

# Orte sterben aus

**Der demografische Wandel geht auch an den Wachstumsregionen nicht vorbei. Wir werden immer älter und immer weniger. Denn Frauen, die nicht geboren werden, können keine Kinder bekommen. Seit Mitte der 70er fehlt eine halbe Generation von Müttern. Selbst in wirtschaftlich starken Kommunen ist es mit dem Bevölkerungswachstum bald vorbei.**

VON STEFAN FLAIG

Beispiel Baden-Württemberg: Obwohl im Jahr 2008 noch rund 4400 Menschen mehr ins Land kamen als wegzogen, sank die absolute Bevölkerungszahl. Der Wanderungsgewinn konnte die niedrige Geburtenrate von durchschnittlich 1,3 Kindern pro Frau nicht mehr ausgleichen. Solange keine neue Wanderungswelle wie etwa in den 1990ern aus Ostdeutschland nach Baden-Württemberg kommt, wird sich das so fortsetzen und die Landesbevölkerung kontinuierlich und unausweichlich schrumpfen.

Die Demografie trifft damit Kommunen bei ihrer Siedlungsplanung: Selbst Gemeinden, die in den vergangenen Jahren stark gewachsen sind, werden sich auf sinkende Einwohnerzahlen einstellen müssen. Nur die wenigsten werden die Zahl der Einwohner stabil halten oder gar steigern können. Hinzu kommt, dass durch Überalterung die Zahl der bauwilligen 30- bis 45-Jährigen, also der begehrten jungen Familien, stetig abnimmt. Wegen mangelnder Nachfrage werden neue Baugebiete zunehmend sinnlos. Ähnliches gilt für Gewerbegebiete: Entstehen dort per Saldo neue Arbeitsplätze? Meistens werden sie nur verlagert. Kein Gemeinderat sollte hier allein auf das Prinzip Hoffnung setzen.

## Wer zu groß baut, zahlt irgendwann drauf

Bauherren müssen langfristig denken: Schaffen wir es, dreißig Jahre lang unsere Kredite zu bedienen? Und wächst uns der Unterhalt, von Heizkosten bis Reparaturen, nicht über den Kopf? Solche langfristigen Überlegungen sollten sich auch Gemeinden machen, selbst wenn ein neues Baugebiet kurzfristig lukrativ erscheint. Mittlerweile liegen mehrere Studien vor, die belegen, dass sich Neubaugebiete auf der Grünen Wiese selten rentieren. Eine Studie für den Verband Region Stuttgart zeigt die Kostenfälle für die Kommunen: Kurzfristige Einnahmen durch Grundstückserlöse können langfristige Kosten für die Aufrechterhaltung der Infrastruktur bei weitem nicht aufwiegen. Außerdem sinken aufgrund des demografischen Wandels langfristig auch die Einnahmen. Unterm Strich sind Neubaugebiete für die kommunalen Haushalte heute fast immer ein Minus-Geschäft.

Weniger Menschen bei zunehmender Siedlungsfläche bedeutet, dass die Kommunen immer weiter ausdünnen. Viele Senioren verbleiben nach Auszug der Kinder oft allein in ihren für sie dann viel zu großen Wohnungen. Passiert das einem ganzen Ortsteil, sind soziale Probleme programmiert. Nahversorgung und öffentlicher Nahverkehr lohnen sich dort nicht mehr, obwohl gerade die Senioren beides besonders benötigen. Leerstände nehmen zu, immer mehr Häuser verfallen. Die Aufgaben der Pflegedienste wachsen in gleichem Maße wie die Nachbarschaftshilfe schwindet. Die Altersgruppe der Betagten wächst immer stärker. Je mehr dieser Senioren in Altersheime umziehen oder sterben, desto mehr Wohnraum wird frei werden. Doch die leer stehenden Wohnungen können mangels Nachfrage nur zu einem ge-

ringen Prozentsatz wieder belegt werden, wenn die wenigen Jungen ins Neubaugebiet am Ortsrand ziehen. Intelligente Innenentwicklung kann die Leerstände reduzieren und die sozialen Folgen abmildern. Und das Ganze, ohne die zu unterhaltende Infrastruktur auszudehnen. Eine Kommune, die den Folgen der Demografie nicht heute schon entgegenwirkt, riskiert, dass ganze Ortsteile überaltern und damit an Attraktivität verlieren.

## Vier zu eins für die Innenentwicklung

In Zeiten des Bevölkerungswachstums war es einfach, neue Baugebiete auszuweisen. Im Bestand muss die Verwaltung dagegen vielfältige planerische Eckpunkte sowie nachbarliche und persönliche Belange (Erbengemeinschaften, Anwohnereinsprüche) berücksichtigen. In manchen Fällen sind Altlasten zu klären. Dafür aber bietet die Innenentwicklung auch unschlagbare Vorteile: Die vorhandene Infrastruktur wird besser ausgelastet und bleibt so bezahlbar, die Leerstände nehmen nicht überhand, die Wege sind kurz, es entstehen weniger Lärm, Abgase und Spritverbrauch. Daneben gibt es noch volkswirtschaftliche Vorteile: Eine Studie des Wuppertal-Instituts belegt, dass im Fall der Altbausanierung weit mehr Arbeitsplätze entstehen als mit gleicher Investitionssumme für Neubauten. Für eine erfolgreiche Innenentwicklung gilt es, folgende Fragen zu klären: Wie sieht die demografische Entwicklung unserer Gemeinde aus? Passt unsere Infrastruktur auch noch in 20 Jahren? Welchen Mehrbedarf an Wohnraum haben wir bis dahin? Wie viele Baulücken und Brachflächen sind bei uns in welcher Qualität vorhanden? Welchen Umfang haben die künftigen, altersbedingten Leerstände in den Ortsteilen? Letztere nehmen zu und werden die Baulücken bei weitem übertreffen, wie eine Studie des Stuttgarter Büros Ökonsult ergeben hat.

Im Anschluss an diese Analysen sollten die Bürger in den Prozess einbezogen werden, um innerörtliche Baulandpotenziale erfolgreich zu aktivieren. Schlüssel für den Erfolg ist eine umfassende Kommunikationsstrategie: Alle potenziell Betroffenen sollten informiert und in den Prozess einbezogen werden. Dazu gehören neben dem Gemeinderat und der gesamten Verwaltung auch die Grundstückseigentümer, Mieter, Anwohner, Immobilienmakler, Banken, Interessengruppen wie Senioren- oder Umweltverbände, Wohnungsbaugesellschaften und andere Investoren. Es gilt ein öffentliches Bewusstsein für die Innenentwicklung zu schaffen. Für die Bürgerschaft sollte es einen Ansprechpartner in der Verwaltung geben, auch wenn die Innenentwicklung eine Querschnittsaufgabe für mehrere Dienststellen in der Verwaltung bildet.

Das Umwelt- und Verkehrsministerium (UVM) Baden-Württemberg hat zum Thema Innenentwicklung eine hilfreiche Broschüre veröffentlicht. Darin wird aus den Erfahrungen vieler Kommunen die optimale Vorgehensweise bei der Innenentwicklung dargestellt. Die Empfehlungen richten sich an die Verantwortlichen in den Kommunen sowie an Investoren und Projektentwickler. Die Broschüre gibt Tipps zu Finanzierungsmodellen, zum Einsatz planungsrechtlicher Instrumente und stellt gelungene Beispiele vor. Darüber hinaus fördert das UVM in bereits 24 Kommunen nicht-investive Projekte zum „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“. Eine Weiterführung des Programms ist geplant.

- Die vor kurzem erschienene UVM-Broschüre *Zukunftsfähige Kommunalentwicklung* können Sie bestellen unter [oeffentlichkeitsarbeit@uvm.bwl.de](mailto:oeffentlichkeitsarbeit@uvm.bwl.de)
- Die UVM-Broschüre *Bausteine erfolgreicher Innenentwicklung* steht zum Download bereit unter [www.um.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/45478/](http://www.um.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/45478/)
- Die UVM-Broschüre *Kleine Lücken – Große Wirkung* steht unter [www.um.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/53375/](http://www.um.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/53375/)
- Zur Flächenmanagement-Plattform des UVM gelangen Sie unter [www.flaechenmanagement.baden-wuerttemberg.de](http://www.flaechenmanagement.baden-wuerttemberg.de)