

# Strategien für eine Rückentwicklung

Konrad-Adenauer-Stiftung,  
Schloss Eichholz  
26. Januar 2011

Dr. Ulrich Hatzfeld  
Leiter der Unterabteilung Stadtentwicklung, ländliche Infrastruktur  
im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

# Ausgangslage: Themen und Handlungsfelder in Stadt und Region

Globalisierung und Arbeitsmarkt

Demografischer Wandel

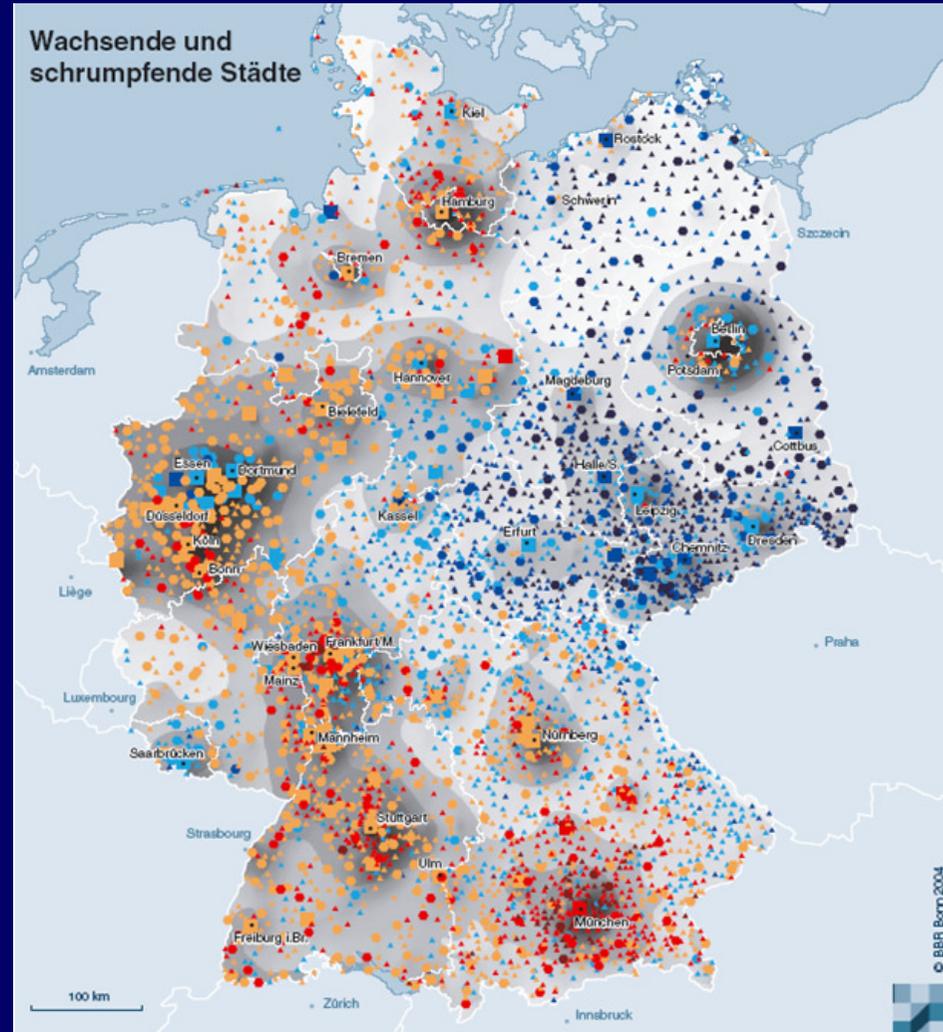
Gesellschaftlicher Zusammenhalt

Klimawandel

# Ausgangslage: **Wachsende / schrumpfende** Städte in Deutschland

Demografischer Wandel:  
weniger, älter, bunter

Wirtschaftlicher Wandel:  
regionale Unterschiede nehmen  
zu, globaler Wettbewerb wächst



# Ausgangslage: **Alterung** (Einwohner über 65 Jahre) (1995- 2003)

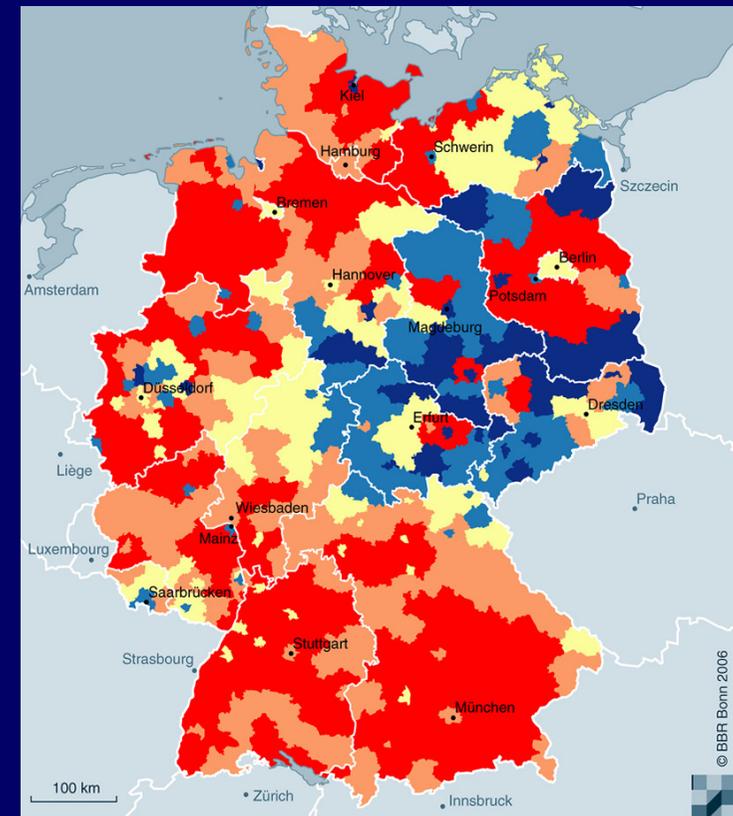


# Ausgangslage: Anzahl der Haushalte bis zum Jahr 2020

Zum Teil Zunahme der  
Haushaltszahlen, trotz  
sinkender Bevölkerung

Regional differenzierte  
Entwicklung

Verluste vor allem in Teilen des  
Ostens und in Kernstädten  
des Westens



Veränderung der Zahl der Haushalte 2002 bis 2020 in %

- bis unter -10
- 10 bis unter -3
- 3 bis unter 3
- 3 bis unter 10
- 10 und mehr

Kreise, Stand 31.12.2000

Quelle: BBR-Haushaltsprognose 2002-2020/Exp

## Problem: Rückgang **Infrastruktur** (Schwerin **Schulen**)

Schultyp	2002 vorhanden (davon in freier Trägerschaft)	Bis 2009 geschlossen	Seit 2002 neu entstanden (davon in freier Trägerschaft)	2009 vorhanden (davon in freier Trägerschaft)
Grundschule	13 (3)	3	1 (1)	11 (4)
Kombinierte Haupt-und Realschule	7	4	0	3
Realschule	5	4	0	1
Gesamtschule	3 (2)	0	1 (1)	4 (3)
Gymnasium	7	3	1 (1)	5 (1)
<b>Insgesamt</b>	<b>35 (5)</b>	<b>14</b>	<b>3 (3)</b>	<b>24 (8)</b>

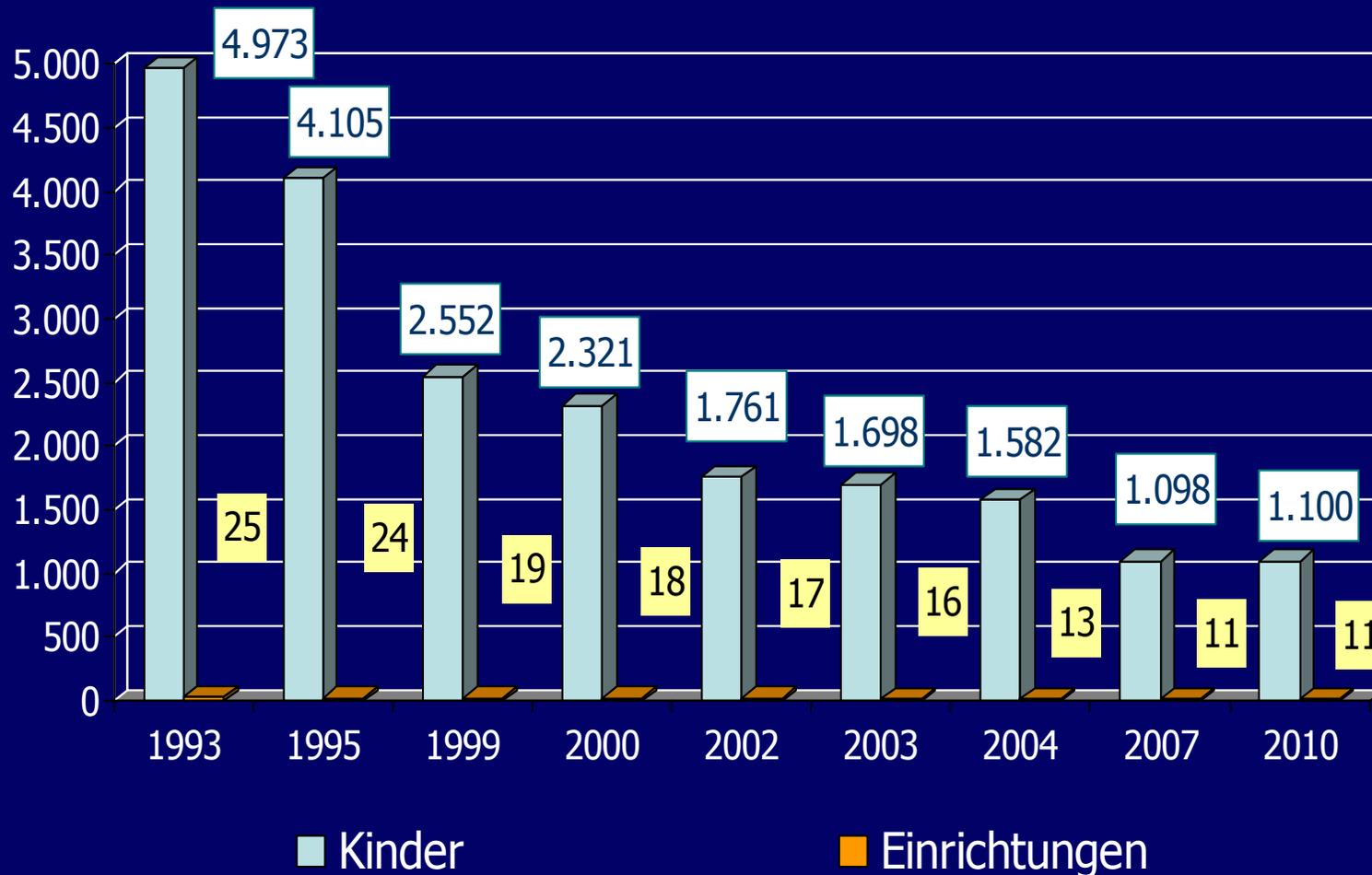
2002 bis 2009:

Schulstandorte von 35 auf 24 Schulen reduziert

durch Neubau von zwei Pflegeheimen Heimplätze von 900 auf 1.500 Plätze erhöht

Quelle: Stadt Schwerin/ Darstellung Bundestransferstelle Stadtumbau Ost

# Problem: Rückgang **Infrastruktur** (Eisenhüttenstadt **Kitas**)



# Problem: **Folgekosten** der Veränderung der technischen Infrastruktur

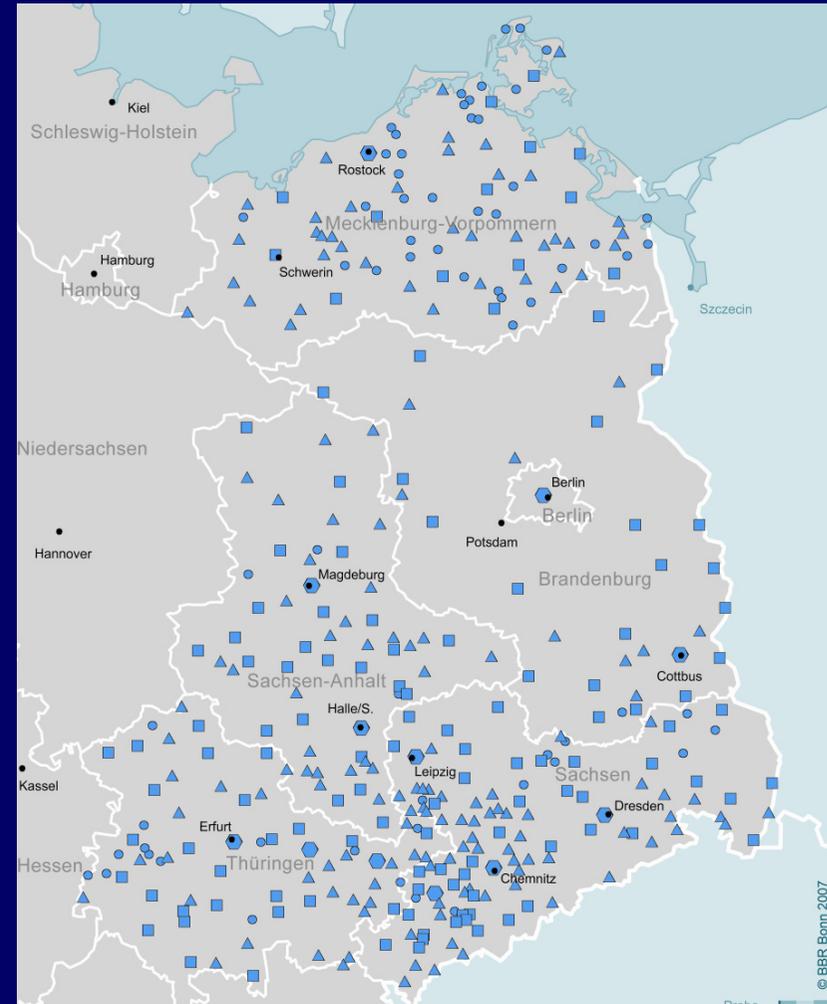
System	Folgen durch <b>Minderauslastung</b> von Netzen und Anlagen		Folgen durch <b>Stadtumbau</b>
	Zentrale Anlagen	Hauptverteilung und Wohngebieterschließung	Wohngebieterschließung (Leitungen und Anlagen)
<b>Wasser-versorgung</b>	ggf. <b>Wiederverkeimung</b> in überdimensionierten Wasserspeichern	<b>Ablagerungen</b> , ggf. vermehrte Rostbildung und Wiederverkeimung	<b>Unterbrechung von Leitungen</b> , ggf. Verlust von <b>Verteilanlagen</b> (HA-Stationen durch Gebäudeabriss)
<b>Abwasser-entsorgung</b>	Erhöhter technischer <b>Aufwand der Abwasserreinigung</b> durch veränderte Abwasserzusammensetzung	<b>Ablagerungen</b> , anaerobe Schwefelwasserstoffbildung, vermehrte <b>Korrosion</b>	<b>Unterbrechung von Leitungen</b> , ggf. Verlust von <b>Pumpanlagen</b> infolge Rückbau von Gebäuden, ggf. Unterschreitung von <b>Funktionsgrenzen</b>
<b>Fernwärme-versorgung</b>	Verringerung des <b>Nutzungsgrades</b> der Wärmeerzeugung	Erhöhung der relativen <b>Verteilverluste</b> , Verringerung der Regelfähigkeit	<b>Unterbrechung von Leitungen</b> , Wegfall von zentralen <b>Verteilstationen</b> (HA-Stationen) und Hausübergabestationen durch Rückbau von Gebäuden

## Problem: Versorgung mit Infrastruktur **in der Fläche**

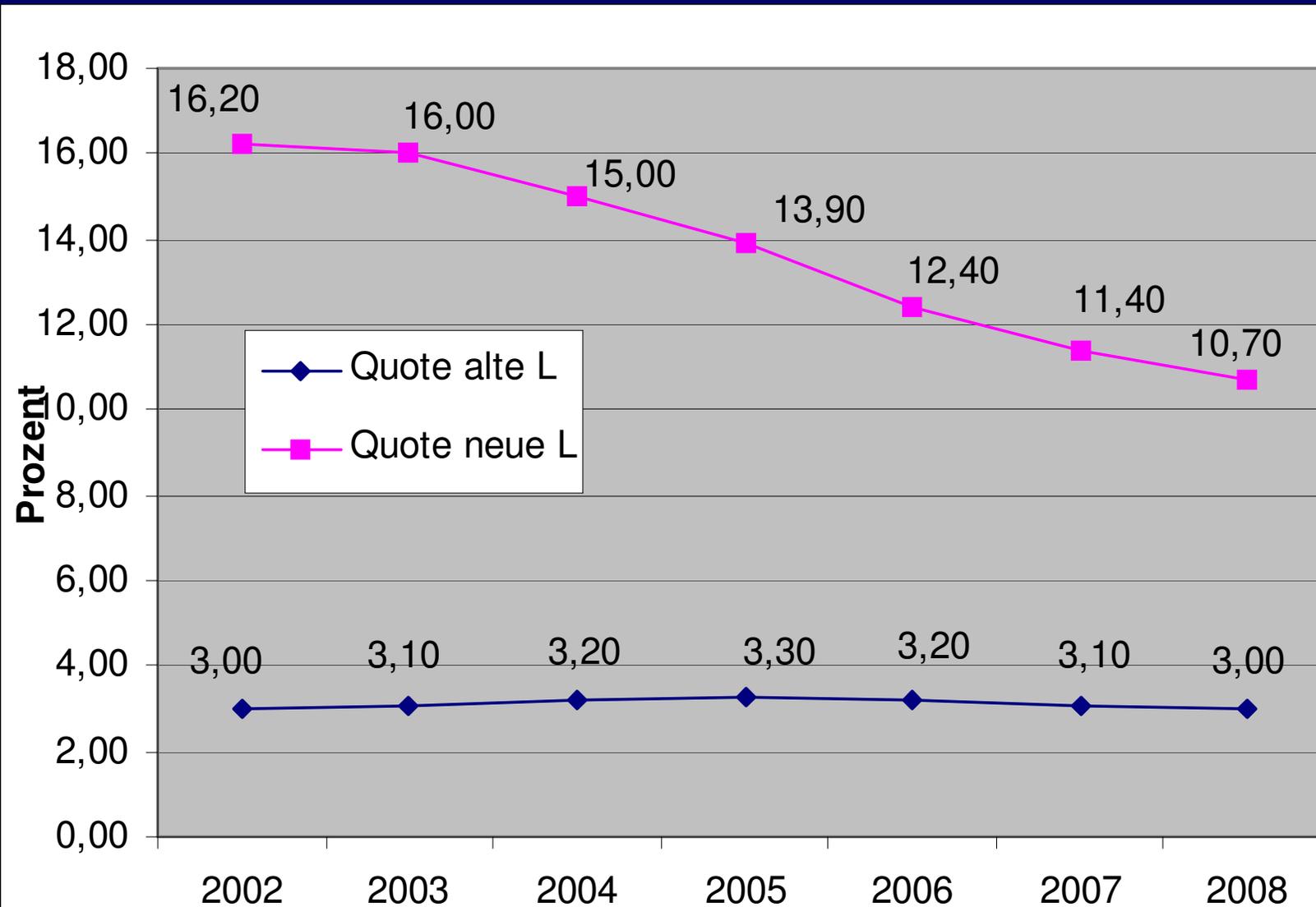
- In vielen Regionen Verringerung zentraler Nachfragegruppen
- Tragfähigkeitsprobleme
- Kostengrenzen
- qualitative Veränderungen der Nachfragerstruktur

# Programm **Stadtumbau Ost**: beteiligte Kommunen

- Über 400 Kommunen (2009)
- alle Großstädte (bis auf Potsdam)
- zwei Drittel der Einwohner in den neuen Ländern leben in einer Stadtumbaukommune



# Wohnungsleerstandsquote neue und alte Länder



Quelle: GdW-Wohnungsunternehmen

# Programm **Stadtumbau Ost**: Aktivierung privater Eigentümer – „Stendal Bonus“

Kommunales Wohnungsunternehmen verkauft  
an Stendaler Bürger:

Mindestgebot (50 % des Verkehrswertes)

Sanierungsverpflichtung

# Programm Stadtumbau Ost: Fortführung

Bundestag beschließt Fortführung bis 2016 auf Basis Evaluierung:

weiterer Rückbaubedarf 200.000 – 250.000 Wohneinheiten

mittelfristige Zusammenführung der Stadtumbauprogramme Ost und West



## 4. Statusbericht

Stadtumbau vor neuen Herausforderungen



Verkehr Mobilität Bauen Wohnen Stadt Land Verkehr Mobilität Bauen  
Wohnen Stadt Land [www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de) Verkehr Mobilität Bauen Wohnen  
Stadt Land Verkehr Mobilität Bauen Wohnen Stadt Land Verkehr Mobilität

# Stadtumbau Ost: **anstehende Probleme**

## Probleme:

- Leerstand unsanierter Altbauten
- unzureichende Einbeziehung privater Eigentümer

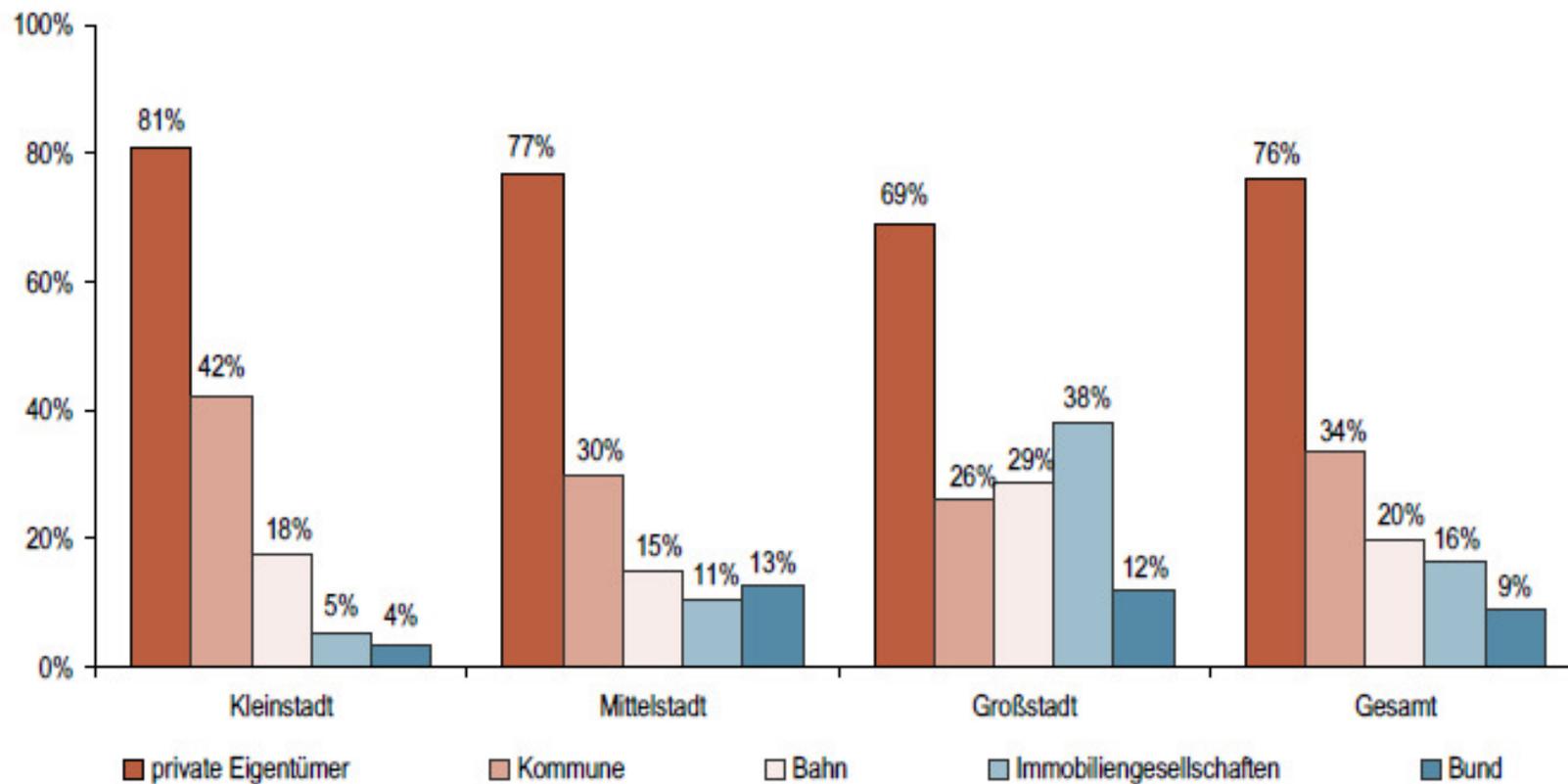
# Programm **Stadtumbau West**

vor allem Gewerbe- und Industriebrachen sowie  
leer stehender Einzelhandel

zur Zeit Evaluierung, Ergebnisse im Herbst 2011

# Kommunalbefragung Stadtumbau West:

Abb. 4.8: In wessen Eigentum befinden sich leer stehende Gewerbe- und Einzelhandelsflächen, Büroimmobilien und sonstige bauliche Anlagen?



Quelle: Weeber+Partner, Kommunalbefragung Stadtumbau West 2008/2009, n=146 (Stadtumbaugebiete, Mehrfachnennungen möglich)

Strategie **Zwischennutzung**:  
Leer stehende Altbauten z.B. als Wächterhäuser

Wächterhäuser in Leipzig, Halle  
(Saale), Görlitz, Chemnitz,  
Magdeburg, Erfurt

Seit Mai 2010: Wächterläden in  
Leipzig

Förderung der Sicherheit

# Strategie **Kreative Nutzungen**: Modellvorhaben Jugend belebt Leerstand

Beteiligung und Mitwirkung von  
Jugendlichen bietet Chance zur  
echten Bürgermitwirkung

Chancen und Perspektiven für  
leer stehende Gebäude und  
Brachen

Beispiel Erfurt: Jugendliche  
nutzen leer stehenden Laden

# Strategie **Qualitäten sichern**: verbesserte Altbauförderung seit 2010

bis einschließlich Baujahr 1948:

Sanierung und Sicherung

Ankauf von Gebäuden zur  
Sanierung durch Gemeinde

ohne kommunalen Eigenanteil

## Strategie **Bürgermitwirkung**: (Arzberg)

Intensive Beteiligung der Bürger am städtebaulichen Entwicklungskonzept

Symbolisches Projekt der Bürger: Sanierung und Umgestaltung des Schwimmbades unter wirtschaftlichen und funktionalen Gesichtspunkten

(Förderverein mit 70 Mitgliedern)

# Strategie **Mitwirkung der Wirtschaft:** Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau

- Ziel: Bessere Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbau
- Diskussion des rechtlichen Rahmens und der Organisationsformen (GbRs, Genossenschaften)
- 15 Modellvorhaben in den neuen und alten Ländern



# Strategie **Intelligente Infrastruktur**

- Mehrfachnutzungen, zeitliche Steuerung
- Anpassung unterausgelastete Infrastrukturen
- Ausbau künftig überlasteter Einrichtungen, zusätzliche Angebote
- Koordination / Planung

## Strategie **Intelligente Infrastruktur**: multiple Häuser in ländlichen Regionen in der Modellregion Stettiner Haff

- Nutzung als Arztpraxis, Pflegestützpunkt, Bürgerbüro, Friseur, Post, Bank (Wechsel der Nutzung im Tagesrhythmus)
- Fehlende Mobilität der Anwohner wird durch zentralen Anlaufpunkt und Mobilität der Dienstleister ersetzt
- Nutzung vorhandener Gebäude: z.B. alte Grundschule in Vogelsang-Warsin, Wohngebäude der historischen Kaserne in Altwarp, ehemaliger Gasthof in Löwitz

## Strategie **Infrastrukturanpassung** für Stadtumbau **nutzen:**

Anpassung der technischen, sozialen und Versorgungsinfrastruktur als Steuerungsinstrument für Stadtentwicklung nutzen:

- Prioritäten zugunsten der Innenstadt und langfristig zu erhaltender Quartiere durch Verzahnung von Stadtumbau- und Infrastrukturplanung setzen
- neue Nutzung stadtbildprägender Gebäude, z.B. durch Verlagerung von der Verwaltung vom Stadtrand in die Innenstadt

## Strategie **Regionalisierung**: Modellvorhaben „Demografischer Wandel – Region schafft Zukunft“: Probleme

Bevölkerungsentwicklung führt in dünn besiedelten ländlichen Regionen zu Tragfähigkeitsproblemen bei den Infrastrukturen der öffentlichen und privaten Daseinsvorsorge, wie z.B.:

- Bildungsinfrastruktur
- ÖPNV
- soziale, medizinische und kulturelle Infrastruktur
- Energie- und Wasserver- sowie Abwasserentsorgung
- Handel und Dienstleistungen

# Strategie **Regionalisierung**: Ziele des Modellvorhabens „Demografischer Wandel – Region schafft Zukunft“

## Politischer Ausgangspunkt:

gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen Deutschlands  
unabhängig vom Wohnort der Menschen

## Doppelstrategie:

- Gegensteuern durch neue regionale Wirtschafts- und Innovationspotenziale
- vorausschauende Anpassung der Infrastrukturen der Daseinsvorsorge

## Strategie **Regionalisierung**: Handlungsfelder der Modellvorhaben „Demografischer Wandel – Region schafft Zukunft“

- Wirtschaft
- Arbeitsmarkt und Ausbildung
- familien- und altengerechtes Wohnen/Wohnumfeld
- Verkehrsinfrastruktur und Mobilität
- öffentliche und private Daseinsvorsorge
- kulturelle und regionale Identität

# Strategie **Masterplan Daseinsvorsorge** als strategisches Steuerungs- und Umsetzungsinstrument

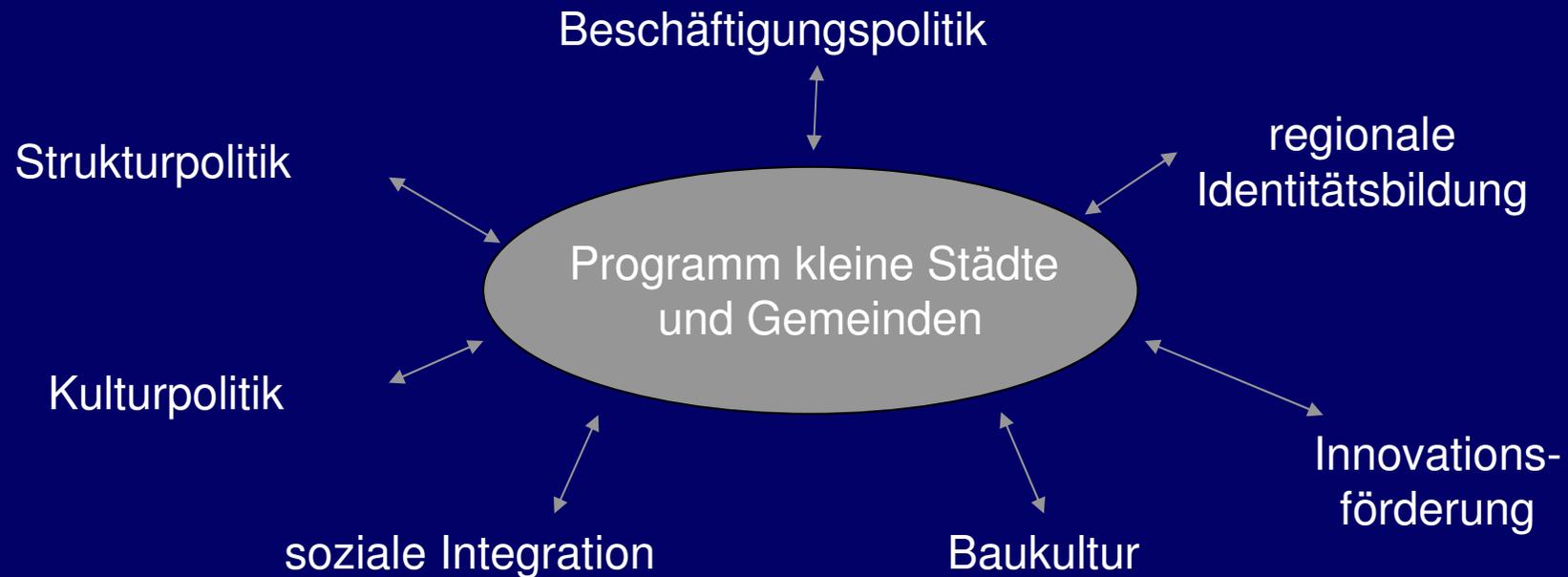
In den 4 Modell- und Referenzregionen wurden /werden über 75 Einzelprojekte bearbeitet

Damit werden den politischen Entscheidungsträgern in den Regionen Handlungsoptionen in wichtigen Feldern der Infrastrukturplanung unterbreitet

z.B. Zukunftsfähige Nahversorgung: „Marktwert Datterode“

- Modellvorhaben „Demografischer Wandel – Region schafft Zukunft“
- Grundversorgung: Einkaufen, Bank, medizinische Versorgung, Bürgerbüro, Gemeinschaftsräume für Vereine und Veranstaltungen
- integrative Arbeitsplätze (Betreiber: Verein "Aufwind – Verein für seelische Gesundheit e.V.,,)

# Strategie **Abfederung / Förderung** der Anpassung: Neues Programm „**Kleine Städte und Gemeinden**“



## Strategie **Abfederung / Förderung**: Programm kleine Städte und Gemeinden - **Zentrenfunktionen unterstützen**

- als lebenswerte Orte zum Wohnen, Leben und Erholen, für Wirtschaft und Arbeit
- für die Bewohner und für die des Umlandes, für die Unternehmen und für Besucher

# Strategie **Abfederung / Förderung**: Programm kleine Städte und Gemeinden - **überörtliche Kooperation**

Demografischer und wirtschaftlicher Wandel verstärken Notwendigkeit der interkommunalen Kooperation, insbesondere in ländliche Räumen

Vorbild Stadtumbau West

# Fazit

- Ressourcen und Potentiale **bündeln**
- **Kooperationen** eingehen
- **bürgerschaftliches Engagement** stärken
- die **Wirtschaft in Verantwortung** nehmen
- **innovative Infrastruktur** entwickeln
- **räumliche Konzentration**
- **Konzeption** und **Planung**
- Stärkung des **Selbstbewusstseins**