

ARCHITEKTURA

CZASOPISMO TECHNICZNE
TECHNICAL TRANSACTIONS

ARCHITECTURE

WYDAWNICTWO

POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

3-A/2010

ZESZYT 6

ROK 107

ISSUE 6

YEAR 107

GABRIELA REMBARZ*

PRZESTRZEŃ PUBLICZNA DZIELNIC MIESZKANIOWYCH W STRATEGIACH ROZWOJU MIAST NIEMIECKICH NA PRZYKŁADZIE MONACHIUM I LIPSKA

PUBLIC SPACE OF HOUSING DISTRICTS IN GERMAN CITY
DEVELOPMENT STRATEGIES. CASE STUDY MUNICH
AND LEIPZIG

Streszczenie

W ostatnim dwudziestolecu Niemcy doznały radykalnej zmiany uwarunkowań rozwojowych miast. Kwestia dzielnic mieszkaniowych łączy się nierozdzielnie z procesem rewitalizacji miast. Aspekt wysokiej jakości przestrzeni publicznej stał się osią podejmowanych działań zarówno w procesie odnowy istniejących zasobów (Lipsk), jak i budowy nowych dzielnic na terenach powojkowych, pokolejowych (potransportowych) czy poprzemysłowych (Monachium). Artykuł opracowano na podstawie badań wykonanych w ramach indywidualnego grantu badawczego MNiI: UMOWA Nr 3846/B/T02/2007/33 pt.: „Urbanistyka struktur mieszkaniowych na wybranych przykładach niemieckich zrealizowanych w latach 1980–2005”.

Słowa kluczowe: nowe dzielnice mieszkaniowe w Niemczech, przestrzeń publiczna dzielnic mieszkaniowych, rewitalizacja miasta

Abstract

In last twenty years Germany has undergone radical change of development conditions. Issue of new housing districts became a part of the urban revitalization process. High quality of public space could be recognized as an important core orienting all decisions and activities which have been undertaken in that process towards better quality of housing environment: both existing and new housing districts which have been constructed on conversion areas (post-military, post-transportation or post-industrial). Paper was based on research in frame of individual scientific project MNiI No 3846/B/T02/2007/33 “Urban Planning of housing urban structures on case studies from Germany built between 1980 and 2005”.

Keywords: new housing districts in Germany, public space in housing districts, urban revitalisation

* Dr inż. arch. Gabriela Rembarz, Katedra Urbanistyki i Planowania Regionalnego, Wydział Architektury, Politechnika Gdańska.

Państwo niemieckie przykłada szczególną wagę do kwestii wyrównywania szans życiowych obywateli oraz zapobiegania segregacji i marginalizacji społecznej. Podstawą tej polityki jest tworzenie współczesnego środowiska mieszkaniowego społecznie, urbanistycznie i ekologicznie zrównoważonego. Nowe miejskie dzielnice, współfinansowane przez sektor publiczny i promowane jako modelowe, powstają na terenach poddawanych rewitalizacji. Główną osią realizowanych strategii ku „miastu kompaktowemu przeciw suburbanizacji” jest kwestia wysokiej jakości przestrzeni publicznej nowych założeń urbanistycznych [1].

Ostatnie 30 lat wniosło do problematyki mieszkalnictwa w Europie zasadniczą zmianę. Jest nim zagadnienie wyczerpywania się zasobów warunkujących stały rozwój przestrzenny (powierzchniowy i liczbowy) miast. Do pojawiających się od lat problemów ograniczonych zasobów energetycznych i konieczności ochrony zasobów naturalnych, które to problemy są wspólne dla wszystkich krajów, nie tylko europejskich, dochodzą obecnie kwestie zmian demograficznych. Temat ten stał się w Niemczech na początku XXI w. problemem kluczowym. Zmiany polityczne, ekonomiczne i kulturowe związane z ponownym zjednoczeniem (1991) oraz wojną na Bałkanach (1991–1995) spowodowały dynamizację procesów migracyjnych.

W latach 90. XX w. restrukturyzacja wschodniemieckich głównych gałęzi przemysłu oraz ograniczenie potrzeb armii (wymarsz wojsk radzieckich), zniszczyły rynek pracy, a z nim rynek mieszkaniowy tzw. nowych krajów związkowych (dalej nowe landy). Depopulacja miast nowych landów dotknęła głównie wielorodzinne struktury mieszkaniowe i związana jest zarówno z ujemnym przyrostem naturalnym, jak i utrzymującymi się tendencjami migracyjnymi: dalekiej – do landów o silnym rynku pracy (np. Monachium, Stuttgart, Hamburg, Berlin) oraz bliskiej, związanej z procesem suburbanizacji do gmin podmiejskich [8]. W ciągu ostatnich 15 lat 1-milionowy niedobór mieszkaniowy w nowych landach przerodził się w prawie 2-milionową nadpodaż mieszkań. Szczególnym przykładem jest miasto Lipsk, które w latach 90. straciło około 110 tys. mieszkańców (więcej niż 1/5 stanu sprzed zjednoczenia). Lipsk – dziś symbol „miast perforowanych” – w ciągu ostatnich 15 lat wypracował nową strategię rozwoju (Neue Gruenderzeit/Nowa Lokacja), wspartą nową polityką przestrzenną, dzięki czemu stało się europejskim liderem w dziedzinie urbanistyki (Karta Lipska 2007).

Pod koniec dekady lat 90. XX w., gdy w miastach Wschodu (Lipsk, Halle, Drezno, Rostok) opracowywano nowe metody realizacji strategii regresu struktur miejskich (Mehr für Weniger – wyższa jakość dla mniejszej liczby), w miastach Zachodu (Monachium, Stuttgart, Hamburg, Berlin) o silnych rynkach pracy realizowano nowe wielkoskalarne założenia urbanistyczne. Wzrastające w tych miastach potrzeby mieszkaniowe realizowano z wykorzystaniem obszarów powojkowych, które po 1993 r. – wycofanie wojsk aliantów – stały się głównymi, wewnątrzmijskimi terenami rozwojowymi.

Problemy rewitalizacji i budowy nowego środowiska zamieszkania są w Niemczech ze sobą ściśle powiązane. Doświadczenia z obu tych pól działań przenikają się i wzajemnie inspirują, na plan pierwszy wysuwając kwestie kształtowania przestrzeni publicznej. Początek tej kreatywnej wymianie dała IBA Internationale Bau Ausstellung 1984–1986, przełomowa dla historii urbanistyki europejskiej międzynarodowa wystawa budowlana. Jedno z jej głównych haseł – krytyczna rekonstrukcja – przywróciło do codziennego użytku określenia m.in. Stadtraum (Leon Krier). Rekonstrukcji poddano miasto zniszczone uprzemysłowioną i odhumanizowaną masową produkcją „niemiejskiej przestrzeni”, zdominowanej przez prymat indywidualnego transportu samochodowego. Afirmacja idei „powrotu do miasta” jako środowiska zamieszkania oraz obawa przed powtórzeniem się „syndromu wielkiego osiedla” znanym z modernistycznych monostruktur mieszkaniowych spowodowały powstanie obecnie funkcjonującego w Niemczech kanonu budowy nowych założeń mieszkaniowych. Są to:

- a) lokalizacja założenia na terenach rewitalizowanych (powojkowych, poprzemysłowych, potransportowych: kolejowych, portowych, dawnych lotnisk) umożliwia ścisłą integrację z terenami otaczającymi oraz pełną obsługę sieci komunikacji publicznej pozwalającej na wprowadzenie na terenie dzielnicy dominacji ruchu pieszo-rowerowego nad kołowym w myśl zasady „miasta krótkich dróg”,
- b) czytelny, prosty układ urbanistyczny założenia o zhierarchizowanym systemie przestrzeni publicznych i stref funkcjonalnych, tworzący jednoznaczne i zasadne ramy dla realizacji architektonicznych,
- c) zabudowa prosta, niska i intensywna, nie występują obiekty mieszkaniowe wysokie (ponad 8 kondygnacji),

- d) każda nowa dzielnica posiada rdzeń centralny, reprezentacyjny, zintegrowany z systemem ogólnomiejskim, podkreślony lokalizacją obiektów użyteczności publicznej,
- e) wykorzystywanie wysokiej jakości architektury budynków, np. ratusz dzielnicowy, i eksponowanie cennych obiektów historycznych, ostańców poprzedniej funkcji terenu jako elementów kształtujących tożsamość miejsca, dzielnicowych landmarków,
- f) zróżnicowana oferta form mieszkaniowych (jedno- i wielorodzinne) o szerokim wachlarzu układów mieszkań umożliwiających realizację różnych potrzeb mieszkaniowych (stylów bycia) w odmiennych formach własności i możliwości budżetowych, w tym specjalnie dostosowanych dla osób w podeszłym wieku, inwalidów – tzw. mieszkanie z opieką,
- g) priorytetowa rola przestrzeni publicznych i sąsiedzkich, miejskich i zielonych w wykreowaniu niepowtarzalnego wizerunku dzielnicy, jej lokalnego *genius loci*, których powstanie i funkcjonowanie służyć ma pogłębianiu integracji lokalnej społeczności, dzięki wysokiej jakości i zróżnicowaniu programowym,
- h) dwoista funkcja programu usługowego gwarantującego realizację podstawowych potrzeb mieszkańców związanych z codziennym zaopatrzeniem, gastronomią, kulturą, oświatą, jak i oferującego miejsca pracy lub prowadzenie własnej działalności gospodarczej,
- i) wysoka ranga infrastruktury społecznej, tj. szkoły, przedszkola, żłobki, ośrodek terapii zajęciowej i domu dziennego pobytu osób starszych, ale również ośrodek kultu religijnego i centrum życia społecznego typu dom kultury jako platform wzmocniających integrację społeczną i profilaktyki przeciw marginalizacji,
- j) realizacja infrastruktury technicznej podnoszącej energooszczędność dzielnicy, tj. rozsączenie i retencja wody deszczowej, zastosowanie biogazu (kogeneracja energii), kolektorów ciepła i baterii słonecznych, segregacja ścieków i odpadów ect.,
- k) realizacja układów komunikacji zbiorowej, infrastruktury społecznej i przestrzeni publicznych, zielonych wyprzedzająco do obiektów mieszkaniowych,
- l) powierzenie realizacji zabudowy mieszkaniowej różnym podmiotom (deweloperom), w tym preferencje dla prywatnych tzw. grup budowlanych, budujących dom wielorodzinny dla realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych.

Miasto Monachium, opierając się na dotychczasowych doświadczeniach znanych z osiedli, tj. Freiburg: Rieselfeld [7] i Vaboun, Tübingen-Südstadt: Loretto i Französisches Viertel [3] czy Stuttgart Ostfildern Scharnhäuser Park, wprowadziło do założeń strategii rozwoju miasta (Perspektive München) zasadę: Kompakt-Urban-Grün. Określa ona proporcje programowe dla zainwestowania na nowych terenach miejskich: 1/3 mieszkalnictwo, 1/3 praca (usługi, biura, nieuciążliwe funkcje produkcyjne), 1/3 zieleni, przestrzenie publiczne, sport. Tę zasadę wdrożono w powstałych, w ostatnich 5 latach, założeniach mieszkaniowych: Messstadt Riem (dawne lotnisko), Ackermann Bogen (dawna fabryka), Panzerwiese i Parkstadt Schwabing (dawne koszary i poligony). Podobnie postąpiono również w licznych mniejszych ośrodkach Bawarii, tj. Erlangen-Röthelheimpark czy Fürth-Südstadt. We wszystkich tych realizacjach przeznaczenie ponad 1/3 terenu na funkcje określane mianem „przestrzeń publiczna” w różnych formach stanowiło o sukcesie projektu. W przypadku miasta Fuerth nowa dzielnica z ogromnym parkiem w miejsce parkingu amerykańskiej jednostki czołgowej zdecydowała o wypromowaniu miasta jako nowego interesującego adresu w aglomeracji Norymbergii.

W strategii rozwoju Monachium w centralnym miejscu pojawia się kwestia równości społecznej w prawie do korzystania ze wspólnych dóbr publicznych, jakim jest również miasto. Monachium opracowało metody umożliwiające przeprowadzenie założeń strategicznych przez wszystkie fazy wdrożenia: od przejęcia centralnie położonych terenów powojkowych, przeznaczania ich na funkcje mieszkaniowe i rozwijanie tam nowoczesnych projektów w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, po opracowanie i wdrożenie finansowo-organizacyjnych programów wspierania taniego, ale jakościowo dobrego własnościowego budownictwa mieszkaniowego [2]. Ten społecznie dostępny program wzmocnienia własności prywatnej mieszkań wśród grup społecznie stabilnych, ale finansowo słabszych (zaporowo wysokie ceny mieszkań w Monachium) nazwano Münchner Modell (model monachijski). Pozwala on na zakup pełnowartościowego mieszkania w centralnej części miasta, dzięki czemu skrócone zostają drogi dojazdowe (obniżony koszt pracy) i zmniejsza się nacisk rynku na rozlewanie się zabudowy na peryferiach.

Podobnie jak Monachium, również Lipsk, aktywizując tereny wewnątrzmięskie, próbuje odwrócić proces suburbanizacji i zatrzymać dalszą perforację miasta. Strategia rozwoju „Neue Gruenderzeit” jest swoistym okresem nowego zakładania miasta, kładzenia podwalin pod przyszły rozwój w myśl zasady „więcej jakości dla mniejszej ilości”. Zakłada ona:

- a) redukcję zbędnych zasobów mieszkaniowych,
- b) wprowadzanie nowych form mieszkaniowych na tereny rewitalizowane,
- c) odnowę przestrzeni miejskich publicznych,
- d) aktywizację społeczno-zawodową mieszkańców,
- e) wprowadzenie nowych inwestycji produkcyjnych (wyższych technologii) na obszary wewnątrzmięskie poprzemysłowe [8].

Głównym czynnikiem podnoszącym atrakcyjność tych obszarów jest transformacja wszelkiego rodzaju terenów pokolejowych i poprzemysłowych w obszary zieleni miejskiej. Są to między innymi wspólnie ukształtowane atrakcyjne parki miejskie, tj. Rabet i Eilenburger Bahnhof w dzielnicy Leipziger Osten czy Henriettenpark i bulwar nad Karl-Heine Kanal w Plagwitz. Zasada: *mehr Grün, weniger Dichte, mehr Individualität* (więcej zieleni, mniej zabudowy, więcej indywidualizmu), to próba wprowadzenia do oferty dzielnic centralnych z początku wieku tych jakości, których teoretycznie poszukuje się na obrzeżach. W Lipsku dzięki inwestycjom w jakość przestrzeni publicznej oraz programu Leipziger Selbstnutzer Modell możliwe jest zarówno zamienienie miejskiej kamienicy czynszowej w dom jednorodzinny, jak i wybudowanie domku jednorodzinnego, częściej segmentu szeregówki niż willi miejskiej, pośród zabudowy z przełomu wieków. Lipsk oferuje miejsce na miejski dom skrojony według indywidualnych potrzeb pojedynczych osób, rodzin lub wspólnot. Służy temu nowoczesne zagospodarowanie powstałych po wyburzeniu zrujnowanych kamienic, parceli zgodne z nową interpretacją zasad zachowania historycznej struktury śródmieścia. Nienaruszalne stają się pierzeje i obiekty krystalizujące charakter przestrzeni miejskiej, wewnątrz urbanistycznych, ważne dla utrzymania charakterystycznych krajobrazów dzielnicy [8]. Obszary mniej znaczące zostają przebudowane, by spełniać współczesne wymagania rynku mieszkaniowego. Dopuszcza się w nich funkcję jednorodzinną i kondominia w nowoczesnej formie architektonicznej. Integralnie z tą koncepcją wiąże się kwestia transformacji terenów wolnych, które spełniać mają rozpoznane potrzeby nowych mieszkańców, pogodzone z założeniami strategii ochrony i kształtowania historycznego krajobrazu miejskiego.

Realizacja strategii budowania na własne potrzeby umacnia lokalną własność budynków mieszkalnych i sprzyja powstawaniu silnej społeczności połączonej rodzajem więzi pionierów-założycieli, a jednocześnie wspiera wizerunek miasta czekającego na nowych mieszkańców powracających do centrum z amorficznych suburbiów.

Zagadnienie jakości przestrzeni publicznej środowiska zamieszkania jest dziś niekwestionowanie kluczową kwestią w realizacjach zarówno nowych założeń mieszkaniowych w silnych metropoliach, jak i w najbardziej progresywnych programach rewitalizacji miast zmagających się ze strukturalnymi problemami gospodarczo-społecznymi. Potwierdzają to zapisy „Karty Lipskiej na rzecz zrównoważonego rozwoju miast europejskich” przyjętej w 2007 r. przez większość ministrów krajów członkowskich UE (również Polski). Podsumowując, można stwierdzić, że współczesny model tworzenia środowiska zamieszkania w Niemczech odnosi się bardziej do kwestii społeczno-ekologicznych niż do nowych form architektury budynków czy nawet kompozycji urbanistycznej. Rezygnacja ze spektakularnego designu architektonicznego zostaje zrekompensowana wyjątkowo atrakcyjnymi realizacjami z dziedziny architektury krajobrazu (*landscape planning*). Ich projekty nowego ukształtowania parków, placów, podwórek decydują o postrzeganiu zespołów mieszkaniowych jako pełnych lokalnej tożsamości. Indywidualizacja dzielnicy mieszkaniowej i jej wizerunek na zewnątrz to dziś kwestia jakości przestrzeni publicznej i sąsiedzkiej. Standardową praktyką planistyczną w Niemczech jest aktualnie kształtowanie formy przestrzeni publicznej nowej lub odnawianej dzielnicy mieszkaniowej jako elementu projektu społecznego, służącego integracji i aktywizacji lokalnej społeczności.

The German Federal State pays special attention to the assurance of life chances and the protection of society from social segregation and marginalization. The most important element of this policy is the special care given to broad access to a sustainable housing environment. In Germany, new urban districts constructed in conversion areas are co-financed by the public sector and promoted as a new contemporary model: socially balanced and at the same time urban and ecological. The issue of high quality public space in these new districts is addressed by a core axis of strategies directed towards compact cities and against urban sprawl [1].

The last 30 years have brought an important change into the European housing debate. Resource depletion conditioning the constant urban development (in space and numbers) refers today not only to fossil fuels and problems of natural landscape protection. Shrinking and many other dynamic demographic changes in human resources have become the next common threat to the welfare of the European city. At the beginning of the 21st century this problem became a key issue in the development of German "New Federal States" (further on: new states). Furthermore, the political, economic and cultural changes caused by Reunification (1991) and the Balkan's war (1991-1995) have accelerated all migration processes.

In the 1990s, the radical structural transformation of East German main production branches and limitation of military functions (Soviet Army) destroyed both labour and housing markets in the new states. That has caused dynamic and constant migration processes over the last 10 years: both long distance - to the Federal States of strong labour markets and short distance - to the suburban communities. This allocation has caused an enormously high escalation in the speed of urban sprawl. The negative effect of depopulation (shrinking) in cities of the new states refers mainly to multi-family housing of different kinds [8].

In the new states in the last 15 years a deficit of 1 million flats has been turned into an oversupply in housing estimated at nearly 2 million units. Leipzig could serve here as an exceptional example. During the 1990s it lost ca. 110 thousand citizens (more than 1/5 of the level by Reunification). Today, Leipzig is a symbol of so-called perforated cities. To reverse this process, a new development strategy called New Location was elaborated. Since the middle of the 1990s, it has become the main focus of the new "shrinking" spatial policy in Leipzig and in other cities of the new states as well. Leipzig has become a European leader in urban and spatial planning in the last decade.

By the end of the 1990s, when in cities of the East new strategies and methods of urban structural regress were elaborated (more [quality] for less), in Western cities of strong economies new large-scale housing projects were planned and constructed. Increasing housing demand in these cities has been supplied with new developments in the conversion areas, which since 1993 have become the main inner development areas.

In Germany, the issue of urban revitalization and creation of a new housing environment are closely connected. The experience from both of these areas, have diffused and have been mutually inspiring, bringing into main focus the urban design of public space. IBA Berlin 1984-1986 (International Building Exhibition) could be recognized as the beginning of this creative exchange, which was a crucial moment for the European history of urban planning. One of the main mottos: critical reconstruction has brought back into every day use the expression: Stadtraum (Leon Krier), which has been until now, a synonym for public space inspired by traditional urban form. Critical reconstruction was expected to serve as a new method for repairing urban space destroyed in the XX century by the industrial and mass production of a non-urban and un-human living environment in a city dominated by individual car transport. Although, the idea of living in traditional urban forms called "back in the city" has found wide acceptance and affirmation, it has at the same time increased the main urban development threat: the so-called housing mono-structure syndrome which is very well known for its modernistic large scale housing districts. These two factors have become the basis of the new model (canon) in urban planning and design of housing structures that has been in use in Germany up to now.

Munich has introduced into its development strategy, which is a special principle called: Compact-Urban-Green. It describes program proportions for newly created districts: 1/3 housing, 1/3 work, 1/3 green. This principle was elaborated based on the experienced gained from many promoted German model housing districts.

Equal social rights in the participation in common public good, which includes the city, has taken a central position in Munich's newest development strategy. Munich has become the owner of several, centrally located areas of former military functions. It was decided to develop there housing areas for socially stable but financially weaker groups of Munich's citizens. In a situation where housing prices were borderline high, there was a wish to lower the costs of living and working in the city. Munich was willing as well to change the suburbanization tendency and to stop the increase of individual mobility. The city has elaborated a special procedure called Munich's Model to support affordable and energy efficient housing within the framework of public-private partnership [2]. The principle is to spend money investing in one's own flat with the help of the city, instead of spending money on commuting daily.

Similarly, Leipzig by activating inner city areas has tried to reverse the suburbanisation process and to stop further perforation of urban structures. The development strategy refers to unique times in the city foundation. Today, deep reforms in the city policy, as well as in social and spatial transformation, must be recognised as a foundation stone for future development and prosperity due to the principle "more quality for less". It assumes: reduction of housing oversupply, introduction of new housing forms into revitalisation areas, reshaping of public space, social and professional reactivation of citizens, introduction of new investment in production (high technologies) in inner city post-industrial areas [8].

Replacing former areas of industrial use (old railway station) with public green was the main factor in increasing the attractiveness of revitalised districts as a modern housing environment. There are many city parks among them, which are shaped according to modern design like Eilenburger Bahnhof or Henriettenpark. The principle of more green, less dense/intense, and more individualism, is an attempt towards introduction to the central districts from the beginning of the XX century these qualities which theoretically are to be found in the suburbs and city outskirts. Leipzig offers in the central districts "tailor made" housing according to wishes of individuals, families and small special communities (groups). The old tenements have been reshaped to better suit individual life-styles. At the same time on the empty parcels that remain after some old, un-renovated houses were pulled down, single-, row- and duplex house complexes have been built. In between tenements from the beginning of the XX century, the new model of urban villa has appeared. Investments in the quality of public space as well as introduction of the program Selbstnutzer Modell have made it possible in Leipzig to redesign the 100 year-old typical urban tissue. To preserve its historical values the new urban design principles have been established. The frontage of the main streets must stay preserved as well as all houses, which are important to keep the unique character of the urban space and characteristic urban landscape of the district [8].

The areas of less importance, usually situated inside historical urban blocks are being transformed in order to meet the current housing market demand. Construction is allowed for single-family housing and multi-family small condominiums in contemporary forms of architecture. This concept is strictly connected to the district's strategy for open space transformation to adopt space to the specific needs of new inhabitants. Both elements, new housing and reshaping of the open space, respect the guidelines for heritage preservation.

The quality of public space in the housing environment of today is a key issue in new dwelling areas in strong metropolitan cities, as well as in all progressive revitalization programs in cities fighting with socio-economic structural problems. There are no doubts about it. This thesis was also confirmed in the "Leipziger Charter on Sustainable European Cities" accepted in 2007 by a majority of ministries of UE member countries (including Poland). To sum up: the contemporary housing model used in Germany is more focused on socio-ecological issues than on urban and architectural design itself. Solutions using spectacular forms in urban design and architecture have been resigned from, when at the same time, a large number of great landscape architecture plans have found realization in housing projects of the last two decades. Newly designed parks, squares, and courtyards are now responsible for the recognizable local identity of new housing districts. Today, the individual local identity of a housing district and its outside image is strictly connected with the quality of public and neighborhood space. In Germany, work on that issue is standard planning praxis and part of community planning projects serving cohesion and activation of local society.

Literatura/References

- [1] Becker H., Jessen J., Sander R. (red.), *Ohne Leitbild? – Städtebau in Deutschland und Europa*, Karl Kramer Verlag, Stuttgart–Zürich 1999.
- [2] Bodenschatz H. (red.), *Wohnen im Eigentum in der Stadt*, Wüstenrot Stiftung, Karl Kraemer Verlag, Stuttgart–Zürich 2004.
- [3] Feldtkeller A., *Go south*, Ernst Wasmuth Verlag, Tübingen–Berlin 2004.
- [4] Gabi S., *Der Weg zur eigenen Altbauwohnung*, Leipziger Sanierungsratgeber 2003/04, VSR Verlag-Satz und Repro GmbH, Leipzig 2003.
- [5] Gabi S., *Neue innerstädtische Wohnformen*, Leipziger Sanierungsratgeber 2002/03, VSR Verlag-Satz und Repro GmbH, Leipzig 2002.
- [6] Harlander T. (red.), *Villa und Eigenheim – Suburbaner Städtebau in Deutschland*, Stuttgart–München 2001.
- [7] Humpert K., *Stadterweiterung, Freiburg Rieselfeld. Modell für eine wachsende Stadt*, Die Deutsche Bibliothek–CIP–Einheitsaufnahme, avedition, Stuttgart 1997.
- [8] Rembarz G., *Zależność procesów kurczenia i suburbanizacji na przykładzie miast niemieckich*, Problem suburbanizacji, Biblioteka Urbanisty, t. 7, Wydawnictwo Urbanista, Warszawa 2006.
- [9] www.selbstnutzer.de.