

Dialogreihe Wandel. Machen. Vor Ort.

#01 Kommunen als Zukunftsort-Gestalter*innen

Impuls

Zukunftsforum Ländliche Entwicklung – Fachforum 19

26. Januar 2023, Berlin

Wolf-Christian Strauss

Deutsches Institut für Urbanistik

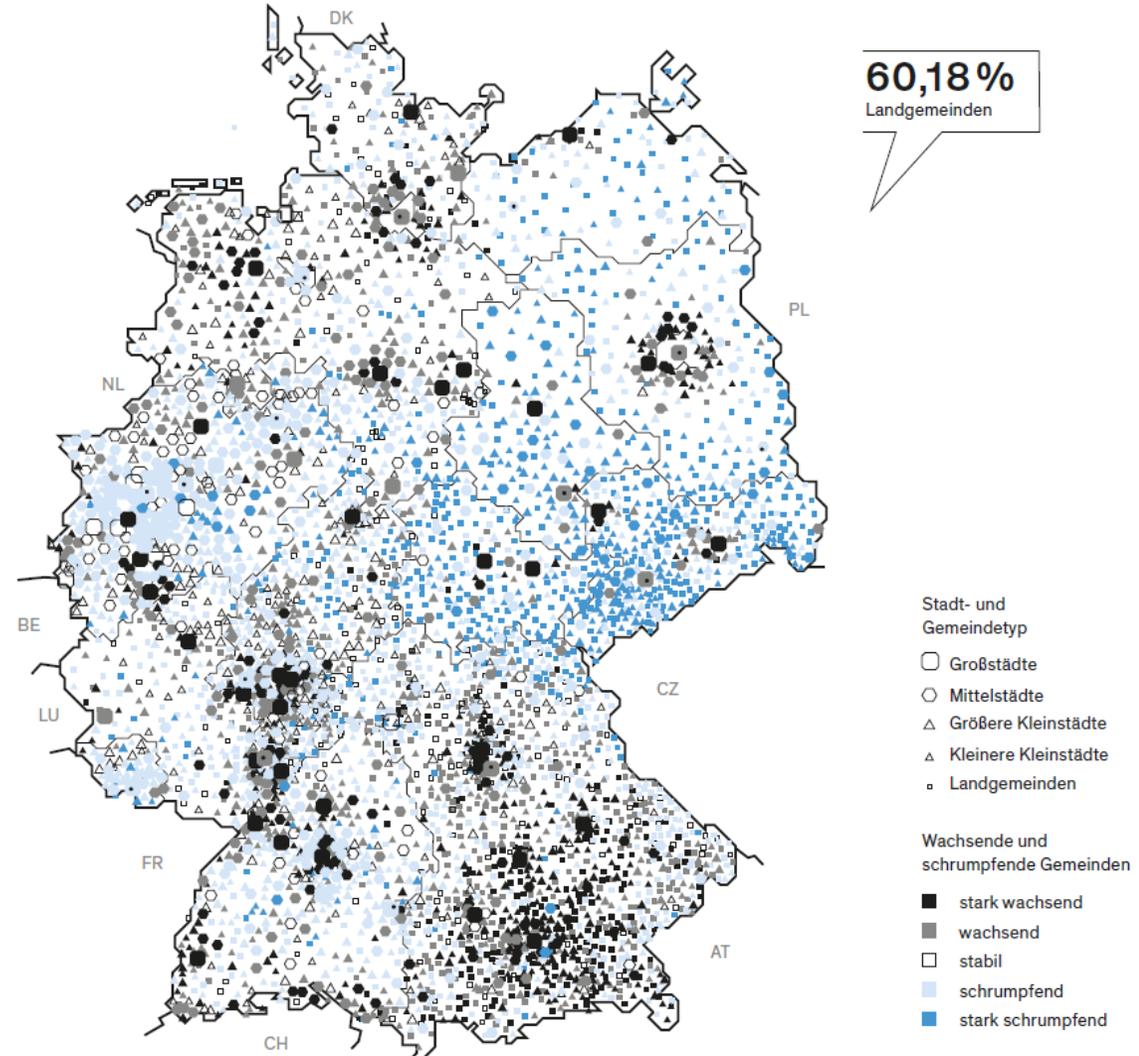
Ohne Land keine Stadt



Ländlicher Raum – welcher eigentlich?

- Ländlicher Raum ist nicht gleich ländlicher Raum
- Große Varianz: eng verflochten mit Agglomerationsräumen bis zu abgelegenen, peripheren Räumen
- Unterschiedliche Phasen von Schrumpfung, wirtschaftlichem Niedergang, Zerfall Gemeinwesen, Zuwanderung, Entwicklungsdruck
- Narrativ „Ländlicher Raum“ vermittelt Bilder

Gleichzeitigkeit ungleicher Entwicklungen
Wachsende und schrumpfende Städte und Gemeinden in Deutschland (2008–2013)
Quelle: BBSR 2015a



Stadt versus Land

- Hoher Urbanisierungsgrad: 77,5% Bevölkerung leben in Ballungsräumen
- „nur“ 15% Bevölkerung in Orten unter 5.000 EW
 - ▶ immerhin rund 12,6 Mio. Menschen
- 44% würden gerne auf dem Land leben
- Ländlicher Raum wird auch in Zukunft große Rolle spielen
- Herausforderung: Kommunen und lokale Gemeinwesen stärken und stabilisieren



T+ Exklusiv / Das Umland im Kostenvergleich Aus diesen Städten lohnt sich das Pendeln nach Berlin besonders

Wohnen in Brandenburg ist günstiger – aber weiter weg von Berlin. Eine neue Studie zeigt auf, wo die Ersparnis trotz Fahrtkosten am größten ist.

Von Reinhart Büniger
22.10.2022, 10:25 Uhr

T+ Umzug in den Speckgürtel trotz Job in Berlin Hier lohnt sich der Immobilienkauf für Pendler – Fahrtkosten eingerechnet

Wer in Brandenburg kauft, kauft günstiger, zahlt aber bei Fahrtkosten drauf. Eine Datenauswertung zeigt, wo sich ein Immobilienkauf 2021 langfristig lohnt – und wo nicht.

Von Nina Breher
30.07.2021, 15:19 Uhr

T+ Die besten Standorte für Pendler Wo sich der Immobilienkauf im Speckgürtel lohnt

Neue Zahlen zeigen Preisanstiege in den Berliner Bezirken, die Zahl verfügbarer Umland-Immobilien sinkt. Doch es werden noch neue Wohnungen für 200.000 Euro gebaut. Wo kann man suchen?

Von Reinhart Büniger
06.11.2021, 11:40 Uhr

Donut versus Krapfen

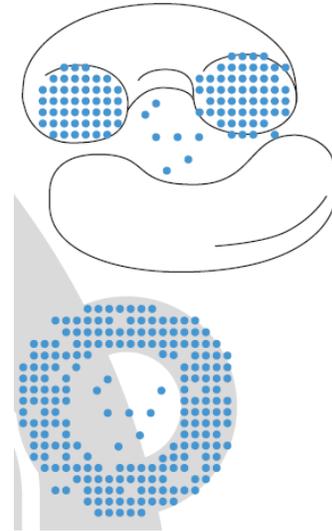
- Ausweisung Neubaugebiete am Ortsrand ► u.a. „weil der Markt das will“
- Entleerung des Ortskerns
- Niedergang Innenstadt
- Verlust Ankerorte des Gemeinwesens
- Herausforderung: große Einzelobjekte
- ortsbildprägende Gebäude für ortsbildprägende/ gemeinwohlorientierte Nutzungen

Der Donut-Effekt

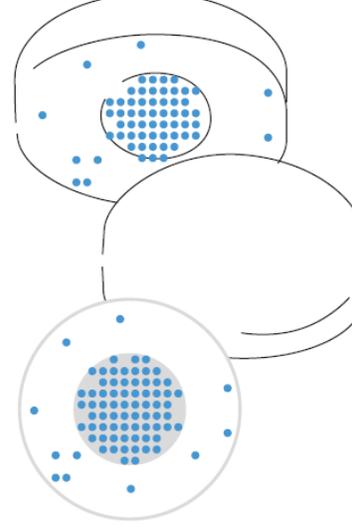
Wachsende Einfamilienhausgebiete und Handelsstandorte am Ortsrand führen zu Leerstand im Ortskern

Quelle: BBSR 2015; BBSR 2016; Destatis 2014b; Destatis 2013; Kommunalbefragung zur Baukultur 2015; Bevölkerungsbefragung zur Baukultur 2015

Aussterbende Gemeinde (Donut-Effekt)



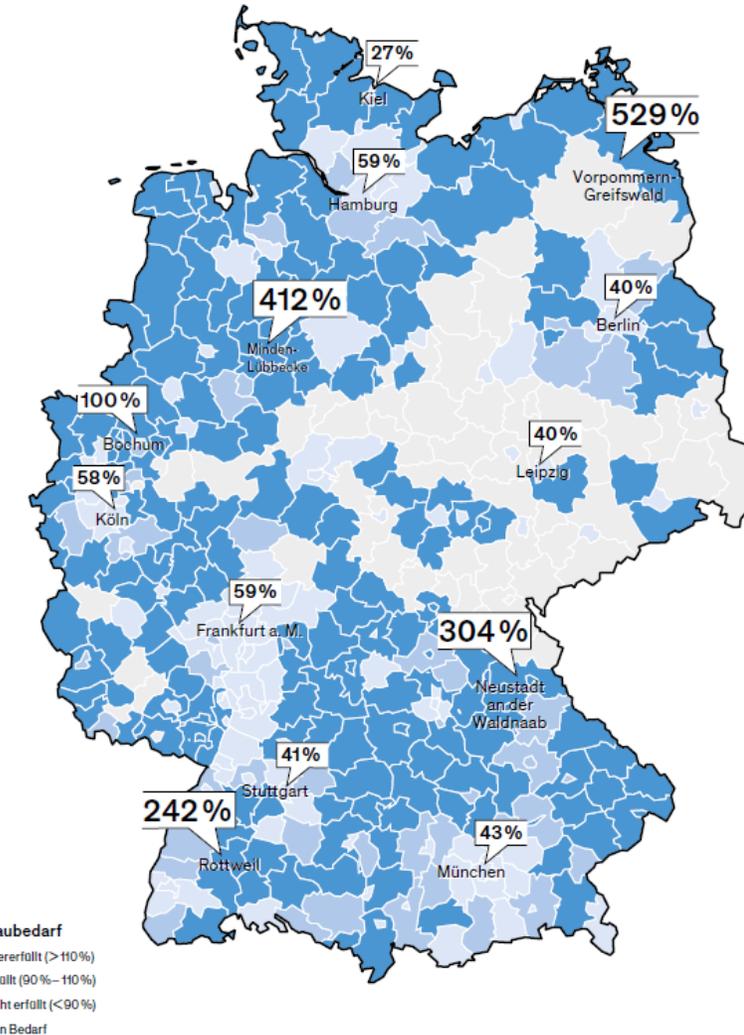
Vitale Gemeinde (Krapfen-Effekt)



Zu viel Neubau auf dem Land, Wohnungsmangel in den Städten

Bedarfsanalyse für den Wohnungsbau 2011 bis 2015

Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2018/19, 2018; Datengrundlage: Institut der deutschen Wirtschaft Köln: <https://tinyurl.com/y7yulyuy>, Zugriff: 04.2018



Ressource Bestand

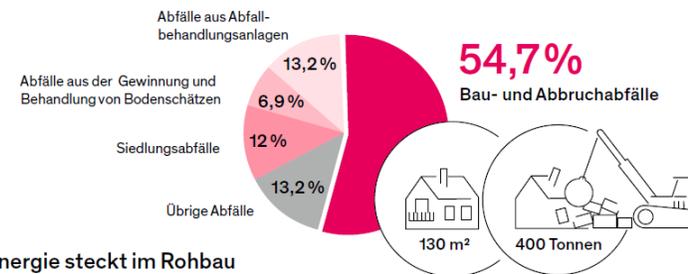
- Rund ein Drittel des Bestands haben Denkmal- oder ortsbildprägenden Charakter
- Abriss und Neubau sind ressourcenfressend
- Bauen hat 40% an CO₂-Emissionen
 - ▶ über die Hälfte davon im Rohbau
- Reduktion Energieverbrauch
- Reduktion Flächenverbrauch
- Kreislaufwirtschaft, cradle to cradle
- Niedrigere Folgekosten als Neubaugebiet
- attraktive Sanierungsergebnisse ▶ Stärkung/Revitalisierung Quartiere, Motor für Orts-/Gemeindeentwicklung
- „Goldene Energie“ (BSBK)

Vor allem der Bestand prägt unsere gebaute Umwelt
Gebäudebestand bis 2035 laut
Schätzung Bundesstiftung Baukultur

Quellen: BDA NRW 2016; dena 2021; Destatis 2021

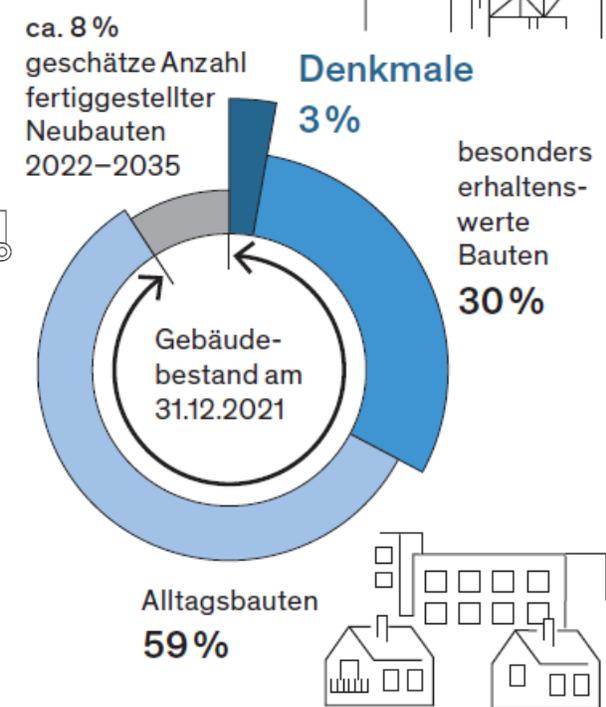
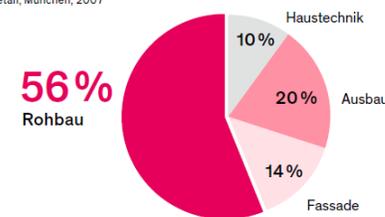
Bauabfall ist der größte Faktor

Quelle: Statistisches Bundesamt, 2020



Die Energie steckt im Rohbau

Grafik nach „Hegger, Manfred, u. a., Energie Atlas, Nachhaltige Architektur, Edition Detail, München, 2007“



Der Markt regelt es nicht!

- Innen- vor Außenentwicklung
- Stärkung des Kerns ► aktive Gemeindeentwicklung betreiben
- Aktive Bodenpolitik ► Instrumentenset nutzen
- Baulücken-/Leerstandskataster, Flächenpotenziale erheben
- Vorkaufsrechtssatzung, revolvingende Fonds, Erbbaurecht, Ansprache Eigentümer*innen ...
- Beteiligungs- und Partizipationsprozesse zur Zukunft der Gemeinde ► Kreativität und Engagement lokaler Akteure mobilisieren
- Bindung an gemeinwohlorientierte Kriterien
- Einsatz von Fördermitteln
- Unterstützung durch Expert*innen nutzen
- Baukultur: qualitativ gestalteteter Raum ► Mehrwert für das Gemeinwesen
- Kommune muss Haltung und Position entwickeln ► Kommune muss steuernde Rolle übernehmen



... Betonung Baukultur

Weyarn (Bayern)

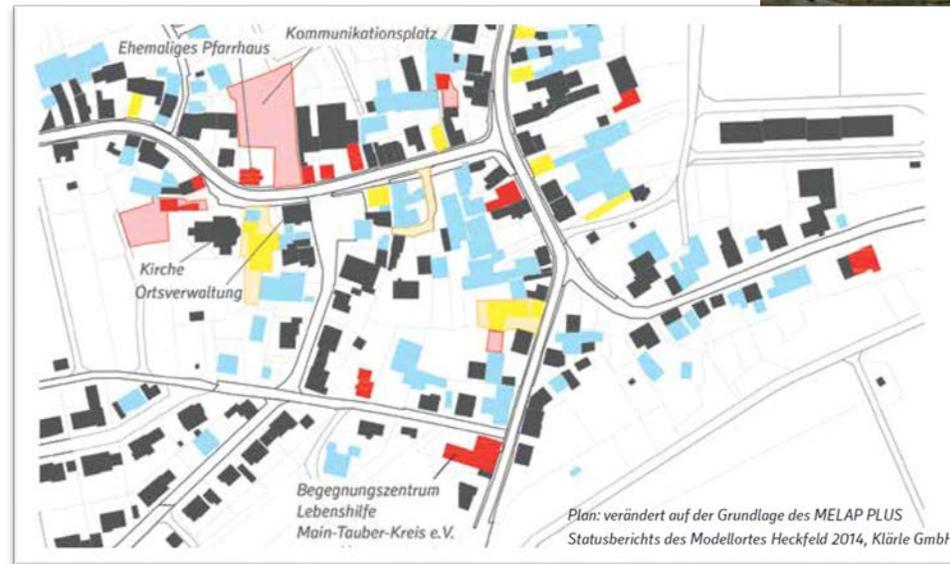
- „Wir wollen ländlicher Raum bleiben“
- Beschränkung Außenentwicklung
- Fokus Innenentwicklung
- aktive Bodenpolitik
- baukulturelle Qualitäten als Anker und Treiber



... Förderung als Katalysator

MELAP/MELAP Plus (Baden-Württemberg)

- Stopp Außenentwicklung mittel- bis langfristig
- Rücknahme von Flächenausweisungen
- Fokus Innenentwicklung
- Prozessunterstützung
- Fördermittel (Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum)

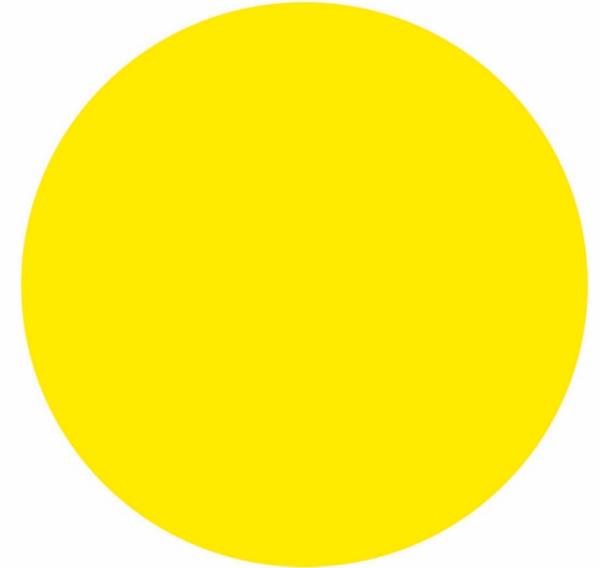


... Innenentwicklung

Ort schafft Mitte.de (Bayern)

- Aktivierung von Baulücken und Leerständen
- Ziel: Vermeidung von weiteren Funktionsverlusten in den Ortskernen
- Fokus Innenentwicklung
- Grundstücksneuordnung
- Matching und Vermittlung
- Unterstützung durch Fördermittel der Städtebauförderung (Land)

Ort
schafft
Mitte
.de



... Flächensparen und Stabilisierung

Jung kauft Alt (u.a. Niedersachsen, Rheinland-Pfalz)

- Matching und Vermittlung
- Leerstandsvermeidung
- Wohnungseigentumsbildung für Familien
- „Innen vor Außen“
- Statt Neubau Umnutzung/Wiedernutzung Bestandswohngebäude
- Förderbudget hilfreich
- Großes Potenzial: 119 Kommunen gehen (in Varianten) so vor (laut empirica 1/2022)
- Beispiel Hiddenhausen: 722 Förderungen seit 2007



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

strauss@difu.de

www.difu.de