

Städtebau und Dorfentwicklung bei Bevölkerungsrückgängen

Günter Piegsa, Ivo Walther
Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig

Strukturelle Leerstände in peripheren ländlichen Regionen, stagnierende Immobilienpreise, aber auch zu wenig bezahlbarer Wohnraum in Großstädten und keine ausreichenden Angebote für eine älter werdende Bevölkerung: Die demografischen Veränderungen werden als bauliche Herausforderungen erkennbar, das Bild unserer Städte und Dörfer wird sich (weiter) wandeln. Während wachsende Großstädte erprobte städtebauliche Instrumente zur planerischen Bewältigung dieser Herausforderungen anwenden, sehen sich Klein- und Mittelstädte im ländlichen Raum mit neuen Fragestellungen konfrontiert, auf die mancherorts erst noch Antworten gefunden werden müssen.



Die teilweise gegensätzlichen Herausforderungen bei Städtebau und Dorfentwicklung lassen sich durch zwei Schlagzeilen charakterisieren: „In fünf Jahren fehlen in Niedersachsen 18.400 Wohnungen“ (Braunschweiger Zeitung vom 09.11.2015) und „Am Ende ziehen die Waschbären ein“ (Goslarsche Zeitung 20.10.2015). Während das Bevölkerungswachstum und die sich daraus ergebenden Anforderungen an Wohnungsbau, Infrastruktur und Daseinsvorsorge weitgehend mit den bisher etablierten planerischen Instrumenten flankiert werden, stellen zunehmend leerstehende und teilweise verfallende Gebäude in Schrumpfungsregionen neuartige Herausforderungen dar, für die Herangehensweisen zum großen Teil noch entwickelt und als „gute Beispiele“ verbreitet werden müssen.

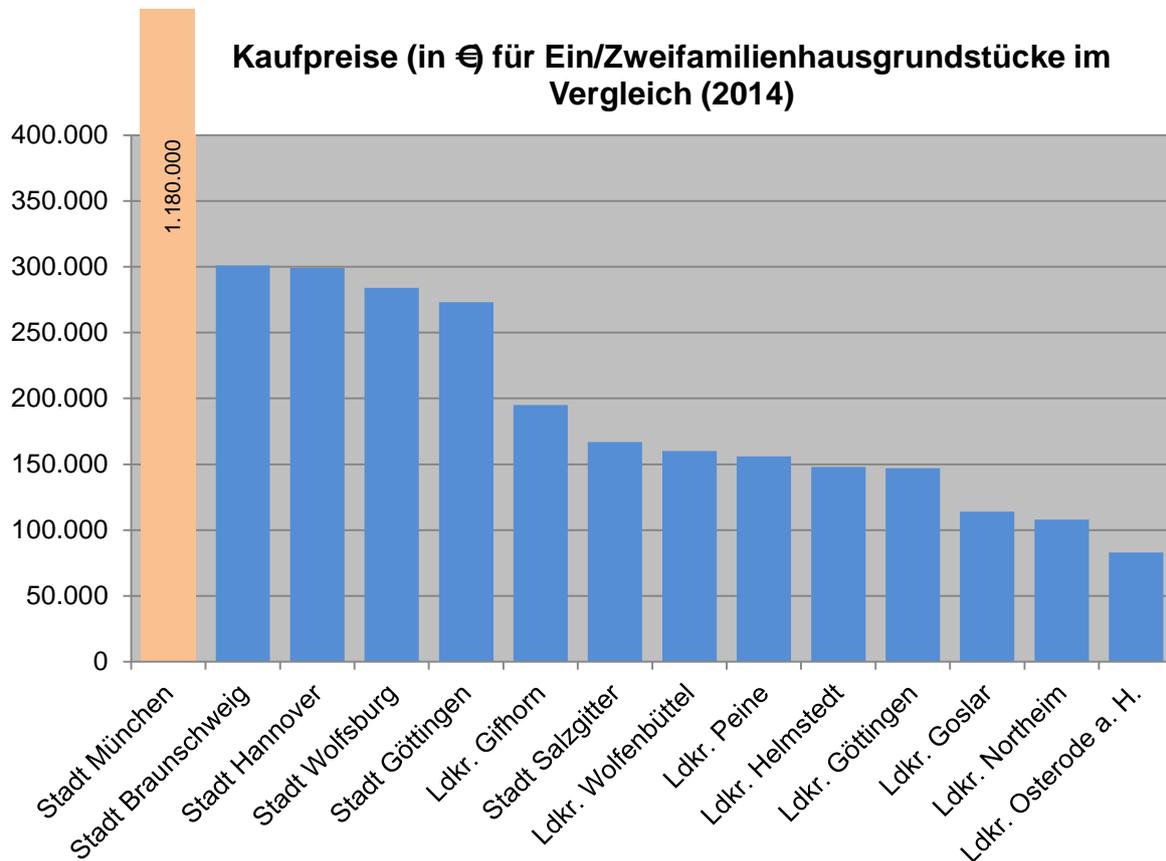
Mit seiner Fachtagung „Städtebau und Dorfentwicklung bei Bevölkerungsrückgängen“ am 26. November in Osterode, die etwa 75 Interessierte aus Kommunen, Planungsbüros und Landesverwaltung besuchten, versuchte das Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig erste Antworten auf Schrumpfungsprozesse in Städtebau und Dorfentwicklung zu finden.

Die folgenden Ausführungen und Extrakte aus verschiedenen Tagungsbeiträgen zeigen: Dem mit dem Rückgang von Haushalten einhergehenden Wohnungsüberhang einschließlich Leerstand und stagnierender Immobilienpreise kann subsidiär mit Zuwendungen der Städtebauförderung und der Dorfentwicklung begegnet werden. Wichtiger erscheint der politische Wille, städtebauliche Anpassungsstrategien zu entwickeln und Schrumpfungen aktiv zu gestalten; wichtig ist auch das ehrenamtliche Engagement für die Stabilisierung des eigenen Ortes und seines Kerns. Zur Bekämpfung des Gebäudeleerstandes und zur Verhinderung von Schrottimmobilen gibt es ein umfangreiches Instrumentarium, dessen Anwendung unterschiedlich schwierig ist. Aber eine Reihe von Kommunen können hier Erfolge aufweisen, die sich in Kombination mit informellen und formellen Instrumenten, mit Zuwendungen und Eigeninitiative vorteilhaft für die Dorf- und Stadtentwicklung auswirken.

Immobilienpreise: Gegensätzliche Tendenzen zwischen Großstädten und ländlichem Raum

Wo die Bevölkerung abnimmt und die Zahl der Haushalte zurückgeht, sinkt die Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnraum. Die Preise für Baugrundstücke stagnieren nach den

Ermittlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim in der Stadt Göttingen zwar bei durchschnittlich mehr als 200 €/m², gehen in der Peripherie jedoch teilweise gegenüber früheren Jahren zurück. Hier können Baugrundstücke nicht selten unter 50 €/m² erworben werden. Die Anzahl der Kauffälle ging nach den Ermittlungen des Gutachterausschusses von 2000 (knapp 1.600 Fälle) bis 2015 (ca. 450 Fälle) um 70 % zurück – ein Hinweis auf die nachlassende Neubautätigkeit. Dieser Rückgang trifft kleine Orte und Mittelzentren gleichermaßen – die Mittelzentren scheinen an der in Großstädten zu beobachtenden Wanderung vom Umland in die Stadt nicht teilzuhaben.

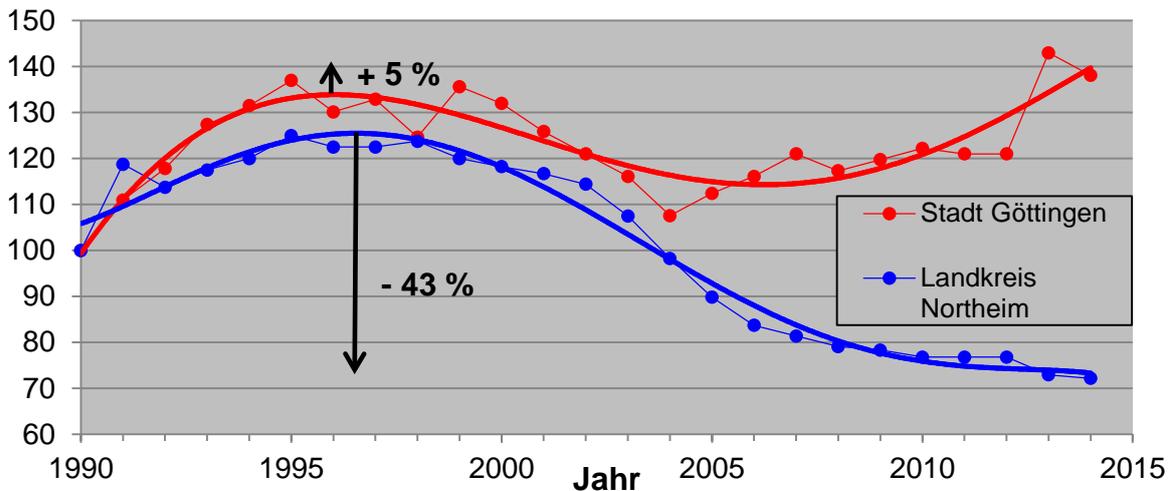


Kaufpreise für Ein-/Zweifamilienhäuser im Vergleich. Vortrag Gerloff, Folie 18 (bearbeitet).

Während Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Göttingen durchschnittlich 273.000 € kosten, ist im Umland der Stadt (im Landkreis Göttingen) mit 147.000 € knapp die Hälfte zu zahlen, im Landkreis Osterode am Harz gar nur 83.000 €. Damit stiegen die Preise in den letzten fünf Jahren in der Stadt Göttingen zwar um rund 35 %, fielen jedoch im Landkreis Osterode um rund 15%. Alarmierend ist, dass der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser, für die der Kaufpreis nicht wesentlich über dem Grundstückswert liegt, sich seit der Jahrtausendwende nahezu verdreifacht hat. Die gegensätzliche Preisentwicklung in der Stadt Göttingen (hohe steigende Preise/wenig Leerstand) und im ländlichen umliegenden Raum (niedrige Preise/ steigender Leerstand) fällt besonders bei den vor 1945 errichteten Ein- und Zweifamilienhäuser auf: diese stiegen in Göttingen seit 1995 um 5% im Wert, im Landkreis Northeim fielen sie um über 40%!

Während auch für ältere Objekte mit schlechtem baulichen Zustand im Bereich der Stadt Göttingen steigende Preise zu beobachten sind, ist die Preisentwicklung für Immobilien älterer Baujahre im ländlichen Raum deutlich ungünstiger als für jüngere Objekte. Damit bewahrheitet sich erneut: Die Lage der Immobilien, die Bevölkerungsentwicklung und damit die Nachfrage bestimmen den Preis. Während bei stabiler Bevölkerung der Immobilienwert stagniert oder steigt, geht er im schrumpfenden ländlichen Raum zum Teil deutlich zurück.

Preisentwicklung für Ein und Zweifamilienhäuser (in %) Baujahresperiode bis 1945



Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahresperiode bis 1945. Vortrag Gerloff, Folie 23 (bearbeitet).

Welche Schlussfolgerungen für die Immobilien im Ortskern zu ziehen sind, bleibt mangels diesbezüglicher Auswertungen des Gutachterausschusses derzeit offen. Es ist aber zu vermuten, dass ältere Gebäude in ländlich-peripher gelegenen Klein- und Mittelstädten, soweit sie sich nicht in 1A-Lagen befinden, dem Nachfragerückgang und Wertverfall unterliegen. Lagenachteile, mangelnde Qualität der Bausubstanz und am Neubau orientierte Wohnbedürfnisse lassen eine Abwärtsentwicklung befürchten, wenn die Kommunen nicht rechtzeitig durch gezielte Interventionen gegensteuern.

Wohnungsmangel in Großstädten – Wohnungsüberhänge im ländlichen Raum

Die Bevölkerungsprognose der NBank zeigt von 2013 bis 2035 einen Rückgang der Bevölkerung auf, der in der Stadt Göttingen 7% und im Landkreis Göttingen 9% beträgt, im ländlich geprägten Landkreis Northeim jedoch 23% und im Landkreis Osterode 31%. In den Großstädten Braunschweig und Wolfsburg steigt die Bevölkerungszahl um 13% bzw. 12%, nimmt aber in der altindustrialisierten Stadt Salzgitter um 12% ab.

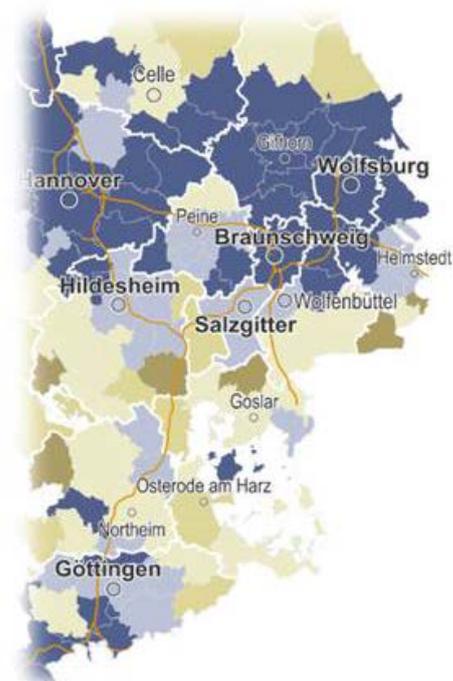
Dies hat Konsequenzen für die Zahl der Haushalte und damit für die Nachfrage nach Wohnraum: in der Stadt Göttingen sinkt die Zahl der Haushalte laut Wohnungsmarktbeobachtung 2014/15 im Zeitraum von 2013 bis 2035 um 8%, im Landkreis Northeim um 18% und im Landkreis Osterode gar um 25%. Demgegenüber nimmt sie in Braunschweig um 13% zu und in Wolfsburg um 11%. Während also in den Großstädten ein quantitativer Wohnungsmangel erkennbar ist, wird der ländliche Raum durch Wohnungsüberhänge gekennzeichnet sein. Der Wert der Wohnungen sinkt entsprechend der zurückgehenden Nachfrage. Mögliche Verkaufserlöse aus (schuldenfreien) Eigenheimen reichen oft nicht aus, um adäquaten Wohnraum in zentralen Lagen zu finanzieren. Und Neubau in schrumpfenden Regionen wird den Wohnungsüberhang verschärfen.

In der ländlichen Peripherie übersteigen die Bauland-Reserven den Bedarf somit teilweise bei weitem. Weniger Einwohner und Haushalte, deutlich mehr Senioren und im Bestand kaum erreichbare Neubauqualitäten werden mehr Leerstände, insbesondere in den historisch gewachsenen Ortskernen mit ihrem höheren Anteil älterer Gebäude, und ein zu geringes Angebot an barrierearmen Wohnraum deutlich werden lassen. Demgegenüber wird in den Großstädten Bauland knapp und teuer, Neubau aber nur für kaufkräftige Nachfrager finanzierbar sein. Bestandsmodernisierungen und auslaufende Belegungsrechte im öffentlich geförderten Bestand werden das Angebot für einkommensschwache Nachfrager

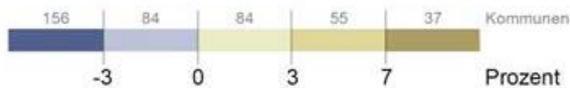
(Haushaltsstarter, Familien, Rentner, Flüchtlinge) verknapen; barrierearmer Wohnraum wird nicht für alle bezahlbar sein.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser



Anteil am Wohnungsbestand 2020* in Prozent (<0 = Mangel, >0 = Leerstand)



Niedersachsen: -2,9

gemeindefreie Gebiete

Datenbasis: LSN, NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2013-2035
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

* Wohnungsbestand 2013 zzgl. Neubau in den Jahren 2014-2020 (gemäß durchschnittlichem Neubau der Jahre 2011-2013)
2020: Deckungslücke oder Leerstand? Vortrag Koschitzki, Folie 30 (bearbeitet).

Handlungsoption Städtebauförderung

Ein „Neubau ohne Reue“ erfordert im ländlichen Raum Strategien, die die Stabilisierung der Ortskerne (Innenentwicklung) verfolgen, die generationengerechte und energieeffiziente Umgestaltung des Bestandes befördern und nicht mehr gängige Wohngebäude zugunsten von Neubau und Wohnumfeldverbesserung vom Markt nehmen. Eine Planungsgrundlage hierfür könnte die Wohnungsmarktbeobachtung darstellen, die die NBank Kommunen anbietet. Eine weitere könnte ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept sein, in dem sich die Kommune mit ihren Stärken und Schwächen, ihren Zielen und Handlungsleitlinien, ihren Handlungsfeldern und beabsichtigten Maßnahmen unter Beteiligung ihrer Bürgerinnen und Bürger auseinandersetzt.

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept ist auch Voraussetzung für die Beantragung von Städtebauförderungsmitteln, mit denen die Durchführung gebietsbezogener städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen anteilig finanziert werden kann. Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen sind jedoch subsidiärer, also nachrangiger und ergänzender Art. Nicht jede Kommune kommt in ihren Genuss, weil Angebot und Nachfrage auseinanderdriften. Gleichwohl besteht unabhängig von Fördermöglichkeiten Handlungsbedarf. Die Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen gehört zu den

Selbstverwaltungsaufgaben der Gemeinden. Sie haben daher aus eigenem Interesse und ggf. ausschließlich mit eigenen Mitteln städtebauliche Erneuerung sicherzustellen und sollten diese nicht von Zuwendungen abhängig machen.

Von den fünf Programmen, in die sich das Städtebauförderungsprogramm gliedert, sind für schrumpfende niedersächsische Gemeinden in erster Linie das Programm „Stadtumbau West“ und das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ interessant. Das Erstgenannte dient der Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in Gebieten mit erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten. Fördervoraussetzung ist, dass demografischer und/oder wirtschaftlicher Wandel zu städtebaulichen Funktionsverlusten (Leerstände, Industrie-, Verkehrs- oder Militärbrachen) führt. Gefördert werden u. a. die städtebauliche Neuordnung einschl. Zwischennutzung, die Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfeldes und privater Freiflächen, die Aufwertung und der Umbau des Gebäudebestands sowie der Ankauf zum Rückbau, wobei Rückbau nur unter engen Voraussetzungen erfolgen kann. Die Zahl der zurzeit im Zuständigkeitsbereich des Amtes für regionale Landesentwicklung Braunschweig laufende sieben Maßnahmen (in Bovenden, Braunschweig, Hann. Münden, Osterode am Harz, Schöningen, SZ-Lebenstedt und Wolfsburg) verdeutlicht, dass mit diesem Programm die flächenhaften Auswirkungen des demografischen Wandels nur punktuell angegangen werden können.

Dies trifft auch auf das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ zu. Es verfolgt das Ziel, städtebauliche Gesamtmaßnahmen zur Sicherung und Stärkung der kommunalen öffentlichen Daseinsvorsorge in Klein- und Mittelstädten und Gemeinden in dünn besiedelten, ländlichen, von Abwanderung oder vom demografischen Wandel betroffenen Räumen zu fördern. Zentralörtliche Versorgungsfunktionen sollen dauerhaft, bedarfsgerecht und auf hohem Niveau für die Zukunft gesichert und gestärkt werden. Vorrangig gefördert werden Kommunen, die überörtlich zusammenarbeiten oder ein Netzwerk bilden – langfristig soll so ein effizientes Angebot unter Vermeidung von Doppelstrukturen entstehen.

Die Fördermittel dienen vorrangig investitionsvorbereitenden Maßnahmen, also der Konzeptentwicklung. Daneben fördern sie städtebaulichen Investitionen zur Anpassung der kommunalen Infrastruktur, entwickelt auf der Grundlage eines Entwicklungs- und Handlungskonzeptes (z. B. die Instandsetzung leerstehender Gebäude zu multifunktionaler oder kultureller Nachnutzung, die Anpassung städtebaulicher Infrastruktur/Freiflächen – beispielsweise Marktplätze – an die Anforderung der Barrierefreiheit, die Umnutzung leergefallener Schulen/Schulräume, die Anpassung von Mehrzweckgebäuden an veränderte Nutzerstrukturen, die Erneuerung städtebaulicher Grünflächen und gestalteter Grünanlagen wie Bürgerparks).

Im Programmjahr 2015 werden in Niedersachsen 51 Gesamtmaßnahmen gefördert, davon 11 im Zuständigkeitsbereich des ArL Braunschweig (Samtgemeinde Baddeckenstedt/Lutter am Barenberge, SG Dransfeld, Stadt Einbeck/Kreiensen, Gemeinde Friedland/Gleichen/Rosdorf, SG Hankensbüttel, SG Hattorf am Harz, Stadt Osterode/Gem. Bad Grund, Gem. Sassenburg, Stadt Schöningen/SG Heeseberg, SG Elm-Asse, SG Velpke). Bei einem angemeldeten Bedarf von rd. 34 Mio. Euro stehen landesweit 14,016 Mio. Euro zur Verfügung. Der Fördermittelbedarf für investive Einzelmaßnahmen ist erheblich höher als der Bedarf für Konzeptförderung. Auch bei diesem Programm wird deutlich, dass die flächenhaften Auswirkungen des demografischen Wandels nur punktuell in wenigen Gemeinden angegangen werden können.

So wichtig die Städtebauförderung für die städtebauliche Erneuerung ist: die durch den demografischen Wandel insbesondere im peripheren ländlichen Raum hervorgerufenen und zu bewältigenden Aufgaben des Städtebaus sind damit (allein) nicht zu bewältigen. Sie bedürfen eines deutlich umfassenderen „Instrumentenkastens“. Dessen Ausstattung deutet sich derzeit erst ansatzweise an.

Handlungsoption Landentwicklung

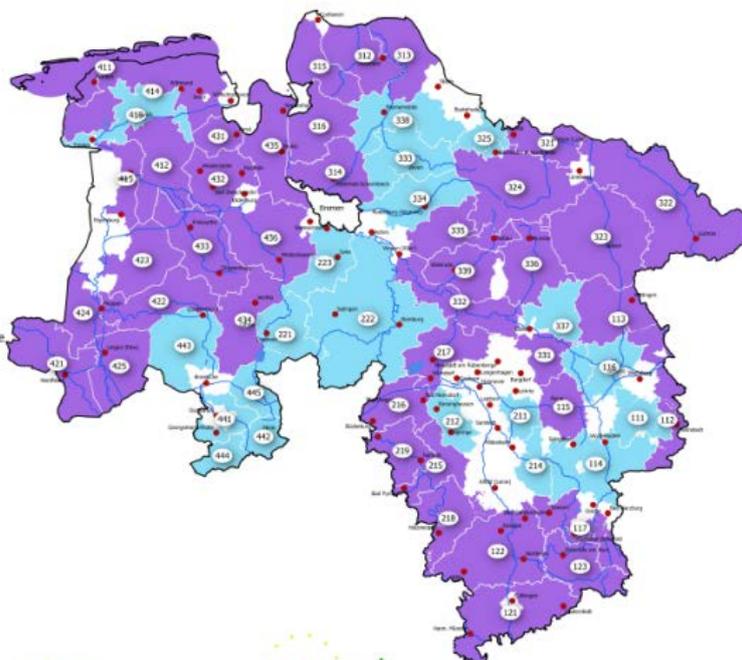
Kommunen und Ortsteile, die auf Grund ihrer geringen Größe nicht mit Städtebauförderungsmitteln bei der Bewältigung des demografischen Wandels unterstützt werden, können auf Zuwendungen der Landentwicklung (ELER/PFEIL) zurückgreifen. Zu nennen sind hier LEADER und ILE, Dorfentwicklung/-erneuerung und die Förderung von Einzelprojekten (Basisdienstleistungen, ländlicher Tourismus, ländlicher Wegebau, Erhalt des Kulturerbes). Noch wichtiger als Zuwendungen ist für die Entwicklung ländlicher Räume und kleiner Orte das ehrenamtliche Engagement ihrer Bewohner, das durch das Programm PFEIL ebenfalls unterstützt werden soll. Bewohner können so eine gemeinsame Idee von der Zukunft ihres Ortes und ihrer Region entwickeln. Dieses Engagement schafft emotionale Bindungen zur Heimat und Identifikation. Es stärkt den sozialen Zusammenhalt, spart Kosten, schafft zusätzliche Angebote und stärkt den Willen, im Dorf und in der Region zu bleiben.

Nahezu alle Flächen Niedersachsens gehören zu einer der 41 Leader- bzw. 20 der ILE – Regionen. Die Themen des demografischen Wandels werden von den Regionen aufgegriffen: So befassen sich die LEADER-Region Harzweserland Göttinger Land und Osterode am Harz mit dem Um-, Aus- und Neubau von Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, Maßnahmen zur Erfassung und zum Management leerstehender Immobilien, der Sanierung und Umnutzung von Gebäuden in den Ortschaften und dem Rückbau von Gebäuden für die weitere Entwicklung der Ortskerne.

LEADER- und ILE-Regionen der Förderperiode 2014-2020

LEADER-Regionen

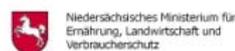
- 112 Grünes Band im LK Helmstedt
- 113 Isehagener Land
- 115 Peiner Land
- 117 Westharz
- 121 Göttinger Land
- 122 Harzweserland
- 123 Osterode am Harz
- 215 Östliches Weserbergland
- 216 Schaumburger Land
- 217 Meer und Moor
- 218 VoglerRegion im Weserbergland
- 219 Westliches Weserbergland
- 312 Hadler Region
- 313 Kahlängen-Oste
- 314 Kulturlandschaften Osterholz
- 315 Wesermünde Nord
- 316 Wesermünde-Süd
- 321 Achtern-Elbe-Diek
- 322 Elbtaale
- 323 Heiderregion Uelzen
- 324 Naturparkregion Lüneburger Heide
- 331 Aller-Fuhse-Aue
- 332 Aller-Leine-Tal
- 335 Hohe Heide
- 336 Kulturräum Oberes Örtzel
- 339 Vogelpark-Region
- 411 Wattenmeer-Achter
- 412 Fehngebiet
- 414 Nordseemarschen
- 415 Östlich der Ems
- 421 Grafschaft Bentheim
- 422 Hasetal
- 423 Hümming
- 424 Moor ohne Grenzen
- 425 Südliches Emsland
- 431 Südliches Friesland
- 432 Parklandschaft Ammerland
- 433 Soestniederung
- 434 Vechta
- 435 Wesermarsch in Bewegung
- 436 Wildeshauser Geest



ILE-Regionen

- 111 Elm-Schunter
- 114 Nördliches Harzvorland
- 116 Südkreis Gifhorn
- 211 Börderegion
- 212 Calenberger Land (Deister)
- 214 Netze Innerste
- 221 Diepholzer Land
- 222 Mitte Niedersachsen
- 223 W.J.N. (Wir im Norden)
- 325 Regionalpark Rosengarten
- 333 Börde Oste-Wörpe
- 334 GesundRegion
- Wümmen-Wieste-Niederung
- 337 Lachte-Lutter-Oker
- 338 Moorexpress-Stader Geest
- 413 Mittleres Ostfriesland
- 441 Hufeisen - Verflechtungsraum Osnabrück
- 442 Melle
- 443 Nördliches Osnabrücker Land
- 444 Südliches Osnabrücker Land
- 445 Wittlager Land

LEADER-Region
ILE-Region



LEADER- und ILE-Regionen der Förderperiode 2014-2020. Vortrag Brinker, Folie 9.

Auch die Dorferneuerung/-entwicklung in Niedersachsen setzt sich mit dem demografischen Wandel auseinander. Die Anträge sollen zukünftig u.a. erkennen lassen, welche Dorfentwicklungsstrategie verfolgt werden soll (Entwicklungs-, Stabilisierungs- oder Anpassungsstrategie), welche konzeptionellen Ansätze im Hinblick auf die Dorffinnenentwicklung (Reduzierung des Flächenverbrauchs) vorgesehen sind und welche kooperativen Ansätze zwischen betrachteten Orten verfolgt werden sollen. Die Hauptzielsetzungen der Dorfentwicklung sind u. a. die Aufrechterhaltung der Grundversorgung in der Dorfregion und die Innenentwicklung der Dörfer.

Handlungsoption kommunale Entwicklungsstrategie

Auch mit den Mitteln der Dorfentwicklung werden sich nicht alle Probleme des demografischen Wandels im ländlichen Raum lösen lassen. Das Beispiel der Stadt Osterode am Harz zeigt, wie sich Bürgermeister, Rat und Verwaltung mit ihrer laufenden Arbeit auf die Thematik einstellen. Im Jahre 2004 begannen sie, das kontrollierte Schrumpfen einzuleiten, um die Stadt auf die zukünftigen Erfordernisse einzustellen.

Gerade im Bereich der Siedlungsentwicklung zeigen sich die Auswirkungen des demografischen Wandels in Osterode sehr deutlich, denn Wohnungs- und Geschäftsleerstand ist heutzutage unübersehbar und auch die Neubautätigkeit ist in den vergangenen Jahren stark zurückgegangen. Als Reaktion wurden neun wesentliche Handlungsnotwendigkeiten erkannt, u.a.:

- Restriktive Neuausweisung von Baugebieten (Innenentwicklung hat Vorrang);
- Rücknahme von bestehenden Baugebieten (soweit entschädigungsfrei möglich);
- Unterstützung bei der Anpassung von Gebäuden im Bestand an veränderte Bedürfnisse (alten- bzw. familiengerechte, energieeffiziente Bauweise) durch Beratung und Maßnahmen der kreiseigenen Wohnungsbaugesellschaft;
- Entwicklung eines attraktiven Unterstützungspaketes für Hauskäufer in der Innenstadt / Dorfkern durch die regionalen Kreditinstitute, den regionalen Energieversorger, die Denkmalschutzbehörde sowie das städtische Bauamt;
- Anwerbung von Einpendlern zum Hauskauf in Osterode am Harz / Werbung auf der Emigrantenbörse in Utrecht, Holland;
- Förderung der Mischung von Wohnen, gewerblicher Nutzung und Dienstleistung; Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes; Wiederansiedlung von Einzelhandel für den täglichen Bedarf in den Kernen / keine Planung für innenstadtrelevante Sortiment in „Außenbereichen“;
- Bei Neubau und Erneuerung der technischen Infrastruktur Prüfung von dezentralen, teilbaren oder zusammenlegbaren flexiblen Systemen;

Kleinere Städte wie Osterode am Harz geraten aufgrund ihrer limitierten personellen und finanziellen Möglichkeiten an ihre Grenzen. So wäre es aus Sicht Osterodes von Vorteil, Förderprogramme stärker zusammenzufassen. Der Eindruck besteht, Probleme finden zu müssen, die in das jeweilige Förderprogramm passen, statt umgekehrt.

Handlungsoption bürgerschaftliches Engagement

Nicht zu unterschätzen ist für die Lebensqualität und Weiterentwicklung kleiner Städte und Gemeinden das bürgerschaftliche Engagement. Bereits seit 2007 wird in Hann.Münden alle zwei Jahre auf ehrenamtlicher Grundlage das Festival „Denkmal! Kunst - Kunst Denkmal!“ in verschiedenen Altstadthäusern mit dem Ziel durchgeführt, Interesse zu wecken und Initiativen zu entwickeln, den weiteren Verfall oder gar den Abriss geschichtlicher Bausubstanz zu verhindern. Die 2013 gegründete Bürgergenossenschaft Mündener Altstadt setzt auf ehrenamtliches Engagement und verfolgt die Revitalisierung minder genutzter Gebäude als Vereinszweck. 2013 sollte spektakulär ein durch Brand erheblich geschädigtes Gebäude innerhalb einer Woche in Tag- und Nachtarbeit ehrenamtlich instandgesetzt werden. Die Aktion rief überregionales mediales Interesse hervor, setzte ungeahnte Aktivitäten in Gang und war erfolgreich, wenn auch mit leichtem Zeitverzug. Erreicht wurde, dass Bürger sich (wieder) für ihre (Alt-) Stadt engagieren. 1% der Mündener Bevölkerung wurde zu „Denkmalaktivisten“ und ein Fachwerkstammtisch gegründet. Zwar kann und will der Verein nicht Rat und Verwaltung bei der Entwicklung der Altstadt ersetzen. Er hat aber bewiesen, wie wichtig Motivation und emotionale Begeisterung der Bürger bei der Stadtentwicklung sind.

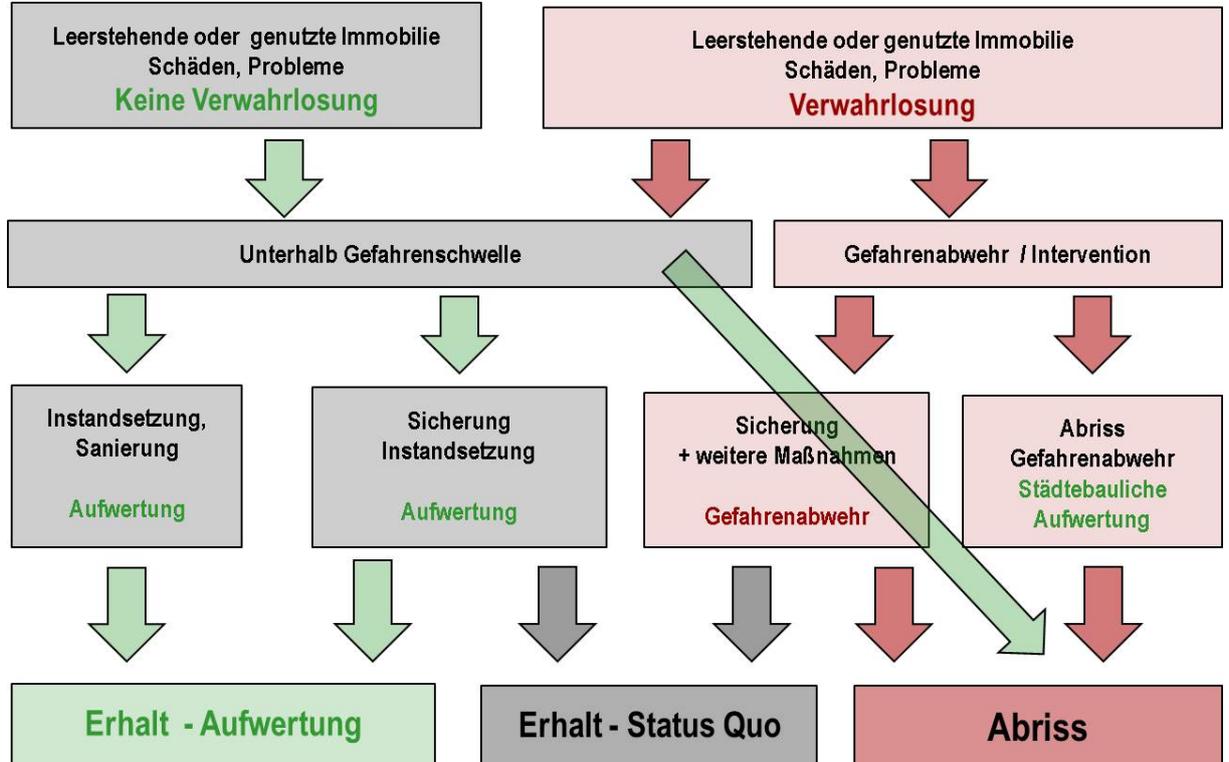


Wiederherstellung des Fachwerkhouses an der Speckstraße durch die Bürgergenossenschaft Mündener Altstadt. Vortrag Meyer, Folie 11 (bearbeitet).

Breites Instrumentarium zur Bekämpfung des Leerstands

Das Beispiel Hann.Münden ist zwar vorbildlich, aber nicht einfach auf andere Leerstände übertragbar. Denn die Gründe für Verwahrlosung sind vielfältig. Die Möglichkeiten, gegen sie anzugehen, aber auch. Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hat daher einen Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit Schrottimmobilien herausgegeben, der verschiedene Pfade aufzeigt, mit diesen Immobilien je nach Schadens- und Problemlage umzugehen. Neben hoheitlichen Instrumenten (Eingriffsmöglichkeiten nach Baugesetzbuch, Bauordnungsrecht, Denkmalrecht, Ordnungsrecht / Polizeirecht, Abfallrecht + Hygienerecht, Wohnungsaufsichtsrecht, Zwangsvollstreckung, -versteigerung) kommen aktivierende Instrumente, zu denen auch die Städtebauförderung gehört, in Betracht.

Auch wenn ein Zusammenhang zwischen Bevölkerungsrückgängen, Leerstand und Verwahrlosung bestehen kann, ist dies nicht regelmäßig der Fall. Abriss ist nicht die „ultima ratio“: der Dialog mit dem Eigentümer, die Erarbeitung von Lösungen, das vorübergehende „Einmotten“ eines Gebäudes und die Anwendung von Instrumenten des öffentlichen Rechts und ggf. des Privatrechts bieten eine breite Klaviatur des Umgangs mit verwahrlosten Immobilien. Der Leitfaden zeigt vielfältige Handlungsmöglichkeiten auf.



Lösungspfade im Umgang mit verwahrlosten Immobilien. Vortrag Metzmacher, Folie 9.

Angewandt werden einige Instrumente bereits im Landkreis Goslar. 2012 stellte der Kreistag eine starke Zunahme von leerstehenden und verfallenen bewohnten Häusern fest. Diese verunstalten teilweise die Landschaft oder das Ortsbild und/oder stellen eine Gefahr für die Allgemeinheit dar. Die Verwaltung wurde beauftragt, in Zusammenarbeit mit den Gemeinden eine Auflistung entsprechender Grundstücke und Häuser zusammenzustellen und dem Kreistag vorzulegen. Die Abfrage der Städte und Gemeinden ergab für 2013/2014 insgesamt 68 Objekte, die als „gefährdet“ eingestuft wurden. 35 Objekte davon wiesen einen Handlungsbedarf auf. Nach Überprüfung durch die Kreisverwaltung war bei 21 Objekten kein Einschreiten der Bauaufsicht erforderlich, vier Abbruchmaßnahmen wurden deutlich. Bei den restlichen Gebäuden wurden Sicherungsmaßnahmen notwendig.

Mit den Städten und Gemeinden wurde verabredet, dass die Verteilung der jährlich im Kreishaushalt bereitgestellten Mittel in Höhe von 125.000 € nicht festgeschrieben und der Rückbau einzelfallbezogen beurteilt wird. Bauordnungsrechtlich begründeter Abbruch erfolgt in Zuständigkeit der Bauaufsicht und wird vom Landkreis zu 100 % getragen. Eine Mindestbeteiligung der Gemeinde in Höhe von 30 % ist bei einer Gefährdungslage an einem Teil des Gebäudes, eine Beteiligung der Gemeinde bis zu 70 % bei Verbesserung des Ortsbildes durch den erforderlichen Abbruch vorgesehen. In der bauaufsichtlichen Anordnung, eine Ruine abzureißen und den Abfall ordnungsgemäß zu entsorgen, wird der Abriss durch Ersatzvornahme angedroht. Die Sicherung der Kosten erfolgt über Kostensicherungsbescheid oder Abtretungsvertrag zwischen Eigentümer und Landkreis, Pfändungs- und Einziehungsverfügung im Verwaltungszwangsverfahren und Sicherungshypothek und Zwangsversteigerungsverfahren.



Abriss des Gasthauses Oderbrück.

In der Stadt Bremerhaven sind die Instrumente, im Umgang mit Schrottimmobilen, aufgrund langjähriger Erfahrungen und Zuständigkeit sowohl für die Stadtplanung wie die Bauaufsicht vielfältiger: dort gibt es ein Schrottimmobilenkataster, Zwangsversteigerungen und ein Vorkaufsortsgesetz. Eine Arbeitsgruppe „verwaarloster Gebäude“ unter Federführung des Stadtplanungsamtes klärt für jede einzelne verwaerloste Immobilie erforderliche Maßnahmen. Die Kombination der Förderkulisse „Stadtumbaugebiet“ und ein gezielter, grundstücksbezogener, differenzierter Einsatz von Rechtsinstrumenten hat sich in Bremerhaven als effektiv erwiesen. Kennzeichen der Bestrebungen ist eine positivistische Herangehensweise: Im Vordergrund steht nicht die Beseitigung eines Missstandes, sondern die Entwicklung der Stadt!



Leerstände - Übersicht verwahrloster Gebäude im Stadtumbaugebiet Lehe, Bremerhaven. Vortrag Friedrich, Folie 10 (Ausschnitt).

Städtebau und Dorfentwicklung bei Bevölkerungsrückgängen: Gestaltung statt Mangelverwaltung

Städtebau und Dorfentwicklung bei Bevölkerungsrückgängen dürfen sich nicht darauf beschränken, „zurückzubauen“ und „Mangel zu verwalten“. Stadt und Dorf sind Heimat, Lebensraum, Wohnort und Arbeitsplatz. Es gilt, die durch den demografischen Wandel erforderlichen Anpassungsprozesse als gestaltende Aufgabe wahr- und anzunehmen. Die Instrumente sind noch unvollständig, aber vielfältige Ansätze sind erkennbar.

Literatur:

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: Verwahrloste Immobilien; Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien – „Schrottimobilien“; November 2014.

Fotos, soweit nicht anders angegeben, Günter Piegsa.

NBank: Wohnungsmarktbeobachtung 2014/15; Generationengerechtes Wohnen in Niedersachsen – Perspektive 2035.

Regionalverband Südniedersachsen e. V.; Schrumpfende Orte – Herausforderungen für Politik und Gesellschaft in Südniedersachsen; Juli 2013; http://www.regionalverband.de/presse_mitteilungen (04.07.2013).

Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung (ZILE), Rd.Erl. d. ML v. 19.08.2015, Nds. MBl. Nr. 32/2015.

Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinie – RstBauF -); Nds. MBl. Nr. 49/2015.

Vorträge der Fachtagung „Städtebau und Dorfentwicklung bei Bevölkerungsrückgängen“; <http://www.arl-bs.niedersachsen.de/startseite/aktuelles/arl-bs-staedtebau-und-dorfentwicklung-bei-bevoelkerungsrueckgaengen-139081.html>.