werden. Zusätzlich werden die Außenanlagen Dank der Verwendung heimischer Wildpflanzen artenreicher und tragen so zum Schutz der Biodiversität bei.

Kerninhalte der Strategie sind:

- **Verwendung heimischer und standortangepasster Wildpflanzen** zur Förderung der ökologischen Qualität, d.h. bei Neuanlagen Mindestquote an heimischen Arten und Mindeststückzahl bei Pflanzungen.
- Standorte durch **Struktureichtum aufwerten**, d.h. Hecken fördern, wilde Ecken integrieren, Wiesen mit Randmahd oder Blühinseln schaffen und bei der Beetpflege einen Mindestanteil Fruchtstände und Stauden als Nahrung/Habitate über den Winter stehen lassen.
- **Ressourceneffizienz und Nachhaltigkeit**: Primat der bewässerungsfreien Flächen. D.h. keine Bewässerung(-sanlagen), Versickerung auf der Fläche fördern, keine Verwendung von Torf und Pestiziden.
- Die ProPotsdam wird in Zukunft bei der **Erstellung von Leistungsverzeichnissen** einen größeren Fokus auf die notwendigen Rahmenbedingungen legen, die eine nachhaltige Pflege der Anlagen sichert.
- **Reduktion negativer Einflüsse auf wildlebende Tiere**
- **Akzeptanz schaffen bei Mieter:innen** durch konsequente Wissensvermittlung & Sensibilisierung bereits vor Maßnahmenbeginn, z.B. Mieter:innenschreiben sowie Partizipation bzw. Schautafeln nach Umsetzung.
- **Erhöhung des Problembewusstseins bei allen relevanten Akteur:innen wie Planer:innen und Dienstleistern** durch kontinuierliche Wissensvermittlung & Sensibilisierung, um die Problematik möglichst frühzeitig in den Planungsprozess zu integrieren und die spätere Implementierung sicher zu stellen.

2 Einleitung

Infolge des Klimawandels und den damit einhergehenden Veränderungen sind die zahlreichen und sehr unterschiedlichen Außenanlagen der ProPotsdam, an ihren jeweiligen Standorten, einem starken klimatischen Stress ausgesetzt. Insbesondere die letzten Jahre haben deutlich gezeigt, wie sich das Klima in der Region Berlin-Brandenburg entwickelt. Immer längere Vegetationsperioden in Kombination mit längeren Trockenperioden, vorwiegend im Frühjahr und steigenden Durchschnittstemperaturen erhöhen in der Summe den Trockenstress für die Vegetation auf den Liegenschaften signifikant. Die Folge sind verbrannte Rasenflächen und negative Entwicklungen bei den Bestandsbäumen, so hat die ProPotsdam in den letzten 4 Jahren fast 10% ihrer Bestandsbäume verloren. Andererseits sind intakte Grünanlagen und ein gesunder Baumbestand zentrale Faktoren für die Attraktivität von Wohngebäuden.

Ein Umdenken ist notwendig. Soll der Status Quo der bisherigen Außenanlagen unter diesen neuen (und sich in Zukunft verstärkenden) Rahmenbedingungen bleiben, muss mit signifikant höheren Unterhaltungs- und Pflegekosten gerechnet werden. Dies gilt es zu adressieren. Ebenfalls müssen die immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse in den zukünftigen Planungen und Entwicklungen der Außenanlagen berücksichtigt werden, damit die ProPotsdam Flächen zur Schwammstadt beitragen kann.

Gleichzeitig mahnt der besorgniserregende Rückgang der meisten Tier- und Pflanzenarten zu einem verantwortungsvolleren Umgang und nachhaltigeren Management von Freiflächen – insbesondere im städtischen Raum, in dem unbebaute Außenanlagen durch den hohen Nutzungsdruck immer seltener und damit wertvoller werden. Durch die Versiegelung der Landschaft wird der Lebensraum vieler Pflanzen- und Tierarten zerschnitten und die verbleibenden Lebensräume sind häufig isoliert. Ökologisch wertvolle Außenanlagen können als Trittsteinbiotope dienen und der Fragmentierung von Habitaten entgegenwirken.

Die ProPotsdam stellt sich diesen globalen Herausforderungen, durch ein nachhaltiges und effizientes lokales Handeln auf ihren Liegenschaften. Effizient in dem Sinne, dass Synergien gehoben werden. Die angestrebten zukunftsfähigen Außenanlagen, die sogenannten Außenanlagen 2.0, sind sowohl ökologisch als auch ökonomisch nachhaltig, da sie weniger Wasser brauchen und seltener gemäht werden müssen.

Übergeordnete **Ziele** dieser Strategie sind:

- ❖ Klimaresilienz der ProPotsdam Außenanlagen erhöhen.
- ❖ Pflegeaufwand minimieren, um den Status Quo zu erhalten und in Zukunft weniger von Bewässerungsmaßnahmen abhängig zu sein.
- ❖ Ökologische Wertigkeit der Flächen erhöhen und so Lebensraum für Pflanzen und Tiere schaffen.
- ❖ Transformation hin zu lebenswerten, nachhaltigen und ökologischeren Außenanlagen.
- ❖ Kommunikation des angestrebten Vorgehens.

Damit stellt die Außenanlage 2.0 einen weiteren Baustein in der Nachhaltigkeitsstrategie der ProPotsdam dar, um einen Betrag zum nachhaltigen Umgang mit natürlichen Ressourcen zu gewährleisten.

Die ProPotsdam hat in den letzten Jahren schon etliche erfolgreiche Projekte zur nachhaltigeren und klimaresilienteren Umgestaltung der Außenanlagen umgesetzt. Zu nennen sind hier exemplarisch begrünte Feuerwehrezufahrten, Mietergärten und begrünte Müllhäuser im Quartier 8 in Drewitz oder Regenwasserversickerung und pflegeextensive Bepflanzungen bei allen Neubauvorhaben im Bornstedter Feld. Mit dieser Strategie sollen diese Aktivitäten breiter aufgestellt werden.

Naturräumliche Lage

Potsdam befindet sich in der gemäßigten Klimazone am Übergang vom maritimen zum kontinentalen Klima. Im langjährigen Mittel (1960-1990) fielen 656 Millimeter Niederschlag.¹

Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass diese auskömmlichen Niederschläge in Zukunft nicht mehr gesichert sind und aufgrund des Klimawandels in Zukunft mit trockeneren Sommern zu rechnen ist. Ferner wird sich das Niederschlagsgeschehen dahingehend verschieben, dass mehr Niederschläge in den Wintermonaten fallen und es in den Sommermonaten zu weniger, dafür stärkeren Regenereignissen kommt. In Kombination mit den höheren Durchschnittstemperaturen (2022: +2,3°C; 2023: +2,4 °C im Vergleich zum langjährigen Mittel von 1961-1990) ergibt sich ein signifikant höherer Trockenstress für die Vegetation.² Diesem Umstand wird in dieser Strategie Rechnung getragen.

Generell basiert die Strategie auf folgenden Grundprinzipien:

- Erhöhung der Klimaresilienz auf natürliche Weise
- Verwendung heimischer Wildpflanzen zur Förderung der ökologischen Qualität
- Keine Verwendung invasiver Arten
- Struktureichtum der Standorte fördern und so ökologisch aufwerten
- Ökologische Pflege zur Förderung der ökologischen Qualität mit adäquatem Monitoring
- Nachhaltiger Umgang mit Wasser und Minimierung der Bewirtschaftungskosten
- Ressourceneffizienz und Nachhaltigkeit bei Entwicklung und Pflege der Flächen
- Reduktion negativer Einflüsse auf wildlebende Tiere
- Akzeptanz bei Mieter:innen schaffen durch Wissensvermittlung & Sensibilisierung

Diese Grundprinzipien sind im Folgenden kurz erläutert.

¹ <https://www.wetterkontor.de/de/klima/klima2.asp?land=de&stat=10338>

² <https://www.wetterkontor.de/de/wetter/deutschland/monatswerte-station.asp>

3 Grundprinzipien

3.1 Erhöhung der Klimaresilienz

Es gibt mehrere Ansätze die Klimaresilienz von Außenanlagen zu fördern. Häufig werden technische Lösungen in Form von Bewässerungs- oder Beschattungssystemen gewählt. Dies ist keine Option für die ProPotsdam, da die Nebenkosten der Mieter:innen nicht unnötig belastet werden sollen. Stattdessen setzt die ProPotsdam den Fokus auf die Verwendung standortangepasster, heimischer Wildpflanzen. Die Wahl geeigneter Pflanzen hat einen doppelten Vorteil: zum einen sind sie auf magere und trockene Standorte spezialisiert und benötigen von Natur aus geringere Niederschlagsmengen. Auch sind sie durch ihre genetische Breite resilienter gegenüber Umwelteinflüssen. Sollte aber infolge sehr langer Dürreperioden auch die ökologische Amplitude der Wildstauden überschritten sein und es zum Absterben von Pflanzen kommen, garantiert das Samenpotential der Pflanzen, dass es im Nachhinein zu einer Selbstverjüngung/ Wiederherstellung des Bestandes kommt. Die ökologische Resilienz wird zusätzlich durch eine größere Vielfalt an gepflanzten Arten erhöht (s. Punkt 3.2).

Das Vorhandensein eines Altbaumbestandes erhöht die Klimaresilienz der Flächen und verbessert ihr Mikroklima signifikant. Daher gilt bei allen Planungen und Neubauten das Primat des Schutzes vorhandenen Grünvolumens. Insbesondere bei der Baustellenplanung und -durchführung ist mit den beauftragten Firmen der Schutz des Altbaumbestandes zu überwachen.

3.2 Verwendung heimischer Wildpflanzen

Die Außenanlagen 2.0 der ProPotsdam sollen ebenfalls ökologisch nachhaltig sein. Standortangepasste heimische Wildpflanzen sind langlebig und robust, sodass sich die Flächen eigenständig und dynamisch entwickeln und Nachpflanzungen in der Regel nicht notwendig sind. Zusätzlich liefern sie Insekten ein vielfältiges Nahrungsangebot – in Form von Nektar, Pollen aber auch als Futterpflanze und Lebensraum. Es werden daher vorrangig heimische Wildpflanzen verwendet, die den hier lebenden Insekten als Nahrungsquelle und Habitat dienen.

Entsprechend wird bei den Ansaaten und Pflanzungen darauf geachtet, dass sie nicht nur Nektar bereitstellen (wie viele marktübliche Blühwiesenmischungen), sondern zusätzlich sowohl als Pollenlieferanten und auch Nahrungsquelle für Schmetterlingsraupen etc. dienen.

Um diese vielfältigen Funktionen erreichen zu können, ist die ProPotsdam bestrebt, wann immer möglich, nur noch hinsichtlich seiner Herkunft und Produktion zertifiziertes Pflanz- und Saatgut von Wildpflanzen und Stauden zu verwenden.³

³ z.B. VWW – Verband deutscher Wildsamenerzeuger e.V. <https://www.natur-im-vww.de/>

Wenn aus gestalterischen Aspekten die Verwendung nichtheimischer Arten gewünscht wird, ist dies grundsätzlich möglich. Ziel aller Pflanzungen ist insgesamt aus mindestens 60% heimischen Pflanzen zu bestehen. Dieser Mindestanteil heimischer Arten bezieht sich sowohl auf die Gesamtindividuenanzahl, d.h. der gepflanzten Pflanzen für die Kategorien Bäume, Sträucher und Stauden, als auch auf die Anzahl der verwendeten Arten.

Generell gilt, Wildvarianten werden stets bevorzugt und bei allen Anpflanzungen muss auf einen jahreszeitlichen Blühaspekt geachtet werden, der die gesamte Vegetationsperiode abdeckt.

3.3 Keine Verwendung invasiver Arten

Invasive Arten⁴ gelten als zentrale Bedrohung für die heimische Artenvielfalt. Da viele invasive Arten ihren Ursprung als Zierpflanzen in Gärten und Parks haben, wird auf ihre Verwendung in den Außenanlagen der ProPotsdam verzichtet. Sollten sich Bestände auf Grundstücken etablieren, werden geeignete Maßnahmen zur Beseitigung oder Eindämmung ergriffen.

3.4 Struktureichtum der Standorte fördern

Durch zunehmenden Nutzungsdruck und damit einhergehender Nachverdichtung im städtischen Bereich sinkt der Anteil natürlicher oder naturnaher Flächen als geeignete Habitate kontinuierlich. Dies hat weitreichende Folgen für die regionale Flora und Fauna und ist ein zentraler Grund für das Artensterben.

Ziel bei Gestaltung und Entwicklung der ProPotsdam eigenen Außenanlagen ist es, dieser Entwicklung entgegenzuwirken und ökologisch wertvolle Flächen zu schaffen. Neben der Verwendung von Wildpflanzen wird dies durch Struktureichtum erreicht. Struktureichtum entsteht durch Geländemodellierung, die Verwendung unterschiedlicher Materialien wie Holz, Stein, Lehm und Sand, aber auch durch unterschiedliche „grüne“ Strukturen, d.h. Wiesen, Säume, Hecken und Bäume. Unterstützt wird dies zusätzlich durch Nisthilfen und vor allem Niststrukturen. Als zentrale Maßnahme werden zukünftig ca. 20% der Stauden im Herbst nicht zurückgeschnitten, um so Überwinterungsstrukturen zu erhalten und mit den alten Fruchtständen Nahrungsquellen bereitzustellen. Schurrasen wird nur in Bereichen vorgehalten, in denen dies der Nutzungsdruck zwingend erfordert. Sonst wird dieser zu blütenreichen Blumen-Kräuterrasen entwickelt (s. Punkt 3.5). Dabei wird mit Blühinseln oder gemähten Randbereichen gearbeitet. Bei größeren Flächen ist Staffelmahd ein weiterer Baustein zur Erhöhung der Strukturvielfalt.

Nach Möglichkeit werden für Brandenburg typische nährstoffarme und unkrautfreie Standorte geschaffen, die ökologisch bedeutsam und selten geworden sind. So haben konkurrenzschwache Wildpflanzen die Möglichkeit sich zu etablieren. Kompost, humusreiche Erde, auch Oberboden genannt, wird nur mit Bedacht eingebracht.

⁴ gemäß der VERORDNUNG (EU) Nr. 1143/2014 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 22. Oktober 2014

3.5 Ökologische Pflege zur Förderung der ökologischen Qualität

Zentraler Bestandteil der Außenanlagen 2.0 ist eine maßgeblich andere und angepasste Pflege. Diese erhöht die Klimaresilienz und ökologische Wertigkeit der Flächen, führt aber auch zu einem veränderten Erscheinungsbild. Kurzgeschnittener Schurrasen und stark getrimmte Hecken sind nicht mehr das Leitbild. Angestrebt wird eine Mahd von max. 1-3 x pro Jahr bei Rasen- und Wiesenstandorten. Seltener Mahdtermine ermöglichen es, Schurrasen in einen Blumen-Kräuterrasen zu verwandeln, der Trockenperioden besser übersteht und Dank seiner Blüten, ein wertvolles Habitat für viele Insekten darstellt. Die Optik beider Zustände ist grundlegend anders. Die stehen gelassenen Überwinterungsstrukturen in den Staudenbeeten und wilde Ecken werden als wichtige Elemente gefördert und gehören zukünftig zum gewünschten Erscheinungsbild. Sie sind die Voraussetzung dafür, dass sich die Pflanzen aussaamen können und so eine Selbstverjüngung und damit die erhöhte Klimaresilienz garantieren (s. 3.1).

Die wertvollen biodiversen Außenanlagen 2.0 können nur erfolgreich entwickelt und erhalten werden, wenn eine adäquate Pflege bereitgestellt wird, d.h. eine fachgerechte, qualifizierte und nachhaltige Durchführung (bezüglich der notwendigen Wissensvermittlung s. Punkt 3.9).

Die Pflege wird in der Planung bereits mitgedacht. Es wird eine enge Verzahnung von Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege angestrebt, um Flächen langfristig erfolgreich zu entwickeln. Leistungsverzeichnisse adressieren in Zukunft verstärkt die notwendigen Rahmenbedingungen, die für eine nachhaltige Pflege der Anlagen 2.0 notwendig sind, u.a. die Qualität der Betriebe und ihres Personals. Dabei ist zu beachten, dass die vertraglich vereinbarten Arbeiten nur bedingt flexibel gestaltet werden können. Dies wäre nur durch kleinere Lose möglich, um das Pensum der Arbeiten standortbezogener zu vereinbaren. Dadurch würde keine Mischkalkulation mehr ermöglicht, wo aufwendige Gebiete mit weniger aufwendigen Gebieten den Angebotspreis für beide Gebiete auf einem wirtschaftlich akzeptablen Kostenaufwand gehalten werden könnte.

Pflegeprotokolle orientieren sich verstärkt an ökologischen Kriterien und sind flexibel, bedingen jedoch engagiertes Mitdenken der Auftragnehmer:innen (so sind bspw. Blühaspekte der Stauden ein wichtigeres Entscheidungskriterium für die Mahd, als die Wuchshöhe).

Mit einem Monitoring in Form regelmäßiger Statusanalysen wird sichergestellt, dass potentielle Fehlentwicklungen rechtzeitig erkannt und behoben werden. Bei vielen Anlagen handelt es sich um dynamische Pflanzengesellschaften, die erst mit der Zeit ein stabiles Gleichgewicht bilden und folglich zu Beginn eine intensivere Begleitung benötigen. Die Durchführung dieses Monitorings erfordert Personal sowie technische Unterstützung über IT-Systeme für die ProPotsdam und Auftragnehmer:innen.

3.6 Nachhaltiger Umgang mit Wasser und Minimierung der Bewirtschaftungskosten

Sinkende Grundwasserspiegel und sterbende Bestandsbäume zeigen es an: Wasser wird in Brandenburg ein immer wertvolleres Gut. Wasserentnahmeverbote in den letzten Sommern verdeutlichen, dass Bewässerungswasser in den Sommermonaten u.U. nicht mehr oder nur zu hohen Kosten zur Verfügung stehen wird. Ein Ausweichen auf Trinkwasser stellt für die ProPotsdam keine Option dar – sowohl aus Nachhaltigkeitsaspekten als auch ökonomischen Überlegungen. Entsprechend strebt die ProPotsdam an, ihre Außenanlagen so zu gestalten, dass sie mit einem Minimum an Bewässerung auskommen. Dafür werden in Zukunft neben der Verwendung von trockenheitstoleranten Wildpflanzen auch „trockene“ Grünflächen akzeptiert. Letztere vor dem Hintergrund, dass sich Rasen und Wiesen sowie Wildstauden schnell wieder regenerieren. Damit ist keine Bewässerung durch Mieter:innen notwendig, welche wiederkehrend zu Konflikten innerhalb der Hausgemeinschaften geführt hat. Gartenwasserhähne wird es in Zukunft nicht mehr geben. Anstatt dessen sollen verstärkt Regenwasser bzw. Grauwasser genutzt werden, sofern die Verkehrssicherungs- und Hygieneanforderungen dies zulassen und die Betriebskosten vertretbar sind.

Zusätzlich sind die Außenanlagen 2.0 dem Prinzip der Schwammstadt verpflichtet, d.h. dem Grundsatz, dass eine Versickerung auf dem Grundstück erfolgen muss. Bei Neuplanungen und Umgestaltungen wird Wasserrückhalt und -speicherung bereits explizit mitgedacht. So werden, wann immer möglich, offene Versickerungsflächen angelegt und speicherfähiges Pflanzsubstrat verwendet, um so viel Niederschlagswasser wie möglich auf der Fläche zu halten. Der Bau von Zisternen wird geprüft, ist jedoch aufgrund der Kosten (Anschaffung und Wartung) im Einzelfall zu bewerten.

3.7 Ressourceneffizienz und Nachhaltigkeit bei Entwicklung und Pflege

Pflege und Erhaltung der geplanten Freiflächen kommen in Zukunft ohne Einsatz von Fungiziden, Pestiziden und torfhaltigen Substraten aus. Zur Reduktion unnötiger Transportwege wird bei Neubauten versucht, mit dem anstehenden, unkrautfreien Baustellenboden, der unterhalb der obersten 15 cm natürlich vorkommt, zu arbeiten.

3.8 Reduktion negativer Einflüsse auf wildlebende Tiere

Entsprechend §41a des Bundesnaturschutzgesetzes (wildlebende Tiere und Pflanzen sind vor vermeidbaren Lichtemissionen zu schützen), verpflichtet sich die ProPotsdam die Beleuchtung ihrer Außenanlagen artenschutzgerecht zu gestalten. Beleuchtung wird sparsam verwendet und konzentriert sich auf Wege, Fahrradabstellplätze, Müllhäuser etc. Nach Möglichkeit finden Pollerleuchten mit geringem Streulichtanteil und insektenfreundlichen Farbspektrum Verwendung. Außenanlagen werden so gestaltet, dass keine problematischen Bereiche mit Gefahrenquellen für

Tiere entstehen. Potentielle Tierfallen wie Lichtschächte oder Gewässer werden gesichert und mit Ausstiegshilfen versehen.

3.9 Akzeptanz bei Mieter:innen schaffen - Wissensvermittlung & Sensibilisierung

Die Außenanlagen 2.0 werden sich aufgrund des veränderten Pflegemanagements und der verwendeten Pflanzen optisch von traditionell geplanten und gemanagten Außenanlagen unterscheiden. Jede Transformation ist nur erfolgreich, wenn Sie von allen Akteur:innen verstanden und akzeptiert wird. Entsprechend ist es das Ziel die Mieter:innen und Mitarbeiter:innen der ProPotsdam für diese Transformation zu gewinnen. Zentrales Instrument ist eine Mieterinformation, um Verständnis für die notwendigen Veränderungen und deren Vorteile zu erzeugen und damit auch Akzeptanz zu schaffen. Besonderer Wert wird hier auf ein zweistufiges Verfahren gelegt. Zum einen wird eine Information vor Maßnahmenbeginn geplant und mit Hilfe von Hausaushängen/ Mieter:innenanschriften und den ProPotsdam Kommunikationskanälen (z.B. ProPotsdam App, Zeitschrift einsvier, social media) und eine Mieter:innenbeteiligung bei Neugestaltungen angestrebt. Zum anderen sollen auf neugestalteten Flächen Informationstafeln zum Einsatz kommen. Bei allen Kommunikationsaktivitäten wird die ProPotsdam auf einfache Sprache und – wo möglich – auf Mehrsprachigkeit achten, z.B. durch QR-Code-basierte digitale Informationsschilder, die eine Übersetzung zulassen.

Zusätzlich finden regelmäßig Fortbildungsmaßnahmen mit den eigenen Mitarbeiter:innen und externen Dienstleister:innen wie Planungsbüros und Pflegefirmen statt, um Bewusstsein für die Anforderungen und Ansprüche bei Planung und Pflege der Außenanlagen 2.0 zu schaffen und die Themen möglichst frühzeitig in den Planungsprozess zu integrieren und die spätere Implementierung sicher zu stellen.

Mieter:innengärten sind eine Option der Nutzung von Außenanlagen und der Schaffung von Akzeptanz. Die ProPotsdam ist dem Konzept offen gegenüber, sofern die Mietergärten den hier aufgezeigten Prinzipien der Außenanlagen 2.0 entsprechen, bedürfen aber einer Einzelfallentscheidung.

Die Umsetzung der neuen Ansätze wird, abhängig von der Finanzierbarkeit, bei neu zu errichtenden Außenanlagen Anwendung finden, d.h. zunächst in einem sehr kleinen Teil des Wohnungsbestandes starten und dann sukzessive ausgeweitet. Die Transformation der bestehenden Außenanlagen ist ein stetiger Prozess, der voraussichtlich in unterschiedlichen Geschwindigkeiten ablaufen wird.