

Schriftenreihe des Instituts für Städtebau
und Landesplanung, Universität Karlsruhe (TH)
Band 36

Dr.-Ing. Susanne Dahm

Bau- und Wohnflächenreserven in kleinen Kommunen Baden-Württembergs

Innenentwicklungspotenziale vor
dem Hintergrund einer sich
ändernden Bevölkerungsstruktur



Dr.-Ing. Susanne Dahm

**Bau- und Wohnflächenreserven in
kleinen Kommunen Baden-Württembergs**

Innenentwicklungspotenziale vor dem Hintergrund
einer sich ändernden Bevölkerungsstruktur

Schriftenreihe des
Instituts für Städtebau und Landesplanung
an der Universität Karlsruhe (TH)
Band 36

Bau- und Wohnflächenreserven in kleinen Kommunen Baden-Württembergs

Innenentwicklungspotenziale vor dem Hintergrund
einer sich ändernden Bevölkerungsstruktur

von
Dr.-Ing. Susanne Dahm



universitätsverlag karlsruhe

Dissertation, Universität Karlsruhe (TH)
Fakultät für Bauingenieur-, Geo- und Umweltwissenschaften, 2006

Referenten: Prof. Dr. sc. techn. Bernd Scholl,
Prof. Kerstin Gothe

Impressum

Universitätsverlag Karlsruhe
c/o Universitätsbibliothek
Straße am Forum 2
D-76131 Karlsruhe
www.uvka.de



Dieses Werk ist unter folgender Creative Commons-Lizenz
lizenziert: <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.0/de/>

Universitätsverlag Karlsruhe 2007
Print on Demand

ISSN 0167-7917
ISBN 978-3-86644-168-2

1.	Zusammenfassung	7
2.	Einführung	9
2.1.	Aufbau der Untersuchung	17
3.	Flächennutzung für Siedlungs- und Verkehrszwecke	21
3.1.	Rechtliche Grundlagen der Flächennutzung für Bauzwecke	21
3.2.	Einflussfaktoren auf die Flächeninanspruchnahme	22
3.3.	Flächennutzung für Siedlungs- und Verkehrszwecke in Deutschland	26
3.3.1.	Räumliche Verteilung des Siedlungs- und Verkehrsflächenzuwachses	28
3.3.2.	Siedlungsflächenentwicklung seit 1989	31
3.3.2.1.	Verteilung der Flächennutzungsarten in den alten und neuen Bundesländern	32
3.3.2.2.	Siedlungsflächenausdehnung und Bevölkerungsentwicklung	34
3.3.2.3.	Siedlungsdichte	35
3.3.2.4.	Flächenzuwachs für Wohnzwecke	36
3.4.	Flächennutzung für Siedlungs- und Verkehrszwecke in Baden-Württemberg	37
3.4.1.	Siedlungsflächenentwicklung in Baden-Württemberg seit 1989	40
3.4.1.1.	Siedlungsflächenausdehnung und Bevölkerungsentwicklung	41
3.4.1.2.	Siedlungsdichte	44
3.4.1.3.	Flächen"verbrauch" nach zentralörtlichem Status	48
3.4.1.4.	Siedlungsflächenausdehnung in Gemeinden mit unter 10.000 Einwohnern	51
3.4.2.	Umgang mit dem Thema Siedlungsflächenausdehnung in Kommunen unterschiedlicher Größenklassen	53
3.4.3.	Auslöser für Flächenneuinanspruchnahme in kleinen Kommunen	54
3.4.4.	Besonderheiten der Flächennachfrage in kleinen Kommunen	57
3.4.4.1.	Zeitliche Abläufe/Rhythmen	58
3.4.4.2.	Standortpräferenzen innerhalb kleiner Gemeinden	60
3.4.4.3.	Besondere Wohnwünsche und Wohnformen in kleinen Gemeinden	62
3.4.5.	Probleme im Umgang mit älteren Bestandsgebäuden in kleinen Gemeinden	66
3.4.5.1.	Exkurs: Tourismus als „Rettungsanker“ in ländlichen Regionen?	69
3.5.	Folgerungen aus den festgestellten Tendenzen zur Flächenumnutzung	70
3.6.	Was bietet die Konkurrenz? Neubaugebiete versus Innenentwicklung	71
3.6.1.	Eigenschaften eines Neubaugebiets aus Nachfragersicht	72
3.6.1.1.	Bauliches und soziales Umfeld	72
3.6.1.2.	Bauprozess	72
3.6.2.	Eigenschaften von Bestandsgebieten	73
3.7.	Gebäude- und Wohnungsbestand	75
3.7.1.	Wohneinheiten und Wohngebäude in den alten Bundesländern	76
3.7.2.	Wohneinheiten und Wohngebäude in Baden-Württemberg	77
3.7.2.1.	Wohneinheiten nach Gebäudetyp	80
3.7.2.2.	Wohneinheiten nach Bauherren	82
3.7.2.3.	Wohngebäude in Baden-Württemberg nach Bauform	85
3.7.2.4.	Häufig anzutreffende Gebäudegrundtypen	89

3.7.3.	Besonderheiten des Gebäude- und Wohnungsbestands in kleinen Kommunen Baden-Württembergs	97
3.7.4.	Siedlungsentwicklung in kleinen Kommunen Baden-Württembergs	98
3.7.4.1.	Siedlungsformen	98
3.7.4.2.	Auswirkungen historischer Randbedingungen auf die heutige Ortsstruktur	99
4.	Fallstudien zu Flächenreserven in kleinen Gemeinden	103
4.1.	Kriterien für die Auswahl der Beispielmunicipien	103
4.1.1.	Mittleres Murgtal, Region Mittlerer Oberrhein	105
4.1.1.1.	Gemeinde Forbach, Landkreis Rastatt	113
4.1.1.2.	Gemeinde Weisenbach, Landkreis Rastatt	117
4.1.1.3.	Räumliche Verteilung einzelner Bevölkerungsgruppen	118
4.1.1.4.	Forschungsprojekte zu innerörtlichen Flächenreserven im Murgtal	125
4.1.1.5.	Aktivitäten der Gemeinden im Murgtal zur Bebauung innerörtlicher Freiflächen	135
4.1.1.6.	Konkrete Auswirkungen der durchgeführten Forschungsprojekte	139
4.1.2.	Gemeinde Beuron, Landkreis Sigmaringen	141
4.1.3.	Stadt Neuenbürg, Region Nordschwarzwald	147
4.1.4.	Gemeinde Sulzbach-Laufen, Ortsteil Laufen, Landkreis Schwäbisch Hall	154
4.1.5.	Stadt Knittlingen, Enzkreis	156
4.1.6.	Gemeinde Mulfingen, Landkreis Hohenlohe	161
5.	Innerörtliche Flächenpotenziale in kleinen Kommunen	167
5.1.1.	Quantitäten	168
5.1.2.	Qualitäten	170
5.1.3.	Nutzungsintensität bebauter Grundstücke	171
5.1.4.	Quantitative Möglichkeiten zur Nutzungsintensivierung bebauter Grundstücke	173
5.2.	Leerstand in Baden-Württemberg?	175
5.3.	Akteure – wo und von wem wird Fläche „verbraucht“?	187
5.3.1.	Charakteristika der beteiligten Akteure	190
5.3.1.1.	„Flächenverbraucher“	190
5.3.1.2.	„Auftraggeber der Entscheidungsgrundlage“	191
5.3.1.3.	„Ersteller der Entscheidungsgrundlage“	192
5.3.1.4.	„Entscheider“	192
6.	Bevölkerungsentwicklung	195
6.1.	Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg	195
6.1.1.	Bevölkerungsentwicklung und -Verteilung: Langfristige regionale Trends	199
6.1.2.	Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 25 Jahre	202
6.1.3.	Vorausrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung Baden-Württembergs	207
6.1.3.1.	Exkurs: Können die angenommenen Wanderungssalden langfristig erreicht werden?	211
6.1.4.	Besonderheiten der Bevölkerungsstruktur in kleinen Kommunen	216
6.1.5.	Weitere Einflussgrößen auf die Bevölkerungsentwicklung kleiner Kommunen	218
6.1.6.	Schlussfolgerungen für die Bevölkerungsentwicklung ländlicher Räume in Baden-Württemberg	221

7.	Typisierung und Clusterbildung	223
7.1.	(Geo-)graphische Clusteranalyse.....	224
7.1.1.	Bestand und Entwicklung von Bevölkerung, Gebäude und Siedlungsdichte.....	225
7.1.2.	Beschäftigtenentwicklung und -Struktur.....	228
7.1.3.	Zusammenfassende thematische Cluster	228
8.	Flächensparen in kleinen Gemeinden - Handlungskonzepte für unterschiedliche Planungsebenen	235
8.1.	Bund	237
8.2.	Landesebene	238
8.2.1.	Entscheidungskriterien einzelner Akteure und daraus abgeleitete neue Ansätze.....	241
8.2.2.	Fachbehörden auf Landesebene	242
8.3.	Gemeinden	243
8.3.1.1.	Übersichten aufbauen und nutzen.....	244
8.3.1.2.	Prioritäten setzen	245
8.3.1.3.	Definition ortsspezifischer Zielgruppen	245
8.3.1.4.	Aktivierung innerörtlicher Bauflächenreserven.....	246
8.3.1.5.	Aufwertung des innerörtlichen Potenzials durch die Gemeinde.....	247
8.3.1.6.	Gemeindeübergreifende Vermarktungsaktivitäten	247
8.3.1.7.	Entwickeln von Bebauungsmöglichkeiten über informelle Verfahren.....	248
8.4.	Handlungsoptionen für weitere Akteure	249
8.4.1.	Informationen und Handreichungen für zukünftige Bauherren.....	249
8.4.2.	Baufeld „Schlüselfertigbau im Bestand“	251
9.	Zusammenfassung und Ausblick	255
10.	Abbildungsverzeichnis	259
11.	Quellen und Literatur	264

1. Zusammenfassung

„Flächensparen“ ist in Bund, Land und Städten ein Thema, dessen Dringlichkeit zunehmend erkannt und durch Gesetze und Konzepte auch in konkrete Projekte und Maßnahmen umgesetzt wird. Flächenverbrauch findet jedoch überwiegend nicht in den Städten statt – es sind vielmehr die kleinen Dörfer und Gemeinden, die den größten Anteil zusätzlicher Siedlungsfläche konsumieren. Auf dem Land ist Fläche ein reichlich vorhandenes Gut – und im Gegensatz zu finanziellen Mitteln, Einwohnern oder gar Arbeitsplätzen vergleichsweise leicht verfügbar zu machen. Flächenzunahme wird hier mit Wachstum in einem positiven Sinne gleichgesetzt. Damit auch die kleinen Gemeinden einen substanziellen Beitrag zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme leisten, müssen alternative Strategien zur Erschließung neuer Baugebiete entwickelt und vermittelt werden. Dazu ist die Kenntnis der vorhandenen innerörtlichen Potenziale notwendig, die sowohl aus Baulücken, gering genutzten Grundstücken und Brachflächen als auch aus leerstehenden Gebäuden und Wohnungen bestehen können.

Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung führt in vielen Gemeinden auch in Baden-Württemberg zu stagnierenden Einwohnerzahlen und sinkenden Siedlungsdichten – ein gutes Drittel aller Gemeinden Badens-Württembergs verlor im vergangenen Jahr an Einwohnern. Mehr Fläche bei weniger Einwohnern bedeutet höhere Betriebs- und Unterhaltskosten pro Kopf für den Erhalt der Infrastruktur. Erschlossene Bauplätze, die langfristig nicht verkauft werden können, belasten den Gemeindehaushalt oder den der Privateigentümer. Das vielerorts zu beobachtende Überangebot an Wohnfläche führt zu einem Herausfallen unattraktiver Gebäude aus dem Immobilienmarkt. Altbauten mit niedrigem Wohnstandard oder in unattraktiver Lage werden nahezu unverkäuflich und stehen leer. Dies betrifft gerade diejenigen Gemeinden im ländlichen Raum, deren Ausstattung mit Infrastruktur ohnehin aufgrund ihrer geringen Größe unterdurchschnittlich ist und in denen zugleich Argumente des Umweltschutzes aufgrund unendlich scheinender Flächenreserven im Nahbereich wenig Überzeugungskraft entfalten.

Zentrales Thema der vorliegenden Arbeit ist die Untersuchung der vorhandenen innerörtlichen Potenziale in kleinen Gemeinden Badens-Württembergs und die Erarbeitung von Möglichkeiten zu deren Aktivierung und Nutzung. Aus städtischem Kontext erprobte Vorgehensweisen lassen sich nur bedingt übertragen; die städtischen Bürgern und Gremien gerade noch vermittelbaren Argumente für einen sparsamen Umgang mit Fläche stoßen im ländlichen Raum überwiegend auf völliges Unverständnis.

Neben der Analyse vorhandener Potenziale müssen daher die im ländlichen Umfeld beteiligten Akteure und deren Wünsche und Beweggründe stärker als bisher einbezogen werden. In der vorliegenden Arbeit werden zunächst die langfristigen Tendenzen von Flächennutzungs- und Einwohnerentwicklung hinsichtlich der bisherigen und der zu erwartenden Veränderungen in kleinen Kommunen ausgewertet. Dazu gehören auch die Analyse am Prozess beteiligter Akteure und deren Ziele, Wünsche und Kenntnisstand.

Anhand der Auswertung mehrerer Fallbeispiele werden die quantitativen und qualitativen Eigenschaften des innerörtlichen Potenzials kleiner Kommunen zusammengestellt und Handlungsvorschläge für unterschiedliche Akteure und Planungsebenen abgeleitet.

Die Untersuchung zeigt, dass zwar ein theoretisch ausreichendes innerörtliches Flächenangebot zur Deckung des rechnerischen Bedarfs vorhanden wäre, die tatsächliche Nachfrage aber nur durch ein Zusammenwirken gezielter Informations-, Förderungs- und Aufwertungsmaßnahmen unterschiedlicher Akteure auf diese Flächenpotenziale im Bestand gelenkt werden kann.

Durch die absehbaren Veränderungen von Bevölkerungsstruktur und -Verteilung wird auch eine „Abwarten und Nichtstun“ –Strategie mittelfristig zu einer zurückgehenden Flächeninanspruchnahme in vielen peripheren Regionen führen. Im Sinne einer Optimierung der gesamtwirtschaftlichen Situation des Landes und der Lebensqualität seiner Bewohner sollte jedoch eine baldige Schwerpunktbildung der Siedlungsentwicklung hin zu einer Konzentration auf die Nutzung innerörtlicher Reserven und die Stärkung zentraler Standorte forciert werden.

2. Einführung

Die kontinuierliche Umwidmung von Bodenfläche zu Siedlungs- und Verkehrsfläche hat bei Politikern, Behörden und in der Öffentlichkeit mittlerweile große Aufmerksamkeit erreicht und wird als eine gemeinsam zu bewältigende Aufgabe anerkannt. „Fläche sparen“ ist in allen relevanten Plänen und Gesetzen¹, aber auch in Aussagen von Politikern und Planern ein wichtiges Ziel geworden. In vielen Städten befassen sich die kommunalen Gremien eingehend mit der Suche nach Alternativen zu zusätzlichen Flächenausweisungen, unterstützt von Forschern, Planern und Behörden.

Der überwiegende Teil der gesamten Flächen-Neuinanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke wird in kleinen Kommunen mit weniger als zehntausend Einwohnern realisiert. Die größeren Städte alleine sind demzufolge nicht in der Lage, das von der vorigen Bundesregierung gesetzte Ziel einer Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme auf ca. 30% des heutigen Wertes zu erreichen. Ohne einen erheblichen Beitrag der kleinen Kommunen kann der Flächenverbrauch nicht in einem den Zielsetzungen des Bundes entsprechenden Maße reduziert werden.

Den unbestreitbaren negativen Auswirkungen von Flächenumnutzungen für Siedlungs- und Verkehrszwecke insbesondere im Hinblick auf deren ökologische Auswirkungen stehen messbare Vorteile zusätzlicher Siedlungsflächen für zahlreiche Kommunen gegenüber. Zudem sind konkrete Zwänge zur Bauflächenbereitstellung zu konstatieren, die aus der Notwendigkeit herrühren, der Nachfrage entsprechende Wohn- und Gewerbebauflächen zu schaffen.

Die Umwandlung bisher anderweitig genutzter Fläche in Siedlungs- und Verkehrsfläche hat je nach räumlichem Kontext unterschiedliche Vor- und Nachteile zum einen für die Bewohner des jeweiligen direkten Umfelds und zum anderen für die ökologische, wirtschaftliche und soziale Entwicklung größerer räumlicher Einheiten.

Siedlungsflächenausdehnung im städtischen Kontext bedeutet im Regelfall die Reduzierung von Erholungs- und Freiflächen, erhöhte Versiegelung und damit eine Beeinträchtigung von ohnehin vorbelasteten ökologischen Funktionen. Dem stehen in der Regel Einwohner- und Arbeitsplatzgewinne gegenüber.

Im ländlichen Kontext liegen mögliche Vorteile zusätzlicher Siedlungsflächen ebenfalls in erwarteten Einwohner- und/oder Arbeitsplatzgewinnen. Die Nachteile betreffen hier jedoch in vergleichsweise geringerem Maße ökologische Zusammenhänge wie die Reduzierung der Artenvielfalt, zu große Versiegelung etc., sondern stärker das wirtschaftliche Funktionieren der Siedlungen selbst durch die mit einer Flächenausdehnung einhergehenden Verringerung der Siedlungs- und Nutzungsdichte sowohl innerhalb der jeweiligen Orte selbst als auch im regionalen Kontext. Flächenausdehnung erzeugt größere Anforderungen an die Raumüberwindung – sei es von Personen auf dem Weg zu

¹ U.a. Raumordnungsgesetz (ROG), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)...

Arbeit, Versorgung, sozialer Infrastruktur und Freizeit oder in Form von längeren Weg- und Leitungstrecken pro Kopf für die Versorgung mit technischer Infrastruktur und Energie.

Um eine deutliche Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme für Siedlungszwecke zu erreichen, müssen den Nachfragern Alternativen angeboten werden. Deren Nutzung sollte mit dazu beitragen, Umweltbeeinträchtigungen zu minimieren und die vorhandene Siedlungsdichte mindestens zu erhalten. Grundthema dieser Arbeit ist daher die Untersuchung der vorhandenen Wohn- und Siedlungsflächenreserven innerhalb der bebauten Flächen kleiner Gemeinden in Baden-Württemberg vor dem Hintergrund der Tatsache, dass der Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsfläche gerade in ländlichen Kommunen unter 10.000 Einwohnern seit mehreren Jahrzehnten proportional am größten ist. Große Flächenreserven im Außenbereich, eine kleinteilige Besitzstruktur, fehlendes Problembewusstsein und mangelnde Kapazität in den lokalen Verwaltungen tragen mit dazu bei, dass die Erhebung und Aktivierung innerörtlicher Potenziale in kleinen Gemeinden bisher nur in Einzelfällen stattfindet.

Gleichzeitig sind die kleinen, ländlichen Kommunen geprägt von nahezu ausschließlich privater, kleinteiliger Bautätigkeit. In Analysen und Bilanzen von Bauträgern und Wohnungsbaugesellschaften taucht dieser Gemeindetyp meist gar nicht auf, weil deren Tätigkeit sich auf nachfragestarke Zentren konzentriert. Entwicklungen wie zum Beispiel örtlich gehäuft auftretende Leerstände in kleinen Gemeinden schlagen sich – wenn überhaupt - erst sehr verzögert in amtlichen Statistiken und den veröffentlichten Analysen von Wohnungsbaugesellschaften und Banken nieder.

Vor diesem Hintergrund ist es Ziel dieser Arbeit, für die Gruppe der Gemeinden mit weniger als 10.000 EW in Baden-Württemberg zu erkunden

- wo (in welchen Gemeindetypen, in welchen Räumen)
- in welcher Weise (Akteure, Rahmenbedingungen, Handlungsschritte)

am effektivsten eine deutliche Reduzierung der Flächen-Neuanspruchnahme erreicht werden kann, und in welchen dieser Räume und Gemeindetypen die Notwendigkeit des Flächensparens aus ökonomischen, ökologischen, sozialen und weiteren Gründen am größten ist. Für die betroffenen Gemeinden und beteiligten Akteure werden Vorschläge und Handlungskonzepte für einen sparsamen Umgang mit Fläche und einen effektiveren Umgang mit den innerörtlichen Reserven im vorhandenen Siedlungsbestand entwickelt.

Die räumliche Abgrenzung des Untersuchungsbereiches ist zwangsläufig unscharf. Eine Gemeinde mit zehntausend Einwohnern kann Stadt oder Dorf sein, aus einer Ortschaft oder mehreren Teilorten bestehen und ebenso im ländlichen Raum wie in städtischen Agglomerationen liegen. Da zudem der Begriff des „Ländlichen Raumes“ durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung anders definiert wird als beispielsweise durch das Land Baden-Württemberg, wird dieser im Folgenden nur als kleingeschriebene Bezeichnung eines vergleichsweise dünn besiedelten Raumes abseits großer Zentren verwendet.

Warum Baden-Württemberg?

Baden-Württemberg eignet sich aus mehreren Gründen als Untersuchungsgebiet für eine derartige Fragestellung. Das Land weist im Vergleich der Bundesländer den größten und voraussichtlich langfristigen Einwohnerzuwachs sowie eine prosperierende Wirtschaftsstruktur auf - somit müsste die Nachfrage nach Fläche hier maximal sein. Baden-Württemberg verzeichnet zudem eine im Bundesvergleich sehr hohe Siedlungsdichte - daher ist anzunehmen, dass die Menge an inneren Reserven, die trotz dieser hohen Dichte zu finden ist, in anderen Bundesländern mindestens im selben Maße vorhanden sein müsste.

Was sind innerörtliche Reserven?

Innerörtliche Reserven setzen sich zusammen aus freien Wohnflächen innerhalb vorhandener Gebäude und noch nicht, nicht mehr oder nicht in angemessener Dichte überbauten Grundstücksflächen in Form von Baulücken und Brachflächen.

Um Reserve- und Umnutzungsmöglichkeiten innerhalb vorhandener Gebäude quantifizieren zu können, muss der Bestand an Gebäuden in kleinen Kommunen zunächst in vergleichbare Gruppen unterteilt werden. Dazu werden in der vorliegenden Arbeit die „Durchschnittssiedlungen und -Häuser“ untersucht, die während der vergangenen Jahrzehnte tausendfach in den kleinen Gemeinden entstanden. Gerade die Ortskernbereiche sind dabei häufig noch bestimmt von örtlich bzw. regional tradierten Bautypen aus lokalen Materialien, während die ab ca. 1920 erfolgten Ortserweiterungen von sich landesweit immer mehr angleichenden Gebäudetypen und Baumaterialien dominiert werden. Für die Identität der Orte sind die Kernbereich von größter Bedeutung. Sie verkörpern zumindest Reste lokaler Bautraditionen und prägen das Bild des Ortes in den Augen der Bewohner. In Folge der Umstrukturierungen in der Landwirtschaft haben bis auf die Wohnbereiche sehr viele der traditionellen Gebäude ihre ursprüngliche Funktion verloren. Ihre weitere Nutzung erfordert bauliche Änderungen. Das Ausmaß der notwendigen Umbauten wiederum hängt stark mit den ortsüblichen Strukturen zusammen: Einzelhöfe mit oder ohne Realteilung, Gutsherrschaften oder freie Bauern, Viehwirtschaft oder Ackerbau/Sonderkulturen ..., sowie mit den topographischen Gegebenheiten und der Verkehrsanbindung. Die Ortskernbereiche stellen jedoch mit ca. 10 – 15% der überbauten Fläche nur einen geringen Teil der Siedlungsfläche; viel stärker werden die kleinen Orte durch die nach dem zweiten Weltkrieg entstandenen großflächigen Ortserweiterungen geprägt, die daher bei der Suche nach innerörtlichen Flächenreserven eine große Rolle spielen.

Die unendlich vielen verschiedenen Varianten lokaler Entwicklungspfade können selbstverständlich in dieser Arbeit nicht vollständig und in der Tiefe abgearbeitet werden; was angestrebt wird, ist vielmehr eine grobe Einteilung und eine darauf aufbauende Abschätzung sowohl des vorhandenen nutzbaren und als auch des nicht oder nur mit sehr großem finanziellen Aufwands nutzbaren Potenzials.

Während der Durchführung dieser Arbeit haben sich – nicht ganz unerwartet – weitere zu untersuchende Aspekte ergeben.

Die Suche nach Flächenreserven impliziert prinzipiell das Ziel einer baulichen Nutzung der gefundenen Flächenpotenziale. In den letzten Jahren ist jedoch der zu erwartende Rückgang der Bevölkerung in Deutschland und die veränderte Altersstruktur in zahlreichen Vorausrechnungen belegt worden und ins Blickfeld der Öffentlichkeit gedrungen.

Dieser Rückgang verläuft nicht gleichmäßig. Einige Teilräume der Bundesrepublik, besonders in den neuen Bundesländern, aber auch in altindustrialisierten Gebieten wie etwa dem Ruhrgebiet, sehen sich schon seit längerem mit zurückgehenden Einwohnerzahlen konfrontiert. Weniger bekannt ist gemeinhin, dass auch innerhalb des Landes Baden-Württemberg viele Gemeinden stagnierende oder zurückgehende Einwohnerzahlen verzeichnen. Ob deren Verteilung bestimmten Schemata folgt und sich somit Trends für die weitere Entwicklung ablesen lassen, wird ebenfalls in dieser Arbeit untersucht.

Für die Nutzung vorhandener Siedlungsflächenreserven kann dies bedeuten, dass in einigen Orten gar keine Nachfrage nach zusätzlicher Geschossfläche im Wohnungsbau mehr vorhanden sein wird. Vielerorts wird stattdessen eine andere Qualität bezüglich Gestaltung, Ausstattung und Wohnungsgrößen gefragt sein, die nicht notwendigerweise durch zusätzliche Bauten realisiert werden muss.

Daraus ergibt sich die Fragestellung, welche Gebäude in welchen Orten für die zukünftige Nachfrage geeignet sind bzw. ohne großen finanziellen und baulichen Aufwand entsprechend angepasst werden können, welche Gebäudetypen dagegen mittelfristig vom Markt verschwinden werden, und zudem, welche Gebäude vielleicht, obwohl sie voraussichtlich nicht marktkonform sind, aus Gründen des Denkmalschutzes und der Ortsbildpflege besonderer Beachtung gerade auch bei der Vergabe staatlicher Fördermittel bedürfen.

Diese Fragestellungen können nur für den Einzelfall näherungsweise beantwortet werden. Selbst innerhalb einzelner Gemeinden sind große Unterschiede von Ortsteil zu Ortsteil festzustellen. Planerische Maßnahmen und finanzielle Ausgleichs- und Fördermechanismen müssen jedoch für größere zusammenhängende Gebietseinheiten oder für wenige Gruppen von Gemeinden ähnlicher Struktur angelegt sein, um ohne immensen zeitlichen und bürokratischen Aufwand wirksam werden zu können. Anhand einiger flächendeckend vorliegender Daten wird versucht, Gruppen von Gemeinden herauszuarbeiten, bei denen zur Erhaltung einer wirtschaftlichen, ökologisch und sozial angemessenen Siedlungsstruktur konkreter Handlungsbedarf erkennbar ist.

Noch wächst die Bevölkerung vieler Regionen Deutschlands, und die Wünsche von deren Bewohnern nach angemessenem Wohnraum bzw. den zu dessen Bau notwendigen Flächen müssen als legitim akzeptiert werden. In kleinen Gemeinden ist in der Regel je Einwohner eine vergleichsweise große (Gemarkungs-) Fläche vorhanden, die oft durch landwirtschaftliche Nutzung oder in Form von

Wald oder gar Brachflächen nur eine geringe Wertschöpfung ergibt. Der Grad der Versiegelung, bezogen auf die zur Verfügung stehende Fläche, ist gering. Wo liegt hier also das Problem? Oder gibt es überhaupt kein Problem? Warum sollten die Bürger hier Fläche sparen, auf Neubaugebiete verzichten, kleinere Grundstücke erwerben oder Bestandsgebäude sanieren?

Die Randbedingungen zur Beantwortung dieser Fragen liegen vor allem im Bereich der langfristigen demographischen und wirtschaftlichen Entwicklung. Wie schon seit Längerem zu beobachten, verläuft die Entwicklung regional und lokal sehr stark differenziert. Dem in vielen Bereichen festzustellenden bundesweiten Ost-West- wie auch Nord-Süd-Gefälle stehen kleinräumige Veränderungen auf regionaler und lokaler Ebene entgegen, die oft von den großräumigen Trends stark abweichen. Im Bereich der Bevölkerungsentwicklung kann schon heute ein klarer, übergeordneter Trend für Deutschland und die angrenzenden EU-Staaten festgehalten werden: Die Bevölkerungszahl wird – wenn es nicht zu heute nicht vorhersehbaren erheblichen großräumigen Wanderungs- und/oder Flüchtlingsströmen kommt – langfristig sinken, und die Bevölkerungsstruktur wird sich durch Alterung und den wachsenden Anteil von Zuwanderern erheblich verändern. Ob und wie sich dies auf die wirtschaftliche Situation auswirken wird, ist erheblich schwieriger vorherzusehen. Es überwiegen aber gerade angesichts der bekannten Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung die Gründe für eine Vermutung zugunsten eines stagnierenden oder gar geringer werdenden Wohlstands.

Investitionen – und dazu zählt die Neuerschließung von Bauflächen – müssen sorgfältiger als früher geprüft und geplant werden. Nicht mehr jede Baufläche wird sich füllen lassen. Nach den enormen Siedlungsflächenausdehnungen der Nachkriegsjahre und den Wohlstandzuwächsen der darauf folgenden Jahrzehnte mit ihren steigenden Ansprüchen an die qualitative Wohnungsversorgung wird die Nachfrage nach Wohnraum, aber auch nach gewerblichen Flächen mit dem vorausberechneten Absinken der Haushaltszahlen spätestens um das Jahr 2030 deutlich zurückgehen. Flächenausweitung und die Bebauung neuer Flächen sind Prozesse, die sich in der Regel über Jahrzehnte erstrecken. Heutige Planungen sollten daher zwar die aktuelle Nachfrage nicht aus den Augen lassen – was ohnehin durch die Abhängigkeit der Entscheidenden vom eher kurzfristigen Turnus der Wahlen unabdingbar ist – als Zielhorizont jedoch zumindest die kommenden beiden Jahrzehnte sehen. An vielen Orten der Bundesrepublik ist vor diesem Hintergrund die Ausweisung neuer Bauflächen kontraproduktiv. Übergangs- und Kompromisslösungen, selbst auf die Gefahr kurzfristig verstärkter Bevölkerungsverluste hin, sollten in den Kommunen eine größere Rolle spielen.

Die sich in sehr niedrigen Marktpreisen ausdrückende geringe Wertschätzung nicht für Siedlungszwecke geeigneter Böden könnte ein Phänomen sein, das schon in näherer Zukunft Veränderungen unterworfen sein wird. Nicht nur die größeren Flächenansprüche einer stärker ökologisch ausgerichteten Landwirtschaft, sondern vor allem auch die wachsende Nachfrage nach landwirtschaftlichen Erzeugnissen zur Versorgung einer nach wie vor wachsenden Weltbevölkerung könnte fruchtbare Böden, wie sie in Deutschland überwiegend anzutreffen sind, zu einem begehrteren Gut machen. Auch der Zwang, Alternativen zum Erdöl als wichtigstem Energieträger für Wärmeerzeugung und Fortbewegung zu schaffen, dürfte mittelfristig zu einer steigenden Nachfrage nach Anbauflächen für Biomasse führen.

Mit dieser Thematik einer sparsamen Siedlungsflächenentwicklung verbunden ist auch die weitergehende Frage nach den funktionellen Eigenschaften der zu untersuchenden kleinen Kommunen über die reine Wohnnutzung hinaus.

Wenn es zusammenhängende Gebiete schrumpfender oder in ihrer infrastrukturellen Ausstattung zurückfallender Gemeinden gibt: Kann dies durch die überregionale Planung so hingenommen werden? Wenn nicht, nach welchen Kriterien sollten zu unterstützende Gemeinden ausgewählt werden? Welche Maßnahmen sind geeignet, um in einem Ort grundlegende Funktionen wie Einzelhandelseinrichtungen des täglichen Bedarfs und eine angemessene ärztliche Versorgung, aber auch öffentliche Angebote wie ÖPNV, Schulen, Bibliotheken, Sporteinrichtungen zu erhalten?

Für derartige Überlegungen spielt neben der Größe der vorhandenen Siedlungsfläche insbesondere die Siedlungsdichte, d.h. die Zahl der Einwohner je Hektar bebauter Fläche, eine entscheidende Rolle. Je weniger Einwohner auf einer bestimmten Fläche wohnen, desto höher ist der zu leistende Aufwand pro Kopf für Raumüberwindung sowie Finanzierung streckengebundener und sozialer Infrastruktur. Ein Absinken der Siedlungsdichte erfordert regelmäßig entweder die Vergrößerung der Einzugsbereiche von Infrastrukturangeboten und damit eine Komfortverschlechterung oder die Erhöhung der zu zahlenden Kostenanteile und Gebühren. Die Beibehaltung oder gar Steigerung der vorhandenen Siedlungsdichte liegt daher im Interesse der kommunalen Versorger ebenso wie der Bewohner selbst. Neben den Kosten für öffentliche bereitgestellte Güter wie Wasserversorgung und jeglicher Form sozialer Infrastruktur werden insbesondere auch weitere, der Raumüberwindung dienende finanzielle Aufwendungen wie die Kosten für die Aufrechterhaltung eines zumindest rudimentären ÖPNV und einer flächendeckenden Kommunikationsinfrastruktur sowie individuelle Mobilitätskosten in ländlichen Gebieten pro Einwohner erheblich zunehmen².

Die untenstehende Abbildung einer im Auftrag des Schweizer Bundesamts für Raumplanung (ARE) erarbeiteten Studie³ zeigt die Abhängigkeit der Infrastrukturkosten von der Siedlungsform. Streusiedlungen sind – da noch um Größenordnungen teurer – nicht aufgeführt.

²Siehe bspw.

Gutsche, Jens- Martin, 2004: Verkehrliche und fiskalische Effekte bei der Ausweisung von Neubaugebieten, Technische Universität Hamburg- Harburg, Arbeitsbereich 1- 10/ Gertz Gutsche Rümenapp

Deutsche Bank Research, 28. April 2004, Nr. 294, Aktuelle Themen, Demografie Spezial: „Demografische Entwicklung verschont öffentliche Infrastruktur nicht“

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Modellvorhaben „Anpassungsstrategien für ländliche/periphere Regionen in den neuen Ländern“ (veröffentlicht in der BBR-Schriftenreihe Werkstatt: Praxis 38 /2005; Auftragnehmer: IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Bearbeitung: Bärbel Winkler-Kühlken, Thomas Thrun, Berlin/ Bonn 2005

³ Bundesamt für Raumordnung (ARE), 2000 (Auftraggeber): Siedlungsentwicklung und Infrastrukturkosten, Studie erstellt von ECOPLAN, Bern

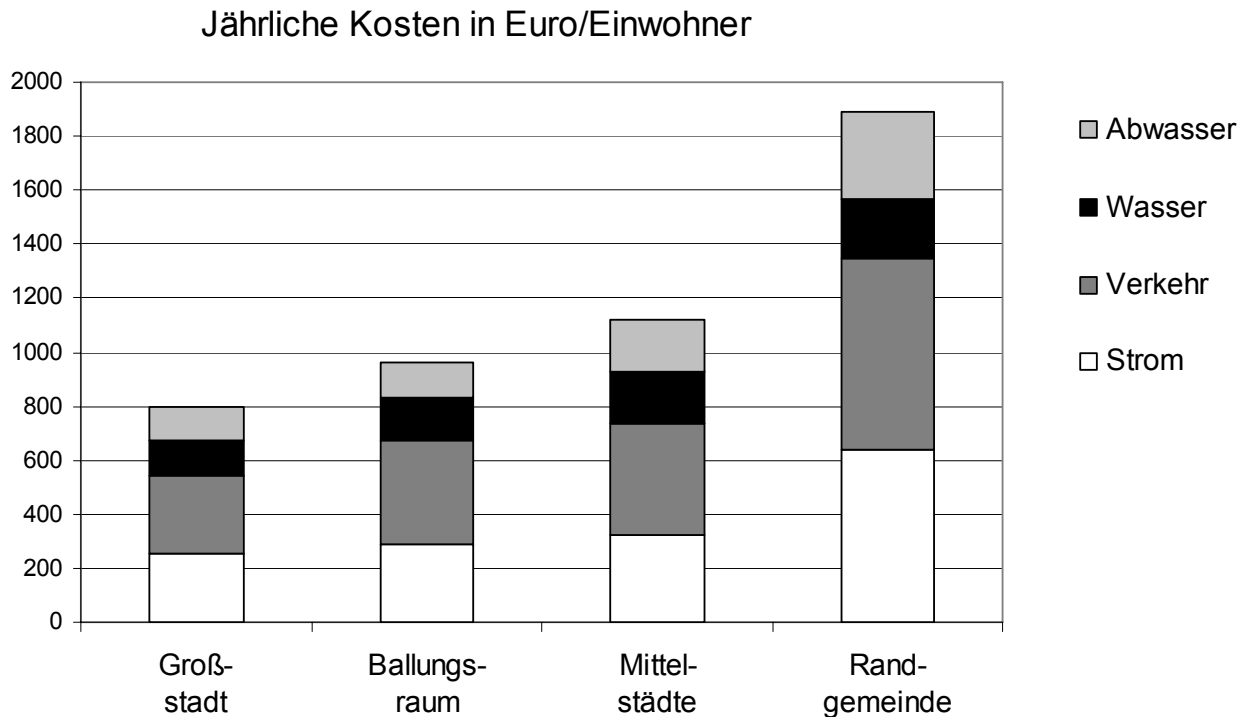


Abb. 1: Jährliche Durchschnittskosten bestehender Siedlungen der Schweiz nach Ortstypen, in: EcoPlan, (2000)
 Bearbeitung: S. Dahm

Die Kosten für die baulich-technische Infrastruktur werden durch die Siedlungsstruktur erheblich beeinflusst: So sind Infrastrukturkosten pro Einwohner und Jahr bei einer Einfamilienhaussiedlung rund 50% höher als bei einer verdichteten Siedlungsform. Dieser Befund gilt auch für Siedlungserweiterungen. Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass eine Siedlungsentwicklung, welche stärker auf einer weiteren Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete beruht, infrastrukturell bedeutend kostengünstiger ist als eine Entwicklung, bei welcher Neuerschließungen im Vordergrund stehen. Die durch eine verdichtete Siedlungserweiterung gegenüber einer dispersen Entwicklung erzielbaren Kosteneinsparungen bei den Infrastrukturkosten unterscheiden sich pro Kopf und Jahr bis um den Faktor drei.

Wenn in kleinen Siedlungen neben Verbrauchsrückgängen durch die Bevölkerungsentwicklung zusätzlich durch Einsparungen und die punktuelle Nutzung von Photovoltaik, Erdwärme, nachwachsenden Heizmaterialien etc. der Verbrauch an überörtlich bereitgestellten Gütern weiter abnimmt, reduziert sich die Effizienz des öffentlichen Versorgungsangebots, und die Kosten pro Verbrauchseinheit steigen überproportional an.

Durch den in kleinen Gemeinden üblichen Bau neuer Wohngebäude in neu erschlossenen Baugebieten an den jeweiligen Ortsrändern in kleinen Stückzahlen staffeln sich die Gebäudewerte meist vom Ortsinneren nach außen: Die am besten ausgestatteten, technisch aktuellen und daher wertvollsten Wohngebäude finden sich an den Ortsrändern, während zum Ortskern hin der Bestand immer älter wird und damit weniger Komfort, höheren Instandhaltungsbedarf und geringeren Wiederverkaufswert besitzt. Durch die kleinen Stückzahlen sind Wohngebiete in kleinen Gemeinden Baden-

Württembergs in ihrer Bevölkerungs- und Baustruktur meist eher heterogen, Probleme treten punktuell und selten im gesamten Baugebiet auf. Damit ist es aus praktischen Gesichtspunkten nicht möglich, bei einem deutlichen Nachfragerückgang in einzelnen Orten die während der vergangenen Jahrzehnte ausgedehnte Siedlungsfläche vom Rand ausgehend wieder zu verkleinern, wie dies in einigen Wohngebieten Ostdeutschlands möglich ist. Die einmal erschlossene Fläche muss dauerhaft „betriebsfähig“ gehalten werden.

Aufgabe der übergeordneten Planung wäre es, vor dem Hintergrund einer langfristigen Strategie einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Vorfeld weiterer Flächenausweisungen zu klären, ob der von Nachfragern oder Kommunen gewünschte Standort langfristig tragfähig sein wird und ob eine zusätzliche Flächenausweisung an diesem konkreten Ort erhebliche negative Auswirkungen für bestehende Orte oder für Natur und/oder Ökologie haben könnte, und wenn ja, ob und wie alternative Angebote gemacht werden können.

„Probleme zuerst“, dieses Motto hat in den vergangenen Jahren in die moderne Planungstheorie Eingang gefunden und drückt aus, dass sich Planung auf konkrete, im Raum anstehende Probleme und die damit verbundenen Handlungsoptionen konzentrieren sollte. Nicht jedes Neubaugebiet ist ein Problem. Es fehlen jedoch allgemein nachvollziehbare Kriterien, nach denen über Sinn oder Unsinn weiterer Flächenumwidmung an konkreten Orten entschieden werden kann. Und gerade die kleinen Gemeinden, in denen die absolute Größe an neu ausgewiesener Fläche besonders hoch ist, haben weder die fachliche noch die personelle Kapazität, um die großräumigen und langfristigen Auswirkungen von Flächenausweisungen insgesamt und auf ihren jeweiligen spezifischen Kontext heruntergebrochen beurteilen zu können.

2.1. Aufbau der Untersuchung

Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke wird von einer Vielzahl teilweise untereinander abhängiger und sich im Zeitablauf ändernder Faktoren beeinflusst.

Ausgangspunkt jeglicher Siedlungsflächenerweiterung ist die Tatsache, dass eine oder mehrere Personen ein neues Gebäude errichten möchten. Ohne eine derartige Absicht würde prinzipiell keine Fläche erschlossen. In Ausnahmefällen kommt es allerdings zur Erschließung, d.h. der Bereitstellung der für den Bau von Gebäuden notwendigen Infrastruktur auf einer Fläche allein aufgrund der Annahme bzw. Hoffnung, dass es Personen gibt, die Interesse daran haben, auf der jeweiligen Fläche Gebäude zu errichten.

Je nach topographischen, wirtschaftlichen, bevölkerungsstrukturellen und organisatorischen Randbedingungen einer Gemeinde kann dies zu Siedlungsflächenentwicklungen völlig unterschiedlicher Ausprägungen führen. Anhand von als Fallbeispiel ausgewählten Kommunen werden unterschiedliche Möglichkeiten und Notwendigkeiten des Umgangs mit Siedlungsfläche untersucht.

Wichtigste Eingangsgröße für die Abschätzung der zukünftigen Flächennachfrage ist dabei die zu erwartende Einwohnerentwicklung, und - von dieser abgeleitet - die zu erwartende Zahl der Haushalte⁴. Aus diesen Werten ergibt sich die Nachfrage nach Wohnungen, die wiederum je nach den individuellen Wünschen und wirtschaftlichen Möglichkeiten in Form unterschiedlicher Gebäude- und Wohnungstypen verwirklicht wird.

Diese geschätzte Nachfrage wird den unterschiedlichen Arten und Quantitäten der vorhandenen Flächenangebote in den als Fallbeispiele untersuchten Kommunen gegenübergestellt. Für den Zweck der Errichtung neuer Gebäude sind dies neben freien Bauflächen in Neubaugebieten insbesondere innerörtliche Reserven innerhalb des schon erschlossenen und überwiegend bebauten Siedlungsbereiches. Hierzu werden gezählt:

Bauflächenreserven

- Baulücken
Erschlossene Grundstücke, die sofort nach §34 BauGB oder gemäß einem für das Grundstück gültigen Bebauungsplan bebaut werden könnten
- Potenziale
Grundstücke innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereiches, zu deren Bebauung Erschließungsmaßnahmen und/oder Grenzänderungen notwendig sind
- Untergenutzte Grundstücke
Grundstücke innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereiches, deren Nutzungsintensität

⁴ Die Zahl der Haushalte ist weder auf Landes, Kreis- noch kommunaler Ebene genau bekannt, sondern wird durch Fortschreibung älterer Datenbestände ermittelt. Es können daher nur Bandbreiten der möglichen Wohnungsnachfrage angegeben werden.

erheblich von der angrenzender Grundstücke bzw. von den zulässigen Werten der Baunutzungsverordnung abweicht

- Brachflächen
Ehemalige Bahn-, Militär-, Industrie- oder Gewerbeflächen, die neu oder anders genutzt werden können

Daneben stehen für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums weitere Möglichkeiten zur Verfügung. Größere Wohnflächenreserven finden sich in schon bestehenden Gebäuden:

- Leerstehende Wohnungen innerhalb von Gebäuden
- Leerstehende Wohngebäude
- Nicht oder untergenutzte landwirtschaftliche Gebäude, die für Wohnzwecke umgenutzt werden können
- Nicht oder untergenutzte bisher gewerblich oder militärisch genutzte Gebäude

Während Flächenreserven anhand von Katasterplänen und der amtlichen Statistik bis zu einem gewissen Grade quasi theoretisch erhoben werden können, ist die Abschätzung der Anzahl und Fläche leerstehender Wohnungen bzw. Gebäude erheblich schwieriger. Verlässliche Daten hierzu liegen nur im Bereich des Geschosswohnungsbaus in den neuen Bundesländern vor, der überwiegend in der Hand weniger großer Wohnungsbaugesellschaften liegt. Vier Fünftel des Gebäudebestands in Deutschland besteht jedoch aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese Gebäude befinden sich überwiegend in der Hand privater Einzeleigentümer, die nur zu einem sehr geringen Anteil Mitglied einer Interessensvertretung sind⁵.

Die Arbeit baut daher auf Fallstudien auf, in denen kleine Gemeinden Baden-Württembergs im Hinblick auf Bauflächenreserven, aber auch auf weitere Potenziale hin untersucht werden. Den vorhandenen Reserven wird jeweils, soweit quantifizierbar, die mögliche zukünftige Nachfrage gegenübergestellt und daraus möglichen Strategien der Kommunen, aber auch der übergeordneten Planungsebene abgeleitet.

Eine rein quantitative Nachfragebetrachtung greift jedoch zu kurz: Wohnraum wird von Individuen nachgefragt, die in ihrer Wahl wiederum stark von den ihnen zur Verfügung stehenden Informationen und Kenntnissen, allgemeinen Trends und vorherrschenden „Moden“ beeinflusst werden.

Wenn aus den sich ändernden Rahmenbedingungen mit einer alternden Bevölkerung, stagnierender wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der gewünschten Begrenzung der Flächenumwidmung ein notwendiger Paradigmenwechsel in der Siedlungsentwicklung abgeleitet wird, müssen Kenntnisstand, Wünsche und Ängste aller Beteiligten realistisch gesehen und geeignete neue Angebote und Vorgehensweisen entwickelt und vor allem den Nachfragern vermittelt werden. Auch zu diesem Themenkomplex werden in der vorliegenden Arbeit Überlegungen formuliert.

⁵ Von ca. 15 Millionen privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern sind bspw. laut Auskunft des Verbandes rund eine Million Mitglied der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund (18.10.2005)
<http://www.haus-und-grund.net>

Nach einer Darstellung der bisherigen **Siedlungsflächenentwicklung** seit ca. 1950 – in knapper Form für Gesamtdeutschland, ausführlicher für Baden-Württemberg – und des diesbezüglichen Anteils kleiner Kommunen werden daher Daten zum aktuell vorhandenen **Gebäudebestand** nach Gebäudetyp (Ein-, Zwei-, Mehrfamilienhaus), Bauperioden und Bauherren für Gesamtdeutschland sowie in ausführlicherer Form für das Land Baden-Württemberg dargestellt. Neben den oben genannten Kriterien erfolgt zusätzlich eine grobe Unterteilung des Wohngebäudebestands in Baden-Württemberg nach typischen Bauformen einzelner Bauperioden. Aus diesen Daten ergeben sich Anhaltspunkte für Art und Maß des **Nachverdichtungspotenzials im Gebäudebestand**, teilweise mit regionaler Differenzierung.

Um konkrete Möglichkeiten dafür benennen zu können, wie einer weiteren Siedlungsflächenausdehnung auf Kosten von Umwelt und Wirtschaftlichkeit in lokalem Rahmen entgegengewirkt werden kann, folgen als **Fallstudien** detaillierte Untersuchungen mehrerer kleiner Kommunen hinsichtlich ihrer innerörtlichen Flächenreserven im Gebäudebestand sowie auf un- und untergenutzten Bauflächen. Die Hochrechnung der dort gefundenen Werte ergibt eine grobe **Abschätzung des innerörtlichen Flächenpotenzials** in kleinen Kommunen Baden-Württembergs.

Die Randbedingungen der Siedlungsflächenausdehnung in kleinen Gemeinden und die an diesem Prozess beteiligten **Akteure** unterscheiden sich jedoch deutlich von den Abläufen in größeren Städten. Einige Aspekte hierzu werden herausgearbeitet.

Anhand einer Darstellung langfristiger **Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung** und der dazugehörigen Einflussfaktoren wird abgeschätzt, wie sich die geringer werdende „Verteilmasse“ an Einwohnern vermutlich in den verschiedenen Raumkategorien des Landes mittelfristig auswirken wird und welche Nachfragemuster daraus für den Ländlichen Raum zu erwarten sind.

Eine auf Kartenauswertungen basierende **Clusteranalyse** zeigt anschließend Teilräume des Landes, die anhand der oben genannten Faktoren eine ungünstige Entwicklung hinsichtlich der Flächennutzungsintensität, der Versorgungsqualität mit Infrastruktur und der spezifischen Kosten erwarten lassen.

Abschließend ergeben sich aus den Auswertungen der Themenbereiche Flächennachfrage, Akteurskonstellationen, Bevölkerungsentwicklung, Art und Maß innerörtlicher Reservefläche und Flächenverfügbarkeit **Vorschläge und Handlungskonzepte** für unterschiedliche Akteure, die zu einer deutlicheren Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme in kleinen Kommunen beitragen könnten.

3. Flächennutzung für Siedlungs- und Verkehrszwecke

3.1. Rechtliche Grundlagen der Flächennutzung für Bauzwecke

Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts umfasste das öffentliche Baurecht nur Fragen, die sich mit Anforderungen an bestehende oder neu zu erbauende Gebäude befassten (Baupolizeirecht)⁶. Die Flächennutzung für Siedlungs- und Verkehrsfläche wurde überwiegend durch die in den einzelnen Gebietseinheiten herrschenden Eigentumsverhältnisse und die vom jeweiligen Eigentümer gesetzten Rahmenbedingungen gesteuert.

Nach Krysmanski⁷ hatte in Deutschland die Bauernbefreiung dazu geführt, dass sich landwirtschaftlich genutzter Boden in den meisten Teilen Deutschlands seit Mitte des 19. Jhds. in kleinteiligem Privatbesitz befindet, darunter zu 85% (Stand 1967) im Eigenbesitz bäuerlicher Nutzer – im Gegensatz beispielsweise zu den Verhältnissen in Belgien (32%), Holland (47%) oder Frankreich (55%). Demzufolge konnte Boden von den bäuerlichen Eigentümern dann, wenn durch eine landwirtschaftliche Nutzung nicht die gewünschten Einnahmen erzielt wurden, bei Vorhandensein einer entsprechenden Nachfrage für finanziell ertragreichere Zwecke wie z.B. eine Bebauung umgenutzt und gegebenenfalls mit Gewinn verkauft werden. Voraussetzung dazu war zunächst nur, dass die entsprechende Fläche verkehrlich und mit den notwendigen Versorgungseinrichtungen wie z.B. Wasser und später auch Strom erschließbar war, d.h. im Regelfall an bestehende Siedlungen angrenzte und die zuständige Gemeinde eine Genehmigung zur Bebauung erteilte.

Das schnelle Anwachsen vieler Städte im Zuge der Industrialisierung machte erstmals Regelungen zur Steuerung des Flächenwachstums notwendig. Mit dem Badischen Fluchtliniengesetz 1868 und dem Preußischen Fluchtliniengesetz 1875⁸ wurden Anfänge eines Planungsrechts geschaffen, das Vorschriften zu städtebaulicher Umlegung, Erschließung und Enteignung und damit zu einer auf Ebene der jeweiligen Stadt geordneten Nutzung von Fläche enthielt. Die baupolizeilichen wie auch die städtebaulichen Rechtsgrundlagen wurden durch eine Vielzahl unterschiedlicher Reichs-, Bundes- und Landesrechte ergänzt.

In den ersten Jahren nach dem zweiten Weltkrieg wurden neben dem zunächst weiter geltenden Reichsrecht in den Ländern sog. Aufbau- und Planungsgesetze erlassen, die zur Behebung der durch Zerstörungen und Flüchtlingsströme bedingten Wohnungsnot unter anderem die Enteignung von Boden erleichtern sollten.

Erst lange nach dem 2. Weltkrieg entstand mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) von 1960 und dem darin festgeschriebenen Zwang zur Aufstellung von Bauleitplänen die Grundlage für eine flächendeckende ortsübergreifende Steuerung und gegebenenfalls Begrenzung von Siedlungsflächenausdehnung.

⁶ Söfker, Wilhelm, Zur geschichtlichen Entwicklung der Gesetzgebung auf dem Gebiet des öffentlichen Baurechts, in: Baugesetzbuch, 29. Auflage, Beck-Texte im dtv, 1998

⁷ Krysmanski, Renate: Bodenbezogenes Verhalten in der Industriegesellschaft, Materialien zur Raumplanung, Zentralinstitut für Raumplanung an der Universität Münster 1967

⁸ Köhler, Horst: Stadt- und Dorferneuerung in der kommunalen Praxis, Erich Schmidt Verlag Berlin, 1999

Damit existieren nunmehr seit ca. 45 Jahren bundesweit geltende Vorgaben zur Zulässigkeit von Bebauung in Abhängigkeit von Bauleitplänen, zu Bodenordnung, Enteignung und Erschließungsbeitragsrecht. Die übergeordneten Belange einer regionalen Koordination der verschiedenen Fachplanungen im Sinne einer großräumigen Strukturpolitik sind seit 1965 im Bundesraumordnungsgesetz geregelt. Dieses basiert auf der im Grundgesetz vorgegebenen Richtlinienkompetenz des Bundes in raumordnerischen Belangen. Raumordnungsrecht und Städtebaurecht bauen aufeinander auf und sind in vielfältiger Weise verknüpft.

Die aus den Vorgaben des Baugesetzbuches seit 1960 schrittweise für nahezu alle Gemeinden bzw. Planungsverbände entwickelten Flächennutzungspläne gaben in der Wachstumsphase zunächst eher die Richtung als das Maß der baulichen Entwicklung vor. Auch die Regionalpläne, die ab 1965 die übergeordnete Entwicklung zu lenken halfen, hatten eine Steuerung hauptsächlich im Sinne der räumlichen Verteilung des künftigen zusätzlichen Bauflächenbedarfs, nicht jedoch eine explizite Begrenzung der Siedlungs- und Verkehrsfläche zum Ziel.

Die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum ebenso wie eine Unterstützung des Wirtschaftswachstums durch Bereitstellung geeigneter Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie war Ziel der Politik. Entsprechend sollte durch die planerische Steuerung der Flächennutzung das Flächenwachstum ermöglicht, nicht gebremst werden. Ziel war die Erschließung von Flächen an für die jeweilige Nutzung optimal geeignetem Ort, da es mit zunehmender Motorisierung nunmehr möglich war, Industriegebiete und Wohnsiedlungen räumlich zu trennen.

Regional- und Flächennutzungspläne sind in der Regel auf ca. 15 Jahre ausgelegt und wurden in den meisten Gebietseinheiten mittlerweile ein- bis zwei Mal fortgeschrieben bzw. neu aufgestellt. Auch in neueren Plänen steht überwiegend die räumliche Lenkung der Flächennutzung und weniger deren Begrenzung im Vordergrund⁹. Die knapper werdende Ressource Boden ist zu einem Wirtschaftsgut mit erheblicher Bedeutung gerade für die Kommunen geworden, so dass diese als Planungsträger wenig Interesse daran haben, mögliche - oder zumindest erhoffte - Einnahmen aus zukünftigen Bauflächen zu begrenzen.

Innerörtliche Flächenreserven sind bisher kein rechtlich abschließend definierter Begriff und werden bei Bedarfsermittlungen durch die Kommunen nur auf freiwilliger Basis einbezogen.

3.2. Einflussfaktoren auf die Flächeninanspruchnahme

Zahlreiche Faktoren sind mitbestimmend für Ausmaß, Art und Ort zusätzlicher Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Verkehr. Für den in dieser Arbeit untersuchten Bereich der Gebäude- und Freiflächen für Wohnzwecke zeigt die untenstehende Grafik in vereinfachter Form bestimmende Aspekte von Flächenangebot und- Nachfrage.

⁹ Vergl. den Beitrag von Gottfried Schmitz in: Landesentwicklung bei Bevölkerungsrückgang – Auswirkungen auf die Raum- und Siedlungsstruktur in Baden-Württemberg, Räumliche Konsequenzen des demographischen Wandels. Teil 3; Spiegel, Erika (Hrsg.), ARL Hannover, 2004

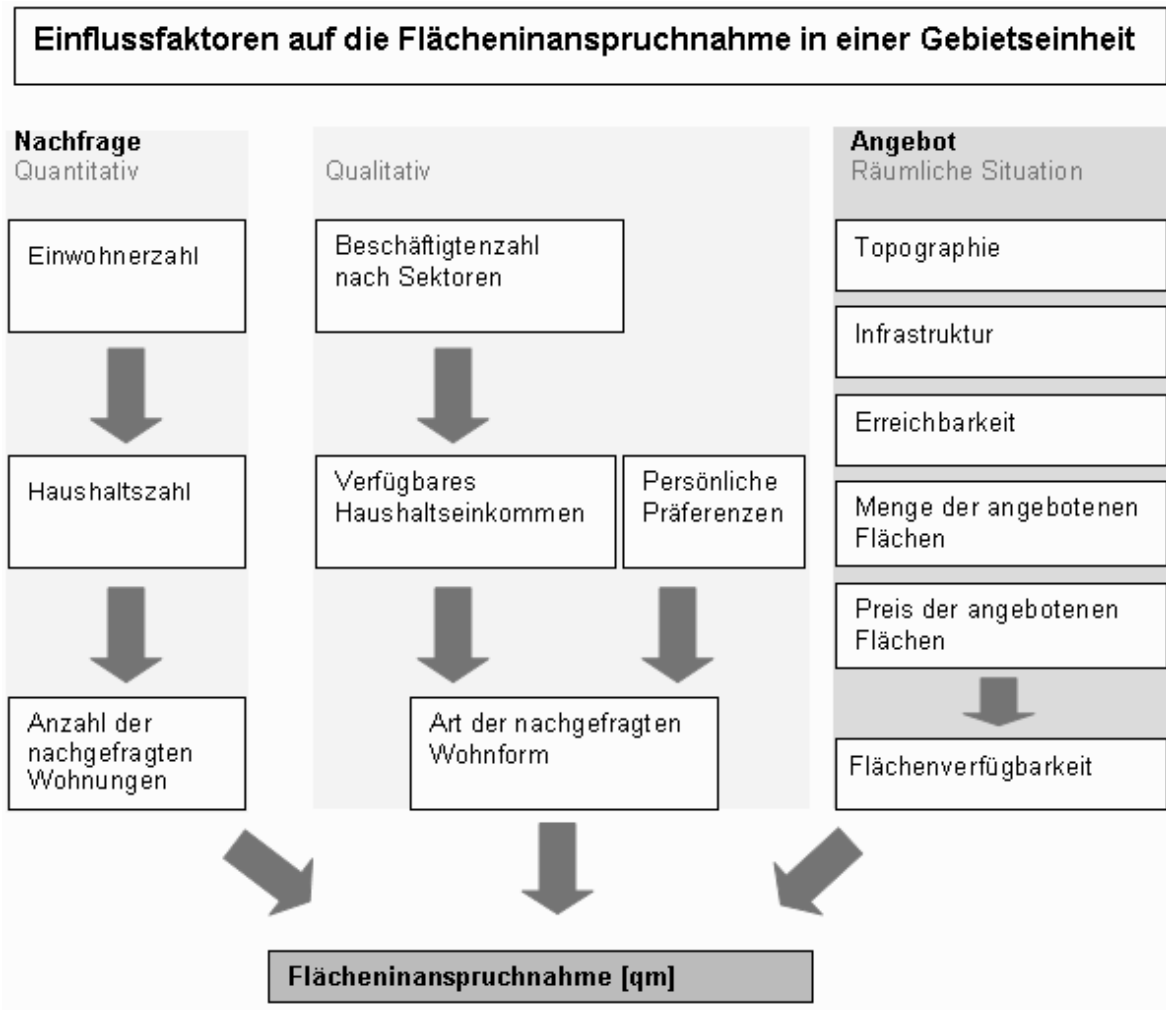


Abb. 2: Einflussfaktoren auf die Flächeninanspruchnahme; eigene Grafik

Das Zusammenwirken dieser Faktoren in ihren unterschiedlichen Gewichtungen und Konstellationen führt zu regional und lokal sehr unterschiedlichen Ausprägungen des heute anzutreffenden Siedlungsbildes und der Siedlungsdichte.

Bei den die Flächenverfügbarkeit ebenso wie die -Nachfrage beeinflussenden Faktoren gibt es neben den grundsätzlich gleichbleibenden topographischen Gegebenheiten eines Ortes zahlreiche Faktoren, die sich im Zeitablauf ändern – wie beispielsweise Art und Qualität der vorhandenen Infrastruktur.

Es ändert sich aber nicht nur das Infrastrukturangebot, sondern auch die Bewertung vorhandener Gegebenheiten im Verlauf der Zeit. So war beispielsweise die Lage an einem schiffbaren Fluss bis Mitte des 19. Jahrhunderts ein klarer Standortvorteil, weil Flüsse mangels anderer überregionaler Transportwege den weiträumigen Transport von Gütern und Personen ermöglichten und damit Handel und Produktion für einen großen Abnehmerkreis zuließen. Nach Erfindung der Eisenbahn und noch stärker durch die flächendeckende Einführung des Automobils wurde aus dieser Lage eher ein Standortnachteil, da Flüsse meist in Tälern verlaufen, deren Talboden nur begrenzte Siedlungsfläche zulassen, häufig Überschwemmungen verursachen und eine auch heute noch relativ schwer zu überwindende Barriere in einem Ort bilden. Dies zeigt, wie sich die Bewertung der Erreichbarkeit

eines Ortes von einem bestimmten anderen Ort aus ändern kann, ohne dass die Entfernung sich verändert.

Die sich im Zeitverlauf ändernde Bewertung von Standortqualitäten führt immer wieder zur Freisetzung von Bauflächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges. Industrie- und Gewerbebetriebe, die im 19. und beginnenden 20. Jahrhundert nahe der Flüsse und Bahnlinien kleinerer Orte errichtet wurden, wurden in Folge veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen wie beispielsweise Konzentrationsprozessen oder geänderten Produktionsabläufen mit höherem Flächenbedarf zunehmend in Gewerbegebiete an den Ortsrändern oder gleich in zentraler gelegene größere Städte verlagert und hinterlassen in den Kernbereichen vieler Kommunen größere zusammenhängende Brachflächen und/oder nicht mehr genutzte Gebäudebestände.

Art und Maß der Flächennachfrage an einem bestimmten Ort im Verhältnis zu denen anderer Orte ändern sich ebenfalls im Zeitablauf, nicht nur durch die sich verändernde Bevölkerungszahl- und Struktur, sondern vor allem durch die Lagegunst eines Ortes hinsichtlich der in der jeweiligen Periode vorherrschenden Form des „Broterwerbs“. Ebene Regionen mit guten Böden hatten eine hohe Lagegunst, solange die Landwirtschaft die Haupterwerbsquelle großer Teile der Bevölkerung war. Auch das Vorhandensein natürlicher Rohstoffe am Ort bewirkte überdurchschnittliche Flächennachfrage, wenn durch die Nutzung dieser Rohstoffe Einkommensquellen am Ort entstanden.

Durch den seit Mitte des 20. Jahrhunderts in Deutschland abgeschlossenen Übergang des Verkehrsinfrastrukturnetzes von einstmalig rein lokal organisierten, durch Flüsse als linienförmige Transportwege nur teilweise verbundenen Siedlungslandschaften, über durch großräumige Eisenbahnlinien und -Netze verbundene Knotensysteme hin zu dem heute anzutreffenden flächendeckenden Infrastrukturnetz, das wiederum in internationale Netze eingebunden ist, wird der Faktor „Zeit“ bestimmend für die Standortqualität jedes einzelnen Ortes. Erreichbar für Personen und Güter aller Art ist heute jeder Ort in Deutschland. Qualität und Quantität der Anbindungen unterscheiden sich jedoch erheblich.

Da der Austausch von Waren und Dienstleistungen längst im internationalen Rahmen stattfindet und praktisch kein großräumig vertriebenes Produkt noch aus an einem einzigen Ort hergestellten Komponenten besteht, bieten Orte an den Knoten der kürzestmöglichen überregionalen Verbindungen wie Flughäfen, Autobahn- und ICE-Trassen heute die besten Ausgangsbedingungen für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen. In deren Umfeld entsteht das Gros der heutigen und absehbaren zukünftigen Nachfrage nach Wohnraum.

Während der verschiedenen Perioden wirtschaftlicher Wertschöpfung – von der agrarisch strukturierten Gesellschaft über die Entstehung von Manufakturen, spezialisierten Industrie- und Gewerbebetrieben bis hin zur heutigen dienstleistungsorientierten Wirtschaftsstruktur – wechselten die privaten und öffentlichen Bauaktivitäten ihren räumlichen Schwerpunkt mehrfach. Vom Wachsen (und bei widrigen Bedingungen auch Schrumpfen oder Verschwinden) agrarisch strukturierter Dörfer über das Anwachsen zahlreicher Kleinstädte entlang der Flüsse im 19. Jh., das anschließende

schnelle Wachstum größerer Industriestädte mit Mietwohnungsbau und Werksiedlungen in direkter Arbeitsplatznähe Ende des 19. Jhds. bis zur flächendeckenden Qualitätsverbesserung des privaten Wohnens durch den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern im Umfeld der mittleren wirtschaftlichen Zentren seit dem zweiten Weltkrieg gingen unterschiedlichste „Wellen“ von Bauaktivitäten über das Land.

Um erkunden zu können, wo und in welchem Umfang bei diesem Vorgang ungenutzte oder untergenutzte Flächen entstanden sein könnten, müssen anhand des heute vorhandenen Gebäude- und Wohnungsbestand die zu deren Entstehungszeit geltenden Randbedingungen erfasst und anhand des Verhältnisses zwischen Gebäudetypen bzw. Wohnformen und von diesen beanspruchter Fläche sowie deren jeweiliger Anzahl und Verteilung die möglichen Reserven beziffert werden.

3.3. Flächennutzung für Siedlungs- und Verkehrszwecke in Deutschland

Die für Siedlungs- und Verkehrszwecke genutzte Fläche in Deutschland wächst seit den einzigartigen Rückgängen infolge des Dreißigjährigen Krieges nahezu kontinuierlich und nimmt heute einen Anteil von ca. 12,8% an der Gesamtfläche¹⁰ ein.

Auch wenn verschiedenen Untersuchungen zufolge¹¹ der Anteil der versiegelten Fläche an der Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) „nur“ etwa 50% beträgt, ist die weitere Ausdehnung der SuV aus ökologischen und ökonomischen Gründen sehr kritisch zu sehen. Die vorige Bundesregierung hat sich daher in ihrer „Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie“¹² zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2020 die Summe der täglich neu in Anspruch genommenen Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke von ca. 120 ha/Tag (2001) auf 30 ha/Tag zu reduzieren. Damit wird weiterhin ein Wachstum dieser Flächen hingenommen, jedoch in erheblich geringerem Umfang als dies heute der Fall ist.

Die Nutzung von Bodenfläche als SuV bewirkt gegenüber allen anderen Nutzungen im Regelfall die stärksten und langfristigen Eingriffe für die Ressource „Boden“. Einmal angelegte Siedlungen und Verkehrswege werden zwar im Laufe ihres Bestehens immer wieder überformt und verändert, durch die eigentumsrechtlichen Bedingungen und die Nutzungsansprüche einer (bisher) wachsenden Bevölkerung kommt es jedoch nur in den seltensten Ausnahmefällen – in jüngster Zeit etwa bei der Konversion ehemaliger Militärgelände – zu Rücknahmen von Bebauung. Bestehende Siedlungen und Verkehrswege sind vielmehr meist Keimzellen, um die herum die bauliche Nutzung von Fläche sich ausdehnt.

Siedlungsflächenwachstum ist ein in unterschiedlich starken Schüben verlaufender kontinuierlicher Prozess. Zu allen Zeiten haben wirtschaftliche und rechtliche Rahmenbedingungen sowie die jeweiligen Besitzverhältnisse an Grund und Boden das Ausmaß der Siedlungsflächeninanspruchnahme gesteuert und begrenzt.

Für die in dieser Arbeit untersuchten kleinen Kommunen sind dabei weniger die Beschränkungen der Siedlungsflächenausdehnung durch Wall und Graben und ihre Überwindung durch landesherrliche, städtische und private Stadterweiterungsprojekte von Bedeutung. Maßgeblich sind vielmehr die aus den jeweiligen Siedlungs- und Gewinnformen sowie den Vererbungsstraditionen abzuleitenden Wachstumsformen der Orte. Diese waren in den ländlichen Regionen bis ungefähr 1900 bestimmend für die Ortsentwicklung.

¹⁰ Statistisches Bundesamt, 2004

¹¹ Siehe bspw. „Ansätze für ökonomische Anreize zum sparsamen und schonenden Umgang mit Bodenflächen“, UBA-Texte 21/00, Berlin, Juli 2000, Dr. Kilian Bizer et. al., Finanzwissenschaftliches Forschungsinstitut an der Universität zu Köln, und Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), Dr. Mario Pütz 2004, Untersuchungen in den Gemeinden Gröbenzell (Versiegelungsgrad ca. 40%) und Ascha (Versiegelungsgrad ca. 30%),

¹² Nationale Nachhaltigkeitsstrategie, erarbeitet von Rat für nachhaltige Entwicklung, Berlin 2002, s. auch Fortschrittsbericht 2004 „Perspektiven für Deutschland“, <http://www.bundesregierung.de/Anlage740735/private-HTML-Editor.pdf>

Daneben stellte sich nicht nur in Städten, sondern auch in denjenigen ländlichen Gemeinden, die an der Mitte des 19. Jhds. beginnenden Industrialisierung teilhatten, schon früh die Frage nach geeigneten Wohnungen für die in den Industrie- und Gewerbebetrieben beschäftigten Arbeiter. Diese waren vor dem Bau des Eisenbahnnetzes mangels geeigneter Massenverkehrsmittel auf die räumliche Nähe zu den Arbeitsplätzen angewiesen. In vielen kleinen Gemeinden kam es dadurch zu häufig heute noch anzutreffenden Gemengelagen von Wohn- und Gewerbeflächen. Es ergab sich vielerorts ein zeitliches Wechselspiel von Angebot und Nachfrage: Neu entstehende Manufakturen siedelten sich zunächst dort an, wo die Produktionsbedingungen in Form von geeigneten Energie- und Rohstoffquellen, aber auch von Arbeitskräften vorhanden waren, d.h. meist direkt angrenzend an bestehende Städte und Siedlungen. Prosperierte der Betrieb, wurde die Anwerbung zusätzlicher Arbeitskräfte aus der näheren und weiteren Umgebung notwendig. Umgekehrt drängten viele Arbeitskräfte, die durch die rapide ansteigende Bevölkerungszahl auf dem Land keinen ausreichenden Lebensunterhalt erwirtschaften konnten, in die aufstrebenden Gewerbestandorte. Dieser „Pool“ an leicht verfügbaren Arbeitskräften zog vielerorts wiederum weitere Industrieansiedlungen nach sich, die neue Flächen in Anspruch nahmen. Die Kommunen reagierten, indem Erweiterungen des Siedlungsbestands durch einfache Bebauungs- und Fluchtlinienpläne vorbereitet wurden, auf denen Investoren, oft die ortsansässigen Unternehmer, Wohnungen errichteten.

Die Flächen hierzu wurden teils von den Unternehmern, teils von den Kommunen zur Verfügung gestellt, die entsprechende landwirtschaftliche Flächen aufkaufen mussten. Diese frühindustrialisierten Gemeinden erfuhren bis zum Ende des Ersten Weltkriegs sowohl eine Verdichtung des Siedlungsgefüges innerhalb des Bestands als auch eine - häufig ganz erhebliche - Vergrößerung ihrer bebauten Fläche.

In kleinen Gemeinden, die nicht am Industrialisierungsprozess des 19. Jhds. teilhatten, schlug sich das überwiegend durch Geburtenüberschüsse verursachte Anwachsen der Einwohnerzahlen soweit möglich in einer Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges und innerhalb des vorhandenen Wohnungsbestands nieder. Die je nach Siedlungs- und Gewinnform verschiedenen großen dörflichen Flurstücke wurden häufig geteilt und mit zusätzlichen Wohngebäuden bebaut, um die landwirtschaftliche Produktionsgrundlage „Boden“ nicht zu verringern¹³.

Für diese Vorgänge und Zeiträume liegen keine belastbaren Zahlen zu den für bauliche Zwecke genutzten Flächen vor. Frühe Erhebungen zur Flächennutzung betreffen ausschließlich Größe und Anteil der für verschiedene agrarische und forstwirtschaftliche Zwecke genutzten Fläche.

¹³ Born, 1977

Neben der zunehmenden Industrialisierung sorgten vor allem seit Ende des Zweiten Weltkriegs weitere Faktoren für eine nahezu kontinuierliche Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum und die zügige bauliche Nutzung neu erschlossener Flächen. Dazu gehören das Anwachsen der Haushaltszahl durch die Auflösung traditioneller Familienstrukturen und die zurückgehende Kinderzahl, steigende Ansprüche an die Wohnungsversorgung sowie die mit dem Rückgang des Beschäftigtenanteils in der Landwirtschaft und zunehmenden Zentralisierungstendenzen der Unternehmenslandschaft verbundene gestiegene Mobilität.

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche stieg – überwiegend auf Kosten zuvor landwirtschaftlich genutzter Flächen – seit 1950 in einem bisher nicht gekannten Ausmaß in allen Regionen kontinuierlich an.

Eine kurze Phase geringeren Wachstums in den 80er Jahren (mit verursacht durch stagnierende Einwohnerzahlen und wirtschaftliche Probleme u.a. aufgrund der Ölkrisen) wurde durch die Zuwanderungswelle um das Jahr 1990 und den durch diese ausgelösten Optimismus hinsichtlich der zukünftigen wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung zunächst unterbrochen.

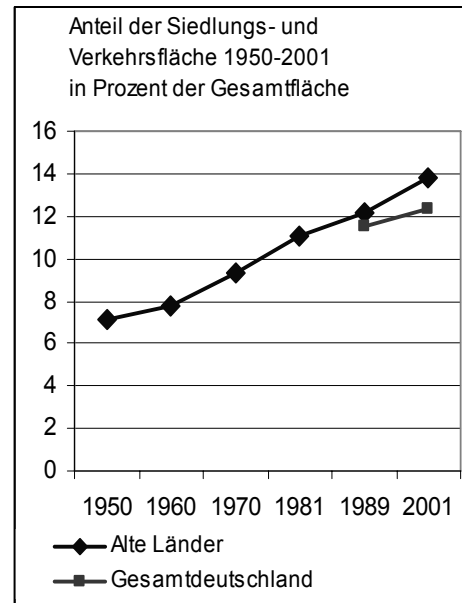


Abb. 3: Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche, 1950-2004, Alte/neue Bundesländer, Daten: Stat. Bundesamt; eigene Grafik

3.3.1. Räumliche Verteilung des Siedlungs- und Verkehrsflächenzuwachses

Anteil und Zunahme der SuV verteilen sich unterschiedlich auf die verschiedenen Teilräume. In den alten Bundesländern stieg im Zeitraum von 1981-2001 die Siedlungs- und Verkehrsfläche um knapp 650.000 ha auf insgesamt ca. 3.430.000 ha an.

Die meiste Fläche je Einwohner wird in ländlich strukturierten Kreisen „konsumiert“. Dazu tragen die größeren Verkehrsflächenanteile mit bei, da für die Schaffung lokaler, regionaler und überregionaler Verbindungen größere Strecken überwunden müssen und dafür größere Flächen je Einwohner in Anspruch genommen werden.

Flächennutzung 1950 - 2004										
Alte Bundesländer 1950 - 1989 [%]						Neue Länder		Deutschland gesamt		
Jahr	1950	1960	1970	1981	1989	1989	1989	1997	2001	2004
Siedlung u. Verkehr	7,1	7,8	9,3	11,1	12,2	9,9	11,5	11,8*	12,3	12,8
Landwirtschaft	57,3	57,5	55,7	55,2	53,7	57	54,7	54,1	53,5	53
Wald	28,4	28,7	28,9	29,5	29,8	27,5	29,1	29,4	29,5	29,8
Wasser	1,8	1,7	1,8	1,7	1,8	2,9	2,1	2,2	2,3	2,3
Sonstiges	5,4	4,3	4,3	2,5	2,5	2,7	2,5	2,5	2	1,7

* Alte Länder: 13,3

Tab. 1: Veränderung der Flächennutzung 1950-2004, Deutschland, Alte/Neue Bundesländer
Daten: Statistisches Bundesamt, Institut f. Städtebau und Landesplanung, TH Karlsruhe

Siedlungsfläche je Einwohner 2001 nach Kreistypen

Die *größte Siedlungsflächenzunahme* je Einwohner im Zeitraum von 1997-2001 verzeichneten bundesweit ebenfalls die ländlichen Kreise in den Agglomerations- und verstädterten Räumen sowie die ländlichen Räume insgesamt.

Der prozentuale Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche lag in diesem Zeitraum den Berechnungen des BBR zufolge in den Ländlichen Räumen mit 26,7% deutlich über dem Durchschnitt von 23,3% der alten Länder und dem aller anderen Raumkategorien.

Der absolute Zuwachs neu genutzter Fläche der Ländlichen Räume macht dagegen mit ca. 127.000 von 648.000 ha nur einen vergleichsweise geringen Anteil von knapp 20% aller neu für Siedlungs- und Verkehrszwecke in Anspruch genommenen Fläche aus.

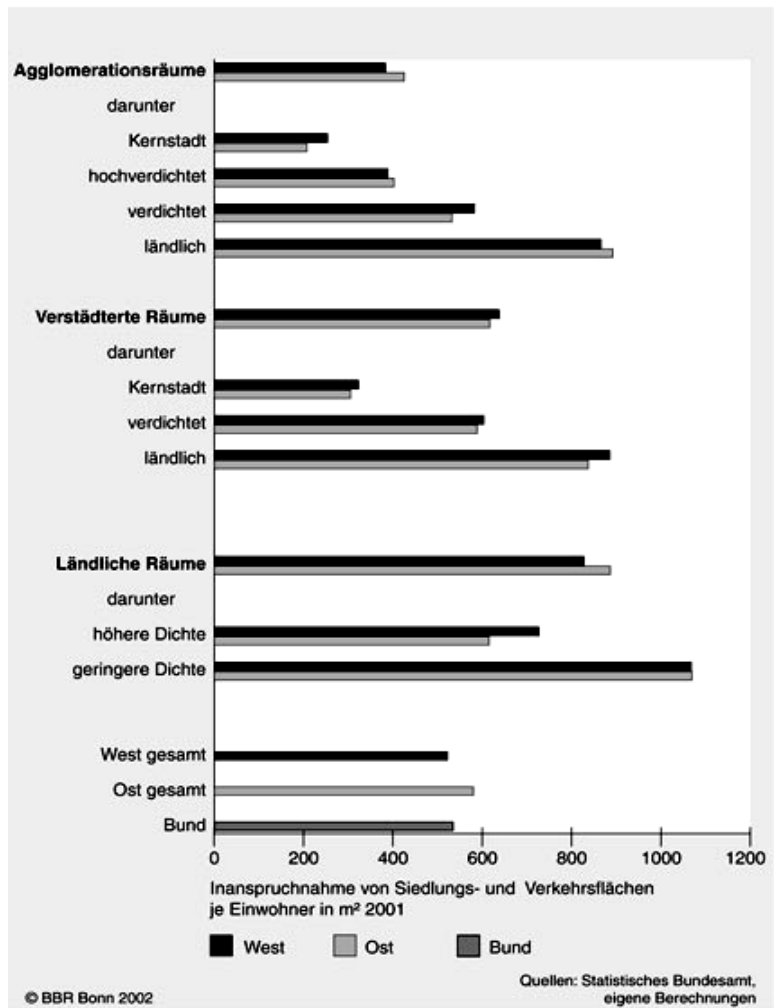


Abb. 4: Siedlungsfläche je Einwohner nach Kreistypen; Quelle: BBR, in <http://www.bbr.bund.de/raumordnung/grafik/zuwachs.jpg>

Addiert man zu diesen Werten die in den Ländlichen Kreisen der Agglomerations- und Verstädterten Räume neu in Anspruch genommene Siedlungs- und Verkehrsfläche, so entfielen auf die ländlichen Räume und die ländlichen Kreise der Agglomerations- und verstädterten Räume ca. 40% des Flächenzuwachses, d.h. etwa 260.000 ha. Deren Anteil an der SuV insgesamt lag in den alten Bundesländern 2001 bei 37,2%¹⁴.

¹⁴ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2003

Siedlungs- und Verkehrsfläche im früheren Bundesgebiet nach Regions- und Kreistypen 1981- 2001								
Typ	Katasterfläche Stand 2001 in ha	Siedlungs- und Verkehrsfläche		Anteil an der Katasterfläche		Veränderung Siedlungs- und Verkehrsfläche 1981-2001		
		1981 in ha	2001 in ha	1981 in%	2001 in%	Insgesamt in ha	pro Jahr in ha	in%
Alte Länder	24.893.673	2.783.526	3.431.067	11,2	13,8	647.541	32.377	23,3
Agglomerationsräume	6.765.820	1.134.649	1.367.471	16,8	20,2	232.823	11.641	20,5
Kernstädte	773.321	361.641	411.569	46,8	53,2	49.928	2.496	13,8
Hochverdichtete Kreise	2.412.107	410.672	499.289	17	20,7	88.617	4.431	21,6
Verdichtete Kreise	2.370.575	255.250	326.199	10,8	13,8	70.949	3.547	27,8
Ländliche Kreise	1.209.817	107.086	130.415	8,8	10,8	23.329	1.166	21,8
Verstädterte Räume	11.693.016	1.173.517	1.461.353	10	12,5	287.836	14.392	24,5
Kernstädte	292.295	92.366	109.388	31,7	37,4	17.022	851	18,4
Verdichtete Kreise	6.189.604	648.026	807.766	10,5	13,1	159.740	7.987	24,7
Ländliche Kreise	5.211.117	433.126	544.199	8,3	10,4	111.074	5.554	25,6
Ländliche Räume	6.434.838	475.361	602.242	7,4	9,4	126.882	6.344	26,7
Verdichtete Kreise	3.806.896	289.137	370.512	7,6	9,7	81.375	4.069	28,1
Ländliche Kreise	2.627.942	186.224	231.730	7,1	8,8	45.507	2.275	24,4

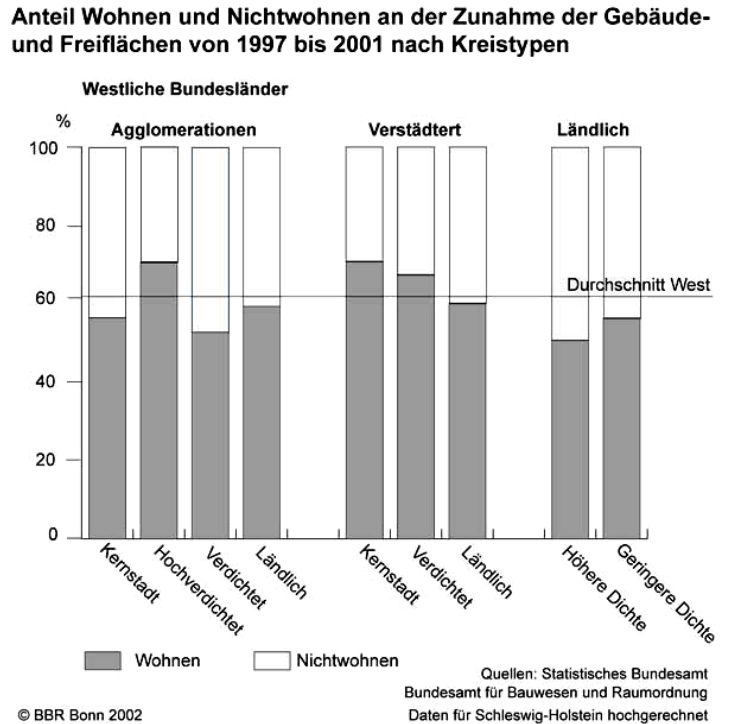
Tab. 2: Siedlungs- und Verkehrsflächenanstieg nach Regions- und Kreistypen in den alten Bundesländern 1981-2001, In: http://www.bbr.bund.de/raumordnung/siedlung/tab_flaeche1981.htm, Daten: Statistisches Bundesamt; BBR Bonn

Damit sind jedoch nicht alle ländlich geprägten Regionen bzw. Kreise erfasst, da die raumstrukturellen Kategorien des BBR nach anderen Kriterien gebildet werden als die Raumzuordnungen in den Landesentwicklungsplänen der Bundesländer. Das Land Baden-Württemberg beispielsweise verfügt nach den Einordnungen des BBR über keinerlei Ländliche Räume, weist aber in seinem Landesentwicklungsplan ca. 69% der Landesfläche mit 35% der Bevölkerung und 30% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten als „Ländlichen Raum“ aus.

Die oben genannten „Verbrauchswerte“ der ländlichen Räume müssen daher als Untergrenze dessen eingestuft werden, was in dünner besiedelten, eher ländlich geprägten Gebieten der Bundesrepublik an Siedlungs- und Verkehrsfläche während der vergangenen beiden Jahrzehnte in Anspruch genommen wurde.

Bei den *Flächennutzungsarten* neu in Anspruch genommener Gebäude- und Freifläche überwiegt nach Berechnungen des BBR bundesweit in den vergangenen Jahren die Neuinanspruchnahme für Wohnzwecke. In den ländlichen Kreisen liegt die Neuinanspruchnahme für gewerbliche Zwecke jedoch beinahe ebenso hoch und erreicht in den ländlichen Kreisen höherer Dichte nahezu 50 Prozent.

Abb. 5: Anteil Wohnen und Nichtwohnen an der Flächenzunahme 1997-2001 nach Kreistypen; Quelle: BBR



3.3.2. Siedlungsflächenentwicklung seit 1989

Siedlungsflächenwachstum ist ein bundesweites Phänomen. In allen Bundesländern steigt die für Siedlungszwecke genutzte Fläche weiter an. Der prozentuale Anstieg der Siedlungsfläche in den vergangenen zehn Jahren lag dabei mit ca. 10,6% beinahe sieben Mal so hoch wie der Anstieg der Bevölkerungszahl. Das Siedlungsflächenwachstum korreliert stark mit der Zahl der Haushalte, da deren Anzahl die Anzahl nachgefragter Wohnungen bestimmt, liegt aber immer noch deutlich über deren prozentualer Zunahme. In den zurückliegenden vier Jahren scheint sich jedoch eine Verlangsamung der Flächenneuanspruchnahme abzuzeichnen.

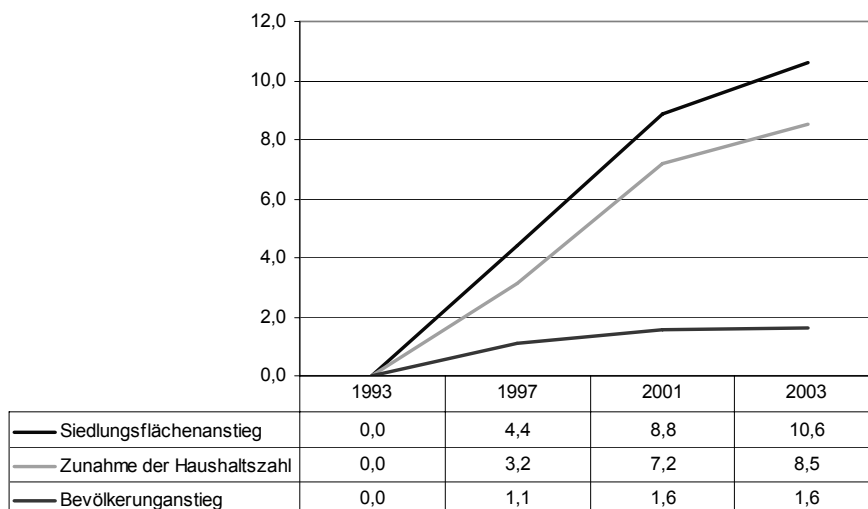
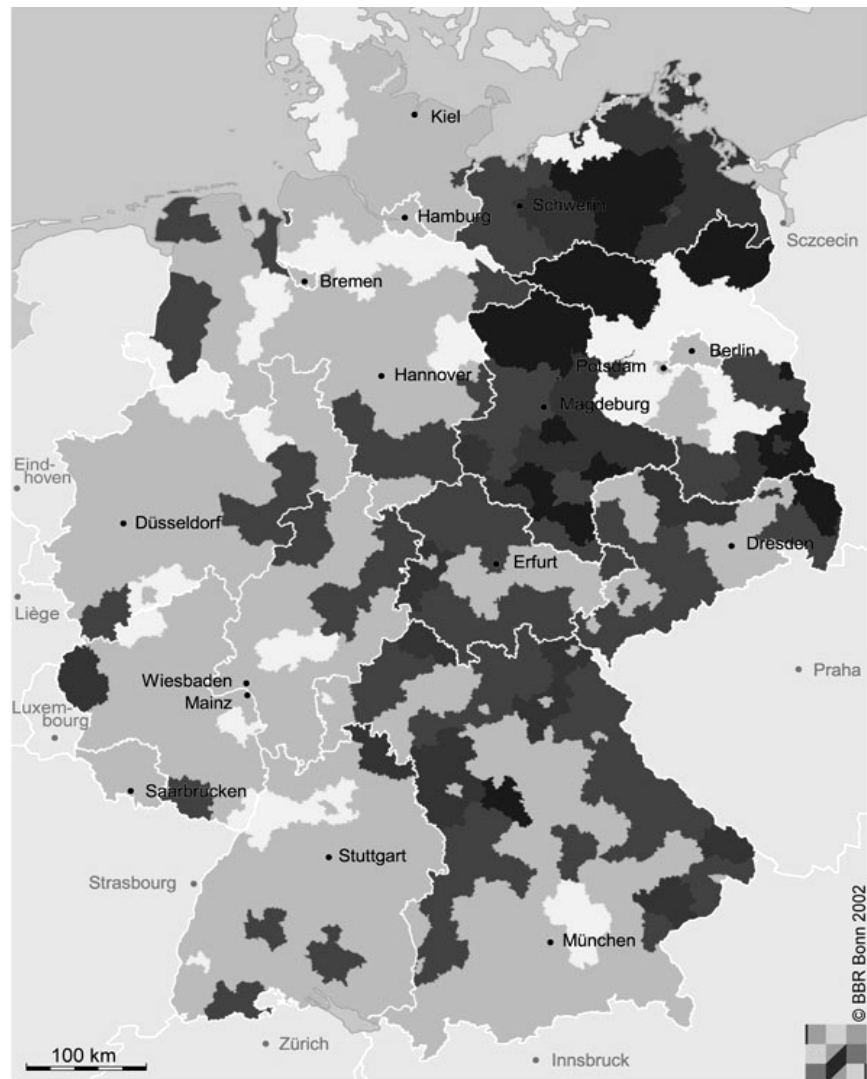


Abb. 6: Zunahme von SuV, Haushalten und Einwohnern in der Bundesrepublik Deutschland 1993 – 2003 in %, Daten: Statistisches Bundesamt; eigene Grafik

Ein leichter Anstieg der Siedlungsdichte bzw. ein Rückgang der Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einwohner ist für den Zeitraum 1997-2001 bundesweit nur in den großen Ballungsräumen Berlin, München, Rhein-Neckar und Ruhrgebiet sowie im ländlichen Bereich Niedersachsens zu erkennen. In weniger dicht besiedelten ländlichen Regionen entlang der östlichen Bundesgrenzen, im Nordosten und in der Mitte Deutschlands verschärft sich dagegen die ohnehin schon schwierige Situation einer wachsenden Siedlungsfläche bei weniger Einwohnern mit den dadurch bedingten höheren Infrastrukturkosten pro Kopf. Die Neubautätigkeit wird hier von über 90% Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt.



Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einwohner in m² 1997 bis 2001

□	bis unter	0
□	0	bis unter 30
■	30	bis unter 60
■	60	bis unter 90
■	90	und mehr

Bundeswert: 21,4

Kreise, 31.12.1999
 Daten teilweise umgeschätzt
 Quellen: Statistisches Bundesamt
 eigene Berechnungen

Abb. 7: Veränderung der Siedlungsfläche je Einwohner in qm 1997-2001; Quelle: BBR, in: http://www.bbr.bund.de/raumordnung/grafik/inanspruch_einw.jpg

3.3.2.1. Verteilung der Flächennutzungsarten in den alten und neuen Bundesländern

Bei der Art der Nutzung der neu in Anspruch genommenen Siedlungsfläche seit der Wiedervereinigung Deutschlands zeigen sich deutliche Unterschiede im Zeitablauf und bei der räumlichen Betrachtung zwischen den alten und den neuen Bundesländern.

Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) in Deutschland nach Nutzungsarten in ha/Tag									
Gebiet	Alte Bundesländer (ohne Berlin-West)					Neue Bundesländer (o. Berlin-Ost)			
Zeitraum	1989 -1992	1993 - 1996	1997 - 2000	2001	2002	1993 - 1996	1997 - 2000	2001	2002
Gebäude- u. Freifl.	43,8	58,4	59,8	48,1	44,5	26,3	17,6	11,9	10,7
davon									
Wohnen	17,7	33,5	36,4	30,6	28,5	7	12	6,9	6,4
Nichtwohnen	26,1	25	23,4	17,5	16	19,3	5,6	4,9	4,3
BF o. Abbauland	1,1	1,6	0,8	1,6	2,5	3,3	6,8	5,5	4,4
Friedhöfe	1	0,9	1	0,3	0	-0,1	-0,2	0	0,2
Erholungsfläche	10,7	6,8	12	13,2	9,9	1,1	7	13,8	10
Verkehrsfläche	13,6	16,2	15,5	15,3	14,2	5,7	7,2	7	7,8
SuV gesamt	70,2	83,9	89,1	78,5	71,1	36,3	38,6	38,3	33,1
Deutschland ohne Berlin insg.		120,2	127,7	116,8	104,2				

Tab. 3: Zunahme der SuV nach Nutzungsarten in ha/Tag 1989-2002, Alte/Neue Bundesländer

Die absolute tägliche Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche ist in den alten Bundesländern etwa doppelt so groß wie in den neuen Ländern. Bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl bedeutet dies jedoch ein nach wie vor erheblich höheres Flächenwachstum in den neuen Bundesländern.

In den alten Bundesländern blieb der Anteil der Nutzungsarten an der insgesamt neu in Anspruch genommenen Siedlungs- und Verkehrsfläche mit ca. 20% für Verkehrsflächen und ca. 40% bei den Gebäude- und Freiflächen für Wohnzwecke während der vergangenen zehn Jahre annähernd gleich, während der Zuwachs der gewerblich genutzten Flächen im selben Zeitraum von ca. 30% auf gut 20% der neu in Anspruch genommenen Gesamtfläche zurückging.

Anteil einzelner Nutzungsarten an der Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland [%]									
Gebiet	Alte Bundesländer (ohne Berlin-West)					Neue Bundesländer (ohne Berlin-Ost)			
	1989 - 1992	1993 - 1996	1997 - 2000	2001	2002	1993 - 1996	1997 - 2000	2001	2002
Gebäude- und Freifläche									
Wohnen	25,2	39,9	40,9	39	40,1	19,3	31,1	18	19,3
Nichtwohnen	37,2	29,8	26,3	22,3	22,5	53,2	14,5	12,8	13
BF ohne Abbauland	1,6	1,9	0,9	2	3,5	9,1	17,6	14,4	13,3
Friedhöfe	1,4	1,1	1,1	0,4	0	-0,3	-0,5	0	0,6
Erholungsfläche	15,2	8,1	13,5	16,8	13,9	3	18,1	36	30,2
Verkehrsfläche	19,4	19,3	17,4	19,5	20	15,7	18,7	18,3	23,6

Tab. 4: Anteil einzelner Nutzungsarten an der Zunahme der SuV 1989-2002, Daten: Statistisches Bundesamt, Destatis, (Durch veränderte Zuordnungen im Rahmen der amtlichen Statistik steigen seit 1997 die Werte für Erholungsfläche stark an und ergeben bei den Gesamtzahlen ein verzerrtes Bild.)

In den neuen Bundesländern dagegen wurden während des gesamten betrachteten Zeitraums - bis auf eine kurze Phase 1997-2000 - nur knapp unter 20% der SuV als Gebäude- und Freifläche für Wohnzwecke ausgewiesen. Der Gewerbeflächenanteil lag in der Periode 1993 - 1996 bei über 50% der Gesamtfläche, ging jedoch in den Folgejahren drastisch auf ca. 13% zurück. Der Anteil der neu ausgewiesenen Verkehrsfläche steigerte sich von ca. 16% auf 24% und liegt damit nunmehr über

den Werten der alten Länder. Insgesamt ist die Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsfläche in den neuen Ländern in den letzten Jahren zurückgegangen. Die Neuausweisung für Verkehrszwecke liegt mittlerweile über derjenigen für Wohn- bzw. Gewerbenutzung.

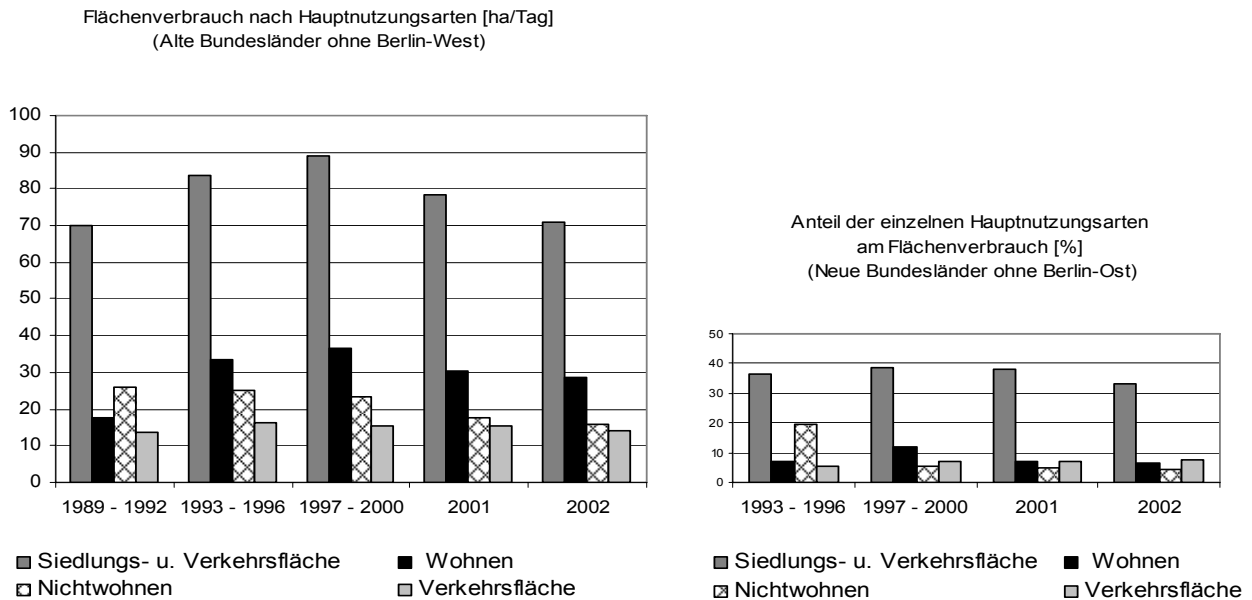


Abb. 8: Flächenverbrauch nach Hauptnutzungsarten Alte/Neue Länder 1989 – 2002 in Hektar/Tag, Daten: Statistisches Bundesamt (2003); Umweltbundesamt: Berechnungen zur Aufteilung der Gebäude- und Freiflächen auf Wohnen und Nichtwohnen (2003), in: Hintergrundpapier Flächenverbrauch, ein Umweltproblem mit wirtschaftlichen Folgen (Juli 2004); eigene Grafik

3.3.2.2. Siedlungsflächenausdehnung und Bevölkerungsentwicklung

Beim Vergleich der Flächennutzungsänderung und der Veränderung der Wohnbevölkerung zeigen sich erhebliche Unterschiede: In den alten Bundesländern stiegen sowohl Einwohnerzahl als auch der Siedlungsflächenverbrauch für Wohnzwecke an, bei sinkenden Zuwachsraten der Bevölkerung und wachsenden Werten hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme. In den neuen Ländern sind die Unterschiede wesentlich drastischer: Die Bevölkerungszahl sinkt (bei sich abschwächenden Verlustraten), während die Zuwachsraten bei der Flächeninanspruchnahme erheblich über denjenigen der alten Länder liegen. Hier besteht selbst unter Berücksichtigung des vorhandenen Nachholbedarfs im Ein- und Zweifamilienhaussektor ein deutliches Missverhältnis.

Entwicklung der Wohnbevölkerung sowie der Gebäude- und Freifläche für Wohnzwecke						
Zeitraum	1989-1992	1989-1992	1993-1996	1993-1997	1997-2000	1997-2000
	Bevölkerung	GFF Wohnen	Bevölkerung	GFF Wohnen	Bevölkerung	GFF Wohnen
Gebiet	Zu- oder Abnahme in%					
Alte Länder o. Berlin	5,8	4	2,1	5,4	0,9	6,4
Neue Länder o. Berlin	-6,5	8,8	-1,8	16,2	-2	11,4
Bund o. Berlin	3,3	4,6	1,3	6,9	0,4	7,1

Tab. 5: Neu ausgewiesene Gebäude- und Freifläche für Wohnzwecke und Einwohnerentwicklung in % des Gesamtbestands, Alte/Neue Bundesländer 1989-2000, Daten: Statistisches Bundesamt

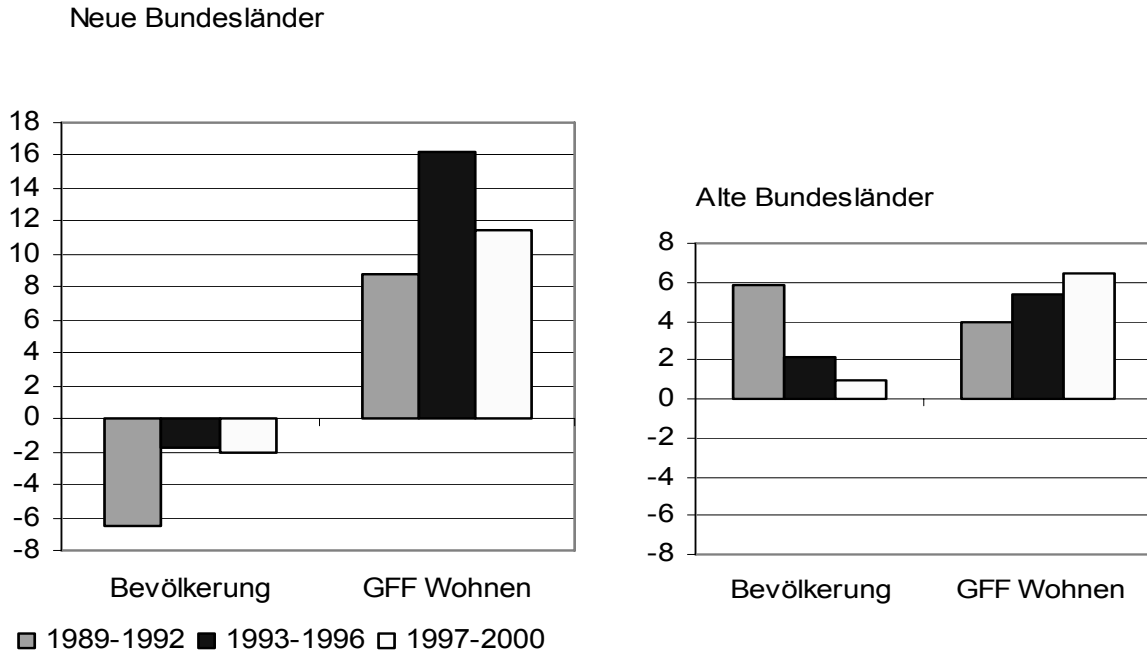


Abb. 9: Neu ausgewiesene Gebäude- und Freifläche für Wohnzwecke und Einwohnerentwicklung in % des Gesamtbestands, Alte/Neue Bundesländer 1989-2000, Daten: Statistisches Bundesamt; eigene Grafik

3.3.2.3. Siedlungsdichte

Die Siedlungsdichte sowohl der alten als auch der neuen Bundesländer, berechnet in Einwohner je qkm SuV, sinkt kontinuierlich (BBR, 2004; SIEDENTOP et al, 2004). Die Ursachen für diese Entwicklungen wurde vielfach untersucht und sind für die alten Bundesländer hauptsächlich im Bereich sinkender Haushaltsgrößen durch veränderte Familien- und Haushaltsstrukturen sowie den mit zunehmendem Wohlstand gestiegenen Ansprüchen an die spezifische Wohnfläche zu finden. Auch die extensive Nutzung von Gewerbeflächen mit hohem Anteil eingeschossiger Gebäude und umfangreichen Flächenreserven auf den einzelnen Grundstücken trägt erheblich zum Siedlungsflächenwachstum bei. In den neuen Bundesländern kommt in vielen Regionen der Bevölkerungsrückgang als weitere Ursache hinzu. In vielen Wohnquartieren ist die Zahl der Bewohner zurückgegangen und damit die Intensität der Flächennutzung gesunken. Finanzielle und technische Probleme bei Unterhalt und Betrieb von Infrastruktureinrichtungen sind die Folge.

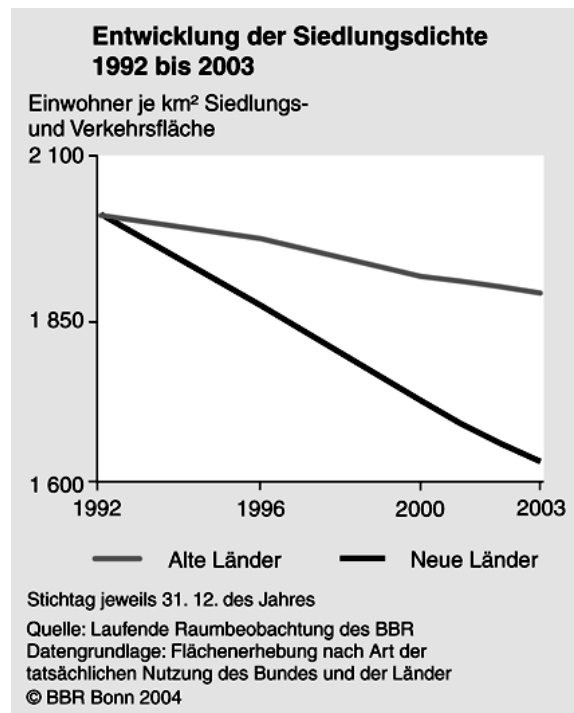


Abb. 10: Entwicklung der Siedlungsdichte; Quelle: BBR, in <http://www.bbr.bund.de/raumordnung/grafik/siedlungsdichte.gif>

3.3.2.4. Flächenzuwachs für Wohnzwecke

Die für Wohnzwecke neu in Anspruch genommene Fläche wird überwiegend für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern genutzt. Wie das Umweltbundesamt errechnet hat¹⁵, entfiel auf Einfamilienhäuser in jüngster Zeit drei Viertel der Flächeninanspruchnahme für den Wohnungsbau, bei einem Anteil am Wohnungszuwachs von knapp 50%. Mehrfamilienhäuser spielen dagegen bezüglich der Flächeninanspruchnahme nur noch eine untergeordnete Rolle, auch wenn durchaus noch ein nennenswerter Anteil der neu errichteten Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern zu finden ist.

Abbildung 2-19 Jährlicher Zuwachs der Flächeninanspruchnahme durch Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser 1987 - 2002

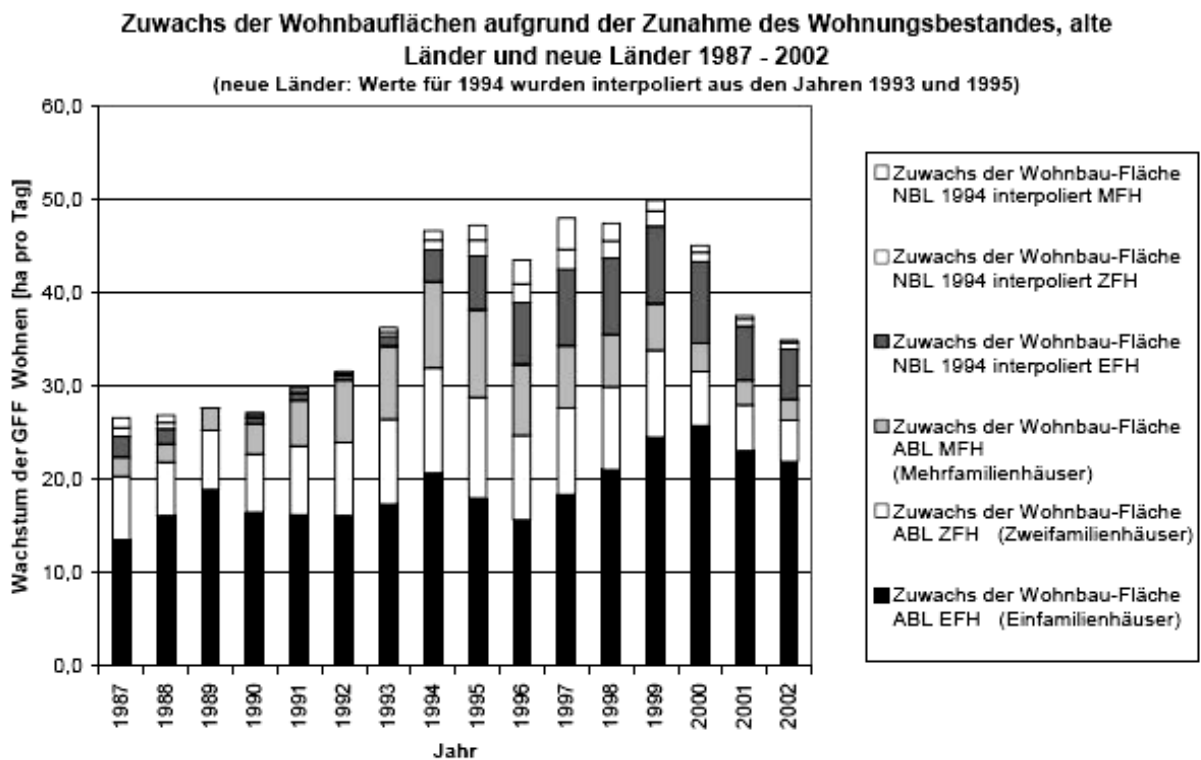


Abb. 11: Zuwachs der Wohnbauflächen nach Gebäudetypen, Alte/Neue Länder 1987-2002; Quelle: Umweltbundesamt: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr - Materialienband - Berlin 2003

Die aktuelle Entwicklung lässt bundesweit eine wachsende Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke bei insgesamt zurückgehender Nutzungsdichte auf diesen Flächen erkennen. Mindestens ca. 37% der für Siedlungszwecke genutzten Fläche liegt im ländlichen Raum. Der Anteil des ländlichen Raumes am Flächenzuwachs seit 1980 beträgt ca. 40%¹⁶ und steht einem sinkenden Anteil von Einwohnern in diesen ländlichen Regionen gegenüber. Die Bautätigkeit wird geprägt von Ein- und Zweifamilienhausbauten, die zu einer weiteren Verringerung der Nutzungsintensität besiedelter Flächen beitragen.

¹⁵ Umweltbundesamt: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr - Materialienband - Berlin 2003

¹⁶ Quellen: Statistisches Bundesamt; BBR Bonn, eigene Berechnungen

3.4. Flächennutzung für Siedlungs- und Verkehrszwecke in Baden-Württemberg

Baden-Württemberg ist mit ca. 300 Einwohnern je Quadratkilometer ein dichtbesiedeltes Land¹⁷. Das engmaschige Netz der Verkehrsinfrastruktur trägt ebenfalls dazu bei, dass der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche im Land mit ca. 13,6% (Verkehrsflächenanteil: 5,4%) deutlich über dem Bundesdurchschnitt von ca. 12,8% liegt (Verkehrsflächenanteil 4,9%). Die Baden-Württemberger leben häufiger als der Bundesdurchschnitt in mittleren und großen Städten¹⁸. Dennoch wohnen nach wie vor gut 77% aller Einwohner in Gemeinden mit unter 10.000 und immerhin noch mehr als die Hälfte in Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnern. Das „Dorf“ in allen seinen heutigen Ausformungen prägt nach wie vor die Lebenswirklichkeit der Mehrheit der Bevölkerung.

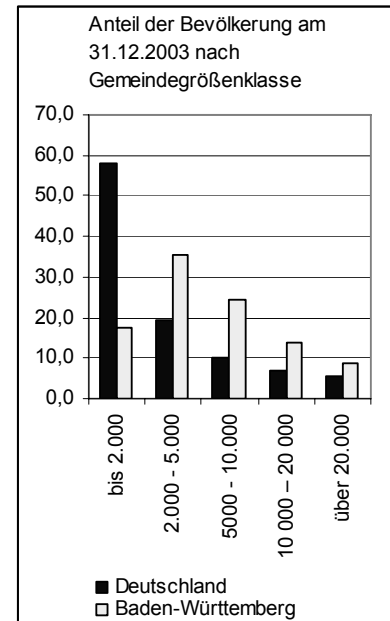


Abb. 12: Anteil der Bevölkerung nach Gemeindegrößenklassen, Deutschland/Baden-Württemberg 2004, Daten: Statistisches Bundesamt/Statistisches Landesamt; eigene Grafik

Die Siedlungsform wird trotz der hohen Bevölkerungsdichte bestimmt von Ein- und Zweifamilienhäusern, die ca. 82,4% des gesamten Gebäudebestandes ausmachen¹⁹. Die Siedlungsdichte Baden-Württembergs liegt bezogen auf die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Ländervergleich mit 2215 EW/qkm SuV nach den Stadtstaaten und Nordrhein-Westfalen an fünfter Stelle. Daraus lässt sich ableiten, dass die bestehende Siedlungsfläche vergleichsweise gut genutzt wird und die inneren Reserven im Vergleich zu anderen Flächenländern einen eher niedrigen Wert einnehmen dürften.

Zeitliche und räumliche Analysemöglichkeiten von flächenbezogenen Daten

Daten zur Bodennutzung für das Gebiet des heutigen Baden-Württembergs wurden erstmals systematisch in den Jahren 1878, 1883 und 1893²⁰ erhoben. Gegenstand dieser Erhebungen waren die von den Katasterämtern fortgeschriebenen Gesamtflächen der Hauptnutzungsarten. Diese beziehen nur agrarische und forstwirtschaftliche Nutzungen ein, nicht jedoch die Siedlungsflächenanteile.

¹⁷ Nach den Kategorien des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR) gibt es in Baden-Württemberg aufgrund der insgesamt hohen Bevölkerungsdichte und der bestehenden Zentrenstruktur keine ländlichen Räume. In seinem Landesentwicklungsplan weist das Land nach eigenen Kriterien dennoch einen überwiegenden Teil seiner Fläche als Ländlichen Raum aus. Direkte Vergleiche und Bezüge zu anderen Bundesländern sind daher mit Vorsicht zu betrachten.

¹⁸ Dies sagt allerdings nur etwas über die Verwaltungsstruktur des Landes und nicht über die tatsächliche Siedlungsstruktur aus, da aufgrund von Gebietsreformen und Gemeindezusammenschlüssen ein Bürger ohne Ortswechsel beispielsweise von einer Gemeinde mit unter 2000 Einwohnern in eine Kommune mit über 10.000 Einwohnern wechseln kann.

¹⁹ Stand 2004, Bund: 82,6%

²⁰ Statistisch-Prognostischer Bericht 2002, Einzeluntersuchung Flächenverbrauch in: Baden-Württemberg – gestern, heute, morgen; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2002

Ab 1938 wurde auf die Erhebung der Bodennutzung der Gemarkungsfläche auf der jeweiligen Wirtschaftsfläche einer Gemeinde umgestellt. In unregelmäßigen Zeitschritten wurden Änderungen des Erhebungsverfahrens und der erhobenen Daten durchgeführt.

Die 1978 erstmals durchgeführte Bodenflächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung (FETN) dokumentiert in einer regional nachvollziehbaren Untergliederung die Daten zur Flächennutzung nach Belegenheiten. Insbesondere die Siedlungs- und Verkehrsflächen wurden in einer praxisbezogenen Form der Untergliederung nunmehr statistisch erfasst. Seit 1981 werden diese Daten in vierjährigem Rhythmus aktualisiert. Durch die Umstellung von manueller Rastererfassung hin zum automatisierten Liegenschaftskataster und mehrfache Umgruppierungen der jeweils erfassten Nutzungsarten sind die einzelnen Jahrgänge dieser Daten sowohl im zeitlichen Verlauf als auch bezüglich ihrer räumlichen Zuordnung nur sehr eingeschränkt vergleichbar.

Die mittlerweile vorliegenden Daten zur Flächennutzung 2005 (Stand: 31.12.2004) sind theoretisch mit der vorangegangenen Erhebung aus dem Jahr 2001 (Stand: 31.12.2000) vergleichbar, da die Systematik der Erfassung nunmehr dieselbe ist und die Umstellung in den Gemeinden auf das automatisierte Liegenschaftskataster abgeschlossen sein sollte. Dennoch zeigen sich bei der Untersuchung tiefer untergliederter Werte einige Merkwürdigkeiten wie beispielsweise kleine Kommunen, deren Gebäude- und Freifläche für Wohnzwecke sich innerhalb dieser vier Jahre verdreifacht hat. Für die im Rahmen dieser Arbeit durchgeführten Berechnungen wurden daher nur aggregierte Werte genutzt. Da sowohl die Art der Erhebung in der Einheit „Hektar“, einzelne lokale Umgruppierungen als auch die Einschätzung des jeweiligen Bearbeiters in den Gemeinden zu deren spezifischer Entwicklung erhebliche Ungenauigkeit verursachen kann, werden die sich ergebenden Werte im Regelfall eher gerundet und Nachkommastellen, die eine in Wirklichkeit nicht vorhandene Präzision vortäuschen, äußerst sparsam verwendet.

Veränderung der Flächennutzung bedeutete auch in Baden-Württemberg in der Vergangenheit regelmäßig die Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche, meist auf Kosten landwirtschaftlicher Nutzflächen.

Das Land Baden-Württemberg war durch seine überdurchschnittliche Wirtschaftsentwicklung, hohe spezifische Kaufkraft und vergleichsweise hohe Einwohnerzuwächse und damit verbundene Ansprüche an Wohnqualität und Mobilität seiner Bevölkerung ebenso wie den Expansionswünschen der ansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe während der vergangenen Jahrzehnte einem hohen Nachfragedruck nach Bauflächen ausgesetzt. Diese Nachfrage hatte Einfluss auf die Baulandpreise, die in den Ballungsräumen auch im Bundesvergleich mit deutlich über 200 Euro/qm sehr hoch liegen und zu einer Verdrängung weniger kaufkräftiger Nachfrager in die Umlandgemeinden der Städte und weiter in den ländlichen Raum geführt haben.

Die naturräumliche Gliederung des Landes beeinflusst dabei deutlich die Wirtschafts- und Einwohnerentwicklung der einzelnen Landesteile. Leicht zugängliche, in internationale Verkehrskorridore eingebundene Bereiche wie beispielsweise die Rheinebene entwickeln sich anders als weniger intensiv erschlossene Mittelgebirgsregionen wie Schwarzwald, schwäbische Alb oder der Odenwald.

Erklärtes Ziel der Flächenhaushaltspolitik des Landes ist der sparsame Umgang mit der begrenzten Ressource „Boden“. Im Umweltplan Baden-Württemberg (2000)²¹ wurde als Ziel verankert, den Flächenverbrauch deutlich zu reduzieren, ohne jedoch konkrete quantitative Vorgaben festzuschreiben. Mehrere Ministerien – das Wirtschaftsministerium, das Umweltministerium sowie das Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum - beschäftigen sich in Projekten und einem interministeriellen Arbeitskreis mit Fragen einer sparsamen Flächennutzung. Dies zielt vor allem auf eine Minimierung des Flächenverbrauchs für Siedlungs- und Verkehrszwecke hin, da dieser immer erhebliche Eingriff in Natur und Landschaft bedeutet und im Regelfall nicht reversibel ist. Um im Rahmen der begrenzten rechtlichen und finanziellen Handlungsmöglichkeiten messbare Resultate zu erzielen, ist es notwendig, Maßnahmen zur Flächeneinsparung zielgerichtet dort einzusetzen, wo der Flächenverbrauch besonders hoch ist.

Die für Siedlungs- und Verkehrszwecke genutzte Fläche Baden-Württembergs beträgt heute (2005) ca. 487.000 ha, dies entspricht 13,6% der Landesfläche und liegt über dem Bundesdurchschnitt von ca. 12,8%. Gut die Hälfte der Siedlungs- und Verkehrsfläche wird als Gebäude- und Freifläche genutzt.

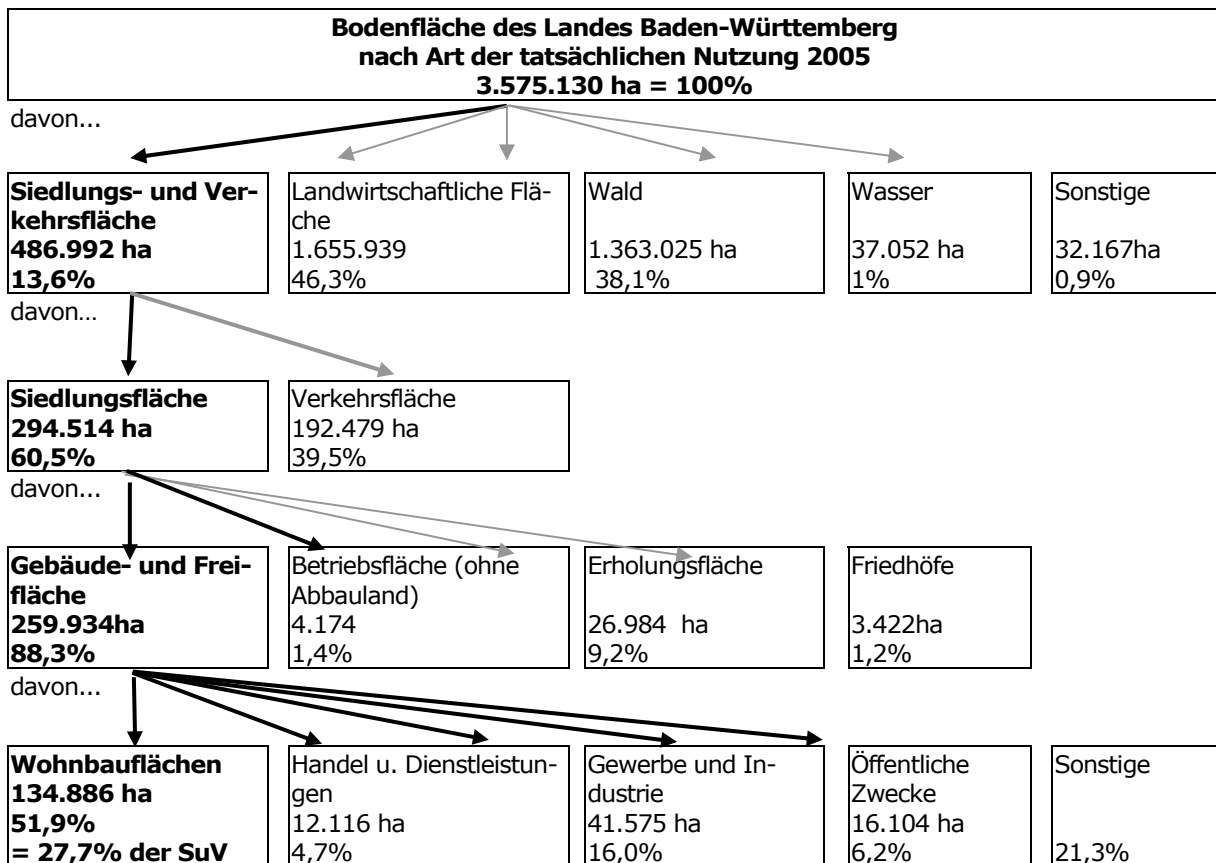


Abb. 13: Flächennutzung in Baden-Württemberg 2005, Daten: Statistisches Landesamt; eigene Grafik

Bezugsgrößen

Die in Untersuchungen zur Flächennutzung häufig anzutreffenden auf die Gemarkungsfläche bezogenen Werte haben nur in sehr speziellen Fällen eine nutzbare Aussage, da die Gemarkungsfläche

²¹ <http://www.um.baden-wuerttemberg.de/umweltplan/>

eine von Historie und Zufällen bedingte, weder von der Einwohnerzahl noch von wirtschaftlichen Faktoren abhängige Größe ist. Auch die Einbeziehung der Verkehrsfläche führt gerade in kleinen Gemeinden zu einer Verzerrung vieler Aussagen, weil oft Flächen wie beispielsweise Autobahnen zum Gebiet einer Gemeinde gehören, ohne dass von der Gemeinde diese bauliche Flächeninanspruchnahme induziert oder beeinflussbar wäre. Als Indikator zur Einschätzung der Flächeninanspruchnahme wird in der vorliegenden Arbeit daher die Gebäude- und Freifläche je Einwohner gewählt. Die Bezugnahme auf die Gebäude- und Freifläche ist andererseits nur geeignet, so lange Aussagen über die Gesamtheit aller 1.111 Gemeinden Baden-Württembergs oder zumindest eine große Anzahl davon gemacht werden sollen. Für die Analyse einzelner kleiner Gemeinden sind die ortsbezogenen Werte wiederum zu ungenau und weisen – wie oben angedeutet – im Zeitablauf gelegentlich enorme, nicht den tatsächlichen Nutzungsveränderungen entsprechende Sprünge auf. Da der „Ländliche Raum“ ein nicht genau abgegrenzter Begriff und in seiner Verwendung in Baden-Württemberg mit den „Ländlichen Räumen“ des BBR nicht identisch ist, wird bei der Beschreibung der Situation kleiner, peripherer und meist auch ländlich strukturierter Gemeinden auf die Hilfskonstruktion der Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern zurückgegriffen.

3.4.1. Siedlungsflächenentwicklung in Baden-Württemberg seit 1989

In den Vier-Jahres-Perioden der Erfassungszeiträume von 1989 bis 2005 ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Land insgesamt jeweils um ca. 3-4% gewachsen. Die Zunahme der Gebäude- und Freifläche lag dabei regelmäßig höher als die der Siedlungs- und Verkehrsfläche insgesamt. Dies lässt sich auf die nur noch geringfügige Ergänzung des überregionalen Verkehrsnetzes zurückführen.

Baden-Württemberg	Zunahme SuV in ha	Zunahme SuV in%	Zunahme GFF in ha	Zunahme GFF in%
1989-1993	16081	3,8	9133	4,2
1993-1997	14954	3,4	10721	4,7
1997-2001	17545	3,9	12598	5,3
2001-2005	15160	3,2	9916	4,0

Tab. 6: Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche sowie der Gebäude- und Freifläche in 4-Jahresperioden 1989-2003, Daten: Statistisches Landesamt; eigene Berechnungen

Im vergangenen Jahrzehnt lässt sich eine leichte Verlangsamung der Siedlungsflächenzunahme feststellen. Dies betrifft sowohl die Flächeninanspruchnahme für Wohnzwecke als auch diejenige für gewerbliche und industrielle Nutzungen, bei denen jeweils der Verbrauch innerhalb der Periode zwischen dem Jahr 2000 und 2004 niedriger lag als im vorangegangenen Zeitabschnitt 1996-2000. Das Wachstum der Verkehrsfläche nahm dagegen leicht zu. Nicht nachvollziehbar ist anhand der Statistik, was sich hinter dem Rückgang der „Gebäude- und Freifläche für sonstige Zwecke“ um immerhin fast 20% verbirgt.

Die Fläche für Wohnzwecke überwiegt in absoluten Werten mit ca. 17.400 ha von insgesamt 22.500 ha neu ausgewiesener Gebäude- und Freifläche im Zeitraum 1996-2004. Wohnnutzungen nehmen

auch bezüglich der gesamten Siedlungs- und Verkehrsflächenausweitung von insgesamt ca. 32.000 ha mehr als die Hälfte ein. Die Gebäude- und Freifläche für Handel, Wirtschaft, Gewerbe und Industrie mit knapp 7.600 ha zusätzlicher Fläche rangiert weit darunter, jedoch noch vor den Verkehrsflächen mit ca. 5.300 ha. Der Anteil der Gebäude- und Freifläche für Wohnzwecke an der gesamten Gebäude- und Freifläche nimmt zu.

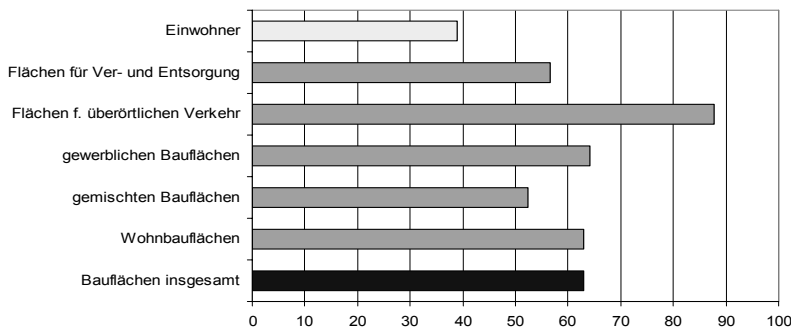
Nutzungsart	1996	2000	2004	1996-2000	2000-2004	1996-2004	1996-2000	2000-2004	1996-2004
	Hektar	Hektar	Hektar	%	%	%	Hektar	Hektar	Hektar
Gebäude- und Freifläche	237.420	250.018	259.934	5,3	4,0	9,5	12.598	9.916	22.514
GF-Wohnen	117.434	127.764	134.868	8,8	5,6	14,8	10.330	7.104	17.434
GF-Handel, Wirtschaft, Gewerbe, Industrie	46.128	50.652	53.691	9,8	6,0	16,4	4.524	3.039	7.563
GF-Öffentl.	19.095	19.833	20.320	3,9	2,5	6,4	738	487	1.225
GF-Land- und Forstwirtschaft	25.909	26.758	27.765	3,3	3,8	7,2	849	1.007	1.856
GF-Sonstige	28.854	25.011	23.290	-13,3	-6,9	-19,3	-3.843	-1.721	-5.564
Verkehrsfläche	187.143	189.669	192.479	1,3	1,5	2,9	2.526	2.810	5.336
Erholungsfläche	22.763	24.868	26.984	9,2	8,5	18,5	2.105	2.116	4.221
Siedlungs- und Verkehrsfläche	454.287	471.825	486.992	3,9	3,2	7,2	17.538	15.167	32.705

Tab. 7: Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche nach Nutzungsarten 1996-2004, Stand jeweils 31.12., Daten: Landesentwicklungsbericht Baden-Württemberg 2005, S. 129; Statistisches Landesamt, Stat. Bericht A V 1-j /05, 7.7.2005; eigene Berechnungen

3.4.1.1. Siedlungsflächenausdehnung und Bevölkerungsentwicklung

Einwohnerzugewinne verzeichneten während des vergangenen Jahrzehnts sowohl die Städte als auch die kleinen Gemeinden. Die kleinen Gemeinden „verbrauchten“ jedoch im Verhältnis zur Zahl der hinzugewonnenen Einwohner erheblich mehr Fläche als die Kommunen mit mehr als 10.000 Einwohnern. Auch in jüngster Zeit erfolgte der größte tatsächliche Flächenzuwachs in den Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern. Diese stellen mit knapp 56% der Siedlungs- und Verkehrsflächenzunahme den größten Anteil an der Gesamtzunahme 2001-2005, dies entspricht ca. 8.400 ha von ca. 15.100 ha. Bis auf die Flächen für den überörtlichen Verkehr, die vielfach der Verknüpfung von Agglomerationen untereinander und kaum der Anbindung der durch sie belasteten kleinen Gemeinden dienen, sind diese Flächenausweitungen überwiegend durch Interessen und Initiativen aus den kleinen Kommunen selbst induziert.

Anteil der Gemeinden unter 10.000 Einwohnern am landesweiten Zuwachs 1997-2001 der...



Anteil der Gemeinden unter 10.000 Einwohnern am landesweiten Zuwachs 2001 - 2005 der ...

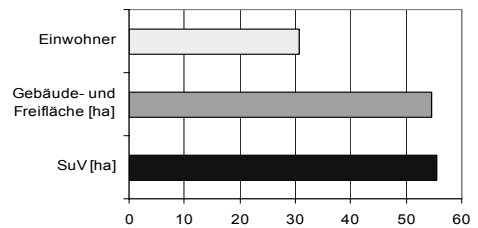


Abb. 14: Anteil der Gemeinden < 10.000 Einwohnern am Einwohner- und Flächenzuwachs nach Bodenflächentyp in %, 1997- 2001 und 2001-2005, Daten: Statistisches Landesamt²²; eigene Grafik

Diese Entwicklung setzte sich auch im Zeitraum 2001-2005 fort. Während der Anteil kleiner Gemeinden am Einwohnerzuwachs auf ca. 31% sank, lag der Anteil dieser Kommunen an der Siedlungsflächenausdehnung bei ca. 55%.

Flächen- und Einwohnerzunahme nach Gemeindegröße, 2001-2005			
2001-2005	Zunahme der Einwohnerzahl [Personen]	Zunahme der Gebäude- und Freifläche [ha]	Zunahme der SuV [ha]
Gemeinden > 10.000 EW	77.673	4508	6.730
Gemeinden < 10.000 EW	34.511	5411	8.408
Alle Gemeinden	112.184	9919	15138

Tab. 8: Absolute Veränderung der Einwohnerzahl Flächen in den Gemeinden 2001-2005 nach Gemeindegröße

Bei der Gebäude- und Freifläche zeigt sich ein ähnliches Bild. Während die Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern mit ca. 5.400 von insgesamt ca. 9.900 ha zusätzlicher Gebäude- und Freifläche im Zeitraum 2001-2005 deutlich mehr zum Flächenwachstum beitrugen als die Städte, konnten sie dennoch mit ca. 34.500 Personen nicht einmal halb so viel zusätzliche Einwohner gewinnen. In absoluten Zahlen bedeutet dies ca. 78.000 zusätzliche Einwohner in den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern, davon allein über 56.000 in den Städten mit mehr als 20.000 Bewohnern, gegenüber nur ca. 34.500 in den Kommunen mit weniger als 10.000 Einwohnern. Der Einwohnerzuwachs der kleinen Gemeinden lag mit ca. einem Prozent geringfügig unter dem Landeswert von knapp 1,1 Prozent. Er hat sich gegenüber früheren Berechnungsperioden abgeschwächt (1997-2001: ca. 1,9%, 1993-1997: ca. 1,6%).

22 Betzholz, Thomas, Zukünftige Flächennutzung in Baden-Württemberg, in: Stat. Monatsheft Baden-Württemberg, 07/2004, S. 45-47, Siedlungs- und Verkehrsfläche: Summe aus (100) Bauflächen, (200) Gemeinbedarfsflächen, (300) Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge, (400) Flächen für die Ver- und Entsorgung, (500) Grünanlagen.

Je geringer die Gemeindegröße, desto höher liegt der prozentuale Flächenzuwachs, besonders bezüglich der Gebäude- und Freifläche. Gemeinden mit weniger als 2000 Einwohnern haben im Erhebungszeitraum 2001-2005 im Durchschnitt mehr als doppelt so viel zusätzliche Fläche in Anspruch genommen wie die Städte mit mehr als 20.000 Einwohnern.

Die absolute Veränderung der Gebäude- und Freifläche in Hektar war sowohl 1997-2001 als auch 2001-2005 in den Gemeinden mit unter 10.000 Einwohnern am größten; jedoch zeigt sich in jüngster Zeit auch in den großen Städten nach einer Phase der Stagnation eine deutlich steigende Flächeninanspruchnahme. Hohe Zunahmen finden sich in den letzten Jahren auch in den Randbereichen des Landes, besonders im Nord- und Südosten. Relativ geringe Neuausweisungen sind dagegen im mittleren und südlichen Schwarzwald anzutreffen.

2001-2005: Flächenneuanspruchnahme nach Gemeindegrößen in %

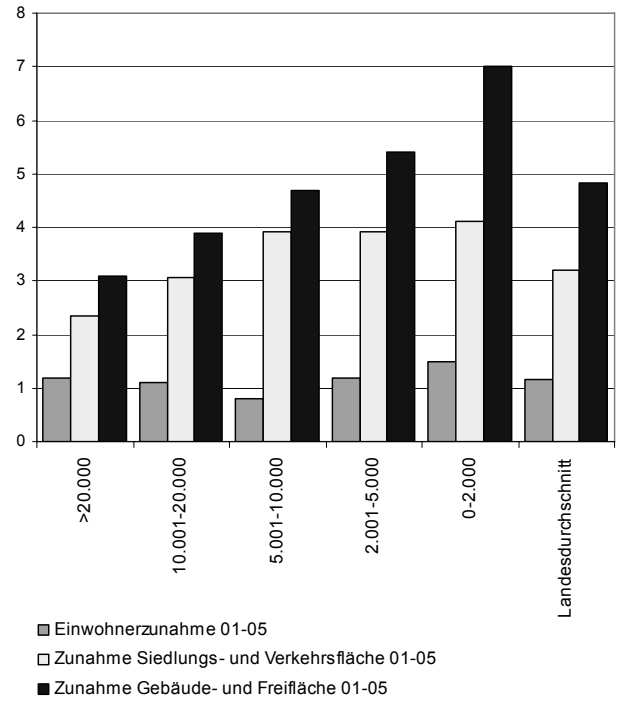


Abb. 15: Flächenneuanspruchnahme und Einwohnerzunahme 2001-2005 nach Gemeindegröße

Veränd. Gebäude- und Freifläche in ha 2001-2005

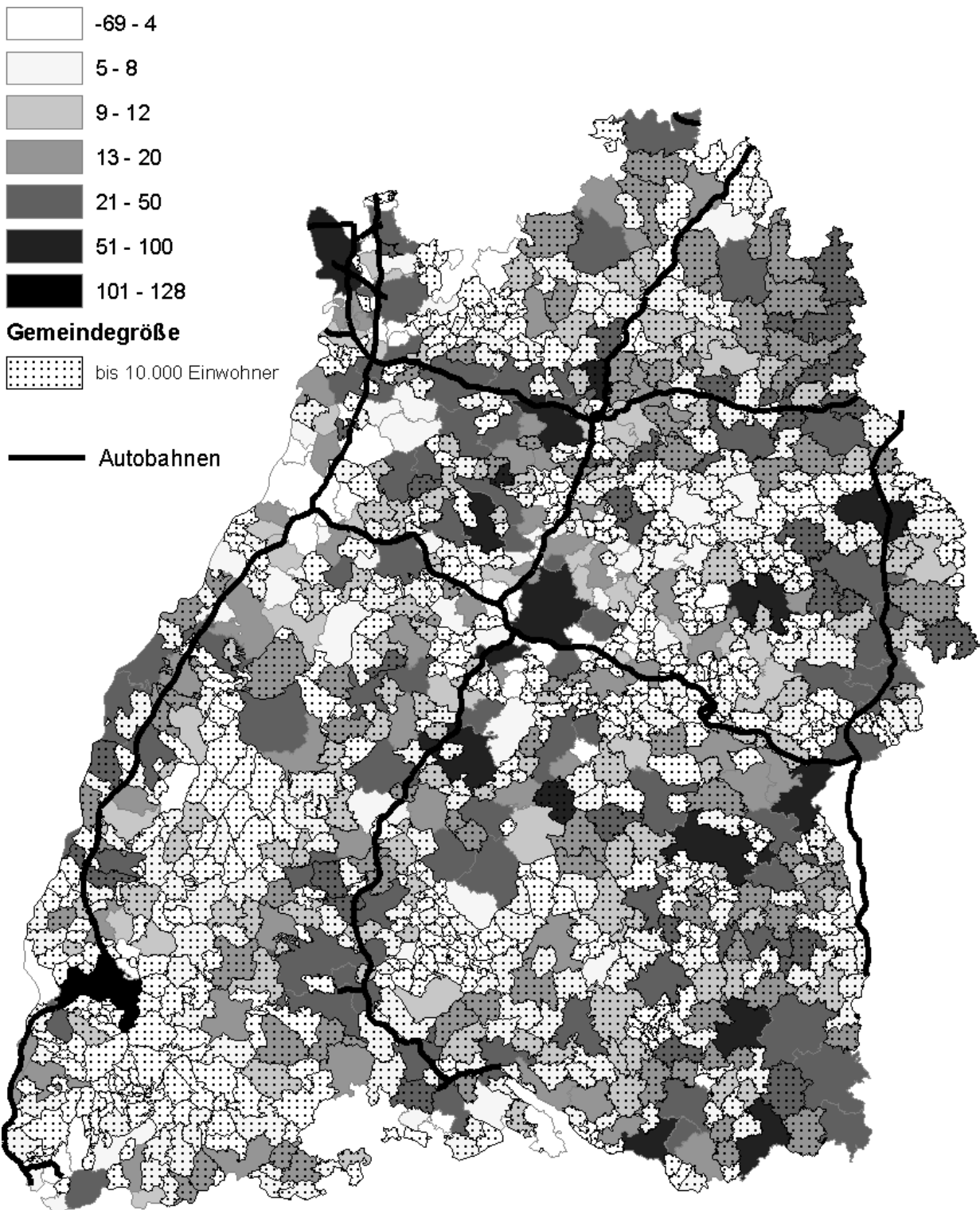


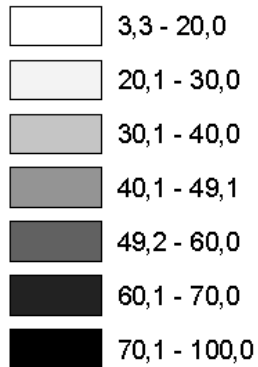
Abb. 16: Veränderung der Gebäude- und Freifläche in Hektar je Gemeinde, 2001-2005, Daten: Statistisches Landesamt; eigene Grafik

3.4.1.2. Siedlungsdichte

Die Siedlungsdichte, bezogen auf die Gebäude- und Freifläche, variiert landesweit zwischen maximal ca. 100 EW/ha und einem Minimalwert von unter 20 EW/ha. Am intensivsten wird die Fläche in den Ballungszentren bzw. Verdichtungsräumen genutzt. Teilweise extrem niedrige Dichten finden


sich dagegen im Ländlichen Raum in Nordwürttemberg, dem südlichen Schwarzwald und der schwäbischen Alb.

Einwohner je ha Gebäude- und Freifläche 2005



Gemeindegröße



 Autobahnen

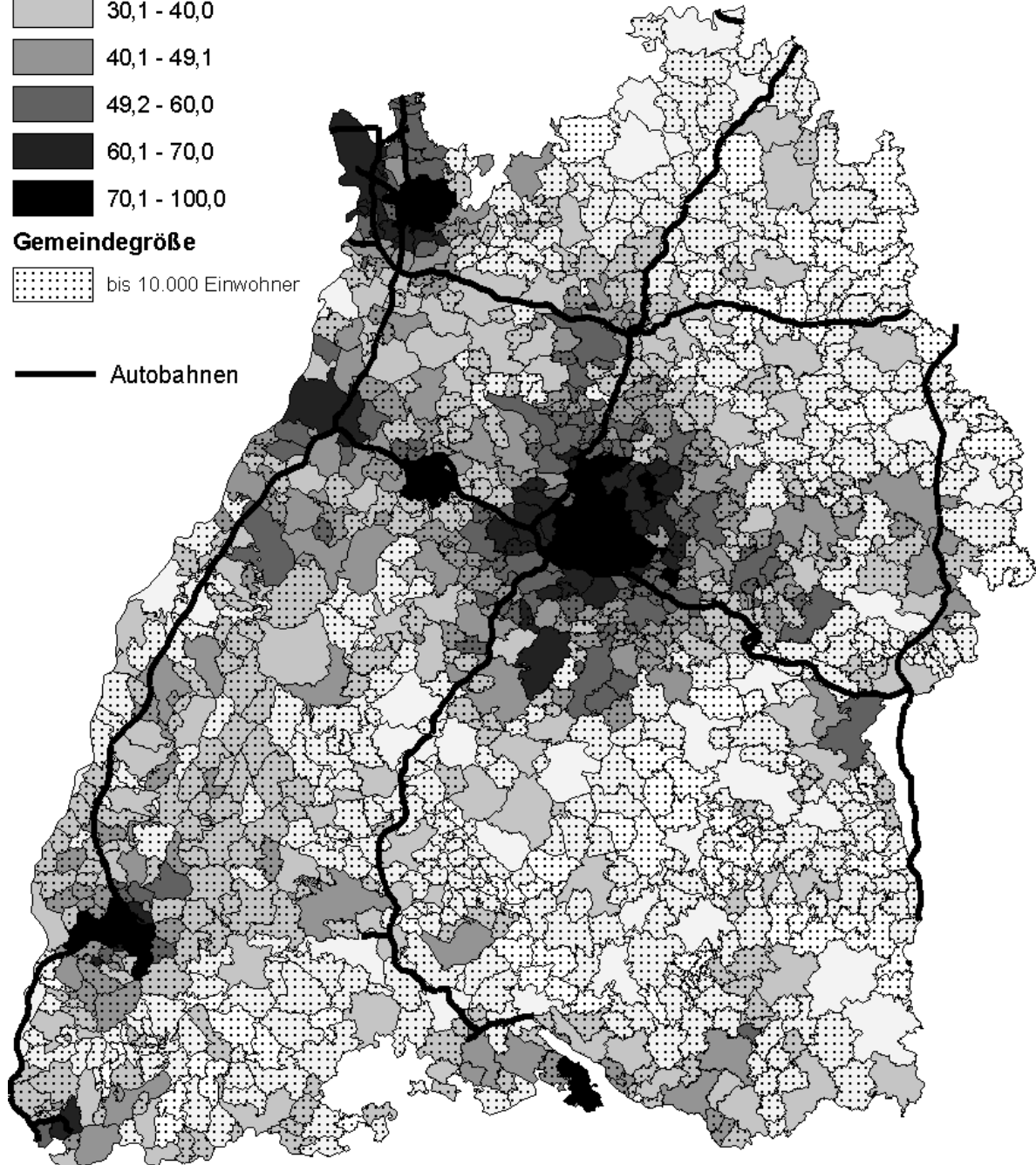


Abb. 17: Siedlungsdichte in den Gemeinden in Einwohner je Hektar Gebäude- und Freifläche (\bar{x} 2005: 35 EW/ha), nach Gemeindegröße und Raumkategorie 2005

Kleine Gemeinden in Ballungsräumen weisen teilweise eine hohe Siedlungsdichte auf. Im ländlichen Raum finden sich dagegen kaum überdurchschnittlich dicht besiedelte Gemeinden. Eine Ausnahme

bildet der mittlere Teil des Schwarzwalds, wo auch im Ländlichen Raum dem Landesdurchschnitt entsprechende Siedlungsdichten erreicht werden. Die Siedlungsdichte korreliert rechnerisch mit der Gemeindegröße. Sie liegt in Gemeinden mit unter 2000 Einwohnern nur halb so hoch wie in den Kommunen mit über 20.000 Einwohnern.

Veränderung der Flächen- und Einwohnerzahlen in den Gemeinden 2001 - 2005								
Gemeinden nach EW- Anzahl 2001	Bevölkerung		Änderung EW	Änderung EW	Änderung GF 01-05	Änderung GF 01-05	Änderung SuV 01-05	Änderung SuV 01-05
	Personen	Personen	Personen	%	ha	%	ha	%
Einheit	2001	2005	Δ01-05	Δ 01-05	Δ 01-05	Δ 01-05	Δ 01-05	Δ 01-05
>20.000	5.189.904	5.246.105	56.201	1,1	2572	2,7	3.884	2,4
10.001-20.000	2.032.421	2.053.893	21.472	1,1	1936	3,9	2.846	3,1
5.001-10.000	1.848.108	1.863.181	15.073	0,8	2548	4,9	4.075	3,9
2.001-5.000	1.315.378	1.331.676	16.298	1,2	2350	5,4	3.549	3,9
0-2.000	219.424	222.564	3.140	1,4	513	6,1	784	4,1
Landesdurchschn.	10.605.235	10.717.419	112.184	1,1	9919	4,0	15.138	3,2

Tab. 9: Veränderung der Flächennutzung 2001-2005 nach Gemeindegröße, Daten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg - EVAS 33110 (2005), eigene Berechnungen

Veränderung der Siedlungsdichten in den Gemeinden 2001 – 2005, Basisdaten								
Gemeinden nach EW- Anzahl 2001	Bodenfläche insgesamt	Darunter	Davon		Bodenfläche insgesamt	Darunter	Davon	
		SuV	Gebäude- u. Freifläche (GF)			SuV	GF	
			GF gesamt	GF-Wohnen			GF gesamt	GF-Wohnen
Einheit	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
Zeitl. Bezug	2001	2001	2001	2001	2005	2005	2005	2005
>20.000	726.347	164.998	95.272	48.893	726.391	168.882	97.844	50.747
10.001-20.000	692.198	92.970	50.162	26.153	692.207	95.816	52.098	27.609
5.001-10.000	929.812	104.158	52.534	26.946	929.794	108.233	55.082	28.762
2.001-5.000	962.193	90.579	43.576	21.735	962.191	94.128	45.926	23.410
0-2.000	263.584	19.137	8.474	4.014	263.584	19.921	8.987	4.342
Baden-Württemberg	3.574.134	471.842	250.018	127.741	3.574.167	486.980	259.937	134.870

Veränderung der Siedlungsdichten in den Gemeinden 2001 – 2005, prozentuale Veränderung								
Gemeinden nach EW- Anzahl 2001	EW-Dichte, bezogen auf GF	EW-Dichte, bezogen auf GF	Änderung EW-Dichte GF	Änderung EW-Dichte GF	EW-Dichte, bezogen auf GF Wohnen	EW-Dichte, bezogen auf GF Wohnen	Änderung EW-Dichte GF Wo	Änderung EW-Dichte GF Wo
Einheit	EW/ha	EW/ha	EW/ha	%	EW/ha	EW/ha	EW/ha	%
Zeitl. Bezug	2001	2005	Δ 01-05	Δ 01-05	2001	2005	Δ 01-05	Δ 01-05
>20.000	51	50,2	-0,8	-1,6	99,4	96,1	-3,3	-3,5
10.001-20.000	44,4	43,2	-1,1	-2,7	83,3	79,5	-3,9	-4,4
5.001-10.000	37,9	36,5	-1,4	-3,7	72	67,9	-4,1	-5,6
2.001-5.000	32,5	31,3	-1,2	-3,7	63,3	59,4	-3,9	-5,9
0-2.000	27	25,8	-1,2	-4,4	58,8	54,1	-4,8	-7
Baden-Württemberg	38,56	37,4	-1,14	-3,0	75,36	71,4	-4	-5,28

Tab. 10: Veränderung der Siedlungsdichten nach Gemeindegröße, 2001-2005, Daten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg - EVAS 33110 (2005), eigene Berechnungen

Zugleich hat die Siedlungsdichte im Betrachtungszeitraum in allen Gemeindegrößenklassen abgenommen. Mit -4% war der Rückgang der Nutzungsdichte im Wohnbauflächenbereich dabei insgesamt größer als der der gesamten Gebäudefläche (-3%). Hier könnten sich die überproportional vertretenen Einfamilienhausneubauten niederschlagen.

Veränderung der Einwohnerdichte, in Personen je ha Gebäude- und Freifläche 2001-2005

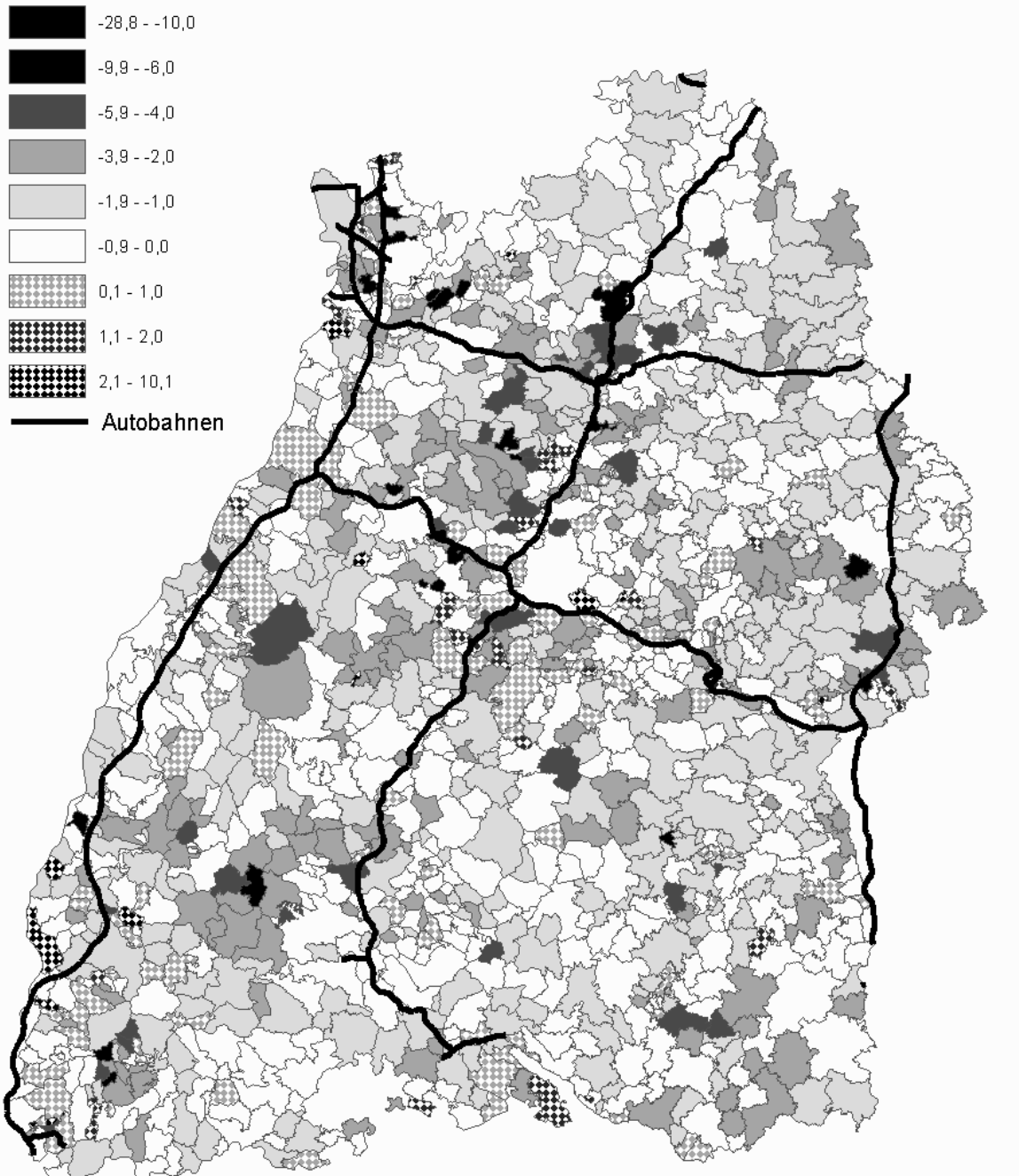


Abb. 18: Veränderung der Siedlungsdichte in den Gemeinden 2001-2005 nach Gemeindegröße

Die Veränderung der Siedlungsdichte bezüglich der Gebäude- und Freifläche in den vergangenen Jahren weist kein durchgängiges räumliches Muster auf. Neben zahlreichen Gemeinden, deren Dichte – entweder durch Einwohnerrückgänge, Flächenneuausweisungen oder Kombinationen davon – zurückging, gibt es eine ganze Anzahl von Gemeinden mit steigenden Dichten. Schwerpunktmäßig liegen diese im Verdichtungsraum südlich von Stuttgart und entlang der Rheinschiene.

3.4.1.3. Flächen"verbrauch" nach zentralörtlichem Status

Betrachtet man die Flächeninanspruchnahme nicht nach Gemeindegröße, sondern nach zentralörtlichem Status, so ergibt sich aus Sicht der Raumplanung ein eher unerfreuliches Bild. Sowohl die Unter- und Kleinzentren als auch die Gemeinden ohne zentralörtlichen Funktionsstatus wiesen je Einwohner und absolut in den Jahren zwischen 1996 und 2003 wesentlich mehr neue Siedlungsflächen aus als die Mittel- und Oberzentren. Auch die vorhandene Siedlungs- und Verkehrsfläche pro Kopf lag in den zentralen Orten unterer Stufe und den nichtzentralen Orten mit durchschnittlich ca. 568 qm/Einwohner erheblich über dem entsprechenden Landeswert von 452 Quadratmetern je Einwohner.

Die Unterschiede in der Flächenneuanspruchnahme sind dabei zwischen Unter- und Kleinzentren und den sonstigen Gemeinden ohne zentralörtlichen Status sehr gering. Eine Konzentration der Flächennutzung an den aus raumplanerischen Perspektive geeigneten und geforderten Standorten findet somit nicht statt.

Stand und Entwicklung der Flächeninanspruchnahme nach zentralörtlichen Funktionsstufen				
	Stand 2003		Entwicklung 1996-2003	
	SuV-Anteil in%	SuV je Einwohner in qm	Veränderung der SuV in%	Veränderung der SuV je EW in qm
Oberzentren	34,5	251	3	3
Mittelzentren	16,8	421	6	14
Ober- und Mittelzentren gesamt	20,5	340	4,9	9
Unterezentren	12,3	539	7,4	20
Kleinzentren	11,1	596	7,1	19
Unter- und Kleinzentren gesamt	11,6	568	7,2	19
Sonstige Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion	10,9	557	6,5	16
Baden-Württemberg	13,5	452	6,5	15

Tab. 11: Veränderung der Siedlungsdichte in den Gemeinden 2001-2005 nach Gemeindegröße, Daten: Statistisches Landesamt; Landesentwicklungsbericht Baden-Württemberg 2005, Wirtschaftsministerium Stuttgart; eigene Berechnungen

In allen Raumkategorien des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg liegen die durchschnittlichen Baulandpreise in nichtzentralen Orten über oder gleich hoch wie in den Klein- und Unterezentren. Im Ländlichen Raum ist der Unterschied selbst zwischen den Quadratmeter-Preisen in Mittel- und Oberzentren und den nichtzentralen Orten mit ca. 25 % vergleichsweise gering.

Durchschnittliche Kaufwerte für baureifes Land in Euro/qm, 2003				
Raumkategorie	Zentralörtliche Funktionsstufe			Gesamt
	Ober- und Mittelzentren	Unter- und Kleinzentren	Gemeinden ohne zentralörtl. Funktion	
Verdichtungsräume	357	285	284	320
Randzonen um die Verdichtungsräume	207	179	185	185
Ländlicher Raum insgesamt	112	87	93	97
Baden-Württemberg	208	135	154	164

Tab. 12: Baulandpreise in Baden-Württemberg nach Raumkategorie u. zentralörtlicher Funktionsstufe; Quelle: Raumordnungsbericht, Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Stuttgart 2005, S. 149

Aus diesen Werten lässt sich nicht ableiten, dass zur - politisch gewünschten - Steigerung der Wohneigentumsquote von Schwellenhaushalten die Ausweisung neuer Baugebiete in nichtzentralen Lagen notwendig oder hilfreich wäre.

Gewerbliche genutzte Flächen: Zunahme nach Gemeindegröße

Bei den gewerblichen Bauflächen zeigt sich ein etwas differenzierteres Bild. Die kleinen Gemeinden haben hier bei den Flächen für Handel und Wirtschaft am Zuwachs sowohl in absoluten Werten als auch prozentual einen geringeren Anteil. Bei den neu ausgewiesenen Flächen für Gewerbe und Industrie ist jedoch ein überdurchschnittliches Anwachsen in kleinen Kommunen zu erkennen, in der Kategorie der kleinsten Gemeinden mit unter 2000 Einwohnern stieg die Flächeninanspruchnahme für Gewerbe und Industrie mit 8.8% sogar am stärksten an. Allerdings ist hier die absolute zusätzlich genutzte Fläche mit insgesamt 76 ha doch recht niedrig.

Flächeninanspruchnahme: Veränderung in Hektar nach Gemeindegröße, 2001-2005							
Gemeindegröße	Siedlungs- u. Verkehrsfläche	Gebäude- u. Freifläche				Verkehrsfläche	Landwirtschaftsfläche
		Gesamt	GF-Wohnen	GF-Handel u. Wirtschaft	GF-Gewerbe u. Industrie		
>20.000	3884	2572	1854	621	337	640	-3849
10.000-20.000	2846	1936	1456	289	404	504	-3227
5.000-10.000	4075	2548,0	1816,0	192,0	503,0	785,0	-5520,0
2.000-5.000	3546	2348,0	1673,0	126,0	464,0	638,0	-5211,0
<2.000	787	515,0	330,0	25,0	76,0	218,0	-1169,0
Summe > 10.000	6730	4508	3310	910	741	1144	-7076
Summe < 10.000	8408	5411	3819	343	1043	1641	-11900

Tab. 13: Veränderung der Flächeninanspruchnahme in Hektar 2001-2005 nach Gemeindegröße, Daten: Statistisches Landesamt; eigene Berechnungen

Ein interessantes Phänomen ist der überproportional hohe Anteil der Städte an den neu ausgewiesenen Flächen für Handel und Wirtschaft. Hier scheint sich ein Konzentrationsprozess abzuzeichnen, der - zumindest was großflächigen Einzelhandel betrifft - den Zielsetzungen der Regionalplanung folgt.

Flächeninanspruchnahme: Veränderung in Prozent nach Gemeindegröße, 2001-2005							
Gemeindegröße	Siedlungs- u. Verkehrsfläche	Gebäude- u. Freifläche				Verkehrsfläche	Landwirtschaftsfläche
		Gesamt	GF-Wohnen	GF-Handel u. Wirtschaft	GF-Gewerbe u. Industrie		
>20.000	2,4	2,7	3,8	11,1	1,9	1,2	-1,2
10.000-20.000	3,1	3,9	5,7	14,9	5,1	1,3	-1,0
5000-10.000	3,9	4,8	6,7	10,6	6,6	1,8	-1,2
2.000-5.000	3,9	5,4	7,8	9,5	8,5	1,5	-1,1
<2.000	4,0	5,9	8,2	13,4	8,8	2,3	-0,9
Δ >10.000	2,6	3,1	4,4	12,0	2,9	1,2	-7,7
Δ <10.000	4,0	5,2	7,3	10,4	7,5	1,7	-12,2

Tab. 14: Flächeninanspruchnahme nach Gemeindegrößen in %, 2001-2005, Daten: Statistisches Landesamt; eigene Berechnungen

Regionale Studie: Gewerbeflächenzunahme nach zentralörtlichem Status

Für die Region Mittlerer Oberrhein liegt eine Studie²³ vor, die für den Zeitraum 1994-2004 den Anstieg der gewerblich genutzten Fläche nach zentralörtlichen Funktionsstufen zeigt. Datenbasis sind sämtliche Gemeinden der Region Mittlerer Oberrhein. Auch hier zeigt sich, dass die Klein- und Unterzentren sowie die nicht zentralen Orte einen großen Anteil an der neu in Anspruch genommener Fläche für Gewerbebezüge haben. Mehr als die Hälfte des Gewerbeflächenzuwachses fand zwischen 1994 und 2004 in nichtzentralen Orten, Klein- und Unterzentren statt. Noch stärker war deren Übergewicht bei den geplanten und sich im Verfahren befindlichen Flächen.

Flächenzuwachs nach Zentralitätsstufen in der Region Mittlerer Oberrhein, 1994-2004 in ha				
	Δ gesamt	Δ Verkehr	Δ Gewerbe	Gemeinden
	[ha]	[ha]	[ha]	[Anzahl]
Oberzentrum	5	-22	38	1
Mittelzentren	780	170	141	8
Unterzentren	646	231	88	8
Kleinzentren	509	60	91	16
Nicht zentrale Orte	693	226	74	26
Interkomm. Gewerbegebiete			51	
Summe	2633	665	432	59
Anteil „nicht zentral“ bis Unterzentrum	1848	517	253	50
Flächenzuwachs nach Zentralitätsstufen Region Mittlerer Oberrhein, 1994-2004 in Prozent, 1994 = 100				
	Δ gesamt	Δ Verkehr	Δ Gewerbe	Gemeinden
	[%]	[%]	[%]	[%]
Oberzentrum	0,2	-3	8	2
Mittelzentren	29,6	26	29	14
Unterzentren	24,5	35	18	14
Kleinzentren	19,3	9	19	27
Nicht zentrale Orte	26,3	34	15	44
Interkomm. Gewerbegebiete			11	
Anteil „nicht zentral“ bis Unterzentrum	70	78	52	85

Tab. 15: Flächenzuwachs nach Zentralitätsstufen in der Region Mittlerer Oberrhein²⁴, Daten: Region Mittlerer Oberrhein, Statistisches Landesamt; eigene Berechnungen

Wenig Überraschungen bietet abschließend der Blick auf die Flächenneuanspruchnahme in den Kreisen nach den Kategorien des Landesentwicklungsplanes: In den zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehörenden Kommunen liegt zwar der Siedlungs- und Verkehrsflächenanteil niedriger als in den übrigen Raumkategorien. Sowohl die tatsächlich in Anspruch genommene Fläche mit ca. 739 qm je Einwohner (Land: 452 qm/EW) als auch deren Zuwachs von 1996-2003 liegen erheblich über den Werten dichter besiedelter Räume: Mit 31 qm je Einwohner lag die Zunahme doppelt so hoch wie im Land (15 qm) und wesentlich höher als in den Verdichtungsbereichen im Ländlichen

²³ Gewerbeflächenstudie des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein, Vortrag von Verbandsdirektor Dr. Gerd Hager am 02.02. 2006 in Karlsruhe

²⁴ Die fett gedruckten Werte stammen aus der Gewerbeflächenstudie, die anhand einer Befragung aller Gemeinden im Verbandsgebiet die tatsächlichen „Verbrauchs“-Werte dieser Gemeinden wiedergibt, die übrigen Werte basieren auf den Daten des Statistischen Landesamts für die Erhebungsperioden 1993 und 2005.

Raum (21 qm/EW), den Randzonen um die Verdichtungsräume (12 qm/EW) und den Verdichtungsräumen selbst (5 qm/EW)²⁵.

Vergleichbare Struktur des Flächenverbrauchs in Bayern

Eine ähnliche Struktur des Flächenverbrauchs lässt sich im raumstrukturell vergleichbaren Flächenland Bayern belegen: Auch dort sind es die Gemeinden im Ländlichen Raum, in denen der Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsfläche am stärksten ist. Räumliche Schwerpunkte der Flächeninanspruchnahme sind dort die Grenzland- und überwiegend strukturschwachen Regionen mit einer Zunahme von 14,4 ha je Tag, gefolgt von den sonstigen ländlichen Regionen mit einer Zunahme von 7,4 ha pro Tag (im Zeitraum 1996-2000). In den Regionen mit großen Verdichtungsräumen lag die Zunahme mit 6,5 ha pro Tag dagegen am niedrigsten²⁶.

3.4.1.4. Siedlungsflächenausdehnung in Gemeinden mit unter 10.000 Einwohnern

Kleine Gemeinden mit unter 10.000 Einwohnern stellen einen hohen Anteil an den einzelnen Siedlungsflächenkategorien, den absoluten Flächenanteilen und den Flächenzunahmen. Während nur ca. ein Drittel aller Einwohner des Landes (ca. 32%) in kleinen Kommunen lebt, nimmt deren Boden- bzw. Gemarkungsfläche ca. zwei Drittel der gesamten Landesfläche (61%) ein. Pro Einwohner steht in allen Kategorien mehr Fläche zur Verfügung als in den größeren Kommunen.

Während in Baden-Württemberg insgesamt die bebaute Fläche von 1997-2001 um ca. 3,0% zunahm, wuchs diese in den kleinen Gemeinden um ca. 4,6%. Den höchsten Anteil am Flächenwachstum kleiner Gemeinden in Baden-Württemberg hatten die Wohnbauflächen, dicht gefolgt von den gewerblichen Bauflächen.

Die große Zunahme der gewerblichen Bauflächen in den Gemeinden unter 10.000 Einwohnern ist besonders auffallend. Binnen 4 Jahren vergrößerte sich die gewerblich gewidmete Siedlungsfläche dort um über zehn Prozent.

²⁵ Landesentwicklungsbericht Baden-Württemberg 2005, Wirtschaftsministerium Stuttgart

²⁶ Daten und Fakten zum Flächenverbrauch in Bayern,
<http://www.stmugv.bayern.de/de/boden/flaech/flv7.htm>, besucht am 23.11.2004

Veränderung der besiedelten Fläche 1997 - 2001 in %
nach Flächenarten und Gemeindegröße

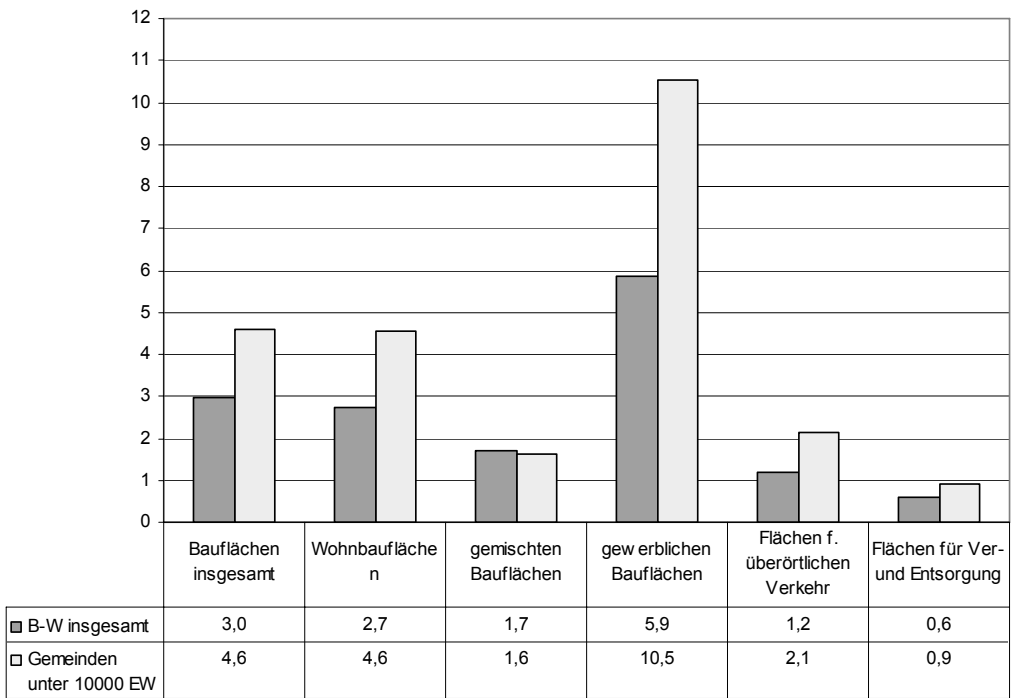


Abb. 19: Veränderung der besiedelten Fläche nach Flächenarten und Gemeindegröße 1997-2001 in %, Daten: Statistisches Landesamt; eigene Grafik

Anteil der Flächen in Gemeinden unter 10.000 Einwohnern am Bodenflächentyp 2001

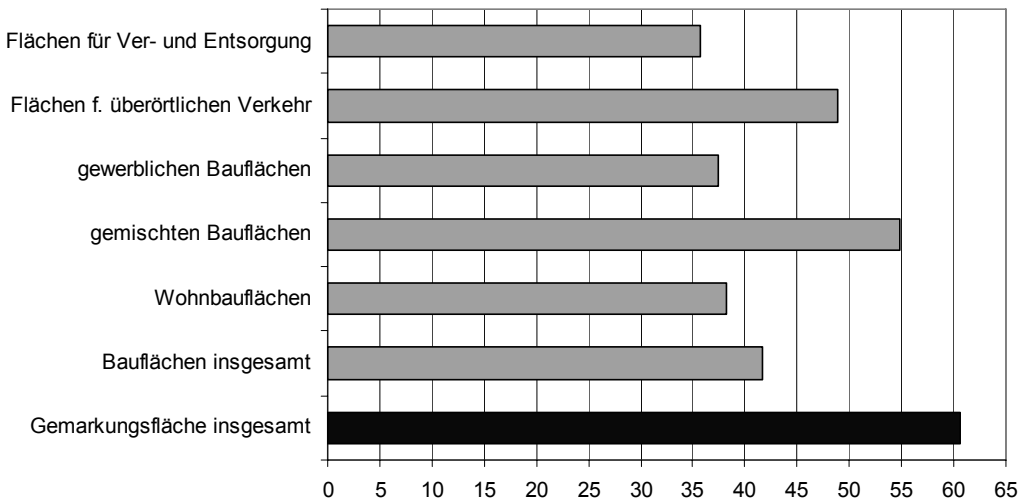


Abb. 20: Anteil der Gemeinden < 10.000 Einwohner am Bodenflächentyp in %, 2001, Daten: Statistisches Landesamt; eigene Grafik

Nicht nur die tatsächliche Fläche pro Einwohner, sondern auch deren Zunahme ist in den kleinen Gemeinden am höchsten. Der Flächenzuwachs je Einwohner lag in den Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern dabei mit ca. 16,3 qm/EW im Zeitraum 1997-2001 nahezu doppelt so hoch wie der landesweite Durchschnitt von ca. 8,2 qm/EW.

3.4.2. Umgang mit dem Thema Siedlungsflächenausdehnung in Kommunen unterschiedlicher Größenklassen

In den großen Agglomerationen stößt die Inanspruchnahme weiterer Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke zunehmend an Grenzen praktischer und psychologischer Art.

Oft ist der für Siedlungszwecke nutzbare Bereich der Gemarkungsfläche nahezu ausgeschöpft. Häufig stößt die weitere Flächenausweisung durch die damit verbundene Beeinträchtigung von Erholungs- und Freiflächen auf den Widerstand der ortsansässigen Bevölkerung. Aus diesen und weiteren Gründen haben zahlreiche Kommunen in den zurückliegenden Jahren damit begonnen, sich verstärkt auf die Erfassung und (Wieder-) Nutzung brachliegender Areale im Innenbereich, die sogenannte Innenentwicklung, zu konzentrieren.

Die Nutzung innerörtlicher Reserveflächen für Siedlungszwecke ist nichts grundsätzlich Neues; von jeher wurden Siedlungen sowohl durch Ergänzung, Erneuerung und zusätzliche Gebäude im Bestand als auch durch Ortserweiterungen vergrößert. Während Ortserweiterungen im Regelfall als von einer Verwaltung oder einem Investor planmäßig durchgeführte Maßnahme ablaufen, was allein schon durch die Notwendigkeit der Errichtung der benötigten technischen und Verkehrs-Infrastrukturen unvermeidlich ist, verliefen Nachverdichtungen im Innenbereich bestehender Siedlungen im Regelfall in Form sporadischer, nicht koordinierter Einzelmaßnahmen überwiegend privater Bauherren.

Der durch die schwindenden Reserven entstandene Handlungsdruck in größeren Städten hat zu einer Professionalisierung der mit Innenentwicklung zusammenhängenden Maßnahmen geführt. Zu diesen gehört die Erarbeitung von Übersichten über vorhandene Flächenreserven, deren Beschreibung und Kategorisierung, die anschließende Auswahl geeigneter Flächen, deren Nutzbarmachung durch praktische (Altlastenentsorgung), planerische (Schaffung von Baurecht) und öffentlichkeitswirksame (Vermarktung, Investorensuche) Maßnahmen der Kommunen. Für derartige Maßnahmen sind sowohl personelle als auch finanzielle Reserven und entsprechend ausgebildetes Personal notwendig.

Kleine Kommunen verfügen nur in seltenen Fällen über die für derartige Vorgehensweisen notwendige Verwaltungskapazität. Für den Baubereich sind dort häufig ausschließlich die Tiefbauämter oder aber innerhalb der Verwaltung eher allgemein ausgebildete Personen zuständig. Nur in Ausnahmefällen trifft man in Gemeinden unter 10.000 Einwohnern auf ausgebildete Architekten, Stadt- oder Raumplaner. Entsprechend gering ist oft der Kenntnisstand über mögliche Vorgehensweisen, über langfristige wirtschaftliche Folgen von Außenentwicklung und über andernorts erprobte Maßnahmen zur Innenentwicklung.

Durch die Überschaubarkeit des Gemeindegebiets wird eine detaillierte Flächenerhebung zudem von den Verantwortlichen oft für überflüssig gehalten. Die meisten freien Flächen sind im Ort bekannt, scheinen aber für eine bauliche Nutzung aufgrund der Eigentümerstruktur, des Zuschnitts oder anderer Hinderungsgründe nicht geeignet bzw. verfügbar zu sein.

Aus diesen Gründen liegen bundesweit zwar mittlerweile in einigen größeren Städten (Stuttgart, Berlin, Freiburg, Münster...) Untersuchungen zu Flächenreserven vor, jedoch nur sehr rudimentäre Daten zu möglichen inneren Reserven in Dörfern und kleineren Gemeinden.

In Bayern hat einer Untersuchung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) zufolge nur ca. 16% der Gemeinden mit weniger als 20.000 Einwohnern ein Baulückenkataster, etwa halb so viele verfügen über ein Brachflächenkataster.

In Baden-Württemberg liegen als Ergebnis mehrerer Forschungsprojekte Flächenübersichten für einige Gemeinden im Murgtal (Projekt „Siedlungsentwicklung an Stadtbahntrassen – Das Beispiel Murgtal“ gefördert vom Wissenschaftsministerium, LEADER+ -Projekt „Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung innerörtlicher Potenziale“) sowie des MELAP- Programms des Ministeriums für Ländlichen Raum konkrete Zahlen für einzelne kleine Kommunen mit weniger als 10.000 Einwohnern vor.

Die bisher erhobenen Daten deuten darauf hin, dass auch und gerade in kleinen Gemeinden erhebliche innere Reserven vorhanden sind. Die festgestellten Werte der einzelnen Gemeinden schwanken jedoch erheblich, zudem wurden bei den meisten Untersuchungen insbesondere zu MELAP nur Teilbereiche einzelner Ortsteile, nicht jedoch das gesamte Siedlungsgebiet der Kommunen untersucht. Da im Regelfall für die Untersuchungen die besonders problematischen Bereiche eines Ortes betrachtet wurden, führen die daraus resultierenden Zahlen zu einem überhöhten Gesamtbild vor allem hinsichtlich bestimmter Indikatoren wie Leerstandsanteilen und Überalterung.

In kleinen Gemeinden wird die Ausweisung neuer Baugebiete im Regelfall als positive Entwicklung betrachtet. Widerstand regt sich meist nur dann, wenn der örtlichen Landwirtschaft besonders gute Böden entzogen werden oder sich Einzelpersonen in ihren Interessen beeinträchtigt sehen.

In jüngster Zeit mehren sich die Fälle, bei denen kleinere Gemeinden über den Umweg der Ortskernsanierung/Ortskernbelebung beginnen, sich mit dem Thema Flächenausdehnung auseinanderzusetzen. Unterstützt wird dies u.a. von Projekten und Veröffentlichungen des Ministeriums für Ländlichen Raum. Ziel der Gemeinden ist jedoch – von wenigen Ausnahmefällen abgesehen - meist, brachliegende Grundstücke und leerstehende Gebäude im Ortskern einer neuen Nutzung zuzuführen und zugleich Flächen in Neubaugebieten anzubieten. Eine Reduzierung der Flächenausdehnung steht nicht im Vordergrund.

3.4.3. Auslöser für Flächenneuanspruchnahme in kleinen Kommunen

Motor der Flächeninanspruchnahme sind Bedarf (nach angemessener Wohnfläche, nach Betriebsfläche...) und Wünsche (nach speziellen Wohnformen wie z. B. dem Einfamilienhaus, nach einfach zu organisierenden Betriebsabläufen, langfristiger Erweiterbarkeit...) der Bevölkerung. Diese Nachfrage ist regional oder sogar örtlich gebunden; freie Flächen in einem Landesteil können nicht mit der Nachfrage in einem anderen Gebiet aufgerechnet werden.

Je nach regionaler Situation ergibt sich aus diesen Befunden Handlungsbedarf für unterschiedliche Akteure und Planungsebenen. Dabei stimmen die Wünsche der Gemeinden nicht unbedingt mit den regionalplanerischen Zielen überein.

Die aus den Haushaltszahlen errechneten Werte zum Wohnungsbedarf in den einzelnen Raumkategorien helfen hier kaum weiter. Gerade die Kreise mit geringen und mittleren Dichten, die bei der Gegenüberstellung von Haushaltszahlen und vorhandenem Wohnraum schon heute den größten Überschuss an Wohnungen aufweisen, verzeichnen zugleich die höchsten Baufertigstellungszahlen. Es scheint also auch hier trotz rechnerischen Überangebots eine Nachfrage nach Wohnraum vorhanden zu sein. Angesichts der hohen Anteile von Ein- und Zweifamilienhausneubauten liegt die Vermutung nahe, dass diese Nachfrage nicht quantitativer, sondern überwiegend qualitativer Natur ist.

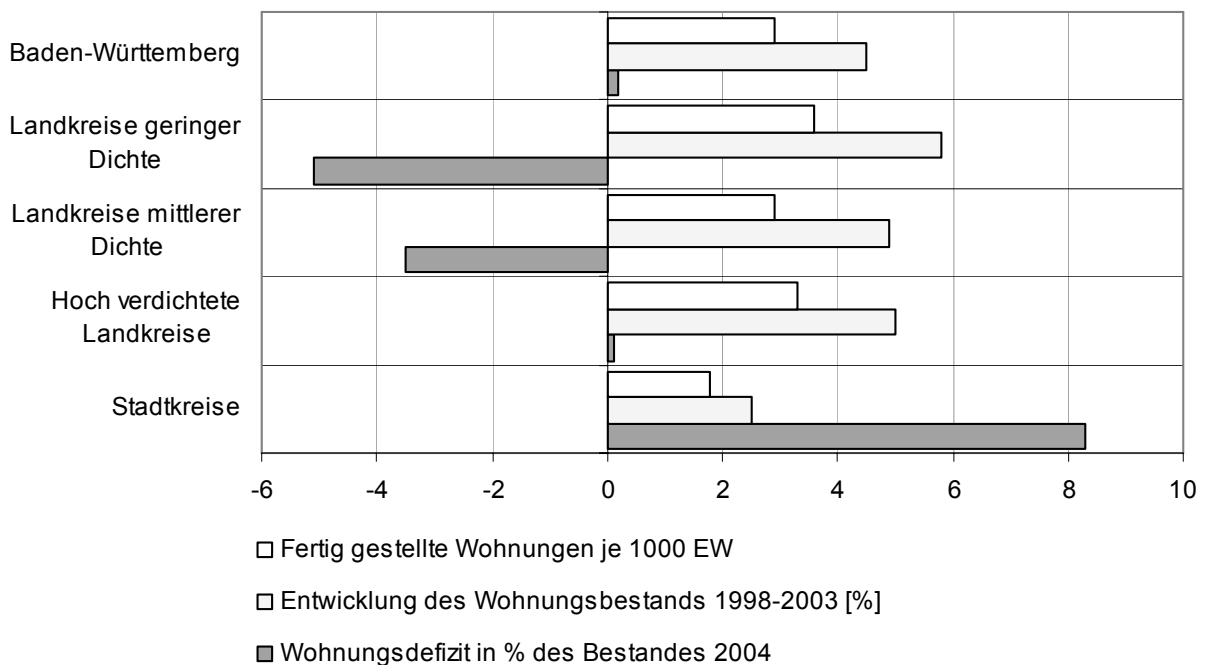


Abb. 21: Baufertigstellungen, Wohnungsbestand und rechnerisches Wohnungsdefizit in Kreisen unterschiedlicher Dichte, Daten: L-Bank IAW Wohnungsmonitor 2004, Wohnungsmarktbeobachtung in Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

In Kommunen mit großem Nachfragedruck - sei es aus der eigenen Gemeinde oder durch Zuwanderer - ergibt sich regelmäßig der Wunsch, neue Baugebiete zu erschließen. Davon erhoffen sich die Bürger und Gemeindevertreter zum einen, das für die jeweilige Gemeinde und ihren Gemeindefächer realisierbare Einwohnerpotenzial zu erschließen und durch den Verkauf von Grundstücken Geld zu verdienen und zum andern sicherzustellen, dass das Preisniveau insbesondere im Mietwohnungssektor nicht durch Engpässe in die Höhe getrieben wird. Aus übergeordneter Sicht ist in diesen prosperierenden Gemeinden insbesondere der Schutz von Freiflächen und ein sinnvolles Einfügen der Gemeinde in das regionale Zentrengefüge von Bedeutung.

In Kommunen mit geringerem Wachstumsdruck ist zwar meist ebenfalls der Wunsch nach Einwohner- und Flächenwachstum zu konstatieren, Art und Intensität seiner Artikulation hängen jedoch vielfach mit der Gemeindegröße bzw. ihrer infrastrukturellen Ausstattung zusammen. Gerade kleinere Gemeinden, die in Gefahr sind, unter die Schwellenwerte für bestimmte Einrichtungen wie Grundschule, Kindergarten und auch Einzelhandelsangebote zu sinken, engagieren sich häufig sehr stark für die Ausweisung neuer Bauflächen. Nicht gesehen wird hier oft die Tatsache, dass Änderungen der Infrastrukturausstattung durch die Veränderung der Altersstruktur auch dann notwendig wären, wenn die Kopfzahl gleich bliebe bzw. umgekehrt, dass auch die mit maximalem Aufwand zu erreichenden Steigerungen der Einwohnerzahl weder zur Verbesserung des Nahversorgungsangebots noch zum automatischen Erhalt der sozialen Infrastruktur führen würden.

Auch in Gemeinden mit geringer Nachfrage ist dort, wo quantitative und qualitative Verluste bezüglich der infrastrukturellen Ausstattung zu erwarten sind, oft hektischer Aktionismus mit dem Ziel zusätzlicher, möglichst günstiger Flächenangebote zu beobachten.

Die folgende Tabelle gibt einen groben Überblick über Gruppen von Kommunen mit ähnlichen Siedlungsstrukturmerkmalen und deren planerischen Erfordernissen aus kommunaler und regionaler Sicht.

Gemeindetyp	Flächenbezogene Maßnahmen	
	Aus Sicht der Gemeinde:	Aus Sicht der Regionalplanung:
Gemeinden mit ... hohem Siedlungsdruck, wenig inneren Reserven	Neubaugelbiete	Wachstum am Ort zulassen oder umlenken?
hohem Siedlungsdruck, vielen inneren Reserven	Aktivierung der Flächenpotenziale unter Zeitdruck und Neubaugelbiete	Wachstum am Ort zulassen oder umlenken?
durchschnittlichem Siedlungsdruck, wenig inneren Reserven	Neubaugelbiete	Wachstum am Ort unterstützen, bremsen oder umlenken?
durchschnittlichem Siedlungsdruck, vielen inneren Reserven	Aktivierung der Flächenpotenziale ohne Zeitdruck möglich	Wachstum am Ort unterstützen, bremsen oder umlenken?
Stagnation der Bevölkerungszahl/Abwanderung und/oder hohem Leerstand, wenig inneren Reserven	Neubaugelbiete	Bestand am Ort stärken oder Rückzug?
Stagnation der Bevölkerungszahl/Abwanderung und/oder hohem Leerstand, vielen inneren Reserven	Neubaugelbiete Aktivierung der Flächenpotenziale	Wachstum am Ort stärken oder Rückzug?

Tab. 16: Gemeindetypen und flächenbezogener planerischer Handlungsbedarf; eigene Darstellung

Je geringer die Chancen einer Gemeinde auf Zuwanderer im kommunalen Wettbewerb sind, desto geringer ist meist die Neigung gemeindlicher Vertreter zu innovativen Angeboten und Innenentwicklungsprojekten. Es wird vielmehr auf „sichere“, beliebte und erprobte Angebote gesetzt, wie es Bauflächen für freistehende Einfamilienhäuser sind bzw. waren.

Diese Aktivitäten werden vor dem Hintergrund verständlich, dass den meisten Kommunen kaum Möglichkeiten zur Verfügung stehen, um die genannten nachteiligen Veränderungen ihrer finanziellen Situation und der Lebensqualität ihrer Bürger zu verhindern. Bauflächenausweisung mag auch aus gemeindlicher Perspektive kein sicheres Allheilmittel sein – aber es ist zumindest ein Mittel, das in der Vergangenheit häufig Erfolge bescherte, und auch heute findet sich meist in der nahen Umgebung eine andere Gemeinde, die von einer derartigen Strategie profitiert und dadurch Hoffnungen

gen weckt. Dazu trägt die kleinteilige Struktur des Bildes der Bevölkerungsentwicklung erheblich mit bei: praktisch jede „schrumpfende“ Gemeinde grenzt an eine oder mehrere Gemeinden an, die noch wachsen.

3.4.4. Besonderheiten der Flächennachfrage in kleinen Kommunen

In kleinen, insbesondere den im Ländlichen Raum gelegenen Kommunen funktionieren die aus städtischem Kontext bekannten Einflussfaktoren auf die Flächennachfrage zumindest in Teilbereichen anders.

Die Nachfrage nach Bauflächen geht in kleinen Kommunen nahezu vollständig von privaten Einzelpersonen bzw. Familien aus, die meist ausschließlich für ihren eigenen Bedarf bauen.

Unter allen Wohnformen ist das Wohnen im (neuen) Einfamilienhaus in kleinen Gemeinden zum einen die am weitesten verbreitete Wohnform und zum anderen diejenige mit dem höchsten Sozialprestige ebenso wie dem höchsten Wohnkomfort. Die Mehrzahl aller Einwohner wohnt schon im Einfamilienhaus; wer es noch nicht tut, jedoch langfristig im Ort wohnen bleiben möchte, strebt diesen Status zumindest an. Damit besteht ein ständiger Druck zur „Siedlungsverdünnung“.

Das freistehende Einfamilienhaus ist unter anderem deswegen noch stärker als in den Verdichtungsbereichen das Wunschziel von Bauherren, weil die Kosten eines Einfamilienhauses in Relation zum durchschnittlichen Einkommen in ländlichen Gebieten aufgrund der erheblich geringeren Baupreise deutlich niedriger liegen. Das eigene Haus ist auch für Haushalte mit mittlerem Einkommen bzw. mit geringem Einkommen, aber der Möglichkeit zur Eigenleistung, ein erreichbares Ziel. Zwar liegt auch die Kaufkraft im Ländlichen Raum insgesamt ca. 5 Prozent unter dem Landeswert - die Unterschiede hinsichtlich der Immobilienpreise sind jedoch erheblich größer und gleichen dieses Gefälle mehr als aus.

Der Bau eines eigenen Hauses kann in weniger dicht besiedelten Regionen je nach örtlicher Situation sogar günstiger sein als das Wohnen zur Miete. Die im Vergleich zu zentraleren Standorten höheren Mobilitätskosten werden durch die Entfernungspauschale zumindest teilweise abgedeckt.

Sämtliche Umfragen zu Wohnstandort- und Wohnformpräferenzen²⁷ belegen den ausgeprägten Wunsch einer Mehrheit der Bevölkerung nach dem Wohnen im Einfamilienhaus. Selbst angesichts der Tatsache, dass viele dieser Umfragen von Auftraggebern mit eindeutigen Eigeninteressen in Auftrag gegeben werden und je nach Fragestellung, Zusammensetzung und Größe der Gruppe der Befragten mit Vorsicht zu genießen sind, lässt sich zumindest konstatieren, dass eindeutig mehr Menschen im Einfamilienhaus leben möchten als es dies heute tun, was sich für Wohnformen wie beispielsweise die Mietwohnung im Mehrfamilienhaus sicherlich nicht sagen lässt.

²⁷ Siehe bspw. Schneider, N.; Spellerberg, Annette: Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität, Opladen, 1999; und Simon, Christina, 2001, S. 87ff.

Immobilienpreise seit 1997

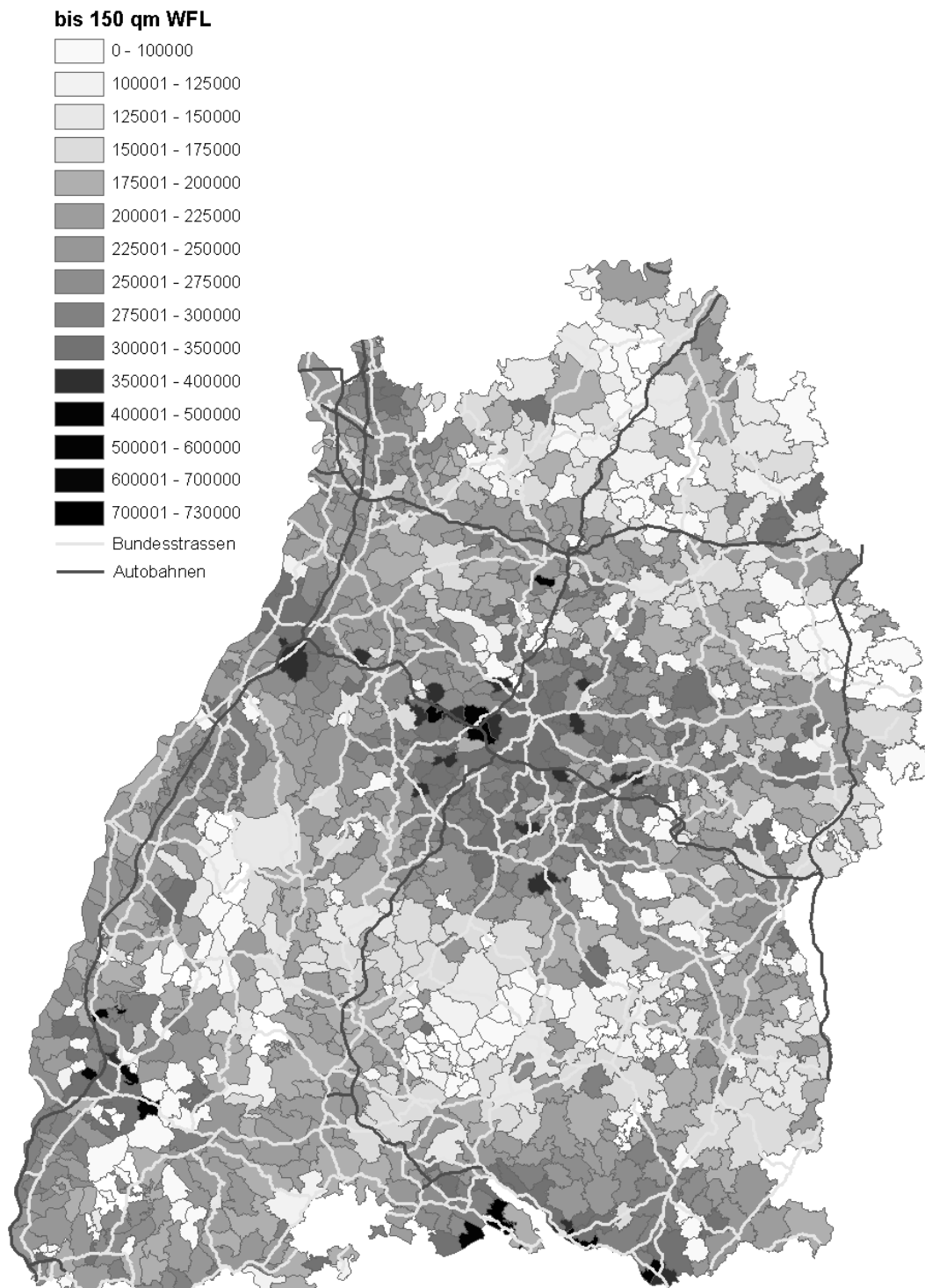


Abb. 22: Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser bis 150 qm Wohnfläche 1997 bis 2005, Daten: Internetportal „Immopool“, Stand 26.10.2005

3.4.4.1. Zeitliche Abläufe/Rhythmen

Wenn sich ein Haushalt zum Bau/Kauf eines Eigenheims entschließt, ist zu diesem Zeitpunkt eine bestimmte familiäre Konstellation vorhanden, beispielsweise die bevorstehende Geburt eines Kindes, sowie ein Finanzierungsrahmen, der häufig innerhalb bestimmter Fristen auch abgerufen werden muss. Der Hausbau kann daher zwar meist um einige Monate, selten jedoch um Jahre

verschoben werden. Er stellt im Regelfall ein einmaliges Ereignis im Leben der beteiligten Personen dar. Schon für die direkt Beteiligten ist nicht immer lange im Voraus absehbar, wann das Thema „Hausbau“ im Einzelfall akut werden wird, noch viel weniger für Außenstehende, wie bspw. die Entscheidungsgremien einer Gemeinde.

Für die Ortsplanung einer Gemeinde entsteht dadurch das Problem, dass eigentlich kontinuierlich Baumöglichkeiten geschaffen bzw. vorgehalten werden müssten, um möglichen Bauherren ohne zeitliche Verzögerung Bauflächen anbieten zu können.

Da in den Gemeinden durch die Vorgaben der Regional- und Flächennutzungsplanung nur eine begrenzte Fläche für Bauzwecke genutzt werden kann und zudem die Aufstellung eines Bebauungsplans ebenso wie die Baulanderschließung Kosten verursacht und Zeit benötigt, werden im Regelfall die Wünsche mehrerer Bauwilliger gebündelt und nur jeweils im Abstand mehrerer Jahre eine gewisse Anzahl Bauplätze neu erschlossen und auf den Markt gebracht.

Wenn eine Gemeinde finanziell dazu in der Lage ist, kann sie alternativ dazu größere Gebiete quasi „auf Vorrat“ erschließen, um möglichst kontinuierlich Flächen anbieten zu können. Dies setzt jedoch erhebliche Investitionen und die feste Überzeugung voraus, die erschlossenen Flächen auch am Markt unterbringen zu können – Bedingungen, die nur auf sehr wenige Gemeinden noch zutreffen.

Die untenstehende Grafik stellt unterschiedliche Planungsrhythmen von Gemeinden (schwarz) und privaten Bauherren (rot) gegenüber. Als Beispiel wurden eine größere Stadt, eine kleine Gemeinde mit drei Ortsteilen und eine aus einem einzigen Ortsteil bestehende kleine Gemeinde gewählt. Offensichtlich ist, dass in kleinen Gemeinden die Verfügbarkeit von Bauplätzen in Neubaugebieten periodischen Schwankungen unterworfen ist, was dazu führt, dass Bauwillige in manchen Zeitabschnitten kein adäquates Angebot vorfinden. Besteht die Gemeinde dazu noch aus mehreren Ortsteilen, wird auch bei regelmäßiger und zeitlich überlappender Ausweisung und Erschließung neuer Baugebiete der Ruf nach zusätzlichen Flächen nie verstummen, weil Angebote in anderen Ortsteilen nicht als vollwertiger Ersatz akzeptiert werden. Mit einem gewissen „Grundjammern“ müssen sich Gemeindevertreter daher abfinden.

Überdies ist die Belebung des Bauflächenangebots durch die Ausweisung neuer Baugebiete meist nur von kurzer Dauer. Mit Fertigstellung der Erschließung bebaut ein gewisser Anteil der Grundstücksbesitzer sein frisch erschlossenes Baugrundstück. Diejenigen, die weder für sich selbst noch für Verwandte Interesse an einem Hausbau haben, bemühen sich meist zu diesem Zeitpunkt, das ihnen zugewiesene Grundstück zu verkaufen, um die Erschließungskosten weitergeben zu können. Eine je nach örtlichen Verhältnissen unterschiedlich großer Anteil der Grundstückseigentümer gehört zu keiner dieser beiden Gruppen: Wer weder selbst bauen möchte noch verkaufen muss, lässt sein Grundstück in der Regel auf unbestimmte Zeit liegen, im Vertrauen darauf, dass Bauland nicht an Wert verliert. Diejenigen Grundstücke, die nicht in den ersten Jahren nach Erschließung eines

Baugebiets verkauft bzw. bebaut werden, sind damit schon bald ebenso immobil wie die Mehrzahl unbebauter Flächen im Innenbereich²⁸ und stehen dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung.

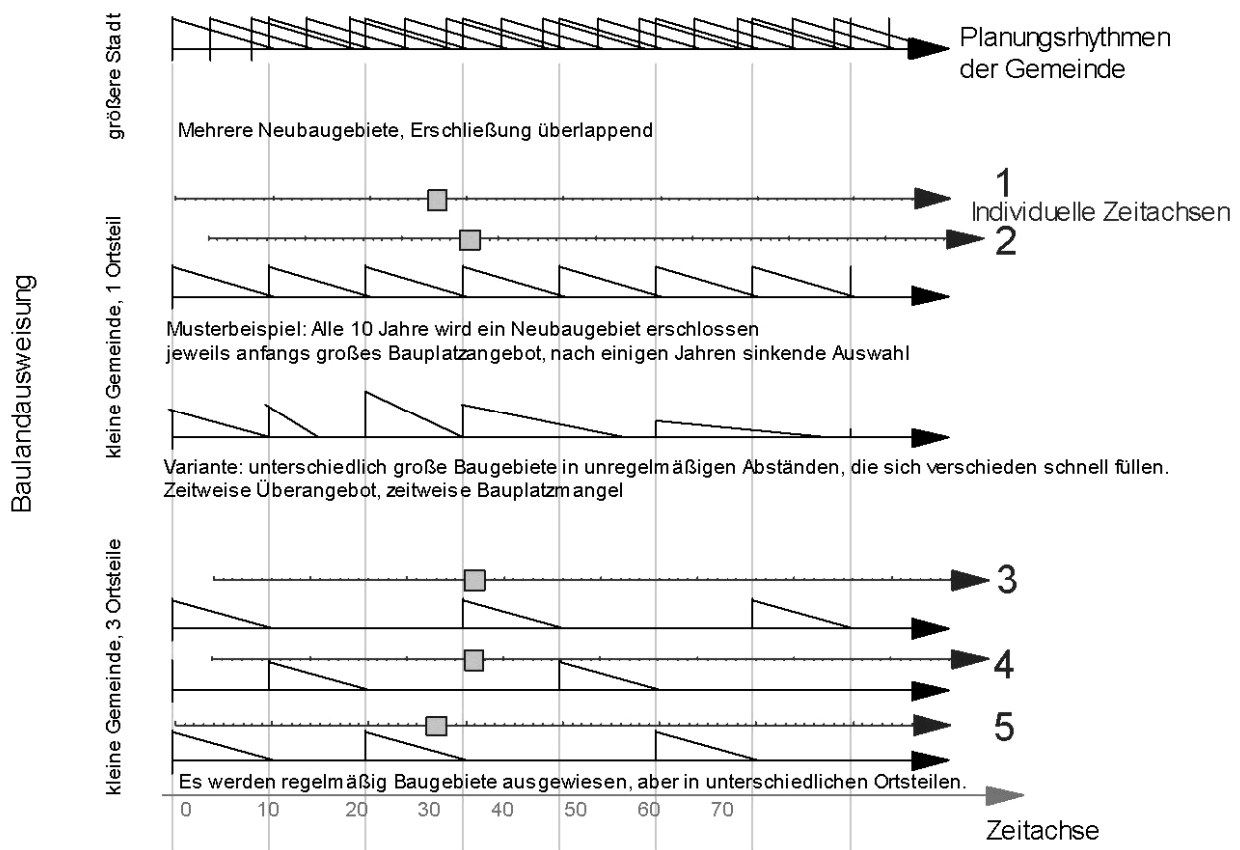


Abb. 23: Unterschiedliche Rhythmen von Baulandangebot und -Nachfrage, in Städten und kleinen Gemeinden; eigene Grafik

Zur Verstetigung des Angebots kann die regelmäßige Erhebung, Aktivierung und Vermarktung innerörtlicher Reserven einen wichtigen Beitrag leisten.

Innenentwicklungspotenziale fallen selten in größerer Anzahl zu einem bestimmten Zeitpunkt an, sondern tauchen in unregelmäßigen Abständen, aber durch die Altersentwicklung der Bevölkerung und dadurch bedingte Erbschafts- und Verkaufsfälle mit einer gewissen Kontinuität auf. Sie können zum einen das tatsächliche Angebot an Flächen erhöhen und zum anderen als Argument gegen eine zu rasche, auf wenige Nachfrager reagierende Neuausweisung von Bauflächen genutzt werden.

3.4.4.2. Standortpräferenzen innerhalb kleiner Gemeinden

Fixierung auf den Ortsteil

Die Bindung an den Ortsteil – und nicht an die Gemeinde – ist in ländlichen Gebieten oft sehr stark ausgeprägt, da die heutigen Gemeinden das Ergebnis eines längeren Konzentrationsprozesses von Verwaltungsfunktionen sind und im Regelfall ein Konglomerat aus mehreren, häufig früher gleich

²⁸ s. auch Keppel, Holger (1999)

bedeutsamen Teilorten darstellen. Dies führt dazu, dass vorhandene Flächen- oder Immobilienangebote in anderen Ortsteilen derselben Gemeinde oft nicht akzeptiert werden²⁹.

In den örtlichen Entscheidungsgremien wird daher im Regelfall versucht, neue Bauflächen „gerecht“ auf die Teilorte zu verteilen, auch dann, wenn die Nachfrage unterschiedlich stark ist oder die topographischen Gegebenheiten eigentlich die Beschränkung auf einzelne Teilorte ratsam erscheinen lassen. Die so entstandenen Baugebiete füllen sich unterschiedlich schnell.

Fehlende Standortvorteile des Ortskerns

Der Trend in die ländlichen Neubaugebiete wird dadurch verstärkt, dass innerörtliche Flächen in kleinen Gemeinden auch bei gleichen Baulandkosten keinerlei konkreten Standortvorteil bieten können: Orte mit 2.000 oder weniger Einwohnern verfügen in den seltensten Fällen noch über Einzelhandelsangebote, so dass in vielen Gemeinden unter 10.000 Einwohnern nur noch in einem Ortsteil überhaupt Einkaufsmöglichkeiten bestehen, während die Einwohner aller übrigen Ortsteile auf das Auto angewiesen sind. Schulen und Kindergärten, falls vorhanden, liegen ebenfalls nicht mehr in den Ortszentren, sondern tendenziell eher in den Ortsrandbereichen bzw. den Baugebieten der 60er und 70er Jahre. Die Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen verbessert sich also durch das Wohnen im Ortszentrum nicht. Die Ortszentren ländlicher Gemeinden sind dagegen meist nach wie vor die Kreuzungspunkte lokaler und regionaler Straßen und damit überdurchschnittlich lärmbelastet und dort, wo noch landwirtschaftliche Haupt- oder Nebenerwerbsbetriebe existieren, zudem häufig durch Geruch-, Lärm und Schmutz beeinträchtigt.

Während der Wegzug von Familien oder Arbeitnehmern aus innerstädtischen Bereichen in Umlandgemeinden durch den sich verschlechternden Zugang zu Infrastruktureinrichtungen, wachsende Abhängigkeit vom PKW und höhere Fahrtkosten aus wirtschaftlichen und lebenspraktischen Gründen klar benennbare Nachteil nicht nur für die Gemeinschaft, sondern auch für den einzelnen Akteur hat, sind diese Argumente im ländlichen Bereich nicht haltbar. Die Entscheidung für einen Neubau im Neubaugebiet ist für jemanden, der aus einer derartigen kleinen Gemeinde kommt, völlig rational.

Argumente, die den einzelnen Bauherren in seiner Lebenswirklichkeit betreffen, lassen sich zwar aus den steigenden Kosten von Straßen- und Leitungsinstandhaltung bei weiterer Flächenausdehnung und den daraus erwachsenden höheren Beiträgen pro Kopf für die Infrastruktur, aus der sinkenden Konkurrenzfähigkeit eines Ortes ohne lokale bauhistorische Identität im härter werdenden interkommunalen Wettbewerb und sinkenden Einnahmen der Kommune und damit auch zurückgehender Investitionstätigkeit herleiten.

Die Vermittlung dieser sehr abstrakten, schwer fassbaren und bisher auch noch nicht ausreichend durch Zahlen belegten Argumente im ländlichen Kontext ist kaum leistbar. Das Anwachsen der finanziellen Belastungen für den Einzelnen bewegt sich zudem, soweit es überhaupt belegbar ist, in sehr bescheidenem Rahmen und spielt eine eher unerhebliche Rolle in dessen Haushaltsbudget.

²⁹ Beispiel Gemeinde Mulfingen: heute eine Gemeinde mit 9 Ortsteilen, die sich wiederum aus insgesamt 27 Wohnplätze, d.h. Siedlungen zusammensetzen

Wenn daher von Verwaltung und Politik die Notwendigkeit gesehen wird, die weitere Siedlungsflächenausdehnung auch in kleinen, ländlich strukturierten Gemeinden zu begrenzen, muss dies mit anderen Argumenten begründet werden als im städtischen Kontext. Die im städtischen Raum geführte Diskussion über die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen stößt hier meist - aus Sicht der einzelnen Bauherren zu Recht - auf völliges Unverständnis und wird von den örtlichen Gremien überhaupt nicht aufgenommen.

3.4.4.3. Besondere Wohnwünsche und Wohnformen in kleinen Gemeinden

Die Befriedigung individueller Wohnbedürfnisse kann durch Neubau oder den Kauf bestehender Wohnungen bzw. Gebäude erfolgen. Neuer Wohnraum in ländlichen Gebieten wird überwiegend in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet. Eigentumswohnungen spielen eine untergeordnete Rolle, Mietwohnungsbau erfolgt, wenn überhaupt, am häufigsten in Form von Einliegerwohnungen.

Bauherren entscheiden über Form, Größe und Standort des von ihnen angestrebten Wohneigentums entsprechend ihrer persönlichen Wünsche und Präferenzen und kennen im Regelfall nur die üblichen, im Prinzip seit Jahrhunderten tradierten Wege, um zu deren Erfüllung zu gelangen: Im Regelfall ist dies der Kauf eines Grundstücks oder dessen Übernahme von Eltern/ Verwandten und der anschließende Bau eines Hauses, das dem gewohnten Bild eines Hauses inklusive einiger persönlicher Eigenheiten und Sonderwünsche entspricht, innerhalb des jeweils vorhandenen finanziellen Rahmens.

Dies ist für den Laien - und das ist im Prinzip jeder Bauherr, da der Bau eines Hauses üblicherweise nur einmal im Leben und ohne irgendeine „Ausbildung“ realisiert wird - der selbstverständliche und vernünftigste Weg.

Die in den üblichen Neubaugebieten oder auch auf Baugrundstücken in den Ortskernen anzutreffenden Wohngebäude sind das Ergebnis eines persönlichen Auswahl- und Abwägungsprozesses seiner Besitzer und entsprechen deren Wünschen und Geschmack. Das heutige Angebot sowohl an Fertighäusern als auch an Bausatz-Häuser aller Art ist breit gefächert, sowohl eher „traditionelle“ als auch architektonisch ambitioniertere Varianten sind in den unterschiedlichsten Preislagen zu bekommen. Da aus diesem Angebot in der überwiegenden Zahl der Fälle seit Jahrzehnten eher traditionelle, architektonisch wenig anspruchsvolle Gebäude mit Standard-Grundrissen gewählt werden, erscheint es weder gerechtfertigt noch erfolgversprechend, von Gemeinde- oder Planerseite aus den Bauwilligen andere Bauformen aufzutrayieren zu wollen.

Festzuhalten bleibt, dass jedes einzelne dieser Häuser mit gewissen, dem vorhandenen finanziellen Budget geschuldeten Einschränkungen so gewollt ist und seinen Besitzern gefällt.

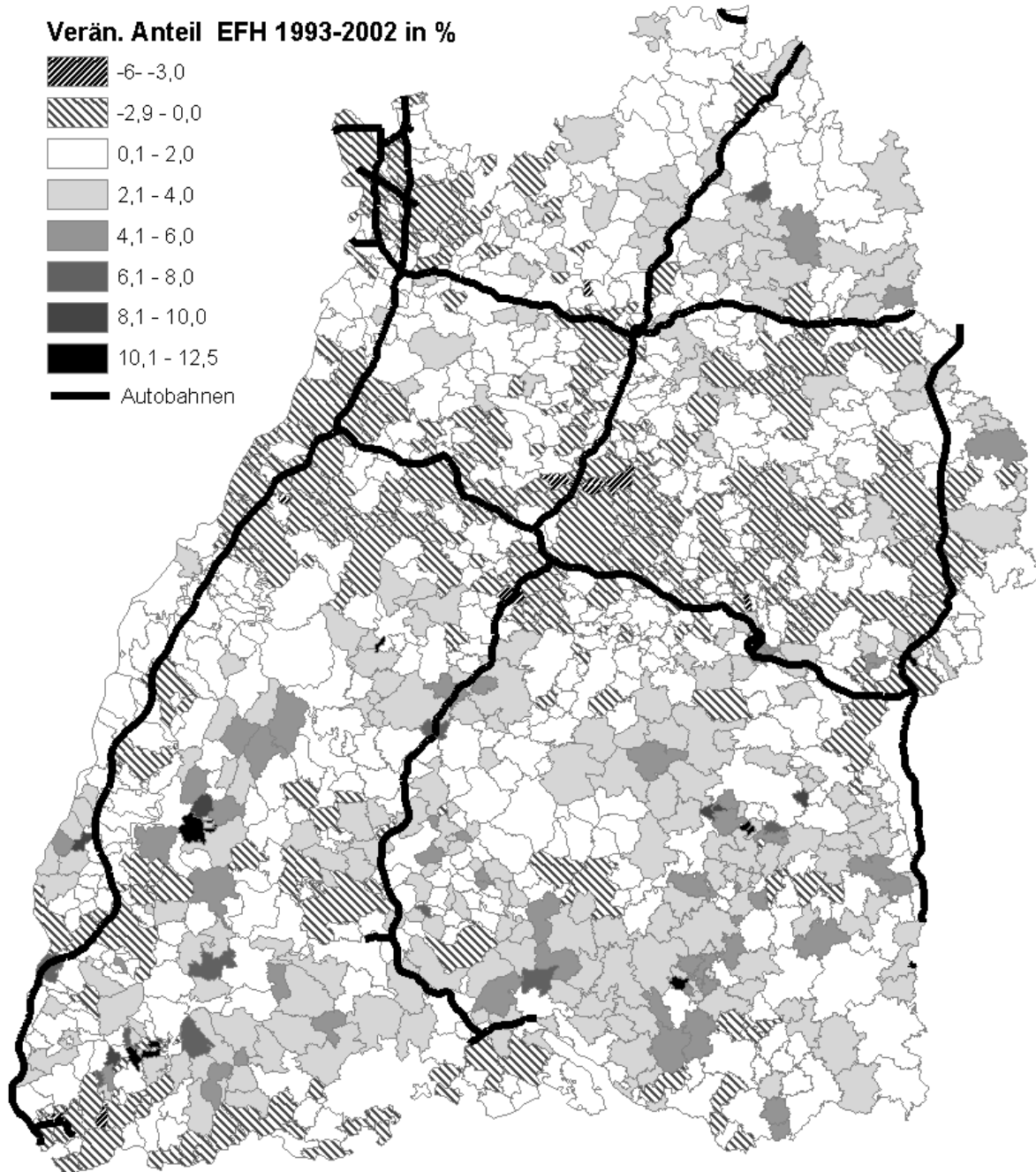


Abb. 24: Veränderung des Anteils der Einfamilienhäuser am gesamten Gebäudebestand in den Kommunen 1993-2002, Daten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Grafik

Bestandsgebäude werden aufgrund des niedrigeren Preisniveaus eher ein Notbehelf gesehen, wenn die eigenen finanziellen Mittel nicht zum Bau eines Neubaus ausreichen. Neben der sich von städtischen Gepflogenheiten unterscheidenden geringen Wertschätzung innerörtlicher Bauflächenreserven ist auch die Einstellung zur Weiter- oder Umnutzung historischer Gebäude in den kleinen Kommunen eine andere als in städtischen Agglomerationen.

Das Verhältnis zwischen den Quadratmeter-Preisen für Altbauten und Neubauten verändert sich im Regelfall mit der Entfernung von den städtischen Ballungszentren. Im Fallbeispiel Forbach zeigt sich, dass Bestandsgebäude, die vor ca. 1950 errichtet wurden, in ihrer Bausubstanz nur noch mit Preisen zwischen 0 und ca. 500 Euro je qm Wohnfläche bewertet werden. Fachwerkgebäude, die nicht

während der vergangenen 20 Jahre durchgreifend saniert wurden, haben eher einen „Minus“-Wert: Vom Grundstückswert müssen bei einem Verkauf die Abrisskosten des Gebäudes abgezogen werden.

Mehrere Untersuchungen belegen, dass gerade im Ländlichen Raum der Bau eines neuen Hauses – und damit die flächenintensivste aller Wohnformen – das Ziel der überwiegenden Mehrheit aller Bauherren ist.

Im Sommer 2004 hat beispielsweise das Psychologische Institut der Universität Tübingen³⁰ die Meinung der Bewohner in 13 kleinen Ortschaften im Rahmen des Modellprojekts MELAP des MLR Baden-Württemberg zu ihren Wohnwünschen im Allgemeinen und speziell zu den Zielen von MELAP – die vorwiegend in einer Aufwertung der Ortskerne und der (Um-) Nutzung des Bestandes liegen – untersucht. Im Gegensatz zu aktuellen Befragungen bspw. der Bausparkassen wurden in dieser Untersuchung gezielt diejenigen befragt, die heute schon in ländlichen, kleinen Gemeinden wohnen und damit auch die überwiegende Nachfragergruppe für zukünftige Baumaßnahmen in diesen außerhalb der suburbanen Wachstumsgürtel um die Ballungszentren liegenden Orten stellen.

Die Ergebnisse lassen sich folgendermaßen zusammenfassen: Die befragte Gruppe der 25-45-jährigen sieht das Leben im Dorf als wünschenswerte Wohnform an. Mängel in der Infrastrukturausstattung und große Entfernungen werden dabei als notwendige Übel akzeptiert. Während mit der eigenen Wohnsituation mehr als 70% der Befragten zufrieden sind und auch die örtlich doch recht eingeschränkte Infrastruktur eher positiv bewertet wird, wird interessanterweise das Immobilien- und Wohnungsangebot und das Arbeitsplatzangebot insgesamt sehr negativ beurteilt.

Grundsätzlich ist ein hohes Interesse an einer Belebung des Ortskerns festzustellen. Bei Fragen nach den eigenen Wohnpräferenzen wird jedoch deutlich, dass sowohl die tatsächlichen – oder auch nur vermuteten – Kosten einer Altbausanierung als auch die Tatsache des Wohnens im Altbau selbst negativ beurteilt werden: „Man steckt viel Geld rein, wird nie fertig und am Ende hat man doch nur ein altes Haus.“

Als eine erfolgreiche Wiederbelebung des Ortskerns wird dagegen der Abriss alter Gebäude mit anschließendem Neubau angesehen. Der dadurch verursachte Wandel des Ortsbilds wird akzeptiert. Die These „Ob ein Fachwerk 20 oder 500 Jahre alt ist – das sieht doch niemand“ belegt dies deutlich und lässt eklatante Wissens- und Akzeptanzdefizite hinsichtlich der eigenen Geschichte und Tradition aufscheinen.

Die Teilnehmer der Untersuchung wurden zusätzlich nach ihrem „Traumhaus“ befragt, das sie unabhängig von finanziellen und sonstigen Zwängen am liebsten hätten. Jeder Befragte konnte drei Angaben mit gestaffelter Präferenz machen, die folgende Grafik gibt das Ergebnis wieder. Immerhin 34% der Befragten möchten im Ortskern bauen, aber nur ca. 10% haben Interesse an einem Bestandsgebäude. Das Einfamilienhaus im Neubaugebiet bleibt Favorit.

³⁰ MELAP 2004, Prof. Wilhelm Glaser, Dr. Margit Glaser, Universität Tübingen, n = 627 Teilnehmende an der Befragung, alle Befragten wohnhaft in kleinen ländlichen Gemeinden

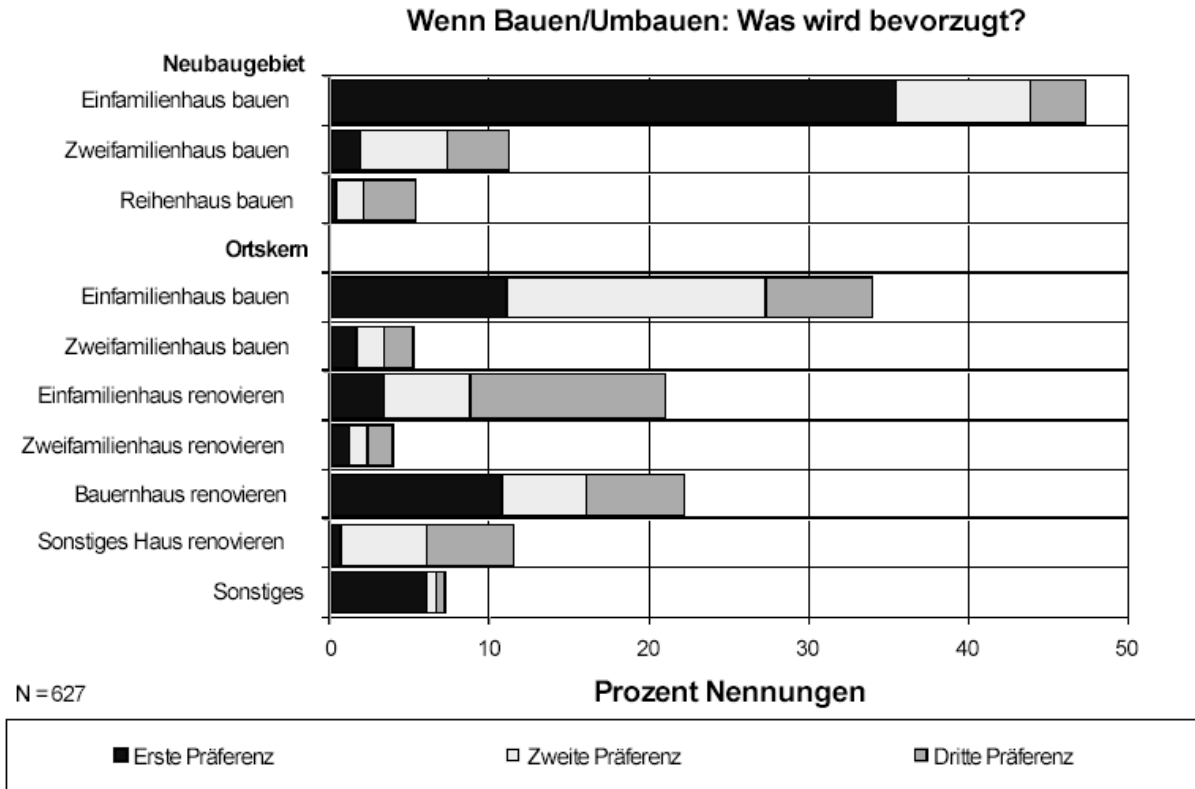


Abb. 25: Wohnwünsche in ländlichen Gemeinden, aus MELAP 2004, Prof. Wilhelm Glaser, Dr. Margit Glaser

Fehlende Bauplätze, überhöhte Preise bzw. nicht verkaufsbereite Eigentümer von Grundstücken und Gebäuden werden als weitere Argumente gegen das Wohnen im Ortskern angeführt.

Das „Horten“ von Grundstücken und Gebäuden in der Hoffnung auf zukünftige Wertsteigerungen ist trotz örtlich beginnender Preisrückgänge nach wie vor weit verbreitet. Mit dem „Aufheben“ von Grundstücken für Kinder und Enkel ist häufig sicher nicht nur der Wunsch verbunden, diesen die auf dem Land nach wie vor als sehr wichtig angesehene Möglichkeit zum Bau eines eigenen Hauses zu geben, sondern in vielen Fällen möglicherweise auch ein Versuch, trotz oder gar wegen der immer wichtiger werdenden beruflichen Mobilität der jungen Berufstätigen die Nachkommen an sich und den Ort zu binden – gelegentlich durchaus eine Form der sanften Erpressung.

Vielfach stammt das Bedürfnis, Flächen zu horten oder zumindest zu behalten noch aus der nur wenige Generationen zurückliegenden Zeit überwiegend agrarischer Lebensweise. Wie R. Krysmanski³¹ schreibt, ist „die tatsächliche Änderung der Eigentumsrealität noch nicht Teil der Eigentumsideologie ... Eigentum und Existenzsicherung waren miteinander verknüpft. Heute aber kann eine selbständige, existentiell gesicherte Lebensführung eigentumsunabhängig sein...“. Eigentum an Grund und Boden wird nach wie vor assoziiert mit dem Gefühl von Sicherheit und Unabhängigkeit und daher nur sehr ungern aufgeben.

³¹ Krysmanski, Renate, Bodenbezogenes Verhalten in der Industriegesellschaft, Materialien und Ergebnisse empirischer Sozialforschung, Materialien zur Raumplanung, Zentralinstitut für Raumplanung an der Universität Münster, 1967



Abb. 26: (links) Leerstehendes Gebäude in ortstypischer Bauweise, Freudenstadt-Obermusbach; eigene Aufnahme
 Abb. 27: (rechts) Unfachmännische Sanierung mit nachfolgendem Leerstand in F- Obermusbach; eigene Aufnahme

Gegen das Wohnen im Ortskern spricht in den Augen vieler Bewohner ländlicher Gemeinden auch die ungeklärte Stellplatzfrage für private PKW. Ausreichende, direkt am Haus gelegene, bequem anzufahrende und möglichst in Form von Garagen errichtete Stellplätze gehören zur selbstverständlichen Grundausstattung eines ländlichen Wohnhauses. In Gemeinden mit geringer Baudichte ist es nicht das Ziel von Bauherren, von der Stellplatzpflicht befreit zu werden, sondern möglichst noch mehr Stellplätze als vorgeschrieben verwirklichen zu können. Auch dies ist in Neubaugebieten einfacher zu realisieren als in dicht bebauten Ortskernen mit den dort häufig anzutreffenden schmalen Straßen, die nicht auf die heutige PKW-Dichte ausgerichtet sind.

3.4.5. Probleme im Umgang mit älteren Bestandsgebäuden in kleinen Gemeinden

In kleinen Gemeinden liegt der Anteil privater Eigenheimbesitzer schon heute überdurchschnittlich hoch, und der Erwerb von Wohnimmobilien ist durch das günstigere Verhältnis von durchschnittlichem Einkommen und Immobilienpreisen sowie durch das meist größere Angebot wesentlich einfacher als in Ballungsgebieten. Potenzielle Käufer sind damit in ihrer Wahl freier und dadurch weniger bereit, Abstriche hinsichtlich ihrer persönlichen Wohnwünsche zu machen. Gebäude und Gebäudestandorte mit erkennbaren Schwächen müssen mit deutlichen Preisabschlägen angeboten werden. Besonders schwer haben es in der Käufergunst kleiner Gemeinden diejenigen historischen Gebäude, die entweder erheblich größer oder erheblich kleiner als das durchschnittliche Einfamilienhaus sind. Besonders betroffen sind die ehemals landwirtschaftlichen Betrieben als Wohn- und Stall/Scheunengebäude dienenden Einhäuser, wie sie beispielsweise auf der schwäbischen Alb und im Hochschwarzwald anzutreffen sind. Der ehemalige Scheunen- und/oder Stallteil weist üblicherweise schlechtere Wärmedämmwerte und Belichtung und zudem oft schwierig zu nutzende Gebäudetiefen auf. Durch die meist sehr unterschiedlichen Bauqualitäten unter einem übergroßen gemeinsamen Dach ist eine weitere Nutzung dieser Gebäude mit erheblichem baulichem Aufwand verbunden. Die in Kap. 2.3.6 angesprochenen Wettbewerbsnachteile von Wohngebäuden im Ortskern gegenüber den Neubaugebieten treffen auf diese Gebäude in besonderem Maße zu.

Die Renovierung eines alten Hauses erfordert selbst bei gleichen Kosten wie bei einem Neubau ein wesentlich größeres Maß an persönlichem Engagement, Zeit und individuellen Entscheidungen. Dies erschwert auch die eigentlich aufgrund der vorhandenen Nutzfläche ratsame gemeinsame Nutzung

übergroßer Gebäude durch mehrere Parteien, da die Abstimmung der unterschiedlichen Bedürfnisse eine zusätzliche Hürde darstellt.

Eine Folge dieser schwierigen Umnutzungen sind ortsbildprägende, häufig Jahre bis Jahrzehnte lang leerstehende ehemalige Bauernhäuser als einsame Relikte in einem Meer kleinerer Neubauten, die auf den oft sehr großen dörflichen Grundstücken neben und zwischen den alten Gebäuden errichtet werden.

Schon die Tatsache, dass diese alten Bauernhäuser auch nach zwanzig oder dreißig Jahren noch vorhanden sind, spricht für deren Bauqualität und sollte als ein weiteres Argument für den Erhalt dieser meist historisch bedeutsamen Gebäude gesehen werden. Gebäude, die ohne Pflege bei Wind und Wetter mehrere Jahrzehnte „durchhalten“, zeige damit eine Bauqualität und handwerkliche Fertigkeiten ihrer Erbauer, die nicht selbstverständlich und in anderen Ländern so nicht anzutreffen sind. Die historischen Gebäude nutzen jahrhundertlang erprobte Traditionen und Methoden des baulichen Holzschutzes, die trotz eindringender Feuchte auch das rechtzeitige Wiederaustrocknen dieser Gebäude sicherstellen.

Das Bewusstsein für die besondere bauliche Qualität historischer Bauten, für die sich in Details von Ort zu Ort verändernden, jedoch regionaltypischen Gestaltungsmerkmale und deren Unwiederbringlichkeit ist gerade in ländlichen Gebieten nicht allzu ausgeprägt. Dieselben Gebäudetypen werden – so vorhanden – im direkten Umfeld der Ballungszentren erheblich mehr geschätzt, zu wesentlich höheren Preisen gehandelt (die sich nicht nur aus den höheren Grundstückskosten ergeben) und oft erfolgreich saniert bzw. restauriert.



Abb. 28: Beispiel Schopfloch-Unterfilingen: Seit ca. 30 Jahren leerstehendes Wohn-Stallhaus in Fachwerkbauweise; eigene Aufnahme

In suburbanen kleineren Kommunen der Ballungsräume kann allerdings die Belastung durch den Individualverkehr eine erhebliche Bedrohung für historische Wohnbauten bedeuten, da diese – wie schon erwähnt - üblicherweise im Kern der heutigen Siedlungen und damit auch entlang bzw. im

Schnittpunkt der dort zusammenlaufenden Ortsverbindungsstraßen liegen, die heute häufig als Bundesstraßen klassifiziert und entsprechend hoch belastet sind.

In den Ballungsräumen und deren Randzonen splittet sich der Markt für historische Wohngebäude stark auf: „Besondere“, oft denkmalgeschützte Gebäude werden von einer hier in ausreichender Anzahl vorhandenen Bevölkerungsschicht architektonisch und historisch Interessierter mit hohem Aufwand - auch bei ungünstiger Ausgangslage hinsichtlich der Bausubstanz - saniert, begeistert bewohnt und auch im Weiterverkauf hoch bewertet. Historische „Massenware“ oder anspruchslose Gebäude werden dagegen häufig aufgekauft, abgerissen und durch Neubauten ersetzt³². Es bleiben wenige, jedoch überwiegend gut sanierte historische Gebäude erhalten.

In ländlichen Räumen mit einem geringeren Nachfragedruck, aber auch einer anderen gesellschaftlichen Zusammensetzung finden dagegen auch andernorts als attraktiv bewertete historische Gebäude vielerorts kaum Käufer. Ein Beispiel sind die Gemeinden des oberen Murgtals, deren Ortskerne örtlich nahezu vollständig aus denkmalgeschützten, „sanierungstauglichen“ Gebäuden bestehen, die jedoch teilweise keinerlei Marktwert mehr haben und leer stehen.

In Baden-Württemberg lässt sich ein weiteres Phänomen beobachten: Aufgrund der vergleichsweise guten wirtschaftlichen Lage sind viele Haushalte nicht darauf angewiesen, freierwerdenden Wohnraum sofort wieder zu vermieten bzw. zu verkaufen. Daher wird Leerstand dann in Kauf genommen, wenn die vorhandenen Nachfrager nicht den Vorstellungen des Eigentümers entsprechen, sprich: wenn nur Interessenten ausländischer Herkunft bereit sind, in diese - oftmals nicht dem aktuellen Standard entsprechenden - Wohnungen zu ziehen.

Das vielfältige historische Erbe stellt für das Land einen besonderen Wert dar, den es zu erhalten gilt. Die leerstehenden älteren Wohneinheiten erfordern zwar im Regelfall aufwendige Sanierungsmaßnahmen, um den heute üblichen Anforderungen an den Wohnstandard zu genügen, tragen aber nach erfolgreicher Sanierung nicht nur zur Lebensqualität ihrer Bewohner, sondern auch zur Verbesserung und Individualität des Ortsbildes bei. Wie mittlerweile durch zahlreiche Beispiele belegt werden kann, ist eine Sanierung oft nicht teurer als ein Neubau auf einem entsprechend großen Grundstück. Die historischen Gebäude und deren zukünftige Nutzung sollten daher wieder stärker in den Focus der Öffentlichkeit wie auch von Förderprojekten gelangen. Das Programm „MELAP“ stellt einen beispielhaften Versuch dazu dar, der in dieser oder ähnlicher Form fortgeführt und ausgeweitet werden sollte, begleitet von einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit nicht nur im Ländlichen Raum. Der historische Baubestand stellt sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht eine Flächenreserve dar, die intensiv und zügig genutzt werden sollte, bevor durch Verfall und Abriss weitere unwiederbringliche Verluste entstehen.

³² Beispiele aus dem Raum Karlsruhe:

Ortsteil Durlach: hochwertige individuelle denkmalgerechte Sanierungen im Stadtkern trotz fehlender Freiflächen und hoher Preise, Ortsteil Palmbach: ursprünglich einfache Bauten der zugewanderten Waldenser, während der vergangenen Jahrzehnte vollständig durch Neubauten ersetzt - zum 300-jährigen Orts-Jubiläum 2001 stand kein Haus mehr aus der Gründungsphase, ähnlich: Gemeinde Muldingen

3.4.5.1. Exkurs: Tourismus als „Rettungsanker“ in ländlichen Regionen?

In vielen weniger dicht besiedelten Regionen des Landes fand in den vergangenen Jahren auf der Suche nach neuen Perspektiven für die zukünftige Entwicklung eine verstärkte Rückbesinnung auf die endogenen Potenziale, die regionalen Besonderheiten und damit meist auch deren touristische Vermarktung statt. Baden-Württemberg mit seinen vielfältigen Landschaftsformen hat zahlreiche attraktive Regionen mit unterschiedlichsten Freizeitangeboten zu bieten. Laut Angaben des Wirtschaftsministeriums³³ bietet der touristische Bereich Arbeitsplätze für ca. 200.000 Personen, d.h. für ca. 4% aller Beschäftigten des Landes. Über Fördermittel und Eigeninitiativen vieler Gemeinden und Regionen werden die Angebote ausgeweitet, modernisiert und zunehmend professionell vermarktet. Nicht nur in Baden-Württemberg setzen jedoch mehr und mehr ländliche Regionen auf den Tourismus als Wirtschaftsfaktor – wo andere Branchen fehlen, bleibt dieser vielerorts die einzige Hoffnung auf Arbeitsplätze und Einkommen. Die Konkurrenz innerhalb Deutschland ist daher groß; zahlreiche eher unspektakuläre Mittelgebirgslandschaften umkämpfen einen stagnierenden Markt.

Als ein Mittel zur Wiederbelebung der Dörfer – angelehnt an positive Beispiele beispielsweise im französischen Massif Centrale oder im Tessin – dürfte der Tourismus in Baden-Württemberg kaum geeignet sein. Das verfügbare Potenzial an Inlandtouristen ist beschränkt; für Auslandstouristen sind die vorhandenen Angebote, abgesehen vielleicht von der bekannten Marke „Schwarzwald“, nicht spektakulär genug. Touristen nutzen zudem die mancherorts in ihrem Bestand bedrohten Schulen, Kindergärten und Einzelhandelsangebote ebenso wenig, wie sie zu ausreichenden Abnehmerzahlen für Wasser- Strom- und Kommunikationsinfrastruktur beitragen.

Grundlegende Probleme kleiner Kommunen können auf diesem Wege nicht gelöst werden. Aktivitäten von Land und Kommunen sollten daher ihren Schwerpunkt überwiegend auf die Standortqualität für die ortsansässige Bevölkerung und weniger auf zusätzliche Investitionen in Ferienwohnungen und touristische Angebote legen. Landesmittel, die sich auf vorhandene bedeutende Zentren des Tourismus konzentrieren, dürften besser angelegt sein als eine nahezu flächendeckende Unterstützung kleiner und kleinster Projekte.

Damit soll den Bemühungen von Kommunen und Regionen um die Bewahrung von Landschaft und historischem Erbe nicht der Sinn abgesprochen werden. Hauptziel dieser Initiativen sollte jedoch die Standortqualität für die Wohnbevölkerung und die einheimische Wirtschaft sein. Wenn dabei zusätzlich eine Belebung des regionalen Tourismus erreicht wird, ist dies selbstverständlich positiv zu bewerten. Für den Erhalt vorhandener Siedlungsdichte und Infrastruktur kann die Förderung des regionalen Tourismus jedoch nur ein „Tropfen auf den heißen Stein“ sein und sollte nicht den Blick auf die drängenderen Fragen der Siedlungsentwicklung verstellen.

³³ <http://www.wm.baden-wuerttemberg.de/sixcms/detail.php/64093>

3.5. Folgerungen aus den festgestellten Tendenzen zur Flächenumnutzung

Die kleinen Kommunen mit unter 10.000 Einwohnern tragen erheblich zur Flächen-Neuinanspruchnahme für Siedlungszwecke bei. Diesen zusätzlichen Flächen steht eine sinkende Nutzungsintensität oder „Flächenproduktivität“ gegenüber. Es lässt sich kein dem Flächenzuwachs auch nur annähernd entsprechender Einwohnerzuwachs feststellen. Insgesamt fand in den vergangenen Jahren mehr als die Hälfte der Siedlungsflächenneuinanspruchnahme in Gemeinden mit unter 10.000 Einwohnern statt. Die Einwohnerentwicklung der kleinen Gemeinden hält mit dieser Siedlungsflächenausdehnung nicht Schritt. Die Siedlungsdichte sinkt.

Diese Werte zeigen zum einen, dass ein Rückgang des Siedlungsflächenzuwachses in der von Politik und Fachplanern als notwendig erachteten Größenordnung ohne einen erheblichen Beitrag der kleinen Kommunen nicht zu realisieren sein wird - und zum anderen, dass in diesen Kommunen die Appelle zum „Flächensparen“ bisher offensichtlich kaum Erfolg hatten.

Dies entspricht nicht den in politischen Willensäußerungen und den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften festgeschriebenen Zielen einer nachhaltigen Flächennutzung und ist auch aus gesamtwirtschaftlicher Sicht kritisch zu sehen, da jede für Siedlungszwecke genutzte Fläche sowohl Investitions- als auch Betriebs- und Unterhaltskosten verursacht, denen vielfach keine entsprechenden Einnahmen gegenüber stehen.

Die Ausdehnung der Siedlungsfläche vollzieht sich in Orten mit geringen Bevölkerungszuwächsen meist auf Kosten des Ortskerns, dessen Einwohnerdichte abnimmt.

Die schon vielfach erhobenen Forderungen nach Streichung „zersiedlungsfördernder“ Subventionen wie der Entfernungspauschale und einer konsequenteren Anwendung bestehender Rechtsvorgaben und Planungs- und Genehmigungsverfahren gehören selbstverständlich nach wie vor zu den wichtigen Voraussetzungen einer Begrenzung der Siedlungsflächenausdehnung, werden hier jedoch nicht weiter thematisiert.

Um zu einer deutlichen Reduzierung der Flächenumwidmung im ländlichen Raum zu gelangen, ist ein Erkennen der Mechanismen notwendig, die zu dem bislang festzustellenden Umgang mit Flächenumwidmungen in kleinen Gemeinden beitragen und ein daraus abgeleitetes, auf die gesellschaftlichen und konkreten Verhältnisse kleiner Kommunen abgestimmtes Vorgehen.

Dazu gehört zunächst die realistische Einschätzung der Wünsche und Vorstellungen der Nachfrager vor Ort. Notwendig ist sowohl eine auf die konkrete Situation kleiner Kommunen abgestimmte Kommunikation zwischen übergeordneten Planungsebenen und Vertretern dieser Kommunen als auch Informations-, Beratungs- und Förderangebote für bestimmte Gebäude- und Ortstypen und deren Bewohner.

3.6. Was bietet die Konkurrenz?

Neubauggebiete versus Innenentwicklung

Wenn als politisches und planerisches Ziel eine Beschränkung der Siedlungsflächenerweiterung definiert wurde und die vorliegende Untersuchung, wie schon andere davor, für die meisten kleineren Kommunen ausreichende Flächenreserven im Bestand belegt – warum passen dann Anspruch und Wirklichkeit so schlecht zusammen?

In kleinen Kommunen erfolgt die Bautätigkeit fast ausschließlich auf privater Basis in kleinen bis kleinsten Einheiten. Nach dem Rückzug von Land/ Kommunen aus dem sozialen Wohnungsbau und der zurückgehenden Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern sind gerade in kleinen Kommunen die Vorstellungen und Wünsche individueller Bauherren ausschlaggebend für das Vorgehen der Gemeindeverwaltung bei der Bereitstellung von Bauland. Diese Wünsche müssen ernstgenommen werden, wenn unter den gegebenen rechtlichen Bedingungen, vor allem der im Grundgesetz festgeschriebenen Planungshoheit der Gemeinden (§28 Abs. 2 GG) eine Änderung der Wohnstandortwahl zugunsten innerörtlicher Flächenreserven erreicht werden soll. Bestandsgebäude und innere Reserveflächen müssen in der Gunst der in Frage kommenden Zielgruppen konkurrenzfähig gemacht werden.

Standort- und Wohnortpräferenzen sind höchst individuelle Entscheidungen. Gemeinden können zwar Angebote machen, indem sie Bauflächen ausweisen oder Bestandsgebäude bzw. Grundstücke zum Kauf anbieten, sie haben aber kaum Möglichkeiten, die Nutzung der vorhandenen Angebote zu steuern. Der Bauherr wählt.

Die Möglichkeit, durch restriktive staatliche Vorgaben die Wahl von Wohnort- und -Form zu steuern, wie dies beispielsweise in den östlichen Bundesländern bis 1989 praktiziert wurde, ist als Option für die Zukunft weder praktikabel noch erstrebenswert. Mehr als ein „Kanalisieren“ vorhandener Wohnvorstellung in regionalplanerisch sinnvolle Korridore ist nicht realistisch. Um dieses „Kanalisieren“ möglich zu machen, ohne den Einzelnen in seinen Präferenzen und Wünschen zu stark zu beschneiden, müssen diese Wünsche zunächst bekannt sein.

Zahlreiche Untersuchungen zeigen, dass das „freistehende Einfamilienhaus“, das „Bauernhaus“ etc. nach wie vor die meistgewünschte Wohnform in allen Bevölkerungsschichten darstellt. Beides lässt sich prinzipiell auch im Bestand finden. Dennoch denkt die Mehrzahl der Bevölkerung beim Thema „Hausbau“ in erster Linie an Neubauggebiete, und dies aus durchaus rationalen Gründen. Die bisherige Entwicklung zeigt, dass eine sehr große Bevölkerungsgruppe das Bauen bzw. Wohnen im Neubauggebiet wählt, wenn sich die Möglichkeit dazu ergibt. Nicht nur messbare Kriterien wie Preis, Lage, Erschließung oder das Infrastrukturangebot bestimmen offensichtlich diese Entscheidung, vielmehr spielen weitere, im sozialen Bereich liegende Gründe eine oft ausschlaggebende Rolle bei der Wohnortwahl. Nicht nur das angebotene Gebäude, sondern auch das soziale und bauliche Um-

feld zählt. Ein Abweichen von der üblichen Vorgehensweise erzeugt Rechtfertigungsdruck gegenüber dem persönlichen Umfeld und damit Unsicherheit.

Welches also sind die spezifischen Vorteile eines Neubaugebiets gegenüber der Nutzung von Bauflächen im Bestand bzw. „gebrauchter“ Häuser?

3.6.1. Eigenschaften eines Neubaugebiets aus Nachfragersicht

3.6.1.1. Bauliches und soziales Umfeld

Neuheit

Alles ist neu, nicht nur das einzelne Gebäude, sondern auch Straße, Grün- und Nebenanlagen, – auf dem neuesten technischen Stand und auf dem aktuellen Stand der „Baumode“.

Stichwort „unbefleckt“: nur Zukunft, keine Vergangenheit, keine Altlasten – reiner Neubeginn

Einheitlichkeit und Vertrautheit

Neubaugebiete bieten sowohl Einheitlichkeit der Gebäudeformen, trotz aller vermeintlichen „Individualität“ der Häuser, als auch Einheitlichkeit der Alters- und Sozialstruktur: alles Fremde bleibt außen vor³⁴.

Kontaktmöglichkeiten

Alle Bewohner sind neu in diesem Gebiet, alle in einer ähnlichen Lebenssituation, haben Kinder im selben Alter, beschäftigen sich mit denselben Dingen: zunächst dem Hausbau, dann der Anlage des Gartens... Dies führt quasi automatisch zu zahlreichen nachbarschaftlichen Kontakten und Freundschaften, die häufig für Jahrzehnte bestehen bleiben.

Abgeschlossenheit und wenig äußere Beeinträchtigungen

Neubaugebiete werden meist so angelegt, dass im Gebiet nur Anwohnerverkehr herrscht und sind im Idealfall als überschaubare Nachbarschaft ablesbar. Durch die übliche Lage am Ortsrand hat das jeweils neueste Baugebiet den besten Zugang zum umgebenden Grün und die geringsten Verkehrsbelastungen.

3.6.1.2. Bauprozess

Kalkulierbarkeit von Bauzeit und –Preis

Zumindest theoretisch ist vor Baubeginn bekannt, wie teuer das individuelle Bauprojekt wird und wann der Einzug erfolgen kann, so dass auch die Finanzierung und der Umzugstermin im Voraus festgelegt werden können.

³⁴ Am Beispiel der Gemeinde Forbach (ca. 5600 Einwohner, davon ca. 500 ausländischer Herkunft) konnte/musste gezeigt werden, dass in den weniger als zehn Jahre alten Baugebieten z.B. kein einziger Bewohner mit Migrationshintergrund anzutreffen ist, weder als Eigentümer noch als Mieter

Bekannte Abläufe

Aktuelle Neubaugebiete in der Gemeinde sind durch Berichterstattung in den örtlichen Printmedien und die innerörtliche Diskussionen allgemein bekannt. Das Vorgehen, um in einem neuen Baugebiet ein Haus zu errichten, ist in allen Bevölkerungsschichten aus den Erfahrungen von Bekannten, Eltern und eigener Beobachtung zumindest in groben Zügen vertraut. Die Abwicklung einer Neubaufinanzierung ist für Banken und Sparkassen Routine und erfolgt in der Regel zügig.

3.6.2. Eigenschaften von Bestandsgebieten

Wer dagegen in bestehende Siedlungsbereiche zieht, verzichtet auf all diese im allgemeinen Bewusstsein verankerten Vorteile und riskiert zahlreiche Nachteile: Alteingesessene, verschworene Nachbarschaften und Dorfgemeinschaften, die „Neue“ nicht gerne aufnehmen, gemischte Sozialstrukturen, bestehende Rechte und Gebräuche, eingespielte unausgesprochene Regeln zu Lärm, Parkplatzverteilung, Ordnung und Straßenfegen...

Die Chance, hier auf Gleichgesinnte zu treffen, sind ungleich geringer als im Neubaugebiet und sinken parallel zur Einwohnerzahl der Gemeinde immer weiter ab. Alteingesessene Bewohner benachbarter Gebäude stemmen sich häufig gegen jegliche zusätzliche Verdichtung und verzögern den Baubeginn. Statt Freundschaften entstehen schon vor Baubeginn Gegner.

Auch das Wohnumfeld entspricht oft nicht den heutigen Ansprüchen hinsichtlich der Gestaltungsqualität, der Belichtung, der Qualität der Freiräume und der Verkehrsbelastung. Dörfer und Städte haben sich seit Jahrhunderten ausgehend von Verbindungsstraßen entwickelt. Diese Straßen wurden im Laufe der Jahre ausgebaut und ergänzt, aber selten grundsätzlich verändert. Die ältesten Teile der Orte liegen somit meist direkt an den Hauptdurchgangsstraßen und sind entsprechend überdurchschnittlich stark belastet. Auch dort, wo durch Ortsumgehungen eine Entlastung vom überörtlichen Verkehr geschaffen wurde, bleibt der örtliche Verkehr auf die alten Hauptadern konzentriert. Ortskernnahe Lagen sind zwar meist besser erschlossen und weisen zumindest in mittelgroßen Gemeinden noch eine bessere Versorgungsstruktur auf – das bedeutet aber zugleich eine höhere Verkehrsbelastung. Auch der Anblick von teilweise verlotterter, unattraktiver Bausubstanz und der nicht immer dem eigenen Geschmack entsprechenden An- und Umbauten aus jahrzehntelangen Verbesserungs- und Modernisierungsaktivitäten der vorhandenen Bewohner muss in Kauf genommen werden.

Der Bauprozess im Bestand ist im Regelfall langwieriger und komplizierter. Während im Neubaugebiet durch den Bebauungsplan die Rahmenbedingungen für Art und Maß der baulichen Nutzung klar sind, muss im nicht überplanten Innenbereich von jedem einzelnen Bauwilligen mühsam ausgelotet werden, was „machbar“ ist. Der Bauwillige kauft kein fertiges Produkt mit klar definierten Eigenschaften, sondern nur eine Baumöglichkeit mit unklaren Randbedingungen.

Während im Neubaugebiet funkelneue Hausanschlüsse entsprechend dem jeweils neuesten Stand der Technik liegen, existieren in den Ortskernen häufig nicht einmal mehr Pläne zur vorhan-

denen Entwässerung, seltener Gasanschlüsse und moderne Telekommunikationsinfrastruktur. Beim Bauherrn werden Eigeninitiative, die Zeit für den Gang zu vielen Ämtern und der Wille zum Kompromiss vorausgesetzt.

Diese Gegenüberstellung zeigt, dass bei der Aktivierung innerörtlicher Potenziale nicht nur kosten- und verfahrensbezogene Aspekte, sondern ebenso die Erfüllung darüber hinaus gehender Wünsche und Vorstellungen der Zielgruppe optimiert werden müssen.

Aus einer vagen Möglichkeit in Form von „irgendwie“ vorhandenen Grundstücken im Innenbereich muss ein fertiges Produkt vergleichbaren Eigenschaften werden, wenn nicht nur besonders motivierte Einzelpersonen die Entscheidung gegen das Neubaugebiet und für den Ortskern treffen sollen. Der Ortskernbereich muss konkurrenzfähig gemacht werden.

Selbst durch Einsatz hoher personeller und finanzieller Kapazitäten der Gemeinde und die Verwirklichung baulicher Maßnahmen im öffentlichen Raum können jedoch nicht alle spezifischen Vorteile eines Neubaugebiets im innerörtlichen Siedlungsbereich reproduziert werden.

Neben einer Betonung und Vermittlung der ideellen Werte des Wohnens im Bestand - möglichst anhand gelungener Beispiele - und der Aufwertung innerörtlicher Potenziale durch bauliche und organisatorische Maßnahmen gehört die Begrenzung und Steuerung der Flächenausweisung durch übergeordnete Instanzen mehr denn je zu den unverzichtbaren Grundlagen einer „zukunftsfesten“ Siedlungsentwicklung.

3.7. Gebäude- und Wohnungsbestand

Der heute in den Gemeinden vorhandene Gebäude- und Wohnungsbestand und die dafür in Anspruch genommenen Siedlungsfläche spielen bei der Suche nach Möglichkeiten einer nachhaltigen, flächensparenden zukünftigen Siedlungsentwicklung eine entscheidende Rolle. Zusätzliche Siedlungsflächen werden immer dann in Anspruch genommen, wenn neue Gebäude errichtet werden. Je nach Gebäudetyp und -Größe ist der Anteil der dafür benötigten Siedlungsfläche im Verhältnis zur neu errichteten Nutzfläche unterschiedlich groß. Aus den in der Vergangenheit in Anspruch genommenen Flächen für unterschiedliche Siedlungs- und Gebäudetypen ergeben sich innerörtliche Reserven, aus den zukünftig nachgefragten Gebäuden die Anforderungen an dafür benötigte Flächengröße und -Art.

Um einen Überblick über die im Bestand vorhandenen Potenziale sowohl hinsichtlich einer Modernisierung bzw. Umnutzung als auch hinsichtlich vorhandener Bauflächenpotenziale zu bekommen, werden in diesem Kapitel für die einzelnen Bauperioden typische Gebäude- und Siedlungsformen dargestellt. Diese Untersuchung erstreckt sich ausschließlich auf Wohngebäude bzw. Wohneinheiten in Wohngebäuden. Durch Verknüpfung der Gebäudestatistiken mit den Statistiken zur Flächennutzung und eigenen Erhebungen wird anschließend versucht, belastbare Daten zu inneren Reserven zumindest in Form einer groben Abschätzung zu erlangen. Da Art und Ausmaß der Nutzung dieser innerörtlichen Potenziale nur in sehr geringem Maße und in sehr langen Zeiträumen durch die öffentliche Hand zu steuern sind, wäre eine auf die Kommastelle genaue Analyse hinsichtlich ihres praktischen Nutzens nicht wesentlich ergiebiger.

Datenlage

Die neuesten bundesweiten Informationen zum Stand der Wohnungs- und Gebäudestruktur stammen aus der bundesweiten 1% -Zusatzstichprobe zum Mikrozensus 1998, für die neuen Länder liegt die Gebäude- und Wohnungszählung von 1995 vor. Die letzte Vollerhebung in den alten Bundesländern wurde im Rahmen der Volkszählung im Jahr 1987 durchgeführt und ist durch die in den Folgejahren aufgetretenen politischen Umwälzungen und massiven Wanderungsbewegungen und der zwischenzeitlich erheblich angewachsenen Bautätigkeit nur noch wenig aussagekräftig.

Die aktuellsten Daten für Baden-Württemberg stammen

- aus der Gebäude- und Wohnungszählung 1987,
- der Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993,
- und der Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation 2002.

Aktuelle Daten zum Alter der vorhandenen Gebäude (Mikrozensus-Zusatzerhebung 04/2002) werden nur in Form von Baualtersklassen, die teilweise mehrere Jahrzehnte umfassen, und nur auf Ebene der Regionen veröffentlicht. Kleinräumigere Untergliederungen sind aufgrund des Stichpro-

bencharakters dieser Erhebung nicht möglich. Auch für einzelne Altersklassen reicht die Fallzahl nicht bzw. nicht in allen Regionen aus.

3.7.1. Wohneinheiten und Wohngebäude in den alten Bundesländern

Von ca. 14,4 Mio Wohngebäuden in den alten Bundesländern waren 2003 ca. 9 Mio Einfamilienhäuser, ca. 3 Mio Zweifamilienhäuser und ca. 2,4 Mio Mehrfamilienhäuser. Davon wurden in den alten Bundesländern seit 1950 ca. 5 Millionen der Einfamilienhäuser und gut 2 Millionen der Zweifamilienhäuser errichtet. Der jährliche Zuwachs der Einfamilienhäuser war in den Jahren von ca. 1978 bis 1987 am höchsten, so dass in dieser Bauperiode insgesamt ca. 1,5 Mio Einfamilienhäuser gebaut wurden. Im selben Zeitraum lag die Zahl der neu errichteten Zwei- und Mehrfamilienhäuser erheblich unter dem Durchschnitt; es fand demzufolge eine Dezentralisierung der Siedlungsstruktur statt.

Einen weiteren Dekonzentrationsschub erfuhr die Siedlungstätigkeit seit Mitte der neunziger Jahre. Einfamilienhäuser stellen prozentual und absolut einen überwältigenden Anteil aller neu errichteten Wohngebäude. Trotz des immer wieder beklagten Baulandmangels und hoher Grundstückspreise nimmt dabei der verdichtete Einfamilienhausbestand in Form von Reihenhäusern nur ca. 16% ein³⁵.

alte Länder	Anzahl EFH	Anzahl ZWFH	Δ EFH	Δ ZWFH	Ø jährlich Δ EFH	Ø jährlich Δ ZWFH
1950	3.499.200	928.900				
1961	3.827.000	1.984.700	327.800	1.055.800	29.800	95.982
1972	5.156.700	2.326.250	1.329.700	341.550	120.882	31.050
1978	5.939.700	2.505.850	783.000	179.600	130.500	29.933
1987	7.448.700	2.512.950	1.509.000	7.100	167.667	789
1993	7.974.300	2.654.600	525.600	141.650	87.600	23.608
1998	8.351.700	2.836.700	377.400	182.100	75.480	36.420
2003	9.010.638	2.999.666	658.938	162.966	131.788	32.593

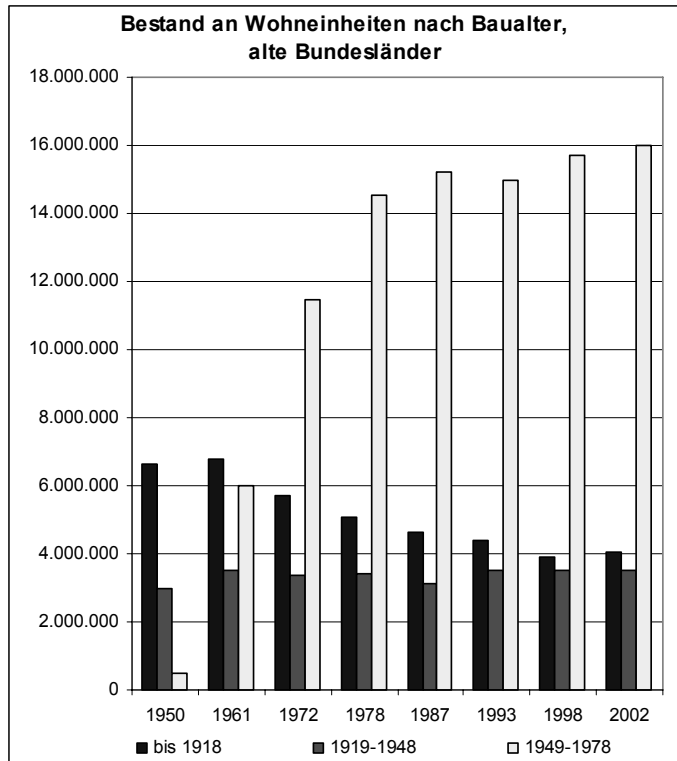
Tab. 17: Baufertigstellungen EFH, ZWFH 1950-2003, Daten: Statistisches Bundesamt, Statistisches Jahrbuch 2000; Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, R. 1, 2003, eigene Berechnungen

Die neuesten Informationen auf kommunaler Ebene zu Gebäude- und Wohneinheiten nach Baualter stammen von 1987 und sind somit ca. 18 Jahre alt. Innerhalb dieser 18 Jahre kam es durch die politischen Veränderungen um 1990 zu erheblichen Wanderungsbewegungen, Zuzügen und einer enorm gesteigerten Bautätigkeit, so dass diese Daten keine verlässlichen Rückschlüsse auf die heutige Situation mehr zulassen. Aus den Statistiken zur Bautätigkeit und zu den Baufertigstellungen lassen sich zwar die neu hinzugekommenen Bauten entnehmen; wo wie viele der älteren Gebäude abgerissen oder umgestaltet wurden, ist jedoch nicht zu klären. Anhand verschiedener bundesweiter Erhebungen zum Baualter des Gebäudebestands für die „alten“ Bundesländer lässt sich zumindest ablesen, dass die Anzahl der historischen Gebäude (unter diesen Begriff werden hier Gebäude mit Baujahr bis 1918 eingeordnet) bundesweit kontinuierlich abnimmt.

³⁵ Simon, Christina, 2001

Die leichte Zunahme an Wohneinheiten in vor 1918 erbauten Gebäuden zwischen 1950 und 1961 lässt sich vermutlich auf die Aufteilung großer Wohneinheiten in mehrere kleinere Wohnungen zur Unterbringung der zahlreichen Flüchtlinge zurückführen, für den Zeitraum zwischen 1998 und 2002 auf die intensivere Nutzung der Gründerzeitquartiere in ostdeutschen Städten.

Abb. 29: Bestand an Wohneinheiten nach Baualter, Daten: Statistisches Bundesamt, 50 Jahre Wohnen in Deutschland, Stuttgart 2000 / www.destatis.de; eigene Grafik



3.7.2. Wohneinheiten und Wohngebäude in Baden-Württemberg

Auch in Baden-Württemberg entstand der überwiegende Teil aller heute vorhandenen Wohneinheiten in der Phase zwischen der Gründung der Bundesrepublik und dem Ende der 70er Jahre, nur ca. 12,5% aller Wohneinheiten stammen noch aus der Zeit von vor 1918, weitere ca. 26% wurden nach 1980 erbaut und werden in der vorliegenden Untersuchung nicht näher betrachtet.

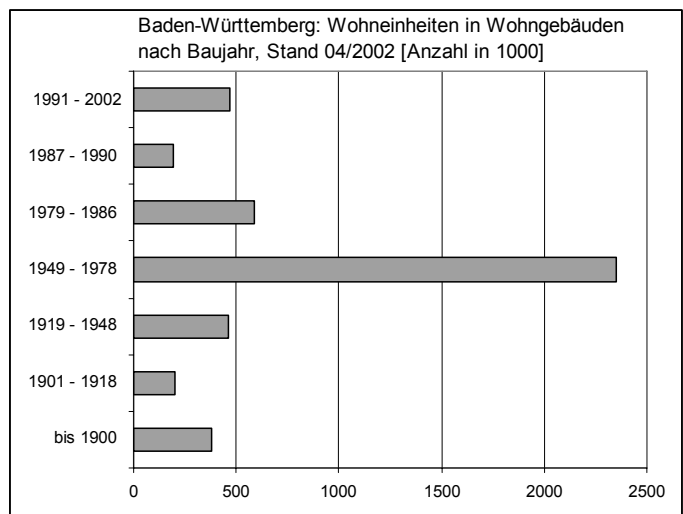


Abb. 30: Wohneinheiten in Wohngebäuden nach Baujahr, Stand 04/2002, Daten: Mikrozensus-Zusatzerhebung 2002; eigene Grafik

Die Aufschlüsselung der neuesten Daten (Zusatzerhebung zum Mikrozensus 2002) zeigt, dass in Baden-Württemberg in den 25 Jahren der Bauperiode 1949-1978 mit ca. 2,3 Mio Einheiten ungefähr die Hälfte aller heute existierenden Wohnungen errichtet wurden. Sämtliche Zahlenangaben zum Baualter von Wohngebäuden sind jedoch nur unter Vorbehalt vergleich- und verwendbar. Der Abgleich der Angaben der Statistischen Taschenbücher/Statistischen Handbücher Baden-Württembergs, in denen die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählungen 1950, 1961, 1968 und 1987 wiedergegeben werden sowie von Daten des Mikrozensus 1998 zeigt beispielsweise für den Bestand an Wohngebäuden der Baujahre vor 1918 und 1918-1945 folgendes Bild:

Bestand an Wohngebäuden (WG) und Wohneinheiten (WE) in Baden-Württemberg im Jahr...					
mit Baujahr...	1950	1961	1987	1998	2002
WG bis 1918	591.316	539.863	415.305		
WE bis 1918	977.256	947.010		630.000	580.500
WG 1918-1945	219.054	242.250	239.240		
WE 1918-1945	404.003	456.782		485.000	460.800

Tab. 18: Bestand an Wohngebäuden und Wohneinheiten nach Baujahr in Ba-Wü in den Jahren 1950,1961, 1987, 1998 und 2002, Daten: Stat. Handbuch/Stat. Taschenbuch, Stat. Landesamt

Nicht zu erklären ist bspw. die wundersame Vermehrung der Gebäude und Wohneinheiten mit einem Baujahr von 1918-1945 von der Zählung 1950 zur Zählung von 1961³⁶.

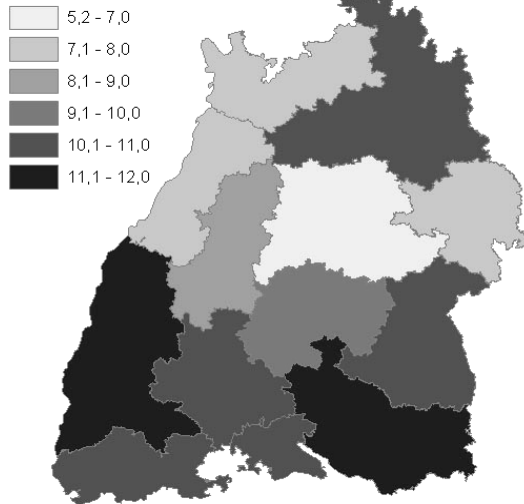
Gerade bei älteren Wohngebäuden, die im Laufe ihres Bestehens mehrfach umgebaut oder modernisiert wurden, wandelt sich die Angabe des Baujahrs gelegentlich von einer Befragung zur nächsten, oft ist das ursprüngliche Baujahr nicht mehr feststellbar und wird von den Eigentümern oder Bewohnern nur geschätzt. Die Regionen sind damit die kleinsten räumlichen Einheiten, für die Angaben zum Alter bestehender Wohngebäude ohne allzu große Verzerrungen durch falsch eingeordnete Einzelfälle gemacht werden können.

Wohneinheiten in den Regionen nach Baujahr, Stand 04/2002										
	WE gesamt	bis 1900	1901- 1918	1919- 1948	1949 1978	1979 1986	1987- 1990	1979- 1990	1991- 2000	ab 2001
	[Tsd]	Anteil in% des Gesamtbestands								
Baden- Württemberg	4745,5	8,6	4,3	9,9	50,2	12,6	4,2	16,8	9,3	0,9
Bodensee- Oberschwaben	262,3	11,8		5,9	47,5	14,1	4,7	18,8	12	
Donau- Iller	207,1	10,4		9,4	50,4	9,9		9,9	11,4	
Heilbronn- Franken	375,6	10,7		7,9	47,2	13,5	5,3	18,8	12,1	
Hochrhein- Bodensee	298,3	11		11,9	46,7	13,5	4	17,5	10	
Mittlerer Oberrhein	448,2	7,4	5,8	11,8	50,5	12,3	4,1	16,4	7	
Neckar- Alb	293,5	9,9	3,5	12,6	46,5	12,1	4,5	16,6	9,8	
Nordschwarzwald	264	8,5	4,3	7,9	50,7	15,5	4,1	19,5	8,7	
Ostwürttemberg	194,8	8	0	7,8	52,4	12,3		12,3	11	
Rhein- Neckar- Odenwald	532,4	7,8	5,4	10	54,2	10,9	3,6	14,5	7,4	
Schwarzwald-Baar-Heuberg	215,9	10,9		11,7	45,6	10,8	5,2	16	11	
Stuttgart (Region) ohne Stadtkreis Stuttgart	918,9	5,2	3,6	7,6	55,5	13,3	5,1	18,5	8,7	
Stadtkreis Stuttgart	290,3	6	10,8	19,3	47,6	11	0	11	4	
Südlicher Oberrhein	444	11,4	4,1	9,3	45,8	13,2	3,7	16,9	11,1	

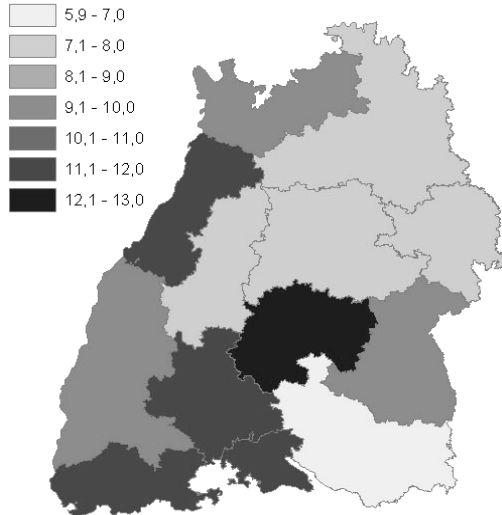
Tab. 19: Wohneinheiten in den Regionen nach Baujahr, Stand 04/2002, Daten Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation 2002, eigene Berechnungen

³⁶ Die Instandsetzung kriegszerstörter Gebäude dieser Baujahre bis 1961 dürfte allein nicht ausreichen, um die Differenzen zu erklären

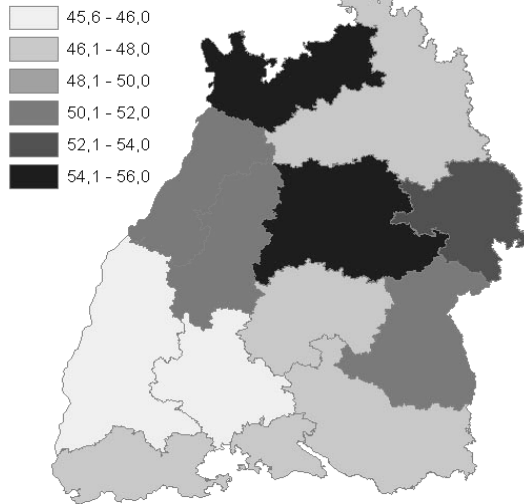
Anteil WE mit Bj. bis 1900



Anteil WE Baujahr 1919-1948

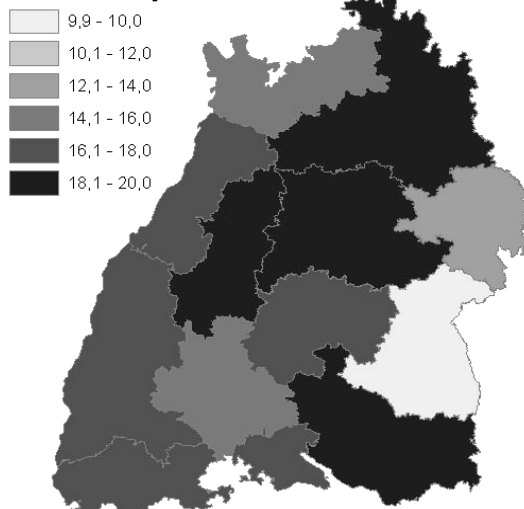


Anteil WE Baujahr 1949-1978



Die nebenstehenden Abbildungen zeigen den jeweiligen Anteil der Wohneinheiten aus der genannten Bauperiode am heutigen Gesamtbestand Baden-Württembergs. Sie geben daher *nicht* das Maß der Bautätigkeit in der jeweiligen Periode und Region wieder, sondern nur, was aus der jeweiligen Bauperiode „übriggeblieben“ ist. Die zugrunde liegenden Daten stammen aus der Zusatzerhebung zum Mikrozensus 1998 und sind nur für die regionale Ebene verfügbar.

Anteil WE Baujahr 1979-1990



Anteil WE Baujahr 1991-2001

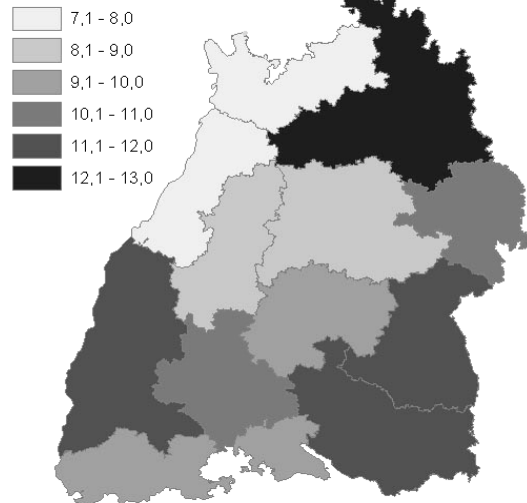


Abb.31-35: Anteil Wohneinheiten nach Regionen und Bauperioden, Daten: Zusatzerhebung zum Mikrozensus 1998; eigene Grafik

3.7.2.1. Wohneinheiten nach Gebäudetyp

Nach Hafner³⁷ waren in Süddeutschland bis zum 2. Weltkrieg Einfamilienhäuser, meist in Form von Bauernhäusern, und kleinere Mietshäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten³⁸ vorherrschend. Der Gebäude- und Wohnungszählung vom 13.09.1950 zufolge bildeten in Baden-Württemberg 31,3% des Wohngebäudebestands Bauernhäuser und weitere 52,9% Einfamilienhäuser, damit entfielen auf Mehrfamilienhäuser nur 15,8% aller Gebäude. Betrachtet man die Anzahl der Wohneinheiten, so spielten Mehrfamilienhäuser dagegen mit ca. 51,3% aller Wohneinheiten in Baden-Württemberg schon 1950 eine bedeutende Rolle. Es zeigte sich jedoch ein starkes Stadt-Land-Gefälle: In den Gemeinden mit weniger als 20.000 Einwohnern befanden sich 80,4% aller Wohnungen in Bauern- oder Einfamilienhäusern³⁹, nur ca. 20% lagen in Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen. In den Großstädten (>100.000 EW) befanden sich schon damals ca. 61,3% aller Wohneinheiten in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen.

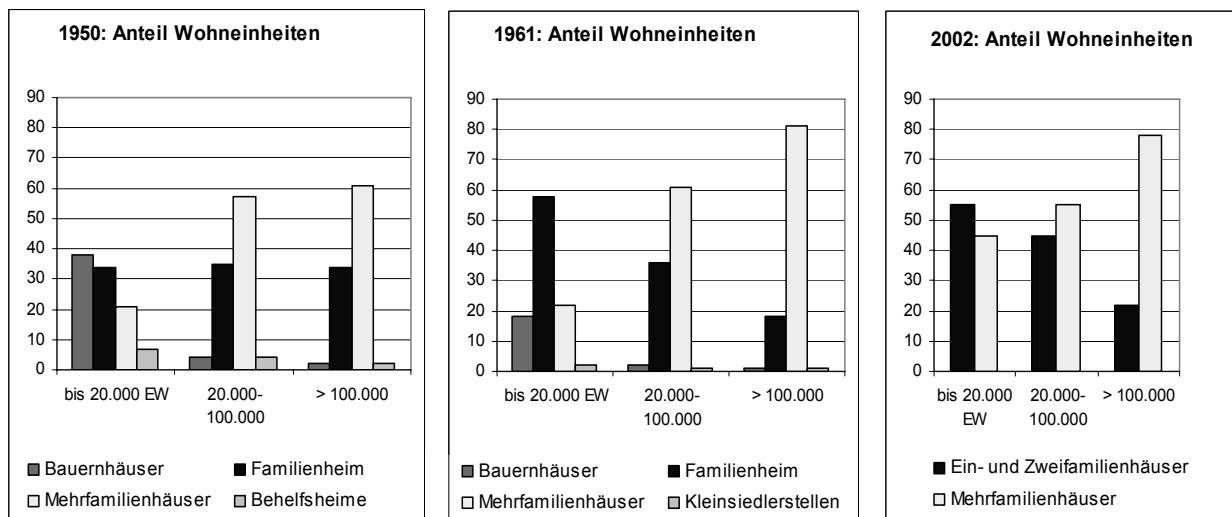


Abb. 36: Anteil der Wohneinheiten nach Gemeindegröße und Gebäudetyp 1950, 1961 und 2002, Daten: Hafner, Thomas, Sozialer Wohnungsbau in Westdeutschland 1945-1970, Städtebauliches Institut, Universität Stuttgart, 1994, und Statistisches Landesamt B-W; eigene Grafik

In den kleinen Gemeinden ging bis 1961 die Zahl der als „Bauernhäuser“ bezeichneten Gebäude, d.h. der Gebäude mit landwirtschaftlichem Nutzteil, zugunsten der „Familienheime“ zurück. Der Anteil der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern stagnierte, während er in den größeren Gemeinden und Großstädten auf Kosten der ohnehin nur in geringem Anteil vertretenen Bauern- und Einfamilienhäuser erheblich zunahm. In den Großstädten hat sich an diesem Verhältnis bis 2002 kaum etwas geändert, dort liegen bei leicht sinkender Tendenz weiterhin ca. 80% aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. In den Mittelstädten mit 20.000-100.000 Einwohnern überwiegen nunmehr ebenfalls die Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, während in Gemeinden mit weniger als 20.000 Einwohnern nach wie vor die Mehrzahl aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zu finden ist.

³⁷ Hafner Arbeiterfamilien im Kaiserreich, 1982, S. 82

³⁸ Hafner, S. 124

³⁹ Hafner, S. 317

	1950	1961	1968	1978	1987	2004
Anzahl Wohnungen (WE)						
EFH			697000		1076000	1296000
WE in ZWFH			815000		935000	1104000
WE in MFH			1120000		1753000	2331000
Anteil an Wohnungen						
EFH			26,5		28,6	27,4
WE in ZWFH			31,0		24,8	23,3
WE in MFH			42,6		46,6	49,3
WE gesamt			2632000		3764000	4731000
Anzahl Wohngebäude (WG)						
EFH			697000		1076000	1296000
ZWFH		927548	407500		467500	552000
MFH			242651		307321	395204
WG gesamt	846108	1152618	1347151	1652928	1850821	2243204
Anteil an Wohngebäuden						
EFH			51,7		58,1	57,8
ZWFH			30,2		25,3	24,6
Anteil EFH+ZWFH an WG		80,47	82,0		83,4	82,4
MFH			18,0		16,6	17,6
Anteil ZWFH an EFH+ZWFH			36,9		30,3	29,9

Tab. 20: Bestand an Wohngebäude und Wohnungen in Baden-Württemberg zum Stand der Zählungen der Jahre 1950, 1961, 1968, 1978, 1987 und 2004; Quellen: Stat. Landesamt; <http://www.uni-tuebingen.de/iaw/womo/pdf/WoMo2005.pdf>; eigene Berechnungen

Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am gesamten Gebäudebestand liegt seit 1960 kontinuierlich bei ca. 80%. Von den Wohnungen befindet sich dagegen nur etwas über die Hälfte in Ein- und Zweifamilienhausgebäuden.

Der Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern wächst seit zwei Jahrzehnten relativ kontinuierlich um jährlich ca. 1%, wohingegen der Zuwachs der Zahl der Mehrfamilienhäuser starken Schwankungen unterliegt. Während der Zuwanderungswelle um 1990 stiegen die Zuwachsraten der Mehrfamilienhäuser auf bis zu 2,9%, um anschließend auf einen Wert von unter 0,6 abzufallen, der allen Prognosen zufolge eher noch absinken dürfte.

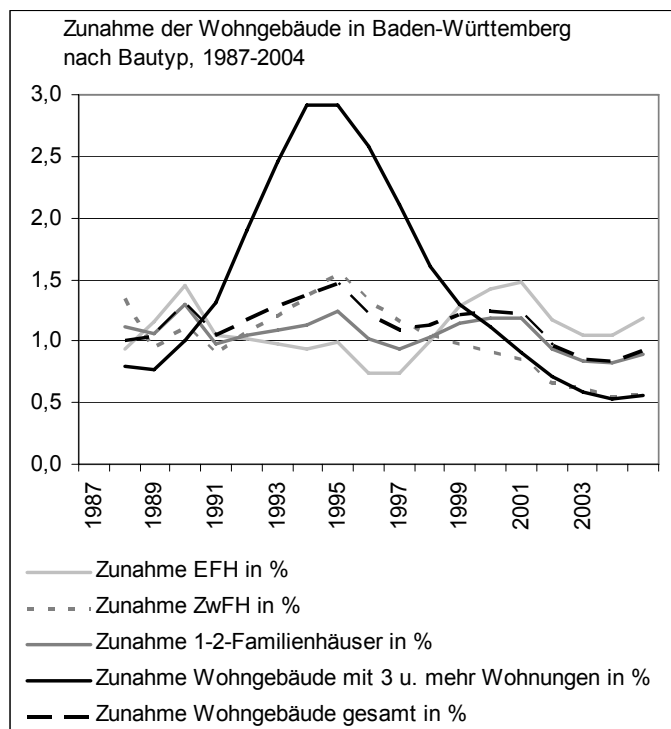


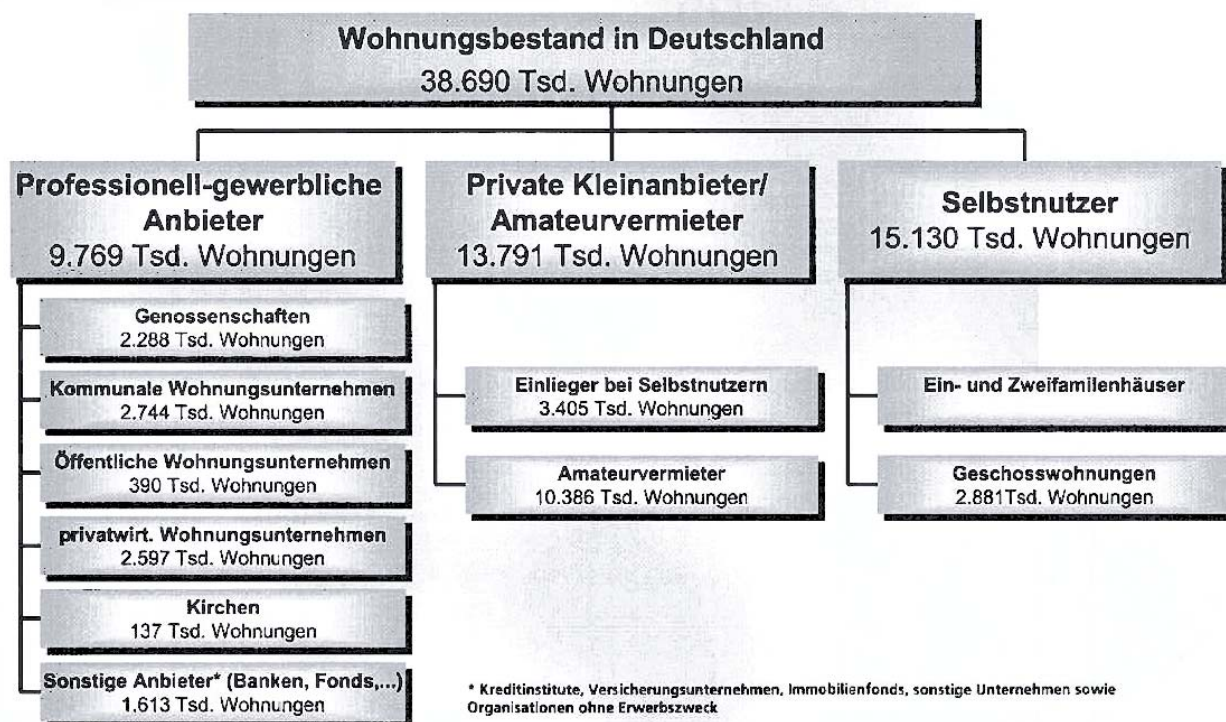
Abb. 37: Zunahme der Wohngebäude nach Gebäudetyp in Baden-Württemberg in %, 1987-2004, Daten: Statistisches Landesamt; eigene Grafik

3.7.2.2. Wohneinheiten nach Bauherren

Im Jahr 1950 befanden sich in Baden-Württemberg ca. 94% aller Wohngebäude und 91% aller Wohneinheiten in Privatbesitz⁴⁰. Nach einer kurzen Phase intensiverer staatlicher Bautätigkeit zur Beseitigung direkter Kriegsschäden wurden schon wenige Jahre nach Ende des 2. Weltkriegs wieder ca. 58% (1953) bis zu über 70% (1961) aller Gebäude von privaten Bauherren errichtet. Dieser Anteil hat sich mit einigen Schwankungen bis heute gehalten: Im Jahr 2004 wurden ca. 60% der Wohnungen und 70% der Wohngebäude von privaten Bauherren errichtet.

Da immer ein gewisser Anteil der von Privaten errichteten Wohneinheiten von diesen auch vermietet wird, liegt die Quote der im Eigentum wohnenden Haushalte unter diesen Werten. In Baden-Württemberg wohnten 2004 ca. 49,3% aller Haushalte und damit deutlich mehr als im Bundesdurchschnitt in der eigenen Wohnung.

Eine Übersicht über die heutige bundesweite Struktur der Wohneigentümer gibt die folgende Grafik der Schader-Stiftung. Knapp 75% aller Wohnungen in Deutschland waren demzufolge 2004 im Besitz privater Eigentümer. 39% aller Wohnungen wurden durch die Eigentümer bewohnt, weitere 35% durch private „Amateurvermieter“ vermietet.



Quelle: Statistisches Bundesamt Mikrozensus 2002, GdW-Jahresstatistik sowie eigene Schätzungen auf Grundlage 1% Wohnungsstichprobe 1993 und Gebäude- und Wohnungszählung 1995

Abb. 38: Anbieterstruktur auf dem Wohnungsmarkt; Quelle: GdW (Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen) 2004, in Schader-Stiftung wohn:wandel, http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/826.php

⁴⁰ Statistisches Handbuch Baden-Württembergs, 1955

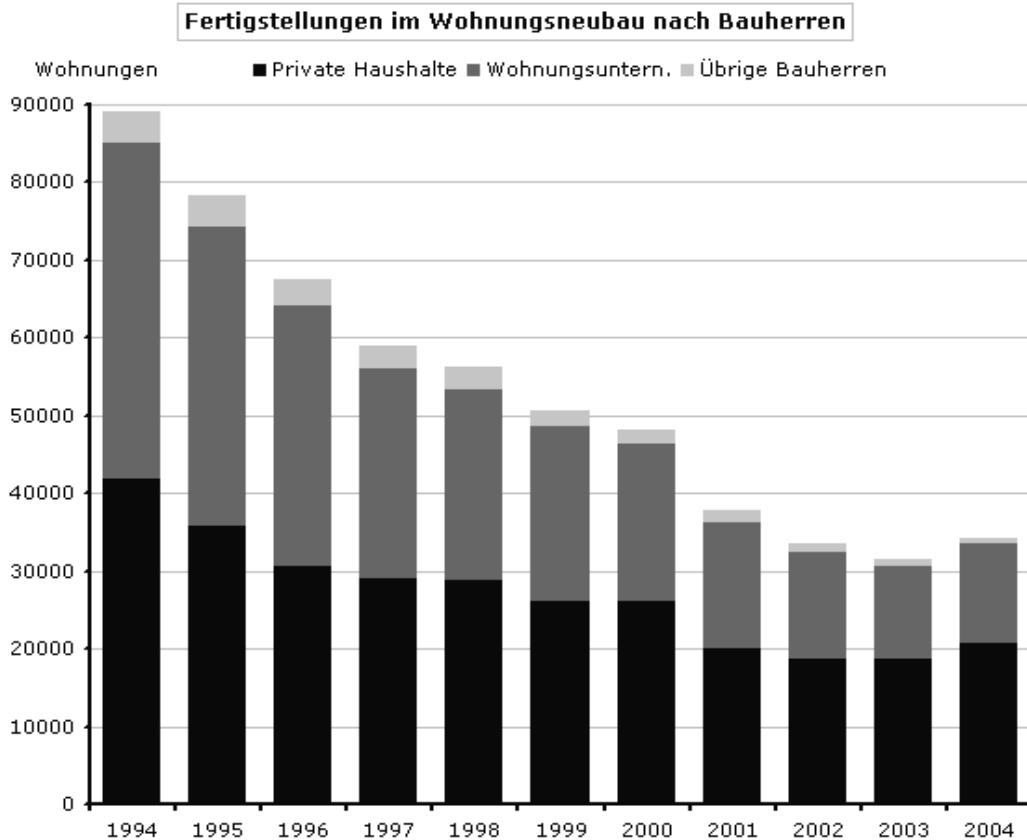


Abb. 39: Fertigstellungen im Wohnungsbau nach Bauherren 1994-2004; Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Pressemitteilung vom 30.03.2005

Die Kommunen spielen in Baden-Württemberg 2004 mit weniger als einem Prozent an der Wohnungsbautätigkeit als Bauherr nur noch eine marginale Rolle.

3.7.2.2.1. Öffentlich geförderter Eigenheimbau

Als Reaktion auf die schwierige Lage auf dem Wohnungsmarkt infolge der Industrialisierung seit Ende des 19. Jhds. und der dadurch ausgelösten enormen Verstädterung gab es von Seiten der Regierungen immer wieder Ansätze, die Wohnsituation für die Arbeiterklasse, Geringverdiener und die „entwurzelte Landbevölkerung“ durch den Bau oder zumindest die Förderung geeigneter Wohnungen in den Ballungsräumen zu verbessern. Nachdem zunächst versucht wurde, dies über Klein- und Kleinstwohnungen überwiegend im Geschosswohnungsbau zu verwirklichen, gewannen nach dem 1. Weltkrieg die Einflüsse der Gartenstadtbewegung und eine möglichst weitgehenden Selbstversorgung aus dem eigenen Nutzgarten und damit verbunden auch eine stärkere Beziehung zur „Scholle“ als Ziele staatlicher Wohnungsbaupolitik an Bedeutung. Mit dem Reichsheimstättengesetz von 1920 war die Grundlage geschaffen worden für den Bau von Eigenheimen und Kleinsiedlungen, die, wenn sie den vorgegebenen Kriterien einer „Heimstätte“ bzw. ab 1934 einer sog. „Reichsheimstätte“ entsprachen, durch die Bereitstellung günstigen Baulands staatlich gefördert wurden und einige andere Privilegien wie bspw. einen Schutz vor Zwangsversteigerungen erhielten.

Nach dem 2. Weltkrieg erfolgte der Wiederaufbau zerstörter Wohnungen und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums für die zahlreich unterzubringenden Flüchtlinge in Süddeutschland nach einer

kurzen Phase überwiegend staatlicher Maßnahmen schon bald wieder mehrheitlich durch private Bauherren. Die überall anzutreffende Material- und Geldknappheit beeinflusste in den ersten Wiederaufbau-Jahren durch strikte staatliche Vorgaben für die Förderung von Baumaßnahmen mit einem Schwerpunkt auf Kleinwohnungen und Wohneinheiten zur Befriedigung des Existenzminimums die Form und Größe der neu entstehenden Gebäude. Die Bedeutung des Eigenheimbaus („Familienwohnheim“) für eine sozial und wirtschaftlich stabile Entwicklung wurde dabei von staatlicher Seite und verschiedenen Verbänden des Wohnungsbaus stark betont.

Im Ersten Wohnungsbaugesetz in der Novelle vom 25.08.1953 in §19, Abs. 2 u. 3 kommt dies beispielsweise in der Formulierung: „Beim Neubau von Wohnungen ist in erster Linie der Bau von Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Kaufwohnungen zu fördern...“ zum Ausdruck. Zur Verbreitung dieses Gedankens trugen die staatlichen Heimstätten, das Volksheimstättenwerk und eine Reihe von gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften sowie die auf Länderebene tätigen Landsiedlungsgesellschaften bei.

Zu Beginn der 50-er Jahre betreuten die Heimstätten ca. 20% aller neu entstehenden Ein- und Zweifamilienhausbauten, d.h. ca. 30.000 bis 40.000 Wohneinheiten jährlich. Neben den Reichsheimstätten spielten die Kleinsiedlungen, definiert als „Siedlung, die aus einem Wirtschaftsgebäude mit angemessenem Wirtschaftsraum und angemessener Landzulage besteht, und die nach Größe, Bodenbeschaffenheit und Einrichtung dazu bestimmt und geeignet ist, dem Siedler durch Selbstversorgung... eine fühlbare Ergänzung seines sonstigen Einkommens zu bieten“⁴¹ zumindest in den staatlichen Bemühungen zu Verbesserung der allgemeinen Wohnungsversorgung eine größere Rolle. Laut Angaben des Deutschen Siedlerbunds wurden 1948 bis 1952 ca. 50.000 Einheiten, 1953 dann 23.219 und 1954 schließlich 25.135 Einheiten dieser Bauform errichtet und damit jeweils ca. 10% des insgesamt neu errichteten Ein- und Zweifamilienhausbestands. Die offiziellen, staatlicherseits oder von Kommunen geförderten Kleinsiedlungen machten insgesamt allerdings weniger als ein Prozent des Wohnungsbestandes aus. Die mit Hilfe dieser geförderten Siedlungen erprobten Formen des Wohnungs- und Siedlungsbaus dürften jedoch eine Vorbildfunktion auch für den privaten Hausbau übernommen haben. Die einfachen Gebäudeformen mit Satteldach und meist geringer Wohnfläche finden sich auch heute noch am Rande der historischen Ortskerne beinahe aller Gemeinden in großer Zahl, wenn auch häufig durch spätere An- und Umbauten überformt.

In den sich abzeichnenden Ballungsgebieten wurden von unterschiedliche Trägern und Organisationen immer wieder modellhafte Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen mit höheren Qualitäts- und Architekturstandards konzipiert und zumindest teilweise verwirklicht. Diese spielten jedoch rein mengenmäßig eine völlig untergeordnete Rolle innerhalb des Baugeschehens im Wohnungsbe-
reich⁴².

⁴¹ Reichsheimstättengesetz vom 10.05.1920

⁴² Zu Konzepten, Akteuren, wirtschaftlichen und gesellschaftspolitischen Rahmenbedingungen modellhafter Einfamilienhaussiedlungen siehe Simon-Philipp, Christina: Suburbane Wohngebiete, Konzepte zur städtebaulichen Qualifizierung des Ein- und Zweifamilienhausbaus in der Bundesrepublik Deutschland 1949-1999, Städtebauinstitut der Universität Stuttgart, 2001

3.7.2.3. Wohngebäude in Baden-Württemberg nach Bauform

Wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen, vorherrschende Formen des Zusammenlebens und der Stand der Bautechnik beeinflussen die Veränderung des Gebäudebestands im Zeitablauf. Die Mehrzahl aller Wohngebäude in ländlichen Gemeinden wurde von privaten Bauherren als Einzelmaßnahme oder in sehr kleinen Stückzahlen am Rande der bestehenden Orte errichtet. Eine Abschätzung, welche Gebäudetypen in welchen Gebieten wie häufig anzutreffen sind und die daraus abzuleitenden inneren Reserven der Gemeinden Baden-Württembergs kann nur auf der Basis empirischer Untersuchungen erfolgen, die aufgrund der Vielzahl der Gemeinden selbstverständlich nur Stichprobencharakter haben können. Da für diese Untersuchungen auf sehr vielfältige Datengrundlagen zurückgegriffen werden musste, sind die Bauphasen der einzelnen Beispielgemeinden unterschiedlich abgegrenzt und damit nicht direkt vergleichbar.

Jede bisherige Bauperiode hat ihre speziellen Gebäude- und Wohnformen hervorgebracht. Diese spiegeln sowohl die Wunschvorstellungen ihrer Erbauer als auch die in der jeweiligen Bauphase geltenden gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen und nicht zuletzt die jeweils vorherrschenden Architekturmoden wieder. Bei sich ändernden Ansprüchen und Nachfragergruppen werden manche dieser Gebäudetypen gut an neue Bedürfnisse anpassbar sein, andere dagegen könnten entweder durch für zukünftige Ansprüche ungeeignete Standorte oder eine nur schwer adaptierbare Bauweise mittelfristig vom Markt verschwinden – und damit zugleich Platz schaffen für neue Gebäude. Mit dem auf ca. 0,7% geschwundenen Anteil der in der Landwirtschaft Beschäftigten verlor beispielsweise die Gebäudeform des Bauernhauses⁴³, zu der im Jahr 1950 noch ca. 31% aller Wohngebäude in Baden-Württemberg zählte (1961 nur noch 18%)⁴⁴, gänzlich ihren Daseinszweck.

Die aus den Städten bekannte baugeschichtliche Entwicklung des privaten Wohnungsbaus⁴⁵ lässt sich nur sehr eingeschränkt auf ländliche Gebiete und kleine Kommunen übertragen. Überregionale Strömungen und Baumoden wurden zwar vereinzelt aufgegriffen und in den dörflichen Kontext übersetzt, in den kleinen Gemeinden überwogen jedoch – zumindest vor den Individualisierungsexzessen in den Neubaugebieten der 70er Jahre - eher einfache, vielfach wiederholte Gebäudetypen, die meist einen hohen Anteil an Eigenleistung zuließen.

Jede Bauperiode hat mehrere Gebäudetypen hervorgebracht, die – wenn auch in zahlreichen Varianten – in der jeweiligen Bauphase in großer Anzahl erstellt wurden. Diese Bautypen wurden in der folgenden Bauperiode meist in geringerer Anzahl weiterhin errichtet und durch neu hinzukommende Typen ergänzt.

⁴³ Definiert als Wohngebäude mit darin integrierten, für landwirtschaftliche Zwecke genutzten Gebäudeanteil

⁴⁴ Statistisches Handbuch Baden-Württemberg, Ergebnisse der Wohnungszählung vom 13.09.1950 und Statistisches Handbuch Baden-Württemberg, Ergebnisse der Gebäudezählung 1961

⁴⁵ Vergl. Harlander, Tilmann: Villa und Eigenheim

Bis 1918:

- In Dörfern überwiegen regional geprägte, zumindest teilweise der Landwirtschaft dienende Gebäude
- In kleinen Gemeinden mit prosperierenden Industrie- und Gewerbebezügen zusätzlich zu den Bauernhäusern zwei- bis maximal dreigeschossige, höchstens zweispännige Miethäuser.
- Entlang der Hauptstraßen zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser, unten oft Gewerbe, oben Wohnung

20er Jahre:

- Siedlungshäuser, nach gleichem Bauplan teilweise durch die zukünftigen Benutzer selbst errichtet, große Nutzgärten, geringe Wohnfläche
- in kleinen Gemeinden mit prosperierenden Industrie- und Gewerbebezügen zwei- bis maximal dreigeschossige, höchstens zweispännige Miethäuser
- Entlang der Hauptstraßen zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser, unten oft Gewerbe, oben Wohnung

30er Jahre:

- Siedlungshäuser, nach gleichem Bauplan teilweise durch die zukünftigen Benutzer selbst errichtet, große Nutzgärten, geringe Wohnfläche
- in kleinen Gemeinden mit prosperierenden Industrie- und Gewerbebezügen zwei- bis maximal dreigeschossige, höchstens zweispännige Miethäuser
- am Rand der alten Ortskerne städtisch geprägte Ein- bis Zweifamilienhäuser, häufig mit Walmdach, auf ca. 500-800qm großen Grundstücken („Kaffeemühlen“)

40er Jahre:

- Siedlungshäuser (insgesamt nur geringe Wohnbautätigkeit)

50er Jahre:

- Siedlungshäuser, teilweise aus Kostengründen auf eher kleinen Grundstücken bis ca. 400 qm, Siedlungshäuser als Doppelhäuser
- Geschosswohnungsbau bis 2 Geschosse in einfacher Bauweise
- Zweifamilienhäuser mit 2 Wohnungen mit identischem Grundriss, Eigentümerwohnung unten, oben vermietet, Grundstücke ca. 600 bis 800 qm
- Ein- und Zweifamilienhäuser in geschlossener Bauweise entlang dörflicher Hauptstraßen, typologisch an die Bauweise von 1918 bis 1945 anknüpfend

60er Jahre:

- Zweifamilienhäuser mit 2 Wohnungen mit identischem Grundriss, Eigentümerwohnung unten, oben vermietet, Grundstücke ca. 600 bis 1000 qm
- Einfamilienhäuser mit kleiner Einliegerwohnung, ein- bis anderthalb geschossig, große Hauptwohnung
- Reine Einfamilienhäuser, eingeschossig, individuelle Grundrisse, meist großer Wohnraum, Grundstücke ca. 400-1000 qm

- Reihenhäuser, meist zweigeschossig, Hausbreiten von ca. 6 bis 10 Metern, Grundstücksgröße ca. 250 bis 400 qm

70er Jahre:

- Zweifamilienhäuser mit 2 Wohnungen mit identischem Grundriss, Eigentümerwohnung unten, oben vermietet, Grundstücke ca. 500 bis 800 qm
- Einfamilienhäuser mit kleiner Einliegerwohnung, ein- bis anderthalb geschossig, große Hauptwohnung
- Reine Einfamilienhäuser, eingeschossig, individuelle Grundrisse, meist großer Wohnraum, Grundstücke ca. 400-800 qm
- Reihenhäuser, meist zweigeschossig, Hausbreiten von ca. 5 bis 10 Metern, Grundstücksgröße ca. 200 bis 400 qm
- Geschossbauten bis ca. 10 Geschosse, Zwei- und Dreispänner als Solitäre am Ortsrand

Die fortschreitende Bautechnik trug zu den oben geschilderten Veränderungen der vorherrschenden Gebäudetypen bei. Bis ca. 1870 musste überwiegend mit örtlich vorhandenem Material vorlieb genommen werden. Dies waren je nach Region vorwiegend Holz, Lehm, Stroh/Riet/Schilf und Stein aus den örtlichen Brüchen, in Gebieten ohne Bausteinvorkommen auch Ziegel, die in Manufakturen und Fabriken hergestellt wurden. Mit dem Aufkommen der Eisenbahn konnten erstmals auch Baumaterialien über größere Entfernungen transportiert werden. Dies spielte jedoch für den durchschnittlichen Bauherrn in kleinen Gemeinden zunächst eine untergeordnete Rolle.

Neue Materialien wie Baustahl und Beton wurden zunächst überwiegend in Industrie- und Gewerbebauten eingesetzt, wo damit größere Spannweiten und kürzere Bauzeiten erzielt werden konnten. Nach dem 1. Weltkrieg begann der Baustahl auch im Ländlichen Raum erstmals eine größere Rolle zu spielen, überwiegend für Geschossdecken und Balkonkonstruktionen⁴⁶.

Die Kellergeschosse bestanden nach wie vor aus örtlich vorkommendem Steinmaterial und waren nur begrenzt trocken zu halten. Das Erdgeschoss lag daher immer mit einem gewissen „Sicherheitsabstand“ über Geländeniveau, ein direkter Zugang zum Garten bestand nicht.

Wärmedämmung war im Massivbau nur durch große Wandstärken, im Holzbau nur sehr begrenzt durch außenliegende Verkleidungen (Schindeln/Bretter) oder nachträgliches Verputzen zu erreichen.

Erst nach dem 2. Weltkrieg begannen der Beton und künstliche Steinmaterialien auf ländlichen Baustellen eine größere Rolle zu spielen. Damit glichen sich die Gebäude landesweit immer stärker aneinander an, örtliche Materialien verloren endgültig ihre dominierende Rolle. Durch den verstärkten Einsatz von Stahl und Beton konnten erstmals die bislang auch aus statischen Gründen notwendigen stehenden Fensterformate mit Naturstein- oder Bogenstürzen durch liegende Formate mit nahezu beliebigen Spannweiten ersetzt werden. Die Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes der Orte wurde dadurch erheblich gestört.

⁴⁶ Weidinger, Hans 2003

Seit den 60er Jahren gelang es zunehmend besser, mit bituminösen Baustoffen und verbesserten Betonmischungen die Kellergeschosse gegen Feuchtigkeit zu schützen und aufsteigende Feuchte in den Griff zu bekommen. Damit war es möglich, ebenerdige Wohngeschosse mit direktem Gartenzugang zu errichten.

Die Einführung des Werkstoffs Eternit revolutionierte zugleich die Möglichkeiten der Wand- und Dachverkleidung. Bauherren und Architekten waren nun nicht mehr auf natürliche, oft pflegeintensive Materialien wie Holzschindeln oder Schiefer angewiesen und bekamen einen nahezu unbegrenzten Gestaltungsspielraum – mit all den teilweise unerfreulichen Ergebnissen, die heute vielerorts zu sehen sind.

In den 70er Jahren wurde es möglich, auch im eher regenreichen Deutschland durch bituminöse Abdichtungen mehr oder weniger langlebige Flachdächer zu erstellen.

Durch die Fortentwicklung der modernen, industriell hergestellten Baustoffe und deren Omnipräsenz ist es seitdem möglich geworden, im Wohnungsbau nahezu jede denkbare Gebäudeform, Fensterform, Dachform, Deckenspannweite und Raumanordnung zu verwirklichen. Dennoch sind die in den Neubaugebieten vergangener Dekaden anzutreffenden Wohnhäuser überwiegend als schlechte Nachbauten traditioneller Bauformen einzustufen. Einerseits wird die früher durch die Beschränkungen des Materials erreichte Einheitlichkeit im Erscheinungsbild durch das Aneinanderreihen „individueller“ Formen und Formate aufgegeben, andererseits die Möglichkeiten der heutigen Baumaterialien durch die Fortführung an traditionelle Gebäudeformen angelehnter Haustypen nur zu einem minimalen Teil ausgenutzt. Trotz völlig neuer technischer Möglichkeiten im Bauwesen wird die Bautätigkeit in kleinen Orten von einem Beharren auf dem Abbild überlieferter architektonischer Formen geprägt, die jedoch gerne völlig aus dem regionalen Kontext gerissen werden - Schwarzwaldhäuser an der Nordsee und Klinkerbauten in Bayern.

Thomas Hafner schreibt dazu „Vergleicht man ...die Einfamilienhäuser der Gartenstädte um die Jahrhundertwende mit einigen Fertighausmodellen der siebziger Jahre, kann man feststellen, dass sich nach achtzig Jahren Architekturentwicklung wenig geändert hat“⁴⁷.

Im Folgenden werden einige die heutigen kleinen Ortschaften prägende Gebäudetypen näher betrachtet, die durch Erbschaften, Generationswechsel und/oder anstehende Sanierungsmaßnahmen in den kommenden Jahren verstärkt auf den Markt kommen oder durch bauliche Maßnahmen ihrer Besitzer Veränderungen erfahren werden.

Für einige der eingangs genannten, bis ca. zum Baujahr 1980 sehr zahlreich anzutreffende Grundtypen soll anhand spezifischer Eigenheiten und ihrer Verbreitung im Land das jeweils vorhandene Weiter- bzw. Umnutzungspotenzial aufgezeigt werden.

⁴⁷ Hafner, Thomas, Sozialer Wohnungsbau in Westdeutschland 1945-1970, Städtebauliches Institut Universität Stuttgart, 1993, S.11

3.7.2.4. Häufig anzutreffende Gebäudegrundtypen

Siedlungshäuser

Charakteristisch für die hier als Siedlungshäuser bezeichneten Gebäude ist die eingeschossige Bauweise mit ausgebautem Satteldach auf quadratischer bis rechteckiger Grundform. Die Grundrisse dieser Gebäude ähneln sich; im Erdgeschoss liegen in der Regel drei etwa gleich große Räume und eine Küche, das Dachgeschoss nimmt 2-4 Schlafräume auf. Alle Zimmer sind mit ca. 8-15qm relativ klein, die Küchen sind oft als Wohnküchen geplant und ebenso groß wie die übrigen Räume. Die Wohnfläche lag mit insgesamt ca. 70 bis ca. 120 Quadratmetern eher niedrig.

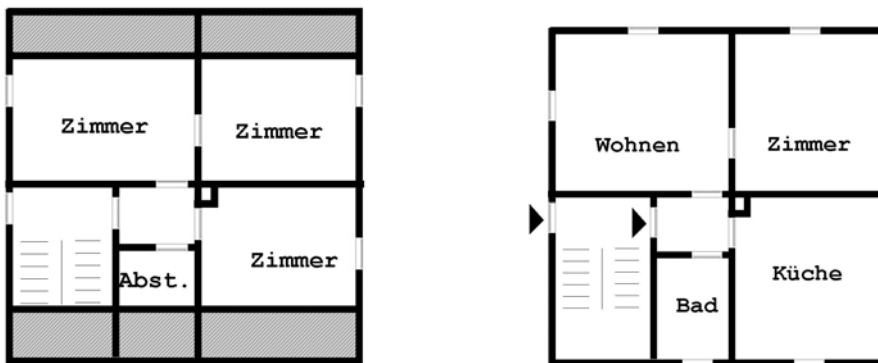


Abb. 40: Typischer Grundriss eines Siedlungshauses, auch als Doppelhaus möglich, eigene Skizze ohne Maßstab

Die Grundstücksgrößen schwanken von ca. 300qm bei den Gebäuden beider Nachkriegszeiten bis hin zu 1500 und mehr Quadratmetern bei den eigentlichen „Kleinsiedlungshäusern“, die als Grundlage zur Selbstversorgung ihrer Bewohner konzipiert waren. Private PKW-Stellplätze und Garagen wurden häufig nachträglich hinter oder neben den Gebäuden errichtet.

Selbsthilfe und Eigenleistung spielten beim Bau dieser Häuser eine große Rolle und trugen mit dazu bei, dass die Gebäudeformen möglichst einfach gehalten wurden und auch bei Neubauten die Ausstattung oft weder Zentralheizung noch einen Anschluss an die Kanalisation beinhaltete – Ausstattungsmerkmale, die im Einfamilienhausbau im städtischen Umfeld überwiegend schon nach dem Ersten Weltkrieg zum Standard gehörten.

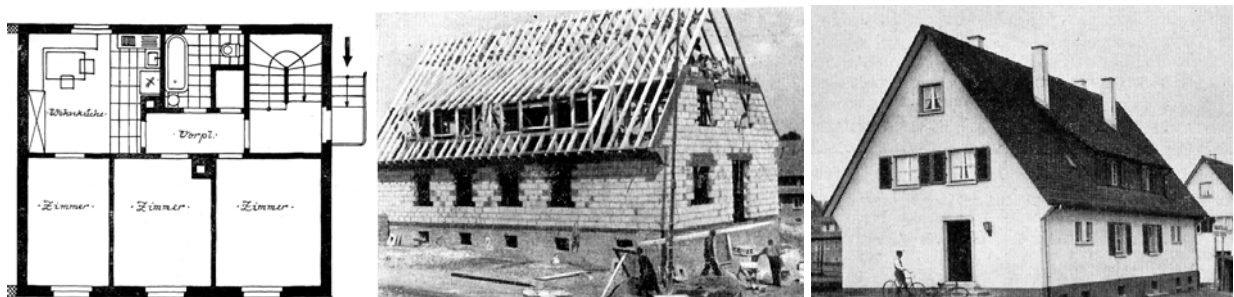


Abb. 41: Siedlungsbau durch Baugenossenschaften in Selbsthilfe in Donaueschingen, 1950, Architekt: K. Grahl⁴⁸

⁴⁸ In: Festschrift zum Einweihungs- und Richtfest der Siedlungen der "Neuen Heimat" am 17. September 1950 in Donaueschingen / hrsg. von der Gemeinnützigen Siedlungsbaugenossenschaft "Neue Heimat" für den Landkreis Donaueschingen, 1950

Erst in den folgenden Jahrzehnten wurde durch Renovierungen und Umbauten der Standard der ländlichen Siedlungshäuser an die mittlerweile erlassenen Bauvorschriften angepasst. Dies hat zur Folge, dass die Qualität der sanitären und haustechnischen Ausstattung der Wohngebäude aus der Zeit bis zum dem ersten Nachkriegsjahrzehnt durch zahlreiche Nachbesserungen überwiegend bescheiden ist und die entsprechenden haustechnischen Anlagen bei heutigen Umbauten bzw. Sanierungen meist vollständig ersetzt werden müssen.

Auch Wärmedämmung und Schallschutz erfordern bei Umbauten Anpassungen an heutige Vorgaben und Qualitätsansprüche. Im Fall der Wärmedämmung ist dies durch die kompakten Baukörper vergleichsweise günstig zu realisieren. Die für heutige Ansprüche zu kleinen Räume und Wohnungsgrößen wurden schon in den vergangenen Jahrzehnten fast flächendeckend durch Entfernen einzelner Innenwände und An- und Aufbauten jeglicher Form und Größe verändert, was aufgrund der meist üppigen Grundstücke problemlos möglich ist.

Bei diesem Gebäudetyp stellt sich in vielen Siedlungen aus städtebaulicher Sicht schon heute die Aufgabe, die bisherigen zahlreich erfolgten Nachverdichtungsmaßnahmen wieder zu einem homogenen Gesamtbild zu verändern.



Abb. 42: Siedlungshäuser als Doppelhäuser, 50er Jahre: Was sich von der Straßenseite her als ruhige Siedlungszeile darstellt, kann durch zahlreiche individuelle An- und Umbauten auf der Rückseite ganz anders aussehen; eigene Aufnahmen

Verbreitung

Siedlungshäuser finden sich praktisch in jedem Ort. In vielen Gemeinden wurde dieser Typus in zusammenhängenden Siedlungsgebieten mit Stückzahlen zwischen 6 und ca. 50 Gebäuden errichtet. Oft ist diese Gebäudeform jedoch auch als Einzel- oder Doppelhaus in kleinen und kleinsten Orten in privater Bauherrschaft errichtet worden und steht zwischen anderen Wohnhäusern.

Heutiger Bestand

Eine grobe Schätzung des Bestandes, beruhend auf den unten angegebenen Annahmen und aus der Statistik bekannten Werten ergibt eine Anzahl von ca. 140.000 bis 185.000 Gebäude des Typus „Siedlungshaus“ in Baden-Württemberg. Dies entspräche ca. 6-8% des gesamten Wohngebäudebestands.

Annahme:

Siedlungshäuser wurden von ca. 1918 bis Anfang der 60er Jahre in größeren Stückzahlen gebaut

Bestand Wohngebäude 1961 (alle Werte gerundet):

1.153.000 Wohngebäude

davon 928.000 Ein- und Zweifamilienhäuser (Anteil am Gesamtbestand = 80%)

davon 271.000 Ein- und Zweifamilienhäuser 1949-1961 erbaut

davon 242.000 Wohngebäude zwischen 1918 und 1945 erbaut

daraus berechnet: Anzahl Ein- und Zweifamilienhäuser Bj. 1918-1945= $242.000 \times 0,8 = 194.000$

Annahme: Anteil Siedlungshäuser an EFH/ZWFH Bj. 1918-1945: ein Viertel = 48.000

Annahme: Anteil Siedlungshäuser an EFH/ZWFH Bj. 1949-1961 ein Drittel = 90.000, bis die Hälfte = 135.000

Einige Gebäude dürften auch noch nach 1961 hinzugekommen sein, ebenso ist anzunehmen, dass ein gewisser Anteil mittlerweile abgerissen wurde. Dieser Anteil dürfte aufgrund der hohen Flexibilität dieses Bautypus und den zahlreichen Veränderungsmöglichkeiten vergleichsweise niedrig liegen.

Zweifamilienhäuser, „funktionaler Typ“ mit zwei identischen Wohnungen

Zur Deckung des enormen Wohnungsbedarfs und zur Erzielung von Mieteinnahmen (und Steuerersparnissen) wurden auch von privaten Bauherren seit Mitte der 50er Jahre verstärkt Zweifamilienhäuser errichtet, nachdem im Zuge des wirtschaftlichen Aufschwungs das notwendige Eigenkapital erarbeitet werden konnte und über Bausparkassen entsprechende Kredite zu bekommen waren.

Angrenzend an die bestehenden Ortskerne, aber auch als Ersatz für ältere Wohngebäude im Innenbereich wurden Zwei- bis Dreifamilienhäuser errichtet, die aus jeweils zwei identischen gestapelten Wohnungen und evtl. einem ausgebauten Dachgeschoss bestehen. Die Wohnungsgrundrisse ähneln in vieler Hinsicht älteren Grundrissvarianten: Gegenüber den Schlafräumen ist das Wohnzimmer nur leicht vergrößert, häufig finden sich Wohnküchen mit integriertem Essplatz ohne direkte Verbindung zum Wohnraum. Die Kinderzimmer sind eher klein, Badezimmer dagegen vergleichsweise komfortabel und meist vom WC getrennt. Private Außenbereiche gibt es überwiegend in Form von schmalen, langgezogenen und damit nur schlecht nutzbaren Balkons. Auch die untenliegende Hauptwohnung verfügt nur selten über einen direkten Gartenzugang. Die Wohnungsgrößen variieren von ca. 70 bis zu ca. 110 qm, es überwiegen Dreizimmerwohnungen, anzutreffen sind aber auch zahlreiche Vierzimmerwohnungen.

Wärmedämmung und sanitäre Ausstattung dieser Gebäude entsprechen nicht dem heutigen Standard bzw. den Vorgaben der EnEV. Durch die kompakte Gebäudeform, die übereinanderliegenden Nassbereiche und die relativ gleich großen Räume lassen sich die Wohnungen in diesen Gebäuden vergleichsweise einfach dem heutigen Standard anpassen. Allerdings ist die Wohnungsgröße kaum zu verändern, da beide Wohnungen in sich abgeschlossene Einheiten auf eigenem Geschoss bilden. Die Grundstücksgrößen variieren von ca. 500 bis ca. 1000 qm. Garagen sind üblicherweise hinter den Gebäuden als Einzelgaragen angeordnet.



Abb. 43: Zweifamilienhäuser, funktionaler Typ der 50er bis 70er Jahre; eigene Aufnahmen



Abb. 44: Vier Grundrissbeispiele von Zweifamilienhäusern, EG/OG jeweils identisch, Überzeichnungen im Internet veröffentlichter Immobilienangebote mit einem Baujahr von 1956 bis 1972

Verbreitung

Dieser Gebäudetyp wurde nicht in Serie gebaut, sondern jeweils individuell geplant. Dennoch sind zahlreiche Baugebiete der 60er und 70er Jahre vollständig aus Wohnhäusern dieser Form zusammengesetzt. Auch in den Ortskernen wurden häufig ältere Gebäude abgerissen und durch diesen Bautyp ersetzt.

Heutiger Bestand

Zweifamilienhäuser dieser Bauart wurden von 1955 bis ca. 1970 in sehr großer Stückzahl, zwischen 1970 und 1980 dann in etwas stärker variierten Formen gebaut. Anhand des vorliegenden Datenmaterials wird geschätzt, dass von diesem Gebäudetyp mindestens ca. 86.000 Gebäude errichtet wurden, d.h. ca. 4% des heutigen Bestands.

Neu errichtete Wohngebäude	davon ZWFH	davon Standardtyp
1955-1970	x0,30	x0,5
413.000	123.900	62.000
1970-1980	x0,25	x0,3
322.000	80.100	24.000

Tab. 21: Schätzung Anzahl Zweifamilienhausbestand „Funktionaler Standardtyp“, Bj. 1955-1980

„Individuelle“ Ein- bis Zweifamilienhäuser der 60 bis 70er Jahre

Neben dem oben dargestellten, eher auf Funktionalität und Vermietbarkeit ausgerichteten Zweifamilienhaustyp wurden in den 70er Jahren in großer Stückzahl Wohngebäude errichtet, die in der Statistik als Ein- oder Zweifamilienhäuser auftauchen und meist aus einer großen Hauptwohnung und einer kleineren, im Keller- oder Dachgeschoss gelegenen Einliegerwohnung bestehen. Durch den Einbau einer Einliegerwohnung galten diese Gebäude steuerrechtlich als Zweifamilienhäuser. Die Grundstücksgrößen variieren von ca. 500 bis ca. 1200 qm.

Die Hauptwohnung dieser Gebäude ist stärker auf Repräsentation und auf die individuellen Vorstellungen der Erbauer ausgerichtet. Typisch ist ein sehr großes Wohnzimmer mit 30 und mehr Quadratmetern, kleine Kinder- und Schlafräume und eine vergleichsweise kleine Küche. Wohnzimmer und Küche sind einander direkt zugeordnet, gelegentlich finden sich offene Küchen.

Die privaten Außenräume bestehen aus tiefen, großen Balkons oder vom Wohnzimmer aus direkt erreichbaren Terrassen und sind damit besser nutzbar als die aller Vorgängertypen. Dieser „individuelle“ Typ wurde sowohl mit Sattel-, Walm- als auch Flachdach errichtet.

Bezüglich des Baustandards und der Bauqualität liegen die individuellen Gebäude meist über dem „funktionalen Typ“, häufig finden sich spezielle Oberflächenmaterialien wie Rauputz, Klinker oder Natursteinverblendungen. Garagen sind häufig in das Haus integriert und direkt zugänglich.

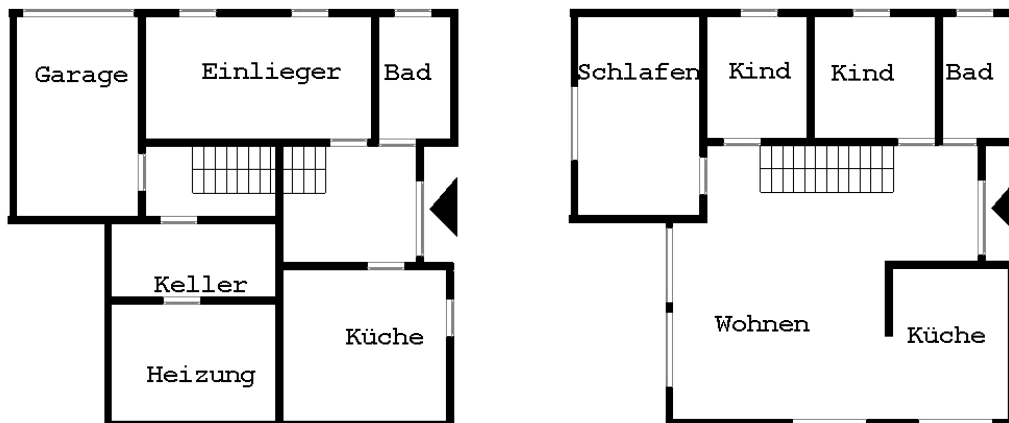


Abb. 45: Grundrissbeispiel Zweifamilienhaus „individueller Typ“ mit großem Wohnraum, Einliegerwohnung und integrierter Garage, UG/EG, Baujahr 1970, Überzeichnungen im Internet veröffentlichter Immobilienangebote, ohne Maßstab

Durch die eindeutige Funktionszuordnung der Räume sind diese Gebäude nur bedingt an andere Haushaltskonstellationen als die klassische Familie mit zwei Kindern anpassbar. Die Erschließung erfolgt häufig über offene, zentral angeordnete Treppenhäuser, die eine Aufteilung der Gebäude in

mehrere Wohneinheiten erschweren oder gar unmöglich machen. Die oft unregelmäßigen Kubaturen mit großen Außenwand- und Dachflächen machen eine nachträgliche Anpassung an aktuelle Wärmedämmstandards aufwändig.

Die Nutzung der Einliegerwohnungen und damit auch die Zuordnung dieser Gebäude zu den Ein- oder Zweifamilienhäusern schwanken. Während der Lebenszeit eines Hauses wird die kleine Wohnung oft zunächst vermietet, später von heranwachsenden Kindern oder den Eltern bewohnt. Typologisch ähnliche Grundrisse finden sich auch in reinen Einfamilienhäusern: großer Wohnraum, zentrales Treppenhaus, kleine Kinderzimmer, teilweise Split-Level-Bauweise, verschachtelte Kubaturen.

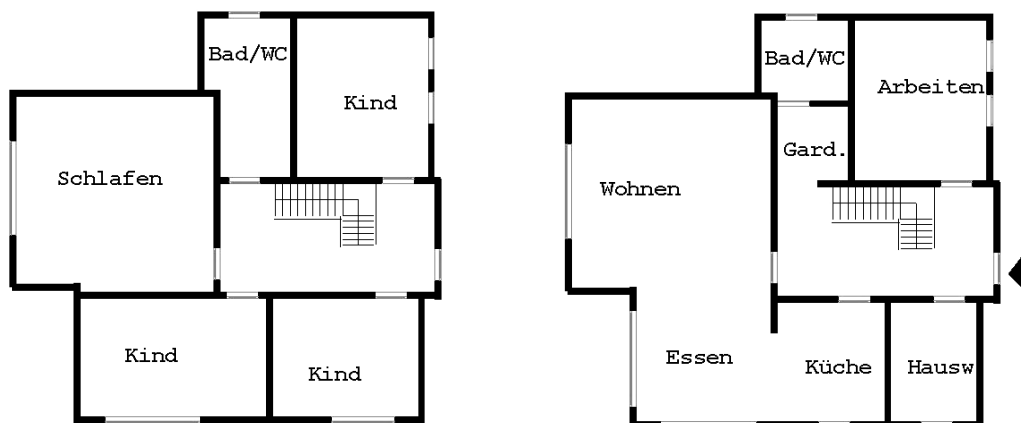


Abb. 46: Grundrissbeispiel Einfamilienhaus EG/OG, „individueller Typ“ mit großem Wohnraum und zentralem, offenem Treppenhaus, Baujahr 1972, Überzeichnungen im Internet veröffentlichter Immobilienangebote, ohne Maßstab

Verbreitung

Die individuellen Ein- und Zweifamilienhaustypen finden sich verstärkt im Umfeld größerer und mittlerer Städte, seltener in sehr ländlich geprägten Orten. Wo vorhanden, werden für derartige Gebäude attraktive Südhanglagen genutzt, oft in größerer Entfernung zum Ortszentrum.

Heutiger Bestand

Eine – wiederum sehr grobe – Abschätzung des Bestandes ergibt ca. 173.000 Gebäude mit den entsprechenden Gebäudemerkmale, dies entspricht ca. 8 Prozent des heutigen Gebäudebestands.

Neu errichtete Wohngebäude	davon ZWFH	davon individueller Typ
1960-1980	x0,25	x0,3
592.000	148.000	74.000

Neu errichtete Wohngebäude	davon EFH	davon individueller Typ
1960-1980	x0,5	x0,3
592.000	296.000	99.000

Tab. 22: Schätzung Anzahl Bestand Ein- und Zweifamilienhaus „individueller Typ, Bj. 1960-1980

Übersicht

Der heutige Gebäudebestand des Landes setzt sich den obigen Schätzungen zufolge in etwa so zusammen:

ca. 18% Mehrfamilienwohngebäude

ca. 82% Ein- und Zweifamilienhäuser

davon

7% Siedlungshäusern der Baujahre 1918-1960,

4% Standard-Zweifamilienhäusern der 50er bis 70er Jahre

8% individuellen Ein-Zweifamilienhäusern der 60er bis 80er Jahre

16% Reihenhäusern unterschiedlichen Baujahrs⁴⁹,

sowie einer Vielzahl von Mischformen und Sonderformen.

In Zeiten angespannter Wohnungsmärkte, wie sie in den 50er Jahren und infolge des Zustroms von Gastarbeitern bis zu Beginn der 70er Jahre vorherrschten, wurden und werden verstärkt Mehrfamilienhausprojekte geplant, zum einen, weil die Renditeaussichten für Investoren bei wachsender Nachfrage nach Wohnraum steigen, zum anderen, weil dies zur angemessenen Wohnraumversorgung der Bevölkerung durch staatliche Förderung angeregt wird.

Die folgende Grafik zeigt, dass einem Ansteigen der Wanderungssalden regelmäßig mit gewisser zeitlicher Verzögerung ein Ansteigen der Baufertigstellungszahlen folgt und zugleich die Zahl der Wohneinheiten je neu errichtetes Gebäude ansteigt. Sinkende Wanderungssalden führen dagegen aufgrund der ungünstiger werdenden Vermietungsaussichten zum überwiegenden Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern durch private Bauherren.

Zu erwarten ist angesichts der stagnierenden Einwohnerentwicklung und dem schon seit längerem zu konstatierenden Rückzug der Kommunen und öffentlichen Investoren aus dem Wohnungsbau ein weiter steigender Anteil des Ein- und Zweifamilienhausbaus durch private Bauherren. Besonders im Ländlichen Raum bedeutet diese eine sehr disperse, auch kleinräumig sehr unterschiedlich intensive und damit von planerischer Seite nur schwer zu beeinflussende Siedlungstätigkeit.

⁴⁹ Bundesweiter Wert, vergl. Simon-Philipp, 2001, S. 73

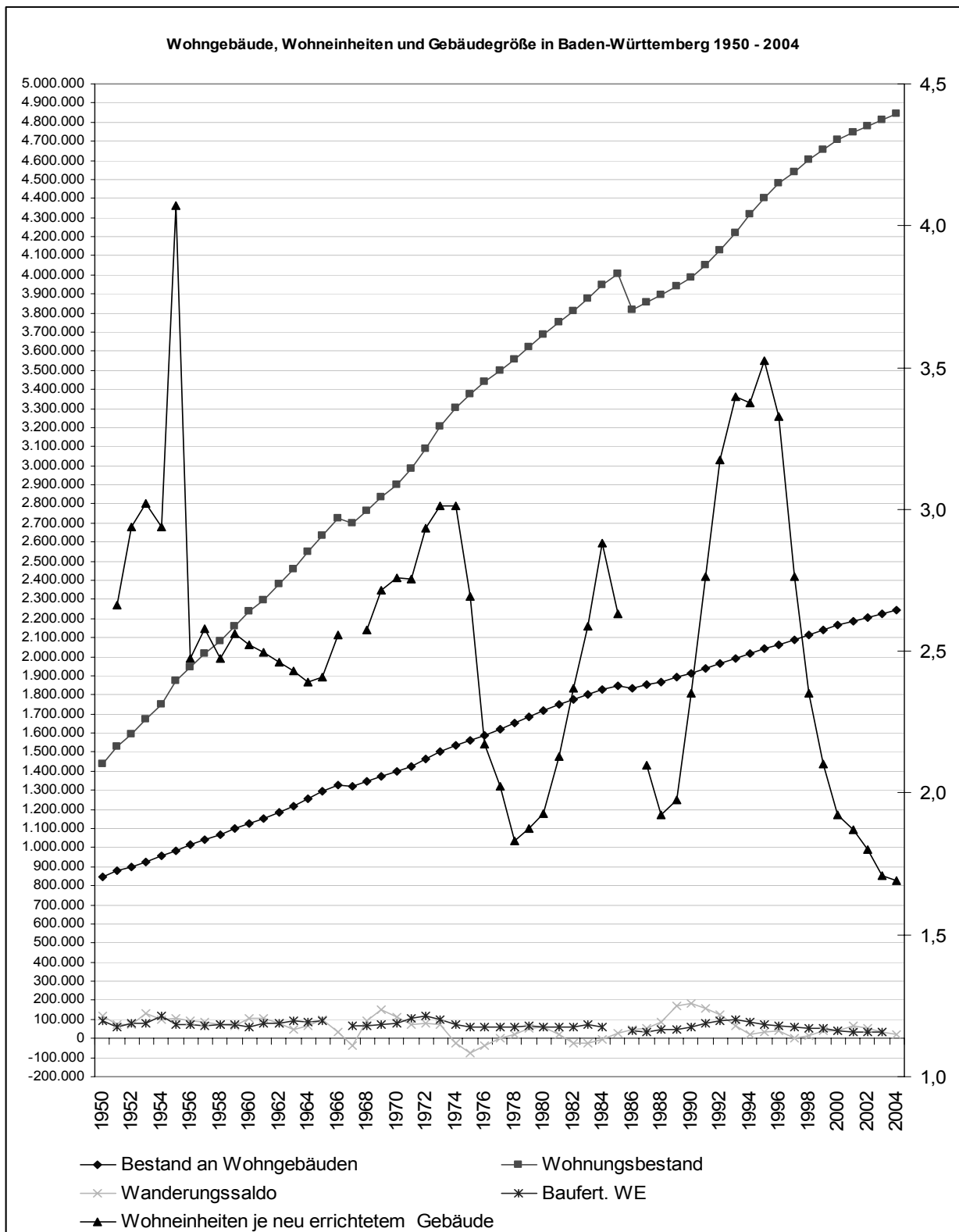


Abb. 47: Gebäudebestand, Wohnungsbestand, Wanderungssaldo, Baufertigstellungen WE (linke Achse) und Anzahl Wohnungen je fertiggestelltem Gebäude (rechte Achse) 1950-2004, Daten: Statistisches Landesamt; eigene Berechnungen

3.7.3. Besonderheiten des Gebäude- und Wohnungsbestands in kleinen Kommunen Baden-Württembergs

In den kleinen Gemeinden Baden-Württembergs spielen Mehrfamilienhäuser nur eine untergeordnete Rolle; über 90% aller Wohngebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser.

Anteil verschiedener Gebäudetypen am Gesamtbestand in Baden-Württemberg, 2002									
Gemeindegröße	Einwohner 2002	EFH	ZWFH	MFH	Wohngeb. gesamt	Anteil EFH	Anteil ZWFH	Anteil MFH	Anteil EFH/ZWFH
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	%	%	%	%
unter 2000	213.744	41.594	13.878	3752	59224	70,2	23,4	6,3	93,7
2000-5000	1.328.501	222.735	89.952	30263	342950	64,9	26,2	8,8	91,2
5000-10000	1.849.894	281.926	119.966	50740	452632	62,3	26,5	11,2	88,8
<10.000	3392.139	546.255	223.796	84755	398690	63,9	26,2	9,9	90,1
>10000	7.273.507	720.879	322.233	306489	1349601	53,4	23,9	22,7	77,3
Summe	10.665.646	1.267.134	546.029	391244	2204407				

Tab. 23: Anteil verschiedener Gebäudetypen am Gesamtbestand in Baden-Württemberg nach Gemeindegröße, 2002; Quelle: Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

Die regionale Verteilung des Einfamilien- und Mehrfamilienhausanteils zeigen die folgenden Grafiken des statistischen Landesamts.



Abb. 48: links: Anteil der Einfamilienhäuser am Wohngebäudebestand, 2004, rechts: Anteil der Mehrfamilienhäuser am Wohngebäudebestand, 2004; Quelle <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/intermaptiv/archiv/home.asp>

Neben dem zu erwartenden hohen Einfamilienhausanteil in den weniger dicht besiedelten Gebieten in Nordbaden/Nordwürttemberg, der Schwäbischen Alb und Oberschwabens zeigt sich ein für ländliche Regionen untypisches Bild im gesamten Schwarzwald. Der Mehrfamilienhausanteil liegt dort in

den meisten Gemeinden ähnlich hoch wie in den städtischen Agglomerationen, Einfamilienhäuser sind dagegen unterrepräsentiert. Dies könnte zum auf die schwarzwaldtypische Bauform der großen Einzelgehöfte in den Höhenlagen (die mittlerweile nach Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung in mehrere Wohnungen aufgeteilt sind), zum anderen mit der frühindustriellen Tradition einiger Talorte und der dort durch die beengte Topographie erforderlichen höheren Baudichte zusammen hängen.

Während für den stark von lokalen Bautraditionen geprägten Altbestand nach historisch gewachsenen Siedlungsformen und regionaltypischen Bauweisen unterschieden werden muss, gleichen sich die nach dem 1. Weltkrieg in den Gemeinden errichteten Gebäude und Siedlungen immer stärker an. Die Unterschiede zwischen ländlichen und städtischen Ein- und Zweifamilienwohngebieten verschwanden seit den 60er Jahren nahezu vollständig. Experimentelle Gebäude- und Siedlungsformen finden sich in kleinen Gemeinden kaum, unter anderem, weil dort üblicherweise aufgrund der geringeren Nachfrage in kleinen Stückzahlen gebaut werden muss und von der Norm abweichende Entwürfe dadurch unverhältnismäßig teuer werden. In kleinen Kommunen sind die Grundstücke aufgrund der im Regelfall niedrigeren Baulandpreise meist größer, Reihenhäuser und andere verdichtete Bauformen seltener. Genaue Daten zu Grundstücksgrößen nach Gemeindegrößenklasse liegen nicht vor.

3.7.4. Siedlungsentwicklung in kleinen Kommunen Baden-Württembergs

3.7.4.1. Siedlungsformen

Die Siedlungsformen Baden-Württembergs lassen sich auf unterschiedliche Weise klassifizieren. Neben der Anordnung der Gebäude zueinander ist dabei für die Untersuchung innerörtlicher Flächenpotenziale auch die Flur- oder Gewannform von Bedeutung. Lagen Wohnhaus und dazugehörige landwirtschaftliche Fläche getrennt voneinander, führte dies zu eher kompakten, dicht bebauten Dörfern. Begann das zu bewirtschaftende Land direkt am Haus, ergab dies - zumindest in der Gründungsphase des Ortes - sehr tiefe Grundstücke und eher langgestreckte, dispers besiedelte Ortschaften.

Die Kommission für geschichtliche Landeskunde Baden-Württemberg unterteilt die vorhandenen Siedlungen in Einzelhöfe und Weiler, gereihte Einzelhöfe, Reihensiedlungen mit Waldhufenflur, Gutssiedlungen, unregelmäßige Gruppensiedlungen, Straßendörfer und Städte. Ein vom Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Forsten herausgegebener Band zur Dorfentwicklung⁵⁰ unterscheidet nach Einzelhof, Weiler, linearen und unregelmäßigen Dorfformen. Daneben finden sich in der Literatur zahlreiche weitere Gliederungsschemata⁵¹.

⁵⁰ Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Umwelt u. Forsten Baden-Württemberg (1984)

⁵¹ Born, 1977

Für die hier gesuchten Informationen zu Art und Intensität der Flächennutzung bestehender Siedlungen bietet sich eine Unterteilung an in

- Planmäßig angelegte Siedlungen in Form von ummauerten Städten
- Planmäßig angelegte Dörfer: Angerdörfern, Rodungssiedlungen, Waldhufendörfer
- Gewachsene, jedoch regelmäßige Siedlungen: Straßendörfer
- Gewachsene, unregelmäßige Siedlungen: Haufendörfer, Weiler, Streusiedlungen

3.7.4.2. Auswirkungen historischer Randbedingungen auf die heutige Ortsstruktur

Aus den unterschiedlichen Herrschafts-, Religions-, Vererbungs- und Siedlungsformen lassen sich einige Hypothesen bezüglich der in den einzelnen historischen (bis 1918 erbauten) Ortskernen vorhandenen Gebäude- und Freiflächenreserven sowie auf die Anpassbarkeit dieser Bestände an veränderte Wohnansprüche und damit zugleich auf mögliche heutige und zukünftige Leerstandprobleme in den Ortskernen ableiten. In den Fallstudien bestätigten sich einige dieser Thesen, andere erwiesen sich dagegen als nicht relevant für die heutige Situation.

- Stadt oder Dorf: Orte mit städtischer Tradition, d.h. einer ursprünglichen Ummauerung und nicht ausschließlich landwirtschaftlicher Lebensgrundlage, sind durch die innerhalb der Mauerringe beengten Verhältnisse dichter bebaut. Private Grünbereiche fehlen, Geschosswohnungsbau ist überdurchschnittlich häufig. Die heutigen Anforderungen an Belichtung und privaten Freiraum, aber auch an PKW-Stellplätze können innerhalb des vorhandenen Gebäudebestands häufig nicht erfüllt werden.
- Herrschaftsform: Hier könnten insbesondere in ritterschaftlichen Gebieten insgesamt kleinere Wohnhäuser und Stall/Scheunengebäude als im Durchschnitt anzutreffen sein, da die Bauern überdurchschnittlich häufig als Leibeigene lebten, nur wenig eigenen Besitz hatten und ihre Arbeitskraft anderen zur Verfügung stellen mussten. Daher sind hier kleine Gebäude auf kleinen Parzellen mit schlechter Bauqualität zu vermuten, deren Weiternutzung schwierig sein könnte
- Wirtschaftliche Grundlage: Orte, in denen die Landwirtschaft lange Zeit die Haupteinkunftsquelle darstellte oder die ausschließlich dem Wohnen dienten, sind überwiegend geprägt durch Ein- bis Zweifamilienhäuser in privatem Eigentum auf Grundstücken mit auch für heutige Verhältnisse ausreichenden Abstands- und Grünflächen. Dörfer und Kleinstädte, die schon früh, d.h. vor dem 2. Weltkrieg einen industriellen bzw. gewerblichen Schwerpunkt hatten, sind enger bebaut und haben einen größeren Anteil an Geschoss- bzw. Mietwohnungsbau.
- Vererbungsformen: Es wird vermutet, dass in Gebieten mit Realteilung die Gebäude und Freiflächen durch häufige Teilungen, aber auch Erbstreitigkeiten und Teilverkäufe insgesamt kleiner und schlechter ausgestattet sind. In Gebieten mit geschlossener Vererbung sind dagegen durch die großen Einzelhöfe und landwirtschaftlichen Nebengebäude teilweise Gebäudevolumina vorhanden, die nur schwer an heutige Nutzungsansprüche anzupassen sind. Zudem müssten dort für die nachgeborenen Kinder auch Handwerker- und Tagelöhnerhäuser vorhanden sein, die eher unterdurchschnittlich groß und von schlechterer Bauqualität sind.

- Siedlungsformen: Im Gebiet des heutigen Baden-Württembergs sind überwiegend Haufen- und Straßendörfer, daneben Rodungs- und Waldhufendörfer, einzelne Angerdörfer und Weiler mit Einzelgehöften anzutreffen.

Rodungs- und Waldhufendörfer als planmäßig angelegte, regelmäßige Siedlungen verfügen oft über sehr breite und zugleich tiefe, überwiegend gleichmäßig große Parzellen. Hier können sowohl der Länge nach geteilt und dadurch der Ortskern nachträglich verdichtet werden. Die Grundstücksgrößen halbieren sich dabei in etwa.

Raum für zusätzliche Gebäude kann auch durch entlang der Parzellen senkrecht zur Hauptstraße angelegte Nebenstraßen geschaffen werden. Wenn die Bedeutung der Landwirtschaft zurückgeht, kommen im weiteren Verlauf des Ausbaus gelegentlich auch Parallelstraßen zur Hauptstraße hinzu. Durch die langstreifigen, meist etwa senkrecht zur Hauptstraße verlaufenden Grundstücke können Parallelstraßen jedoch nur mit Einverständnis aller Grundstücksbesitzer angelegt werden. Häufig sind daher auch von der bestehenden Grundstruktur völlig abgesetzte neue Siedlungsbereiche.

Straßendörfer folgen einer Haupterschließungsachse, an der sich unterschiedlich große Parzellen aufreihen. Sie können am einfachsten erweitert werden, indem entweder die Bebauung entlang der zentralen Straße fortgeführt oder eine bzw. mehrere Parallelstraßen angelegt werden. Die Grundstücksgrößen sind bei derartigen Erweiterungen prinzipiell frei bestimmbar. Je nach Gehöftform und Größe der Parzellen wird zunächst auch oft nur im rückwärtigen Bereich einzelner Grundstücke hinzugebaut.

Haufendörfer werden mit zunehmender Bevölkerungszahl meist zunächst im Inneren verdichtet, indem auf den einzelnen Parzellen zusätzliche Gebäude errichtet oder bestehende Gebäude vergrößert wurden. Damit erhöht sich die Dichte, die Grundstücksgrößen der einzelnen Gebäude sinken. Stehen innerorts keine Flächen zur Verfügung, werden außerhalb des Ortskerns weitere Siedlungsbausteine komplett neu angelegt.

Weiler und Einzelgehöfte entwickelten sich sehr unterschiedlich. Hier sind kaum Verallgemeinerungen bezüglich der Ortsentwicklung möglich.

- Gebäude/Gehöftform: Grundsätzlich ist zu unterscheiden zwischen Einhaus und Hofanlagen mit mehreren Funktionsgebäuden (Wohnhaus, Scheune, Stall, Speicher, Backhaus...).

Hofanlagen können als offene Gebäudeansammlungen, als zur Straße hin geschlossene Höfe mit trauf- oder giebelständigem Wohnhaus oder auch als geschlossener Drei- oder Vierseithof angelegt sein. Je größer der Anteil landwirtschaftlicher Nutzfläche an den Gebäuden, desto schwieriger ist im Allgemeinen deren Umnutzung, da sich Grundrisszuschnitt und Bauqualität erheblich von der der Wohnteile unterscheiden. Bei Hofanlagen kann durch Abriss einzelner, funktionslos gewordener Gebäude Platz für neue Wohnhäuser geschaffen werden, während bei Einhäusern im Inneren des Gebäudes die Wohnfläche ausgedehnt werden kann.

Die Karte der ländlichen Siedlungsformen zeigt den Schwarzwald, den äußersten Südosten des Landes sowie hohenlohisches Gebiet im Norden als Bereiche mit besonderen Siedlungs- bzw.

Flurformen. Im Schwarzwald finden sich auch heute noch von der üblichen Struktur ländlicher Gebiete abweichende Gebäudebestände: ein hoher Mehrfamilienhausanteil sowie größere Siedlungsdichten als im übrigen ländlichen Raum.

In Baden-Württemberg überwiegen die unregelmäßig angelegten Haufendörfer. Diese ermöglichen keine systematische innerörtliche Entwicklung, sie sind vielmehr durch heterogene Grundstücksgrößen und -Zuschnitte geprägt. Die Flächenverfügbarkeit im Bestand ist geprägt von Zufällen und örtlichen Gegebenheiten.

Im Schwarzwald finden sich größere Gebiete mit regelmäßig angelegten Rodungsdörfern, in denen innerörtliche Flächen durch Teilungen mehreren nebeneinander liegender Grundstücke denkbar wären.

Im Südschwarzwald und in Oberschwaben muss durch den hohen Einzelhof- und Weiler-Anteil jegliche zusätzliche Bebauung als Siedlungsflächenerweiterung betrachtet werden, „innerörtliche“ Verdichtung ist praktisch nur durch intensivere Nutzung der bestehenden Gebäude möglich.

4. Fallstudien zu Flächenreserven in kleinen Gemeinden

4.1. Kriterien für die Auswahl der Beispielgemeinden

Um zu einer belastbaren Einschätzung des tatsächlichen Potenzials an innerörtlichen Reserveflächen in kleinen Gemeinden Baden-Württembergs zu gelangen, wurden aus dem vielfältigen Spektrum unterschiedlichster Gemeinden jeweils einzelne Extremfälle ausgewählt und vertieft untersucht. Die Raumkategorien des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und die vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) verwendeten Kategorien spielten bei der Auswahl der Einzelfälle nur eine untergeordnete Rolle, denn kleine Gemeinden finden sich sowohl in Verdichtungsräumen als auch in den Randbereichen und im Ländlichen Raum. Es wurden jedoch keine Gemeinden ausgewählt, die dem suburbanen Umfeld der Oberzentren zuzuordnen sind, da diese Gruppe schon über andere Untersuchungen (u.a. Verband Region Stuttgart, MORO 2004) erfasst wurde.

Der Begriff „Gemeinde“ fasst in Baden-Württemberg sehr unterschiedliche Strukturen zusammen. Die nunmehr gewählte Größenordnung von max. 10.000 Einwohnern kann sich sowohl in Form einer einzelnen Stadt mit 10.000 Einwohnern als auch in Form weiträumiger Gemeindegebiete mit 10 und mehr teilweise sehr kleinen Ortsteilen manifestieren. Im Gegensatz zu vielen bisher vorliegenden Untersuchungen, die sich aus konkretem Anlass auf einzelne problembelastete Ortsteile oder Siedlungsbereiche beziehen, wurde für die ausgewählten Gemeinden jeweils das gesamte Gemeindegebiet mit allen Ortsteilen untersucht, um die gerade bei Flächengemeinden sehr unterschiedlichen Situationen einzelner Ortsteile herausarbeiten zu können. Nach den Raumkategorien des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg gehören von den untersuchten Gemeinden Knittlingen, Neuenbürg und Weisenbach zu den Randzonen um den Verdichtungsraum, die übrigen Gemeinden liegen im ländlichen Raum im engeren Sinne.

Baden-Württemberg	
Einwohnerzahl	
1975	9.152.748
1985	9.271.370
1995	10.319.367
2004	10.717.419

Ausländeranteil	
2004 [%]	12
Arbeitsplätze je 1000 EW	
2004	350
prod. Gew. [%]	42,2
Jähr. nat. Saldo je 1000 EW im Durchschnitt der Jahre...	
1975-1984	0,3
1985-1994	1,6
1995-2004	1,0
Jähr. Wand.-Saldo je 1000 EW im Durchschnitt der Jahre...	
1975-1984	1,0
1985-1994	9,2
1995-2004	3,3

Altersstruktur 1980	
unter 20 [%]	27,5
über 60 [%]	18,1
Altersstruktur 2004	
unter 20 [%]	21,5
über 60 [%]	23,5

Baufertigst. Wohngebäude, Durchschnitt der Jahre...	
1980-1984	3,3
1985-1989	3,1
1990-1994	2,9
1995-1999	2,7
2000-2004	2,5
Bestand Wohngebäude (WG)	
2004	2.243.204
Gesamtzahl fertigest. WG	
1980-2004	628.645
Anteil 1980-2004 fertigest. Wohngebäude	
1980-2004	28,0%

Tab. 24: Strukturdaten zu Einwohnern, Arbeitsplätzen und Gebäuden
Daten: Statistisches Landesamt; eigene Berechnungen
(ebenso: Tabellen Nr. 29, 30, 33, 35, 38, 40, 43)

Basis der Untersuchung sind zwei Gemeinden (Forbach, Weisenbach) des mittleren Murgtals in der Region Nordschwarzwald, die zwischen 1999 und 2004 im Rahmen mehrerer Forschungsprojekte hinsichtlich ihrer inneren Reserven und ihrer infrastrukturellen, wirtschaftlichen und sozialen Randbedingungen hin untersucht wurden. Ausgewählt wurden des Weiteren Gemeinden mit:

- starkem Bevölkerungswachstum und hoher Arbeitsplatzdichte (Muldingen)
- geringem Bevölkerungswachstum und geringem Arbeitsplatzangebot (Beuron)
- besonderen topographischen Rahmenbedingungen und Siedlungsformen (beengte Tallage: Neuenbürg hist. Stadtkern: Knittlingen; planmäßige Gründung und Erschließung: Neuenbürg-Kleinvillars, Waldhufendorf: Neuenbürg-Waldrennach).



Abb. 49: Lage der untersuchten Gemeinden innerhalb Baden-Württembergs
eigene Grafik (ebenso: Lageskizzen der einzelnen Fallbeispiele)

Zusätzlich wurde die Gemeinde Sulzbach-Laufen aufgenommen, zu der aus einer Studie zu MELAP geeignetes Material vorlag. Die untersuchten Gemeinden unterscheiden sich erheblich hinsichtlich ihrer bisherigen Flächen- und Einwohnerentwicklung.

	Beuron	Forbach	Knittlingen	Muldingen	Neuenbürg	Sulzbach	Weisenbach	Ba-Wü
Gebäude- und Freifläche (GF) in ha ⁵²								
1989	46	121	136	137	192	91	51	217.566
2005	50	155	208	208	213	116	59	259.934
Δ GF 1989-2005 [%]	9	28	53	52	11	27	16	19
Einwohner (EW) in Personen								
1989	925	6.229	6361	3.538	7.177	2.367	2.562	9.618.696
2005	702	5.584	7642	3.853	7.738	2.568	2.685	10.717.419
Δ EW 1989-2005 [%]	-24	-10	20	9	8	8	5	11
qm GF je EW, 1989	497	194	214	387	268	384	199	226
qm GF je EW, 2005	712	278	272	540	275	452	220	243

Tab. 25: Flächen- und Einwohnerentwicklung der untersuchten Gemeinden 1989-2005,
Daten: Statistisches Landesamt; eigene Berechnungen

Während sich die Siedlungsdichte (in EW je ha Gebäude- und Freifläche) gegenüber 1989, dem Beginn der letzten großen Zuwanderungswelle, in allen Gemeinden verringert hat, konnten die meisten Gemeinden ihre Einwohnerzahlen steigern. Nur in Beuron und Forbach sind deutliche Rückgänge zu verzeichnen⁵³.

⁵² Die Gebäude- und Freifläche der Jahre 1989 und 2005 beruhen auf unterschiedlichen Erhebungsformen. Sie sollten daher nur als Hinweis auf die ungefähre Größenordnung des jeweiligen Flächenzuwachses verstanden werden.

⁵³ Um den Vergleich der Gemeinden untereinander und mit den Landeswerten zu erleichtern, befindet sich bei der Beschreibung der einzelnen Gemeinden am rechten Seitenrand je eine Übersichtstabelle mit wichtigen Strukturdaten. Datenquelle jeweils Statistisches Landesamt; eigene Berechnungen

4.1.1. Mittleres Murgtal, Region Mittlerer Oberrhein

In diesem Abschnitt wird die Region des unteren und mittleren Murgtals hinsichtlich ihrer räumlichen und wirtschaftlichen Situation vorgestellt, anschließend die dortigen Gemeinden Forbach und Weisenbach mit ihren Eigenheiten und Vergleichszahlen zum Land. In den folgenden Abschnitten werden anhand der bisher dort durchgeführten Untersuchungen und Forschungsprojekte sowie darüber hinaus gehender Auswertungen die Möglichkeiten, aber auch die Grenzen eines sparsamen Umgangs mit Fläche in dieser Region dargelegt.

Das untersuchte Gebiet liegt im Nordschwarzwald, in der östlichen Hälfte des Landkreises Rastatt und im Südosten der Region Mittlerer Oberrhein. Es umfasst den Siedlungsbereich dreier Gemeinden (Forbach mit 5.600 Einwohnern, Weisenbach mit ca. 3.000 Einwohnern, Gernsbach mit knapp 15.000 Einwohnern) entlang des Flusses Murg, der in diesem Bereich einen für den Nordschwarzwald charakteristischen Landschaftsraum von einer Länge von ca. 25 km bildet. Das Relief wird durch eine tief in das Gelände eingeschnittene Talsituation geprägt. Alle wichtigen Verkehrsträger (Bahn/Stadtbahn, Bundesstraße B462) verlaufen entlang des Flusses im Talboden. Nördlich und südlich des Murgtals befinden sich einige der größten in Baden-Württemberg noch verfügbaren unzerschnittenen Landschaftsräume. Diese weiträumigen und relativ naturnahen Landschaftsbereiche sind wichtige Erholungsräume nicht nur für die Bevölkerung aus den benachbarten Ballungsräumen. Der haushälterische Umgang mit der begrenzten Ressource „Fläche“ ist daher eine wesentliche Voraussetzung für die Mobilisierung der im Murgtal vorhandenen Potenziale.

Die Stadt Gernsbach bildet gemäß dem Regionalplan der Region Mittlerer Oberrhein ein gemeinsames Mittelzentrum mit der benachbarten Stadt Gaggenau, Forbach ist Kleinzentrum.

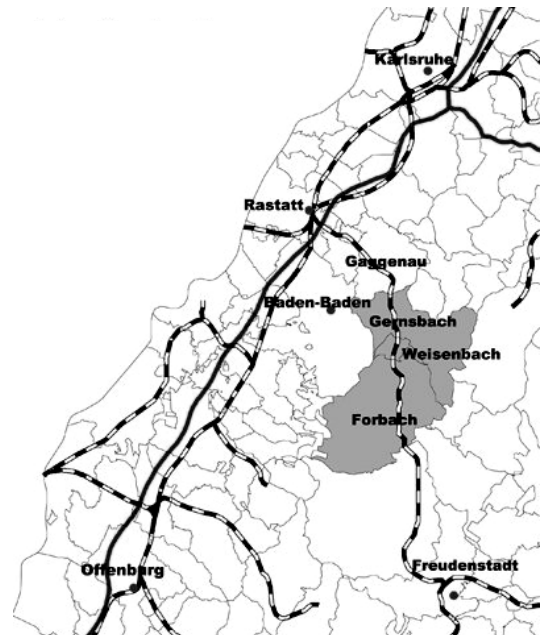


Abb. 50: Unteres Murgtal, Gemarkungsfläche und Lage in der Region; eigene Grafik

Wirtschaftliche Grundlagen und Arbeitsplätze

In den Gemeinden des mittleren Murgtals war die Landwirtschaft von Beginn der Besiedelung an nur mäßig ertragreich, es herrschte Wiesen- und Weidenutzung, an den Südhängen auch Obst- und in Weisenbach örtlich Weinbau vor. Das Murgtal wurde durch das Vorhandensein großer Holzvorräte und der Energiequelle „Wasser“ schon früh für gewerbliche und industrielle Zwecke genutzt. Flößerei, Sägewerke, Erzabbau- und Verarbeitung sowie ab ca. 1900 auch Maschinen- und Fahrzeugbau führten zu einer Entwicklung hin zu Arbeiterdörfern mit landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben. Die südlich von Forbach verlaufende Landesgrenze zwischen Württemberg und Baden trennt

auch heute noch die Pendlerströme: das mittlere Murgtal ist vollständig auf die Zentren Rastatt und Karlsruhe ausgerichtet.

Aus den gewerblichen Anfängen entwickelten sich größere Standorte der Papierindustrie (z.B. Holzmann) und des Fahrzeugbaus (DaimlerChrysler), die jeweils zahlreiche Arbeitskräfte aus dem Tal beschäftigten und der Bevölkerung einen nicht unerheblichen Wohlstand bescherten. Die Arbeitslosenquote liegt auch heute mit ca. 6% selbst innerhalb Baden-Württembergs eher niedrig.

Durch die beengte Tallage stand und steht den Firmen jedoch nur sehr begrenzt Erweiterungsfläche zur Verfügung. Zudem fällt die Erreichbarkeit auf der Straße immer stärker gegen die der konkurrierenden Standorte in der nahegelegenen Rheinebene zurück, mit der Folge, dass in den vergangenen Jahrzehnten zahlreiche Betriebe entweder dorthin verlagert oder geschlossen wurden und keine gewerbliche Nachfolgenutzung der brachgefallenen Flächen akquiriert werden konnte.

Der bis 1970 als weiteres wirtschaftliches Standbein dienende (Kur-) Tourismus ist nahezu zusammengebrochen, entsprechende Einrichtungen wie z.B. das Kurhaus Forbach und einige größere Hotels stehen leer bzw. wurden nach teilweise langen Anlaufzeiten umgenutzt.

Die Bewohner des oberen Murgtals pendeln nunmehr über größer werdende Distanzen und können dazu die seit 2002 bestehende Stadtbahnverbindung nutzen.

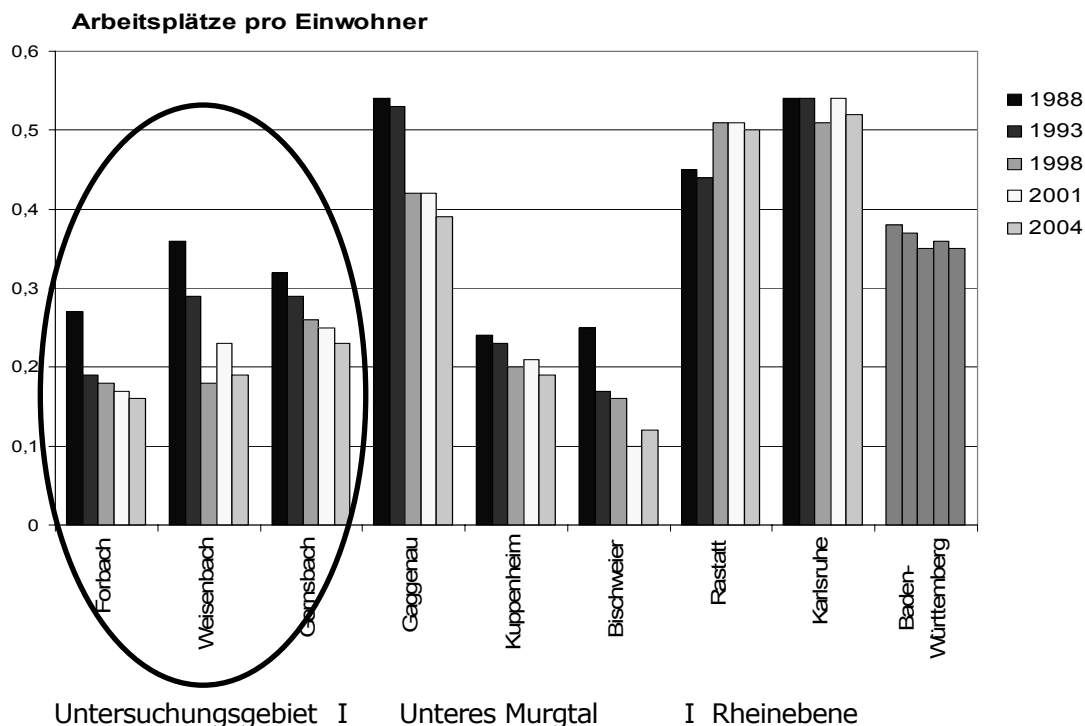


Abb. 51: Arbeitsplätze je Einwohner in den Gemeinden des Murgtals 1988-2004, Daten: Statistisches Landesamt; eigene Grafik

Der Anteil des produzierenden Gewerbes ging in Gernsbach und Forbach seit 1980 von ca. 70% auf ca. 50% zurück, in Weisenbach von ca. 90% auf heute immer noch ca. 70%.

Die Zahl der ausländischen Beschäftigten hat sich noch stärker verringert als die der Deutschen. Dies lässt den Schluss zu, dass vor allem Arbeitsplätze mit niedrigen Anforderungen an die Qualifikation der Beschäftigten, aber großem Flächenbedarf aus dem Tal hinaus verlagert wurden..

Infrastruktur

Die Gemeinden des Murgtals liegen mit ihren größeren Ortsteilen alle im Talbereich entlang des Flusses, zu dem die Bundesstraße B462 und die Bahnlinie weitgehend parallel verlaufen. Auf der Bahntrasse fahren seit 2002 Stadtbahnen Richtung Karlsruhe und Freudenstadt im 30- bis 60-Minutentakt. Zur Autobahn A5 sind es von Gernsbach etwa 18 km, von Weisenbach 22 km und von Forbach aus ca. 30 km. Gernsbach verfügt über ein Gymnasium, Weisenbach und Forbach über Grund- und Hauptschulen. Bezüglich der Einzelhandelsangebote leiden die als Zentren unterschiedlicher Größenordnung ausgewiesenen Orte Gernsbach und Forbach unter der Konkurrenz ihrer jeweils direkten Nachbarn. Noch ist das Angebot für die jeweilige Funktionsstufe ausreichend, tendenziell lässt sich jedoch ein „Wegbröckeln“ von Angeboten und zunehmender Leerstand im Einzelhandel beobachten.

Einwohnerentwicklung

Seit mehreren Jahrzehnten stagniert bzw. sinkt die Einwohnerzahl in den Gemeinden Gernsbach, Weisenbach und Forbach. Dazu tragen Wanderungsverluste und ein negativer natürlicher Saldo gleichermaßen bei. Forbach als die Gemeinde mit den größten Pendeldistanzen weist zugleich die größten Einwohnerverluste auf. Die Einwohnerzahlen haben hier schon in den 70er Jahren ihren Maximalwert erreicht und sinken seitdem nahezu kontinuierlich.

Im Vergleich der Gemeinden des mittleren und unteren Murgtals untereinander fällt der Einfluss der Entfernung zur Rheinebene – der wichtigsten großräumigen Entwicklungsachse Baden-Württembergs – auf die Bevölkerungsentwicklung auf. Während die am Talausgang auf nahezu ebenen Gelände liegenden Gemeinden Kuppenheim und Bischweier und die Stadt Gaggenau teilweise erhebliche Zuwächse verzeichnen, fallen die Orte im oberen Talbereich seit den 70er Jahren deutlich hinter der Konkurrenz zurück.

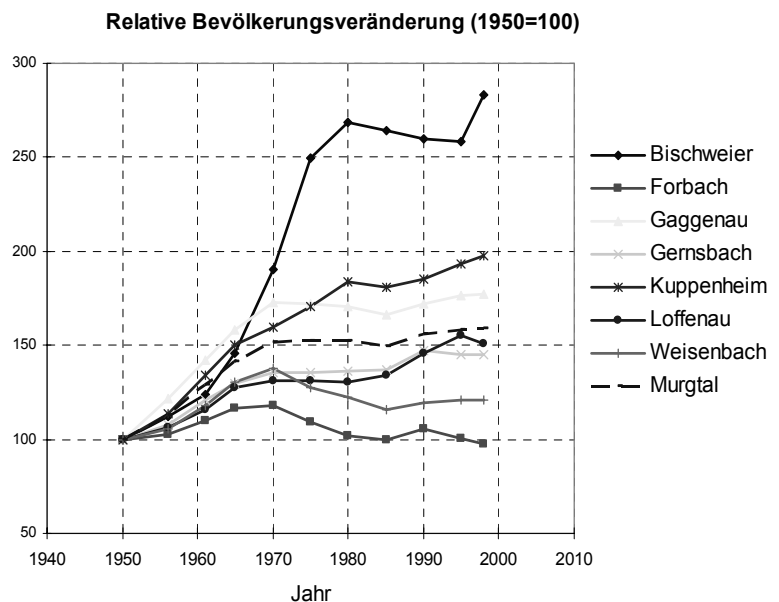


Abb. 52: Relative Bevölkerungsveränderungen der Gemeinden des Murgtals im lokalen Kontext, Daten: Statistisches Landesamt, in: Bott (1999)

Je weiter eine Gemeinde von dieser Achse entfernt liegt, desto geringer ist der prozentuale Bevölkerungsanstieg während der vergangenen Jahrzehnte, bis hin zu deutlichen Rückgängen im oberen Talbereich seit ca. 1970. Die im Jahr 2002 eingeführte Stadtbahn bis Forbach ist trotz der damit geschaffenen erheblichen Verbesserung des ÖPNV-Angebots in dieser Region nicht mehr als echter

Standortvorteil zu werten, da im Raum Karlsruhe ein Stadtbahnanschluss schon beinahe zur selbstverständlichen Grundausstattung einer Gemeinde gehört. Im Vergleich zu den Gemeinden der Rheinebene bleiben die Fahrzeiten aus dem Murgtal zu benachbarten Mittel- und Oberzentren mit ca. 40-60min (ÖV und PKW) lang. Die zurückgehende Einwohnerzahl geht einher mit einer erheblichen Alterung, die im Murgtal zur Halbierung der Besetzung einzelner Jahrgänge während der vergangenen beiden Jahrzehnte geführt hat. Bestehende Grundschulstandorte können schon heute z. T. nur noch durch Kooperationen aufrechterhalten werden, einer Schule droht die Schließung.

Landkreis Rastatt		Veränderung zu 1980, 1980=100						
Jahr	insgesamt	Insgesamt	davon in der Altersgruppe von ... bis unter ... Jahren					
		1980 = 100	unter 15	15-18	18-25	25-40	40-65	> 65
1980	189.114		100	100	100	100	100	100
1985	190.062	100,5	84	80	112	109	106	98
1990	204.571	108,2	92	56	98	134	113	112
1995	218.982	115,8	105	64	78	148	120	126
2000	223.328	118,1	105	69	78	136	129	140
2002	225.896	119,4	103	71	82	129	132	149
Forbach		Veränderung zu 1980, 1980=100						
Jahr	insgesamt	Insgesamt	davon in der Altersgruppe von ... bis unter ... Jahren					
		1980 = 100	unter 15	15-18	18-25	25-40	40-65	> 65
1980	5.983		100	100	100	100	100	100
1985	5.846	97,7	79	72	118	119	101	86
1990	6.193	103,5	87	53	94	156	105	94
1995	5.899	98,6	85	51	66	150	100	103
2000	5.633	94,2	83	45	55	129	99	112
2002	5.551	92,8	82	45	56	116	99	118
Gernsbach		Veränderung zu 1980, 1980=100						
Jahr	insgesamt	Insgesamt	davon in der Altersgruppe von ... bis unter ... Jahren					
		1980 = 100	unter 15	15-18	18-25	25-40	40-65	> 65
1980	13.723		100	100	100	100	100	100
1985	13.802	100,6	84	72	116	111	105	99
1990	14.791	107,8	96	53	96	146	107	109
1995	14.630	106,6	96	55	72	144	110	115
2000	14.511	105,7	90	58	68	130	115	123
2002	14.567	106,2	89	57	69	123	117	129
Weisenbach		Veränderung zu 1980, 1980=100						
Jahr	insgesamt	Insgesamt	davon in der Altersgruppe von ... bis unter ... Jahren					
		1980 = 100	unter 15	15-18	18-25	25-40	40-65	> 65
1980	2.628		100	100	100	100	100	100
1985	2.493	94,9	77	65	99	115	100	95
1990	2.578	98,1	83	35	80	146	101	108
1995	2.608	99,2	89	43	56	157	100	116
2000	2.635	100,3	95	44	53	139	103	133
2002	2.633	100,2	93	42	53	127	108	139

Tab. 26: Veränderung der Besetzung einzelner Altersgruppen in Forbach, Weisenbach, Gernsbach 1980-2004, Daten: Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

Innerhalb der Gemeinden zeichnet sich eine Bevölkerungs-Konzentration auf den jeweiligen Kernort ab. In diesen Versorgungsschwerpunkten ist die Einwohnerzahl relativ stabil, während in den peripher gelegenen und schlechter versorgten Ortsteilen teilweise erhebliche Rückgänge zu verzeichnen sind.

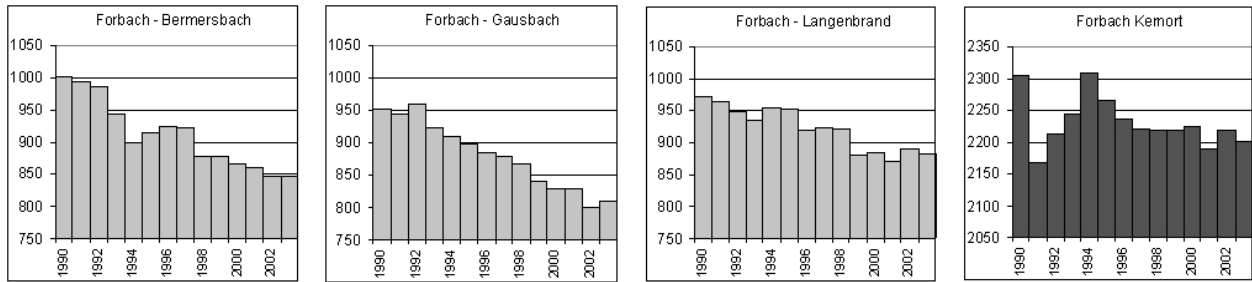


Abb. 53: Forbach: Veränderung der Einwohnerzahl 1990-2004, Kernorte – Ortsteile, Daten: Gemeinde Forbach; eigene Grafik

Der örtlich zu beobachtende Einwohnerrückgang wird begleitet von Konzentrationstendenzen in Einzelhandel, Bank- und Postgewerbe, die zu Angebotsverschlechterungen insbesondere in den kleineren Ortsteilen führen. Viele der Teilorte entlang der Bahntrasse verfügen mit ihren ca. 1.000 Einwohnern heute höchstens noch über einen Bäcker im Ort. Dieser Angebotsrückgang ist gerade für ältere, nichtmotorisierte Bevölkerungsgruppen problematisch und wird im allgemeinen Bewusstsein auf die zurückgegangenen Einwohnerzahlen zurückgeführt. Die Bürger der Murgtalgemeinden und deren Vertreter engagieren sich daher seit langem für die Erschließung zusätzlicher Neubaugebiete und erhoffen sich davon eine Verbesserung der Situation im Hinblick auf die Einwohnerentwicklung sowie die Sicherung der vorhandenen Infrastruktur.

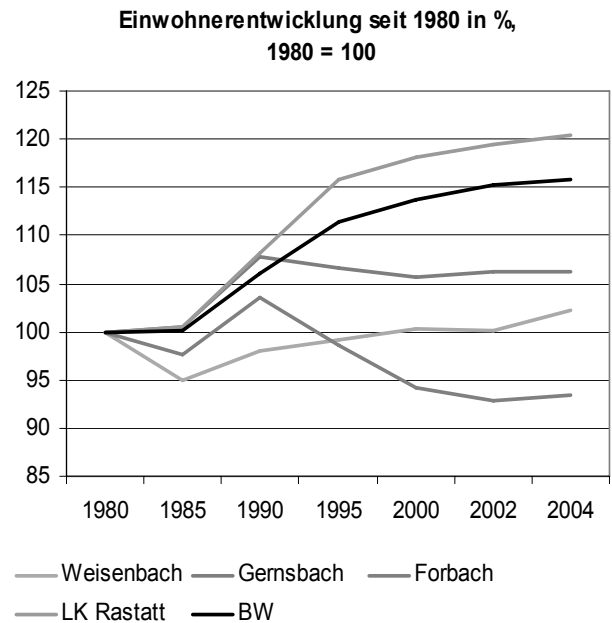


Abb. 54: Relative Bevölkerungsveränderungen im Vergleich mit Kreis/ Land Ba-Wü, Daten: Statistisches Landesamt; eigene Grafik

Abb. 55 zeigt anhand der Wanderungssalden einzelner Altersgruppen in den Jahren 2003/2004, dass das Murgtal grundsätzlich nach wie vor attraktiv für Familien mit Kindern ist: In der Altersgruppe der „Häuslebauer“ von 30 bis 40 und auch in den Jahrgängen der älteren Arbeitnehmer gab es in den Jahren 2003/2004 einen Wanderungsüberschuss. Negative Wanderungssalden sind überwiegend in den Altersgruppen der 18-30-Jährigen zu finden, d.h. derjenigen Personen, die ein Studium oder eine Berufsausbildung absolvieren sowie bei den über 75-Jährigen, was auf ein gewisses Defizit im Bereich der Wohn- und Pflegeangebote für Ältere hindeutet.

Über das bisherige Maß hinausgehende Wanderungsgewinne in den kommenden Jahren für das Murgtal sind aufgrund der Konkurrenzsituation mit der benachbarten Rheinebene eher unwahrscheinlich. Wie zahlreiche andere Täler der Region hat auch das Murgtal kein „Umland“, aus dem sich Einwohner schöpfen ließen, sondern ist nur in einer Richtung funktional an einen Großraum angebunden. Für den Landkreis Rastatt wurde vom Statistischen Landesamt die Bevölkerungsentwicklung bis 2020 mit nur noch +3,7%, für die Städte Rastatt -5,7%, Gernsbach +2,4% und Gaggenau +2,1% angegeben. Ob diese Werte, besonders in Gernsbach, überhaupt noch erreicht werden, muss in Frage gestellt werden.

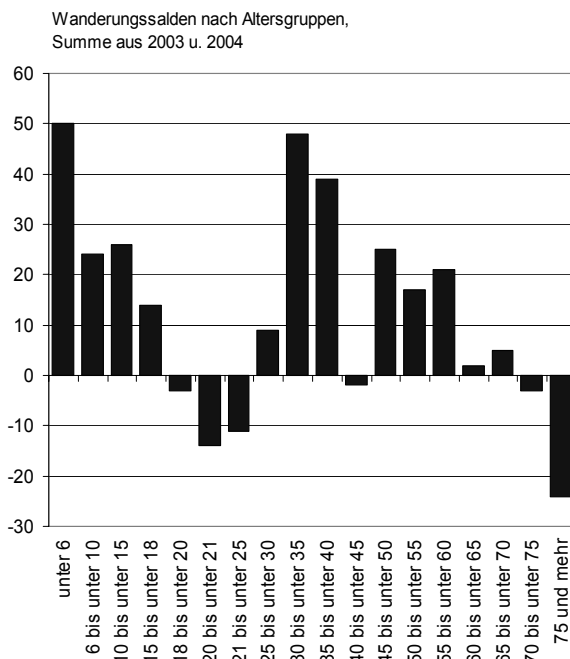


Abb. 55: Wanderungssaldo nach Altersgruppen, 2003/2004,
Daten: Statistisches Landesamt; eigene Grafik

Gebäudebestand und Bautätigkeit

Die Bauweise in den Ortskernen des Murgtals ist gekennzeichnet von Einhäusern in Fachwerkbauweise. Größere landwirtschaftliche Nebengebäude sind selten. Die Bauformen des untersuchten mittleren, „badischen“ Murgtals unterscheiden sich dabei deutlich von denen des „württembergischen“ Murgtals sowie von den Gemeinden der angrenzenden Rheinebene und den Rodungsdörfern auf den umliegenden Höhen. Deutlich ablesbar ist, dass das Untersuchungsgebiet zum einen aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten, zum anderen aufgrund der schon im 16. Jahrhundert ansässigen Frühformen von Gewerbe und Industrie nicht die üblicherweise als schwarzwaldtypische assoziierte, landwirtschaftlich geprägte Bebauung mit mächtigen Einzelgehöften unter Walmdach aufweist.

Die Gebäude im Untersuchungsgebiet sind eher nüchterne, meist freistehende giebelständige zweigeschossige Eindachhäusern mit Hochkeller und rückwärtigem Stallteil in Fachwerkbauweise. Zum Schutz vor der Witterung waren die Fachwerk-Außenwände der Gebäude verkleidet und häufig mit Wetterdächern versehen. Oft wurden als Verkleidungsmaterial - statt der im Schwarzwald üblichen Schindeln - gesägte Bretter aus den ortsansässigen Sägewerken verwendet. Häufig finden sich auch Kombinationen aus Verschalungen und Schindeln, die Giebel sind überwiegend verschalt.



Abb. 56: Forbach-Langenbrand (eigene Aufnahmen)

Links: Giebelständiges, zweigeschossiges Haus mit seitlichem Anbau, OG verschindelt, DG verschalt

Mitte: traufständiges reines Wohngebäude, verschindelt, Giebel verschalt, mit „schwäbischem“ Zwerchgiebel

Rechts: Giebelständiges, zweigeschossiges Haus mit seitlichem Anbau, „Forbacher Fenster“ teilweise verbaut

Wo die bebaubaren Grundstückstiefen aufgrund der Hanglage gering sind, (Gernsbach-Obertsrot, Forbach-Langenbrand) wurden die Wohnhäuser gelegentlich durch über Eck gestellte Anbauten ergänzt. Die Grundstücksgrößen entsprechen mit ca. 350 - 800 qm heutigen Neubau-Grundstücken im ländlichen Raum. Durch die ortsübliche Bauweise als freistehende Einzelgebäude sind die Wohnungen im Regelfall von mindestens drei Seiten belichtet.



Abb. 57: Gernsbach-Hilpertsau und -Obertsrot: Eindachhäuser mit rückwärtigem, teils verschaltem Stallteil und großen, zweistöckigen Wohnbereichen, geringer Anteil landwirtschaftlich genutzter Gebäudefläche

In den neueren Baugebieten findet sich die übliche, auch im städtischen Kontext anzutreffende Mischung aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Mehrfamilienhäuser sind die Ausnahme.

Während der vergangenen Jahrzehnte sank die Zahl der Baufertigstellungen in Forbach und Gernsbach deutlich unter den Wert Baden-Württembergs. Forbach liegt trotz höherer Einwohnerzahl zudem auch sehr deutlich unter den Werten der Nachbargemeinde Weisenbach.

Baufertigstellungen Wohngebäude je 1000 Einwohner, Durchschnittswert der Jahre...				
	Ba-Wü	Gernsbach	Forbach	Weisenbach
1980-1984	3,3	3,3	2,5	1,9
1985-1989	3,1	2,2	2,7	2,5
1990-1994	2,9	1,3	2,5	2,4
1995-1999	2,7	1,3	2,0	2,6
2000-2004	2,5	1,9	1,7	2,8

Tab. 27: Veränderung der Baufertigstellungszahlen je 1000 Einwohner 1980-2004, in Forbach, Weisenbach, Gernsbach und Ba-Wü, Daten: Statistisches Landesamt; eigene Berechnung

Baufertigstellungen Wohnbau der Jahre 2000-2004				
	EFH	ZWFH	MFH	Anteil EFH + ZWFH
Gernsbach	83	13	13	88
Weisenbach	32	1	4	89
Forbach	10	2	3	80

Tab. 28: Baufertigstellungszahlen (Wohnbau, Anzahl Gebäude nach Bautyp) der letzten fünf Jahre in Forbach, Weisenbach und Gernsbach, Daten: Statistisches Landesamt; eigene Berechnung

Leerstehende Gebäude

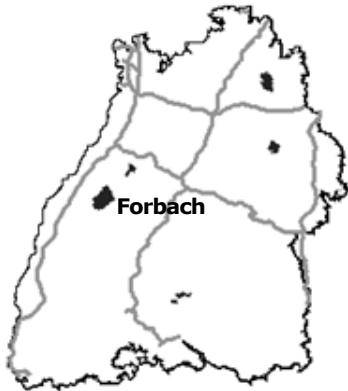
In den oberen Talorten häufen sich Leerstände im Wohn- und Gewerbebereich. Bei den Wohngebäuden betrifft der Leerstand bisher ausschließlich Gebäude aus den Bauphasen vor 1948, überwiegend sogar vor 1918. Meist handelt es sich dabei, entsprechend der lokalen Bautradition, um freistehende, 2-geschossige Fachwerkhäuser. Da die Leerstände ausschließlich in einem bestimmten Gebäudetypus im Altbaubestand auftreten, können diese sicherlich nicht der in der einschlägigen Literatur mit Werten von 1- ca. 3 Prozent angesetzten Fluktuationsreserve zugeordnet werden, sondern spiegeln strukturelle Probleme der betroffenen Gebäude- und Quartierstypen wieder. Neben Wohngebäuden stehen insbesondere ehemalige Gaststätten sowie Einzelhandelsflächen leer.

Die unterschiedliche Wertschätzung verschiedener Gebäudetypen im Murgtal durch die Nachfrager lässt sich anhand der eklatanten Immobilienpreis-Unterschiede zwischen Neubauten und den ortstypischen Fachwerkhäusern belegen. Während Einfamilienreihenhäuser mit Preisen ab ca. 200.000 Euro und freistehende neue Einfamilienhäuser ab ca. 250.000 Euro gehandelt werden, können unrenovierte Fachwerkhäuser praktisch zum Grundstückspreis von max. 100 Euro/qm erworben werden, so dass sich beispielsweise bebaute Grundstücke von 5 ar Größe in zentraler Lage für unter 50.000 Euro finden lassen⁵⁴.

Auch der Markt für Bauplätze splittet sich in kleinere Teilmärkte mit unterschiedlichen Eigenheiten auf. Während Bauplätze in Neubaugebieten im unteren und mittleren Talbereich im Regelfall noch nachgefragt werden und die Kaufpreise die Erschließungskosten deutlich übersteigen, lassen sich in Forbach kaum noch Gewinne mit Bauland erwirtschaften. Die Nachfrage ist äußerst verhalten.

⁵⁴ Daten: eigene Recherchen über www.immopool, www.immowelt und weitere Internet-Immobilienportale sowie Auswertung der Angebote örtlicher Makler und Sparkassen 2004-2006

4.1.1.1. Gemeinde Forbach, Landkreis Rastatt



Die Gemeinde Forbach mit ca. 5.600 Einwohnern besteht aus dem Hauptort Forbach, den Ortsteilen Gausbach, Langenbrand, Bernersbach sowie 9 weiteren kleineren Siedlungen. Forbach ist im Regionalplan als Unterzentrum ausgewiesen. Alle Ortsteile sind geprägt von starken Hanglagen, es stehen praktisch keine ebenen Flächen zur Verfügung. Forbach verfügt über ausgedehnte Waldbestände, die die wirtschaftliche Grundlage der Bewohner bildeten. Schon im 15. Jhd. organisierte die „Murgschifferschaft“ den Export von Holz in Form von Flößen bis nach Holland. Die ursprüngliche Besiedelung Forbachs lag etwas oberhalb des Talgrunds der Murg und wuchs von dort aus die Hänge hinauf. Die Ortsteile Gausbach und Langenbrand mit je ca. 800 Einwohnern entwickelten sich ebenfalls ausgehend von kleinen Ansiedlungen oberhalb des Flusslaufs hangaufwärts. Der Ortsteil Bernersbach liegt ca. 200 m über dem Fluss auf einem Höhenrücken, einige weitere kleine Streusiedlungen als ehemalige Köhler- und Waldarbeitersiedlungen auf kleinen Lichtungen in Höhenlagen der weitläufigen Gemarkung. Die einzelnen Ortsteile waren in ihrer Ursprungsform als Straßendörfer angelegt, die im 19. Jhd. durch Parallelstraßen und in den vergangenen Jahrzehnten durch neue Baugebiete an den Ortsrändern ergänzt wurden.

tisch keine ebenen Flächen zur Verfügung. Forbach verfügt über ausgedehnte Waldbestände, die die wirtschaftliche Grundlage der Bewohner bildeten. Schon im 15. Jhd. organisierte die „Murgschifferschaft“ den Export von Holz in Form von Flößen bis nach Holland. Die ursprüngliche Besiedelung Forbachs lag etwas oberhalb des Talgrunds der Murg und wuchs von dort aus die Hänge hinauf. Die Ortsteile Gausbach und Langenbrand mit je ca. 800 Einwohnern entwickelten sich ebenfalls ausgehend von kleinen Ansiedlungen oberhalb des Flusslaufs hangaufwärts. Der Ortsteil Bernersbach liegt ca. 200 m über dem Fluss auf einem Höhenrücken, einige weitere kleine Streusiedlungen als ehemalige Köhler- und Waldarbeitersiedlungen auf kleinen Lichtungen in Höhenlagen der weitläufigen Gemarkung. Die einzelnen Ortsteile waren in ihrer Ursprungsform als Straßendörfer angelegt, die im 19. Jhd. durch Parallelstraßen und in den vergangenen Jahrzehnten durch neue Baugebiete an den Ortsrändern ergänzt wurden.

Infrastruktur

Das Infrastrukturangebot umfasst neben Kindergärten in den größeren Ortsteilen eine Grund- und Hauptschule in Forbach sowie eine Grundschule in Langenbrand, Einrichtungen des täglichen und mittelfristigen Bedarfs in Forbach sowie ein für ländliche Kommunen gutes Nahverkehrsangebot durch den Stadtbahnanschluss nach Karlsruhe und Freudenstadt mit Taktzeiten zwischen 30 und 60 Minuten sowie darauf abgestimmte Busse zur Anbindung der abseits der Trasse gelegenen Ortsteile. In Forbach existiert zudem ein Kreiskrankenhaus.

Forbach (Gesamtgemeinde)	
Einwohnerzahl	
1975	6.405
1985	5.846
1995	5.899
2004	5.584

Ausländeranteil	
2004 [%]	9
Arbeitsplätze je 1000 EW	
2004	162
prod. Gew. [%]	51,5
Jährl. natürl. Saldo je 1000 EW im Durchschnitt der Jahre...	
1975-1984	-3,0
1985-1994	-0,9
1995-2004	-1,3
Jährl. Wand.-Saldo je 1000 EW im Durchschnitt der Jahre...	
1975-1984	-5,8
1985-1994	0,5
1995-2004	-4,3

Altersstruktur 1980	
unter 20 [%]	28,7
über 60 [%]	19,2
Altersstruktur 2004	
unter 20 [%]	21,2
über 60 [%]	27,8

Baufertigst. WG je 1000 EW Durchschnittswert der Jahre	
1980-1984	2,5
1985-1989	2,7
1990-1994	2,5
1995-1999	2,0
2000-2004	1,7
Bestand Wohngebäude	
2004	1.475
Gesamtzahl fertiggest. WG	
1980-2004	293
Anteil 1980-2004 fertiggest. Wohngebäude	
1980-2004	19,90%

Tab. 29

Das Angebot an Infrastruktur ist in den letzten beiden Jahrzehnten in den Ortsteilen deutlich zurückgegangen, aber auch der Kernort selbst musste Verluste hinnehmen. Dies betrifft besonders das Einzelhandelsangebot und die Post. In den kleinen Ortsteilen beschränkt sich das Angebot auf den örtlichen Zigarettenautomaten. Zur nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeit müssen dort zehn und mehr Kilometer zurückgelegt werden, ebenso wie zu Kindergärten und Schulen.

Eine Berechnung des Durchschnittsalters der Forbacher Ortsteile zeigt – trotz aller Bedenken, die aufgrund der geringen Einwohnerzahlen im Einzelfall sicher angebracht sind – dass bei einem Gesamtdurchschnitt von ca. 43,1 Jahren sich der Alterdurchschnitt mit der Entfernung von der Hauptachse des Murgtals erhöht und der Kernort Forbach am „jüngsten“ ist. Für Familien mit Kindern ist der Alltag in den kleinen Ortsteilen nur mit großem Aufwand zu organisieren. Zuzügler aus dieser von den Gemeinden heiß umkämpften Zielgruppe sind daher überaus selten.

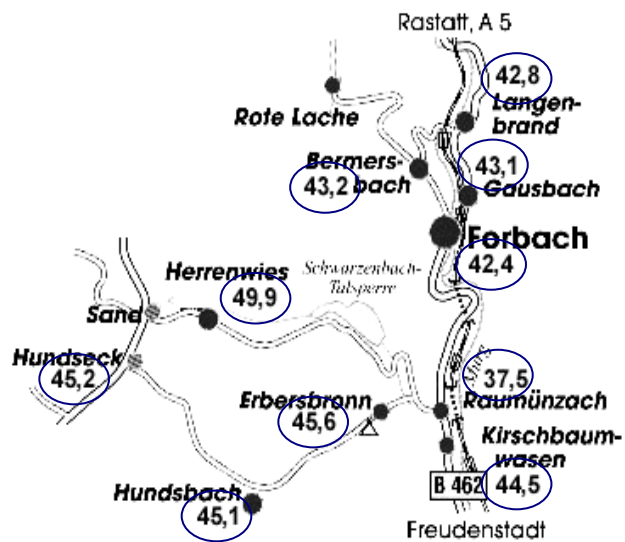


Abb. 58: Durchschnittsalter in den Ortsteilen der Gemeinde Forbach, Daten: Gemeinde Forbach, eigene Berechnungen, Kartengrundlage: <http://www.forbach.de/inhalte/tourismus/ortsteileset.html>

Gebäudebestand und Bautätigkeit

Der heutige Gebäudebestand in den Ortskernen besteht überwiegend aus einzeln stehenden, Einhäusern der Baujahre ab ca. 1800, ältere Gebäude haben sich kaum erhalten. Separate Scheunen oder andere landwirtschaftliche Nebengebäude sind selten; das Heu wurde traditionell in sog. „Heuhütten“ direkt auf den Wiesen gelagert. Die Wohngebäude sind vergleichsweise stattlich und gut belichtet, sie beherbergten früher oft mehrere Familien bzw. waren in Stockwerkseigentum aufgeteilt. In den Ortskernen steht ein hoher Anteil aller Gebäude unter Denkmalschutz, in Gausbach und Langenbrand betrifft dies nahezu die gesamte Bebauung entlang der örtlichen Hauptstraße bzw. gut 50 von insgesamt 200 Wohngebäuden.

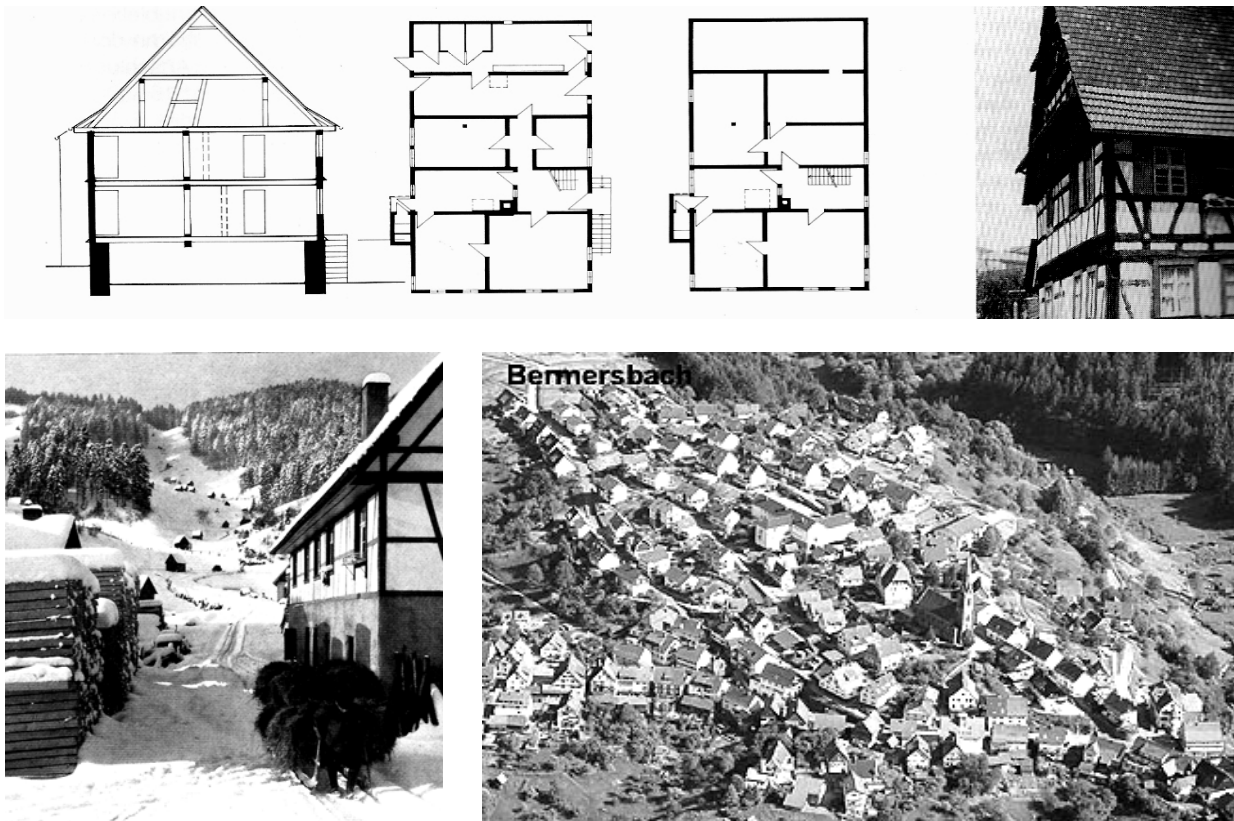


Abb. 59:
 oben: Typisches Murgtäl Einhaus (Haus Fritz, Gausbach, Photo u. Zeichnung Dr. Stefan Blum)
 links: Winterlicher Heutransport von den Heuhütten in das Dorf Forbach-Bernersbach⁵⁵
 rechts: Luftbild Bernersbach, überwiegend freistehende Einfamilienhäuser, kaum landw. Nebengebäude

Die Bautätigkeit in Forbach ist – bis auf einen kurzen Aufschwung während der „Wende“-Zeit - mit unter 10 Gebäuden jährlich vergleichsweise niedrig, der Anteil neuerer Gebäude (Baujahr 1980-2004) am Gesamtbestand mit 19,2% unterdurchschnittlich⁵⁶. Gebaut werden beinahe ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser.

In der Gemeinde Forbach liegt der Anteil leerstehender Wohngebäude bei ca. 4,3% (64 von 1.475 Wohngebäuden), die Leerstände verteilen sich sehr unterschiedlich auf die einzelnen Ortsteile: im Kernort Forbach 25 von ca. 950 Gebäuden, in Bernersbach und Gausbach je 10 und in Langenbrand 19 von insgesamt je ca. 200 Gebäuden.

In der Gemeinde und den Ortsteilen wurde dennoch regelmäßig der Wunsch nach neuen Baugebieten artikuliert und dieses Anliegen durch die politischen Vertreter in den Auseinandersetzungen mit den Genehmigungsbehörden auch vehement vertreten – obwohl durchaus allgemein bekannt war, dass noch zahlreiche Baulücken in den Orten vorhanden waren. Denn es „sien Plätze in einem Neubaugebiet beliebter als im Dorf selbst“⁵⁷.

⁵⁵ In: Der Schwarzwald, Verlag Karl Robert Langewiesche, Königstein/Taunus 1958, S.6

⁵⁶ Baden-Württemberg: 27,5% (Datenquelle: Statistisches Landesamt)

⁵⁷ „Bernersbach braucht Baugebiet“, Badisches Tagblatt vom 21.07.2000

In Forbach sind im - an der Stadtbahn gelegenen - Teilort Langenbrand schon heute zahlreiche Bauplätze in Neubaugebieten vorhanden, die nahezu unverkäuflich sind. So stehen z.B. in einem 1999 für ca. 100 Euro/qm durch die Gemeinde erschlossenen Baugebiet im Jahr 2005 von 30 Bauplätzen noch 24 leer, obwohl der Verkaufspreis bei nur noch ca. 75-100 Euro/qm liegt. Die Gemeinde kann ihre Investitionskosten nicht erwirtschaften, zusätzlichen Steuereinnahmen durch Einwohnerzuwachs dürften kaum zu erwarten sein. Die wenigen Bewohner des Neubaugebiets stammen überwiegend aus dem Ort.



Abb. 60: F-Langenbrand, Baugebiet "Hungerberg", 30 Bauplätze; eigene Aufnahme

Dieses Beispiel hat zu einer gewissen Ernüchterung geführt und zusammen mit den das Ortsbild beeinträchtigenden zunehmenden Leerständen den Boden bereitet für eine beginnende Akzeptanz für Maßnahmen mit dem Ziel eines Erhalts der Ortskerne und der Nutzung von freien Bauflächen im Innenbereich.

4.1.1.2. Gemeinde Weisenbach, Landkreis Rastatt



Die Gemeinde Weisenbach mit den Ortsteilen Weisenbach und Au liegt im mittleren Murgtal angrenzend an das Mittelzentrum Gernsbach. Sie ist durch die Bundesstraße B462 und die Stadtbahn an die Zentren der Rheinebene angebunden. Arbeitsplätze gibt es überwiegend in der Papierindustrie, es existieren

starke Pendlerverflechtungen mit der ca. 10 km talabwärts gelegenen Stadt Gaggenau.

Die Besiedelung entwickelte sich ausgehend von Siedlungskernen im Flusstal hangaufwärts. Ortstypisch sind zweigeschossige, giebelständige Fachwerkbauten. Da durch die frühe Industrialisierung des Tales und die schwierige topographische Lage die Landwirtschaft schon seit langem eine untergeordnete Rolle spielt, sind - wie auch in Forbach - nur wenige größere landwirtschaftliche Nebengebäude vorhanden.

Nach einem vorübergehenden Rückgang der Einwohnerzahl während der siebziger Jahre konnte Weisenbach durch Ausweisung mehrerer großflächiger Neubaugebiete in landschaftlich attraktiver Lage in den vergangenen Jahren seine Einwohnerzahl stabilisieren. Durch die Nähe zur Stadt Gaggenau mit ihren zahlreichen Arbeitsplätzen in der Automobilindustrie ist der Ausländeranteil der Gemeinde mit ca. 12% für eine Gemeinde dieser Größe im Ländlichen Raum verhältnismäßig hoch.

Infrastruktur

Weisenbach verfügt über eine Grund- und Hauptschule sowie Kindergärten in beiden Ortsteilen. Der Realschulzweig musste schon 1972 an die Nachbarstadt Gernsbach abgegeben werden.

Für eine Gemeinde dieser Größenordnung besteht ein vergleichsweise gutes Angebot im Einzelhandelsbereich. Auf Initiative der Gemeinde hin wurde in den neunziger Jahren ein Dienstleistungszentrum mit Lebensmittelmarkt, Café, Ärzten und weiteren Angeboten sowie zahlreichen Parkmöglichkeiten gebaut, das auch aus den Nachbarorten gut angenommen wurde.

Weisenbach (Gesamtgemeinde)	
Einwohnerzahl	
1975	2743
1985	2493
1995	2608
2004	2685

Ausländeranteil	
2004 [%]	11,6
Arbeitsplätze je 1000 EW	
2004	190
prod. Gew. [%]	73,9

Jähr. natürl. Saldo je 1000 EW im Durchschnitt der Jahre...	
1975-1984	1,3
1985-1994	0,8
1995-2004	1,4
Jähr. Wand.-Saldo je 1000 EW im Durchschnitt der Jahre...	
1975-1984	-10,9
1985-1994	1,8
1995-2004	1,8

Altersstruktur 1980	
unter 20 [%]	30,3
über 60 [%]	16,2
Altersstruktur 2004	
unter 20 [%]	22,9
über 60 [%]	24,7

Baufertigst. WG. je 1000 EW Durchschnittswert der Jahre...	
1980-1984	1,9
1985-1989	2,5
1990-1994	2,4
1995-1999	2,6
2000-2004	2,8
Bestand Wohngebäude	
2004	644
Gesamtzahl fertiggest. WG	
1980-2004	168
Anteil 1980-2004 fertiggest. Wohngebäude	
1980-2004	26,70%

Viele der kleineren inhabergeführten Ladengeschäfte im Ortskern dagegen dürften aufgrund des nicht zeitgemäßen Angebots sowie der Parkplatz- und Verkehrssituation den anstehenden Generationenwechsel nur schwerlich überstehen, so dass hier ein gewisser Angebotsrückgang zu erwarten ist. Der Ortsteil Au verfügt schon heute über praktisch keine eigenen Einzelhandelsangebote mehr, die Bewohner sind aber durch die direkte räumliche Nähe zu Weisenbach ausreichend versorgt.

Gebäudebestand und Bautätigkeit

Der ältere Gebäudebestand entspricht in seiner Typologie den für das Murgtal schon beschriebenen Eigenheiten. Die Ortskerne sind im lokalen Kontext eher eng bebaut, die privaten Freiflächen etwas kleiner als im Murgtälerner Durchschnitt. Der rechts der Murg gelegene Ortskernbereich ist durch die direkt daran vorbeiführende Bundesstraße B 462 stark beeinträchtigt.

Der Anteil seit 1980 errichteter Wohngebäude liegt in Weisenbach nahe am Landesdurchschnitt, die vergleichsweise hohen Fertigstellungszahlen der letzten Jahre dürften durch die Ausweisung des mit ca. 100 Bauplätzen für eine Gemeinde dieser Größenordnung sehr großen, landschaftlich attraktiv gelegenen Neubaugebietes „Birket“ (Grundstücksgrößen ca. 300 bis 650 qm) mit verursacht worden sein.

In Weisenbach konnte die Gemeinde nach eigenen Angaben durch den Verkauf gemeindeeigener Grundstücke in den Neubaugebieten Gewinne für die Gemeindekasse erzielen und nahezu sämtliche eigenen Bauplätze für ca. 175 Euro/qm verkaufen.

Von Leerstand betroffen sind in Weisenbach 8 (von insgesamt 644) Wohngebäuden, d.h. weniger als 2% aller Gebäude.

4.1.1.3. Räumliche Verteilung einzelner Bevölkerungsgruppen

Im Rahmen der vorliegenden Arbeit wurde anhand von Daten der örtlichen Einwohnermeldeämter⁵⁸ für Forbach und Weisenbach eine eingehendere Untersuchung zu vorhandenen Leerständen, der Altersverteilung, aber auch der Verteilung von Einwohnern unterschiedlicher Herkunftsländer durchgeführt. Für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinden Forbach und Weisenbach einschließlich aller Ortsteile >100 Einwohner wurden diejenigen Gebäude kartiert, die zum Untersuchungszeitpunkt (2005) ausschließlich von über 70-jährigen Bewohnern, von Familien mit Kindern unter 18 Jahren und/oder von Bürgern mit Migrationshintergrund bewohnt wurden. Weder die Haushaltszahl noch die Zusammensetzung einzelner Haushalte lassen sich dagegen aus den vorhandenen Daten bestimmen, da der Bezugsrahmen jeweils das Gebäude ist.

Räumliche Verteilung einzelner Altersgruppen

Der erste Eindruck: „Erker machen fruchtbar“. Mit anderen Worten: die von Politikern und Bürgern postulierte Anziehungskraft von Neubaugebieten für Familien mit Kindern hat sich bestätigt; die im Liegenschaftskataster anhand der seit den 90er Jahren modernen Erker, Vorbauten und Versprünge

⁵⁸ Forbach: Einwohner nach Gebäude und Geburtsjahr, Nationalität anhand von Nachnamen
Weisenbach: Einwohner nach Gebäude, Geburtsjahr und Nationalität

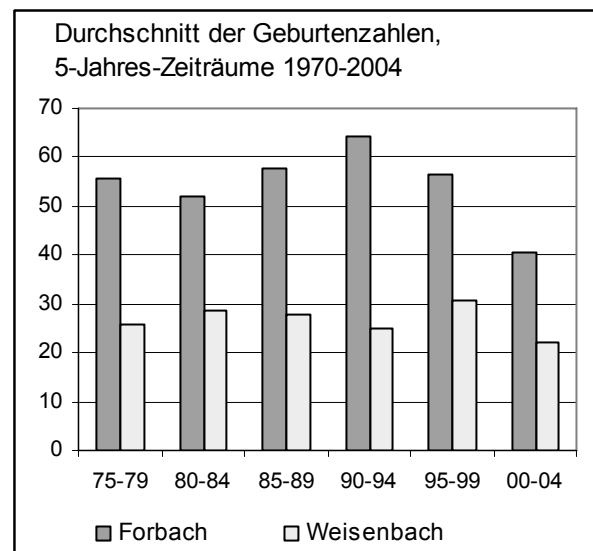
erkennbaren neueren Bauflächen werden überwiegend von Familien mit minderjährigen Kindern bewohnt.

Dagegen ließen sich praktisch keine Bereiche erkennen, die als besonders überaltert angesehen werden müssten. Dies dürfte sich dadurch erklären lassen, dass durch die seit Jahrzehnten geringe Bautätigkeit mit kleinen Stückzahlen kaum größere Wohngebiete entstanden waren, die zum selben Zeitpunkt von einer einheitlich strukturierten Bewohnerschaft bezogen wurden. Die nach wie vor leicht überdurchschnittlichen Haushaltsgrößen (2,3 Pers./HH gegenüber 2,2 Pers./HH im Landesdurchschnitt) mit teilweise mehreren Generationen in einem Haushalt ergeben eine bunt gemischte Altersstruktur.

Dies bedeutet jedoch keine Entwarnung für die zukünftige Entwicklung des Gebäudebestands und der Infrastruktur, da hieraus nur eine Aussage hinsichtlich der momentanen innerörtlichen Verteilung der Bevölkerung, nicht jedoch hinsichtlich deren zukünftigen Gesamtzahl oder Alterszusammensetzung abzuleiten ist.

Die Zahl der Geburten in beiden Gemeinden stagniert bzw. sinkt, der Altersdurchschnitt steigt. Nur der kurze Geburtenzuwachs um das Jahr 1990 unterbricht die Abwärtsentwicklung. Der Erhalt der Hauptschulen beider Orte dürfte bei Jahrgangsstärken von gut 20 bzw. 40 Kindern - von denen bisher nur knapp 30% (Weisenbach) bzw. 44% (Forbach) auf die Hauptschule wechseln - spätestens ab ca. 2010 schwierig werden und massive Umstrukturierungen im Angebot erforderlich machen. Im Kindergartensektor lassen sich Rückgänge durch die Zusammenfassung mehrere Geburtsjahrgänge und die Bildung von Kleinkinder- und Hortgruppen zwar besser abfangen, mit derartigen Betreuungsformen sind jedoch im Regelfall höhere Kosten für die Gemeinde verbunden.

Abb. 61: Durchschnittliche Geburtenzahlen in Forbach und Weisenbach 1970-2004,
Daten: Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen



Räumliche Verteilung ausländischer Bürger

Die detaillierte Analyse gebäudebezogener Einwohnerdaten ergab für Weisenbach ein ungewöhnlich gleichmäßiges Bild bei der Verteilung der Bürger mit ausländischem Pass: Ausländer in Weisenbach wohnen zwar – wie in den meisten ländlichen Gemeinden anzutreffen – häufig in den von der deutschen Bevölkerung üblicherweise geringer geschätzten älteren Gebäuden des Ortskerns, jedoch auch recht gleichmäßig verteilt in allen neuen Baugebieten. Bei diesen Neubauten handelt es sich überwiegend um Einfamilienhäuser in privatem Eigentum. Diese Verteilung ist für kleinere Gemeinden eher unüblich und lässt sich ohne eine detaillierte Befragung anhand der vorliegenden Informationen kaum erklären.

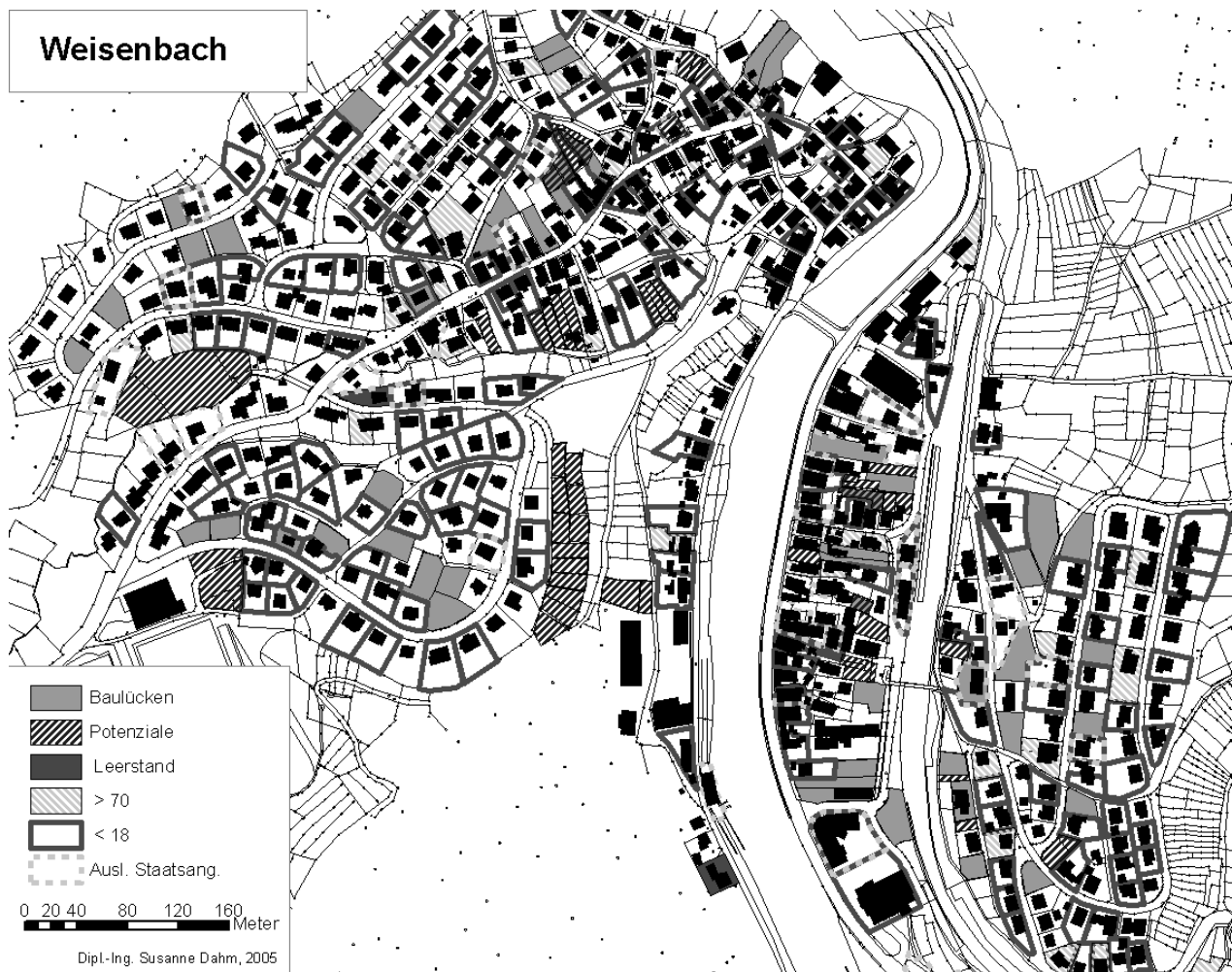


Abb. 62: Flächenpotenziale und Einwohnerverteilung in Weisenbach;
Daten: Gemeinde Weisenbach, eigene Grafik

Von Seiten der Gemeinde wurden keine besonderen Maßnahmen ergriffen, um den Eigentumserwerb ausländischer Bürger in Neubaugebieten zu initiieren oder zu fördern. Die Gemeinde Weisenbach bemüht sich, alle Neubürger offensiv zu empfangen (jährlicher „Neubürgerempfang“ des Bürgermeisters) und in die Ortsgemeinschaft über Vereine, Schulen und Veranstaltungen aktiv einzubeziehen⁵⁹. Den überwiegend aus Italien und der Türkei stammenden Zuwanderern werden von Seiten der Gemeinde eine große Integrationsbereitschaft und überwiegend sehr gute deutsche Sprachkenntnisse zugesprochen, was auch durch repräsentative Untersuchungen im Kindergartenbereich belegt werden konnte⁶⁰. Neben einer von beiden Seiten zu leistenden Offenheit und den vergleichsweise positiven Arbeitsmarktsituation mit gutbezahlten Arbeitsplätzen, die den Einwohnern ausländischer Herkunft eine den deutschen „Durchschnittsverhältnissen“ ähnliche Einkommens- und damit Wohnsituation möglich macht, scheinen jedoch kaum konkrete Randbedingungen erkennbar, die von diesem positiven Beispiel auf andere Gemeinden übertragbar wären.

⁵⁹ Einzige Ausnahme bildet die außerhalb des Ortes gelegene ehemalige Werksarbeitersiedlung der (stillgelegten) Papierfabrik Holtzmann, wo eine gewissen Konzentration ausländischer Staatsangehöriger in Gebäuden mit geringem Wohnstandard zu konstatieren ist.

⁶⁰ Gespräch mit Bürgermeister Toni Huber am 20.01.2006

Die ausländische Bevölkerung in Forbach konzentriert sich im Ortskern, hier insbesondere im älteren, entlang der Hauptstraßen gelegenen Baubestand. In den neueren Baugebieten sind dagegen praktisch keine Ausländer anzutreffen. Bezüglich der Verteilung auf die Ortsteile ist erkennbar, dass die Nähe zu Arbeitsplätzen und Infrastruktur eine große Rolle spielt: schon im etwas abseits gelegenen Ortsteil Bermersbach wohnt ein deutlich niedrigerer Anteil ausländischer Bürger. Es wird vermutet, dass die Führerscheinquote in dieser Bevölkerungsgruppe unter dem Durchschnitt liegt⁶¹ – für die abseits der Bahntrasse gelegenen Ortsteile praktisch ein k.o.-Kriterium.

Entlang der Ortsdurchfahrt in Forbach sind dagegen 32% der Anwohner ausländischer Herkunft. Ihr Altersdurchschnitt liegt bei nur 26,8 Jahren, der der übrigen Einwohner dieser Straße bei 43,3 Jahren. Eine entsprechende Analyse entlang der zentralen Murgtalstraße in Forbach-Gausbach ergibt bei insgesamt 260 Anwohnern einen Ausländeranteil von ca. 20%, deren Altersdurchschnitt bei 29,3 Jahren liegt. Das Durchschnittsalter der Deutschen beträgt hier 41,6 Jahre und liegt damit immer noch unter dem des Gesamtorts. Eine Überalterung der Ortskerne ist somit nicht anzutreffen. Allerdings findet offensichtlich eine räumliche Entmischung bzw. Nichtmischung der Bevölkerungsgruppen statt. Während in den Neubaugebieten praktisch ausschließlich Familien mit minderjährigen Kindern wohnen, ist die Einwohnerschaft der älteren Wohngebiete gemischt.

Die Nachfrage nach Bauflächen in Neubaugebieten kommt diesen Ergebnissen zufolge ausschließlich aus der Gruppe der Familien mit Kindern, von diesen praktisch ausschließlich von denjenigen mit deutschem Pass. Damit ist die Anzahl potenzieller Nachfrager dieser Flächen auf einen kleinen Ausschnitt der vorhandenen Bevölkerung eingeschränkt. Noch sind die nachwachsenden Jahrgänge in Forbach vergleichsweise stark besetzt. Nicht bekannt ist der Anteil einzelner Nationalitäten an diesen Personen.

Vielgestaltige Alternativen zu Neubaugebieten könnten eine Möglichkeit sein, um auch diejenigen Bevölkerungsschichten an die Gemeinde zu binden, die nicht am Bau eines Einfamilienhauses interessiert sind.

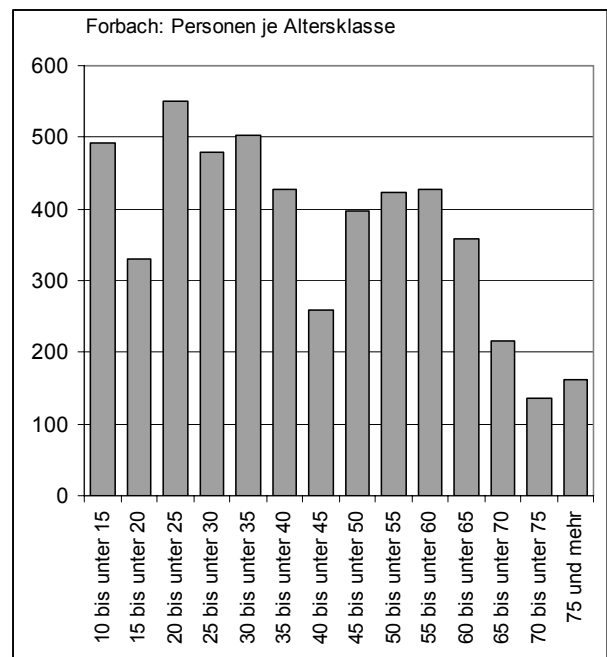


Abb. 63: Forbach, Personen je Altersklasse
Daten: Gemeinde Forbach; eigene Berechnungen

⁶¹ Konkrete Daten zum Führerscheinbesitz ausländischer Bürger stehen nicht zur Verfügung, da nur neuere Führerscheine beim Kraftfahrtbundesamt zentral registriert werden. Alle übrigen Informationen liegen nur bei den lokalen Behörden vor und wurden bisher nicht zentral zusammengeführt (Quelle: schriftl. Auskunft des KBA vom 29.03.2006)

Forbach

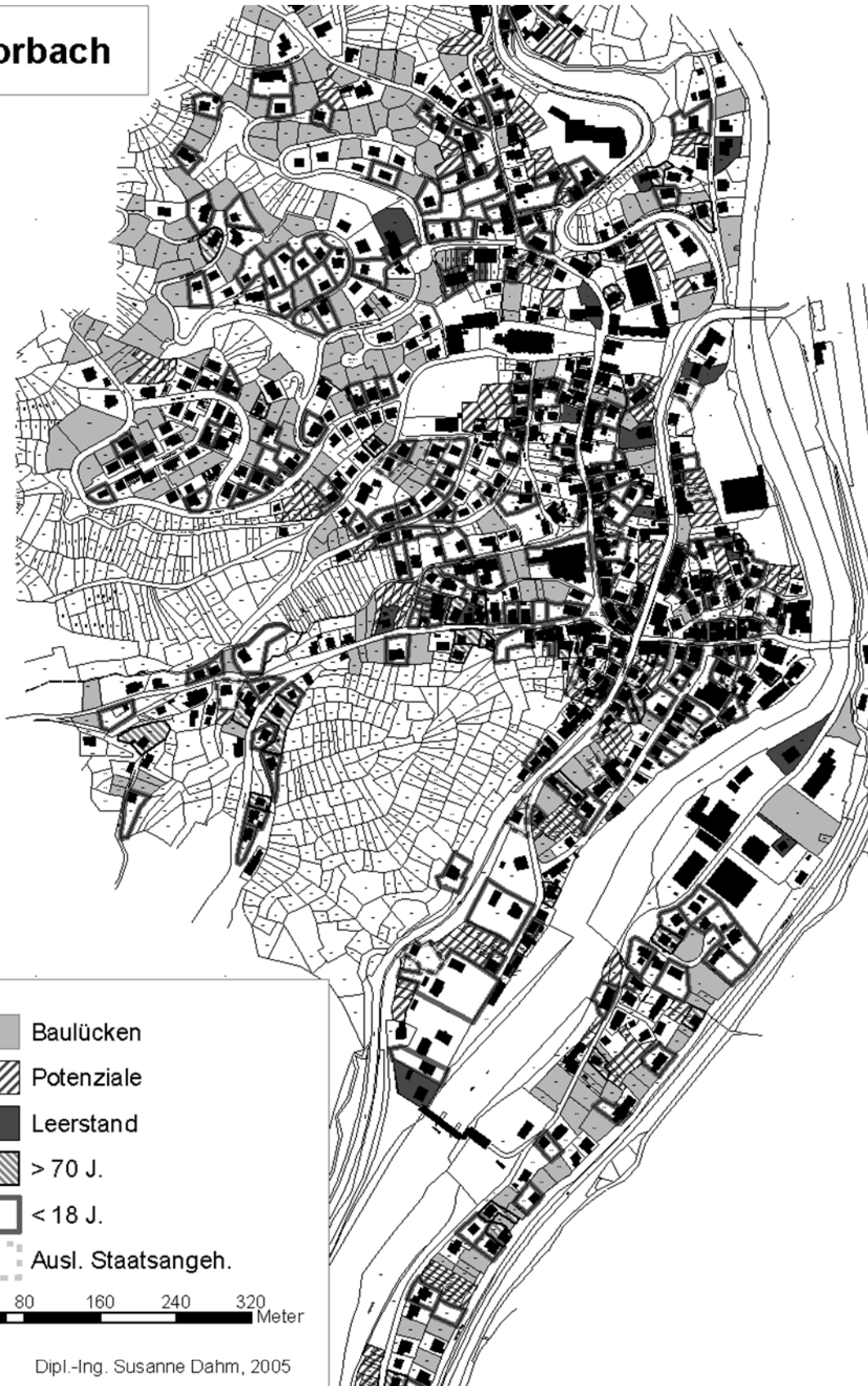


Abb. 64: Forbach: innerörtliche Potenziale, Altersgruppen und Nationalität, Daten: Statistisches Landesamt u. Gemeinde Forbach; eigene Grafik

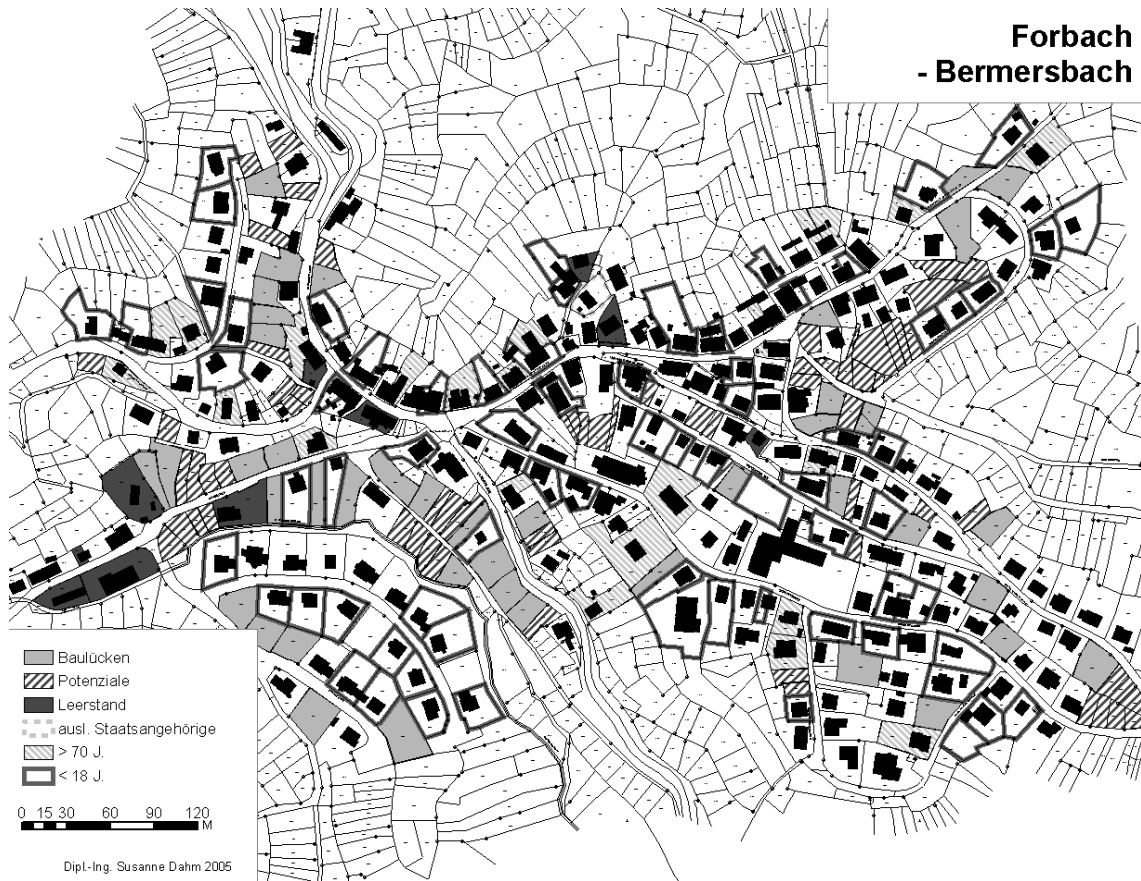


Abb. 65: Forbach-Bermersbach: innerörtliche Potenziale, Altersgruppen und Nationalität, Daten: Statistisches Landesamt u. Gemeinde Forbach; eigene Grafik

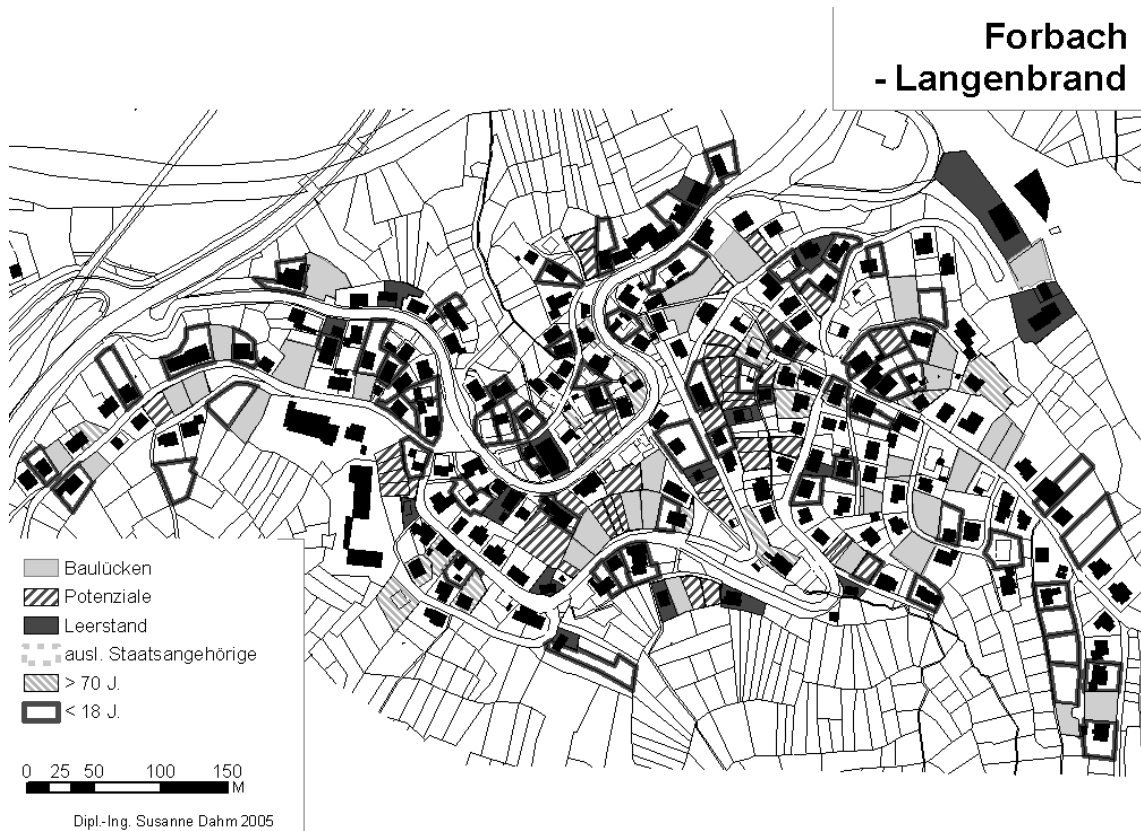


Abb. 66: Forbach-Langenbrand: innerörtliche Potenziale, Altersgruppen und Nationalität, Daten: Statistisches Landesamt u. Gemeinde Forbach; eigene Grafik

Forbach - Gausbach

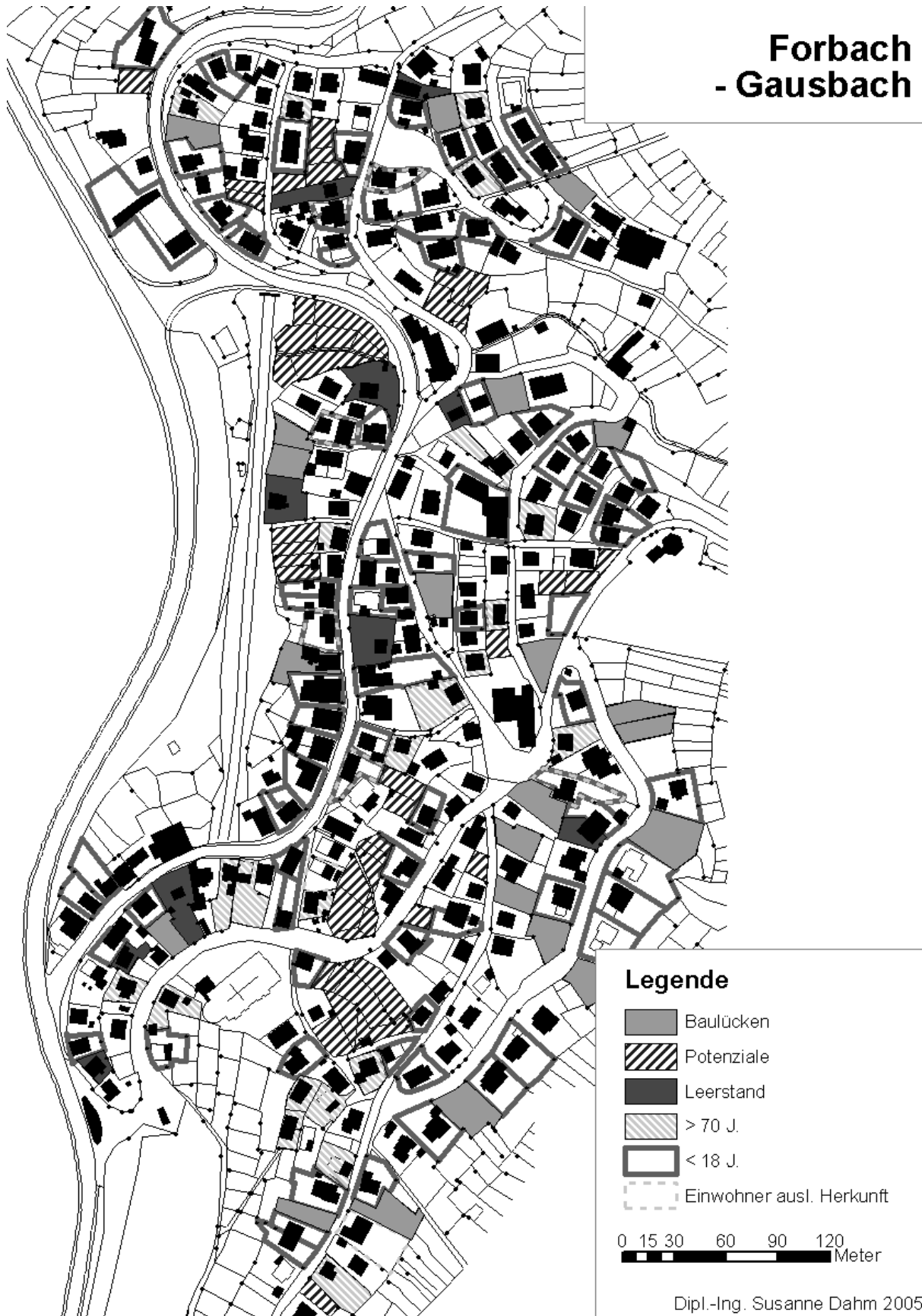


Abb. 67: Forbach-Gausbach: innerörtliche Potenziale, Altersgruppen und Nationalität,
Daten: Statistisches Landesamt u. Gemeinde Forbach; eigene Grafik

4.1.1.4. Forschungsprojekte zu innerörtlichen Flächenreserven im Murgtal

Durch die sich ändernde Bevölkerungszusammensetzung und die geringeren Wachstumsraten in den Gemeinden des Murgtals im Vergleich zu den konkurrierenden Standorten der nahe gelegenen Rheinebene sind Einzelhandel, Kindergarten- und Grundschulstandorte örtlich zunehmend schlechter ausgelastet und teilweise in ihrem Bestand bedroht. Wunsch der Einwohner und Gemeindeverwaltungen ist daher ein Erhalt bzw. Anwachsen der Einwohnerzahl. Es wurde und wird versucht, dies über die Ausweisung neuer Baugebiete zu erreichen. Durch die topographischen Rahmenbedingungen sind die Ausdehnungsmöglichkeiten der Orte jedoch begrenzt, Neuerschließungen sehr teuer. Dies bewirkte einen Anreiz für die Gemeinden, sich mit der Erhebung von Bauflächenreserven im Bestand zu befassen.

Mehrere Forschungsprojekte unterschiedlicher Forschungsträger bauen hier aufeinander auf und vertiefen jeweils den Erkenntnisstand der Vorgängerprojekte zu einzelnen Gesichtspunkten.

Diese Forschungsprojekte wurden in enger Zusammenarbeit mit den Gemeinden durchgeführt. Die getroffenen Annahmen zur Flächennachfrage und zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung stellen im Regelfall eher die Obergrenze des nach heutigem Kenntnisstand zu Erwartenden dar - Zielvorstellungen und Wünsche aus den Ortsteilen wurden jedoch, soweit dies wissenschaftlich vertretbar war, einbezogen.

Die Stadt Gaggenau, Mittelzentrum im unteren Murgtal, führte erstmals im Jahr 1996/1997 im Zuge der Erarbeitung eines **Stadtentwicklungsplans**⁶² eine Untersuchung zum Baulückenbestand in allen Ortsteilen durch. Deren Ergebnisse wurde jedoch weder in die Berechnungen zu den neu auszuweisenden Flächen einbezogen noch regelmäßig aktualisiert. Eine weitere Erhebung erfolgte im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Flächennutzungsplan im Jahr 2001. Diese ergab Flächen für 391 Wohneinheiten mit rechtskräftigen Bebauungsplänen, weiter 365 mit laufenden B-Plan-Verfahren und zusätzlich 268 nach Flächennutzungsplan mögliche Wohneinheiten auf insgesamt 44,3 Hektar, die den bis 2015 errechneten Bedarf problemlos gedeckt hätten. Die Stadt entschied sich jedoch - auch mit dem Argument einer möglicherweise erhöhten Flächennachfrage durch den Stadtbahnbau - für die Ausweisung zusätzlicher 28 Hektar⁶³ im neuen Flächennutzungsplan.

Von 1999-2001 wurde das interdisziplinäre Forschungsprojekt „**Siedlungsentwicklung an Stadtbahntrassen – Das Beispiel Murgtal**“ im Rahmen des Forschungsschwerpunktprogramms des Landes Baden-Württemberg mit dem Ziel durchgeführt, anhand der tatsächlichen Entwicklung entlang bestehender Stadtbahntrassen im Gebiet des Karlsruher Verkehrsverbundes (KVV) die Auswirkungen der Stadtbahneinführung für das Murgtal abzuschätzen und Handlungsansätze für eine Steuerung der dortigen Siedlungsentwicklung zu erarbeiten. Im Rahmen dieses Projekts wurden

⁶² Köhl, Werner; Heidemann, Claus; Engelke, Dirk; Budau, Eva-Maria; Stöckner, Ute; Beck, Torsten (1998): Stadtentwicklungsplan Gaggenau 2015. Institut für Städtebau und Landesplanung und Institut für Regionalwissenschaft der Universität Karlsruhe. Karlsruhe: ISL

⁶³ „Stadt Gaggenau verfügt über 44,3 Hektar Baulandreserve“, Badische Neueste Nachrichten vom 26.06.2001

Baulücken, Potenziale und Brachflächen in allen Ortsteilen im direkten Einzugsbereich der geplanten Strecke erhoben⁶⁴. Der Fokus der Untersuchung lag dabei auf den Potenzialen im Umfeld der bestehenden bzw. zukünftigen Stadtbahnhaltestellen. Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die Wohnbaupotenziale im 500 m-Radius um die geplanten Haltestellen, jeweils im Vergleich zur insgesamt vorhandenen Siedlungsfläche je Radius.

Der Anteil innerer Reserven schwankt von Ort zu Ort erheblich. Ein Beispiel für einen Ort mit sehr wenig Potenzialen ist die Stadt Kuppenheim. Diese ist eine Gründung der Zähringer und weist noch heute den typischen ellipsenförmigen und dicht bebauten Stadtkern auf, der kaum innere Verdichtung zulässt. Zudem liegt Kuppenheim verkehrsgünstig am Talausgang zur Rheinebene, ist als Wohnstandort sehr gefragt und konnte daher neu ausgewiesene Bauflächen zügig und ohne Probleme verkaufen.

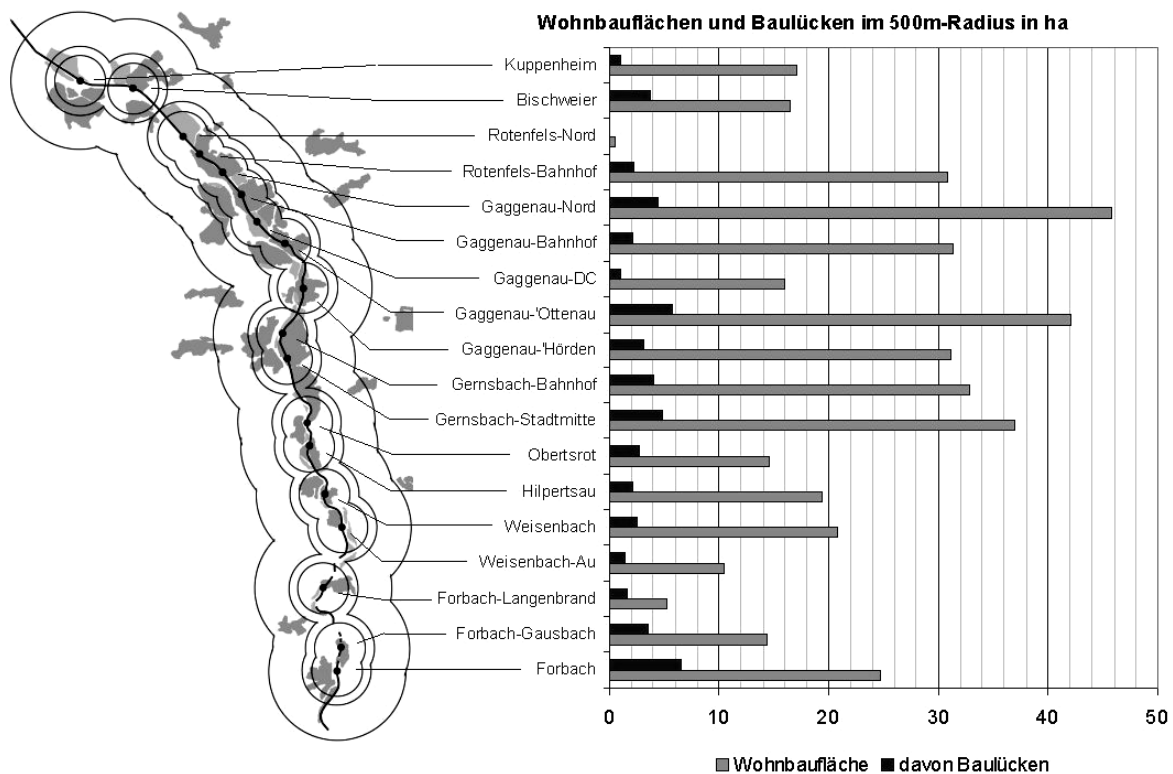


Abb. 68: Wohnbauflächen und Baulücken im 500m-Radius um bestehende und geplante Stadtbahnhaltestellen im Murgtal; eigene Grafik⁶⁵

In den Teilorten der Gemeinde Forbach im oberen Talbereich ist dagegen ein hoher Anteil innerer Reserven ablesbar. Die lockerere historische Siedlungsstruktur zusammen mit der geringeren Nachfrage nach Bauland haben Lücken innerhalb der Ortskerne und auch innerhalb älterer Neubaugebiete zur Folge.

⁶⁴ <http://www.isl-projekte.uni-karlsruhe.de/murgtal/index.htm>

⁶⁵ In: Wall/Scholl (Hrsg.), Siedlungsentwicklung an Stadtbahntrassen, 2001

Gemeinde ¹	Ortsteil	Wohnbaufläche gesamt in ha		davon Baulücken in ha		Anteil Baulücken an Wohnbaufläche in %
		Gesamt	Ortsteil			
Forbach	Forbach gesamt	69,6		21,1		
	Forbach		39,3		12,0	31
	Forbach-Gausbach		14,5		3,8	26
	Forbach-Langenbrand		15,8		5,4	34
Weisenbach	Weisenbach gesamt	39,8		5,4		14
	Weisenbach		27,1		3,6	13
	Weisenbach-Au		12,7		1,9	15
Gernsbach	Gernsbach gesamt	145,0		29,0		20
	Hilpertsau		15,0		3,7	25
	Obertsrot		12,0		2,1	18
	Gernsbach		118,0		23,2	20
Gaggenau	Gaggenau gesamt	266,0		17,5		7
	Gaggenau-Hörden		29,0		1,7	6
	Gaggenau		174,0		12,4	7
	Gaggenau- Rotenfels		63,0		3,4	5
Bischweier	Bischweier	35,0	35,0	2,4	2,4	7
Kuppenheim	Kuppenheim	53,0	53,0	6,1	6,1	11
Gesamt		608,4	608,4	81,6	81,6	13

¹ nur die in Spalte 3 aufgeführten Teilorte
Stand 2000/2001

Tab. 31: Innerörtliche Potenziale im Murgtal: Baulücken in Hektar und in % der Wohnbaufläche; eigene Erhebungen im Rahmen des Forschungsprojekts „Siedlungsentwicklung an Stadtbahntrassen“

Wie die obige Tabelle zeigt, wurde in den entlang der Stadtbahntrasse gelegenen Orten insgesamt ein Anteil an Flächenreserven von durchschnittlich ca. 13% innerhalb der bebauten Siedlungsfläche ermittelt. Damit wäre der rechnerische Bedarf an Bauflächen für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren zu decken. Zu diesen Flächen kommen weitere innerörtliche, als „Potenzial“ klassifizierte Grundstücke, die entweder durch eine sehr geringfügige Nutzung belegt, ungünstig geschnitten oder noch nicht erschlossen waren. Angesichts der Schwierigkeiten bei deren Aktivierung wurden diese Flächen hier und in den folgenden Berechnungen nicht einbezogen, um zu realistischen Werten für die tatsächlichen Möglichkeiten der Innenentwicklung zu gelangen.

Im Ergebnis konnte durch das Projekt „Siedlungsentwicklung an Stadtbahntrassen – Das Beispiel Murgtal“ zwar belegt werden, dass in den bestehenden Siedlungsbereichen im Haltestellenumfeld des Murgtals ausreichend Flächen für die mittelfristige bauliche Entwicklung vorhanden wären. Das Projekt hatte anhand zahlreicher Gemeinden aus dem Einzugsbereich des Karlsruher Verkehrsverbundes (KVV) jedoch auch gezeigt, dass ohne erklärten Willen der Gemeindevertreter und konkrete Maßnahmen alleine durch eine Verbesserung der verkehrlichen Erschließung bestimmter Gebiete durch einen neuen Stadtbahnanschluss keine größeren Veränderungen im Ortskern bzw. im Haltestellenumfeld zu erwarten sind.

Die Ergebnisse dieses Forschungsprojekts wurden 2003 – 2004 im über LEADER+-Mittel der EU geförderten Folgeprojekt **„Entwicklungskonzept zur Aktivierung innerörtlicher Freiflächen“** aktualisiert und ergänzt⁶⁶. Ziel dieses Forschungsprojekts war es, über eine Benennung der vorhandenen Reserven hinaus durch konkrete Nutzungskonzepte Impulse zu deren Aktivierung zu geben und die oben angesprochenen Vorteile von Neubaugebieten gegenüber dem Bauen im Bestand zumindest zu relativieren⁶⁷. Durch Begrenzung der Siedlungsflächenerweiterung sollte zugleich wertvoller Landschaftsraum geschützt und eine Nutzungsintensivierung der Ortskerne erreicht werden.

Methodisch wurde das Projekt in drei Arbeitsschritten bearbeitet:

1. Erstellung einer Übersicht über innerörtliche Bauflächenpotenziale in den Ortsteilen Gernsbach-Obertsrot, Gernsbach-Hilpertsau, Weisenbach, Weisenbach-Au, Forbach-Langenbrand und Forbach-Gausbach
2. Vorbereitung, Organisation und Durchführung von Testplanungen zur Klärung von Nutzungsmöglichkeiten und bestehenden Handlungsspielräumen mit drei interdisziplinär zusammengesetzten Planerteams sowie einer mit Gemeindevertretern und externen Experten besetzten Begleitgruppe auf für die Ortsentwicklung strategisch bedeutsamen Arealen in den Ortsteilen Gernsbach-Obertsrot, Weisenbach-„Ortskern – rechts der Murg“ und Forbach-Gausbach
3. Synopse der Ergebnisse aus Flächenanalyse, Testplanungen und daraus entwickelten Handlungsstrategien, Abschlussbericht mit auf andere Räume übertragbaren Handlungsempfehlungen

Erstmals wurde im Rahmen dieses Projekts auch das Thema Leerstand sowie für zwei Teilorte die Alterszusammensetzung der Bewohner einzelner Gebäude untersucht. Es zeigte sich, dass eine derartige Untersuchung unbedingt für jeden einzelnen Ortsteil durchgeführt werden sollte, da die Unterschiede erheblich und Pauschalisierungen selbst innerhalb einer Gemeinde nicht möglich sind.

Bei insgesamt ähnlichen Randbedingungen – großer Anteil älterer Gebäude mit Baujahr vor 1950, ähnlicher Bautypus, Einwohnerstagnation/ Rückgang, niedrige Arbeitslosenquote – waren die in den einzelnen Teilorten anzutreffenden Siedlungs- und Bewohnerstrukturen sehr verschieden.

- Forbach-Gausbach:
Hohe Leerstandsquote, Überalterung, Baulücken im ganzen Ort
- Weisenbach-Ortskern:
Hoher Ausländeranteil, Gemengelage im Ortskern

⁶⁶ <http://www.isl.uni-karlsruhe.de/wwwprojekte/murgtal2/set.html>

⁶⁷ Bedingt durch die Fördermodalitäten ergab sich ein anderer Gebietszuschnitt, da LEADER+-Mittel nur für Gemeinden des Ländlichen Raumes zur Verfügung stehen.

- Gernsbach-Obertsrot:
Gewerbeleerstand, intakte Baustruktur im Ortskern, Gemengelage,
freie Bauflächen in Wohngebieten der 60/70er Jahre

Die innerörtlichen Flächenreserven einer Gemeinde sind den Bürgern und politischen Vertretern aus eigener Anschauung zumindest in groben Zügen bekannt. Eine Darstellung der unbebauten Flächen allein wird im Regelfall keine nennenswerten Aktivitäten auf diesen Flächen auslösen.

Im Rahmen des Projektes wurde daher versucht, zum einen durch die Einbeziehung nicht sofort sichtbarer Potenziale - wie beispielsweise von leerstehenden Gebäuden, aber auch der Darstellung derjenigen Gebäude, die ausschließlich von über 70-Jährigen bewohnt werden - das Bewusstsein für das Ausmaß der tatsächlichen Reserven zu öffnen.

1. Arbeitsschritt: Flächenübersicht

Um zu ermitteln, ob eine Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme durch die Nutzung innerörtlicher Potenziale in der Praxis möglich ist, ist zunächst eine Übersicht über zur Verfügung stehende Potenziale notwendig. Diese wurde mit Hilfe eines GIS-Programms erarbeitet und ausgewertet. Erhoben wurden die Kategorien

- Baulücken (Lage innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile, direkt angrenzend an eine öffentliche Erschließungsstraße, Größe mindestens 300 qm)
- Potenziale (Lage innerhalb bebauter Ortsteile, kleiner als 300 qm und/oder nicht direkt an einer Erschließungsstraße, durch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen und/oder Zusammenlegung mehrerer kleiner Grundstücke als Bauplatz nutzbar)
- Brachflächen und leerstehende Gebäude

Die Auswertung der Übersicht hat – wie schon anhand der Ergebnisse des Vorgängerprojekts zu vermuten war - nachgewiesen, dass auch die langfristig zu erwartende Nachfrage innerhalb der bestehenden Ortslagen ohne Erschließung weiterer Neubaugebiete gedeckt werden könnte.

	Innerörtliche Reserven [ha]	Davon Bauplätze [Fläche in ha]	Bauplätze [Anzahl]	Flächennachfrage bis 2020 [ha] ⁶⁸	Geplante Neubaugebiete [ha]
F-Gausbach	1,2	0,7	17	1,4	3,0
F-Langenbrand	2,3	1,8	35	1,5	
Weisenbach-Au	0,7	0,5	7	1,2	
Weisenbach	3,1	1,8	37	3,1	
G-Hilpertsau	3,1	1,2	21	1,9	1,8
G-Obertsrot	2,9	2,2	32	1,9	1,6
Gesamt	13,4	8,2	149	11	6,4

Tab. 32: Vorhandene innerörtliche Flächenreserven (2001) - Mögliche Flächennachfrage bis 2020; eigene Berechnungen

⁶⁸ Die zu erwartende Flächennachfrage wurde auf Basis einer gleichbleibenden Einwohnerzahl und eines Wohnflächenzuwachses je Einwohner von 0,3 qm/Jahr geschätzt

Für den Vergleich zwischen Flächenreserven und zu erwartender Nachfrage wurde eine gleichbleibende Einwohnerzahl und ein dem Landesdurchschnitt der vergangenen Jahre entsprechender Flächenzuwachs von 0,3 qm/Jahr je Einwohner zugrunde gelegt, der aus sinkenden Haushaltsgrößen und damit einer wachsenden Anzahl von Haushalten sowie einer Zunahme der individuellen Wohnfläche resultiert.

Zu den innerörtlichen Reserven kommen noch ca. 85 freie Bauplätze (Stand: 2004) in bestehenden Neubaugebieten in den betrachteten Ortsteilen hinzu.

Die Reserven verteilen sich ungleichmäßig auf die Ortsteile. Das durch topographische Rahmenbedingungen in seiner Ausdehnung sehr begrenzte Weisenbach-Au verfügt beispielsweise kaum noch über Reserven, in den Orten Langenbrand, Weisenbach und Obertsrot steht dagegen eine Vielzahl freier Bauplätze zur Verfügung.

Die errechneten Werte für die Flächennachfrage bis 2020 können im unteren Talbereich theoretisch vollständig durch innere Reserven abgedeckt werden. In Forbach-Gausbach und -Langenbrand liegen die inneren Reserven zwar unter den theoretischen Nachfragewerten; da die Annahme einer gleichbleibenden Bevölkerungszahl hier jedoch nicht der tatsächlich zu erwartenden Entwicklung bis 2020 entspricht, ist auch hier von einem ausreichenden theoretischen Potenzial auszugehen.

Leerstände und Gebäude, die nur noch von älteren Einzelpersonen bewohnt werden, fanden sich besonders im oberen Talbereich, Leerstände im Bereich Einzelhandel/Gastronomie dagegen in allen Orten. Im Ortsteil Forbach-Gausbach waren zum Zeitpunkt dieser Untersuchung (2004) von ca. 200 Wohngebäuden 8 leerstehend und weitere 30 ausschließlich von über 70-jährigen Personen bewohnt.

Im Siedlungsbereich Weisenbach-Ortskern dagegen stand von ca. 50 Gebäuden nur eines leer, eines war ausschließlich von über 70-Jährigen bewohnt. Der Anteil Nichtdeutscher lag hier jedoch mit über 30% erheblich über den Werten der Gesamtgemeinde (Ausländeranteil: 11,6%).

Im Ortsteil Gernsbach-Obertsrot standen keine gebäudebezogenen Einwohnerdaten zur Verfügung. Der Ort Obertsrot zeigt nach den vorliegenden Erkenntnissen prototypisch die Folgen der sich landesweit ändernden Alters- und Haushaltszusammensetzung: Bis auf zwei ehemalige Gaststätten sind alle Gebäude bewohnt, es stehen freie Bauplätze zur Verfügung, gelegentlich wird auch neu gebaut. Dennoch sinkt die Einwohnerzahl durch kleiner werdende Haushalte, und die Zahl der Kinder nimmt erheblich schneller ab als die der Einwohner.



Abb. 69: Gernsbach-Obertsrot: Ortsbild und innerörtliche Potenziale; eigene Aufnahmen

2. Arbeitsschritt: Testplanungsverfahren

Im zweiten Schritt wurden über ein Testplanungsverfahren Ideen und Vorschläge dazu entwickelt, wie eine Nutzung dieser Potenziale konkret aussehen und realisiert werden könnte.

Dazu wurde für jeden Ort eine eigene, auf die besonderen lokalen Anforderungen eingehende Aufgabenstellung in Absprache mit den Bürgermeisterinnen und Ortsvorstehern entwickelt. Alle Vorschläge sollten vor dem Hintergrund einer Gesamtbetrachtung des Talraums die Entwicklung der Gemeinden im Untersuchungsraum berücksichtigen. Drei interdisziplinär zusammengesetzten Teams (Architekten, Stadtplaner, Raumplaner, Landschaftsplaner) bearbeiteten innerhalb eines Zeitraums von etwa drei Monaten die Aufgabenstellungen für die drei Ortsteile und trafen sich innerhalb dieser Phase zu zwei Zwischenpräsentationen. Eine Begleitgruppe, bestehend aus Vertretern der Gemeinden, der Universität und des Regionalverbands gab Anregungen für die Weiterbearbeitung.

Zum Abschluss der Testplanungen wurde von den drei beauftragten Planerteams je ein zehnteiliges Ergebnisbericht sowie für jeden Ort ein DIN A0-Plakat abgegeben.

3. Arbeitsschritt Synopse und Empfehlungen

Die von den Teams abgegebenen Materialien wurden durch das begleitende Institut ausgewertet, die Ergebnisse synoptisch zusammengestellt und aufbereitet sowie durch zusätzliche Informationen ergänzt.

Es waren Vorschläge sowohl für die Nutzung vorhandener historischer Bausubstanz als auch für ergänzende Neubauten entwickelt worden. In den zentraler gelegenen Ortsteilen, in denen das Thema Leerstand bisher eine eher untergeordnete Rolle spielt, war auch die Gestaltung des öffentlichen Raumes Gegenstand planerischer Konzepte. Die Planerteams decken mit ihren Vorschlägen sowohl die unterschiedlichen regionalen Ebenen ab – Murgtal insgesamt, Gemeinde, Ortsteil bis hin zur Parzelle - als auch die verschiedenen thematischen Aspekte – Landschaftsschutz, Siedlungsentwicklung, Infrastruktur, bis hin zu gestalterischen Fragen.

Auch zeigten sich von Beginn an unterschiedliche Schwerpunkte der einzelnen Teams. Bei der Analyse der Stärken und Schwächen waren sich die beauftragten Planer in nahezu allen Punkten einig. Das „Alleinstellungsmerkmal“ des Tales ist zum einen die sehr abwechslungsreiche und für vielfältige Sportarten zu nutzende Landschaft, zum anderen die Spuren der Industriegeschichte des Tales mit den entsprechenden Gebäuden und Anlagen. Bei den vorgeschlagenen Maßnahmen dagegen wurden sehr vielfältige Ideen entwickelt, die nicht alle zugleich realisierbar sein werden. Die Vorschläge der Teams beinhalten beispielhafte Baumaßnahmen an Einzelgebäuden, schwerpunktmäßig zu bearbeitende innerörtliche Flächen, städtebauliche Maßnahmen, Vermarktungsstrategien sowie Hinweise auf geeignete Förderprogramme für jede der vorgeschlagenen Maßnahmen. Anschließend waren die Gemeinden gefordert, ihre eigenen Wünsche und Möglichkeiten im Rahmen eines Workshops gemeinsam mit der Begleitgruppe zu diskutieren, um Konzepte für eine Umsetzung geeigneter Projekte zu entwickeln. Im Folgenden werden einige der Vorschläge der Planerteams vorgestellt und der Bezug zu den in Kapitel ... diskutierten Konkurrenzfeldern zur „Neubaugebiets-Erschließung“ aufgezeigt.

– *Beispiel Forbach-Gausbach: Vorschläge für ein Einzelgebäude*

Für ein leerstehendes, denkmalgeschütztes Fachwerkgebäude in Forbach-Gausbach entwickelte ein Planerteam in enger Zusammenarbeit mit dem Besitzer ein Sanierungskonzept. Wohnwünsche der Familie wurden ebenso wie die mögliche Finanzierung über Fördermittel und der zeitliche Ablauf in die Planung einbezogen. Um Bekanntheitsgrad und Akzeptanz historischer Gebäude zu stärken, wurde die Öffnung des Hauses am „Tag des offenen Denkmals“ durch das Planerteam vorbereitet und damit eine enorme und sehr positive Resonanz im Ort erzielt.

(□ Kontaktmöglichkeiten, Kalkulierbarkeit der Kosten)

– *Beispiel Weisenbach: Vorschläge für städtebauliche Maßnahmen*

Die vorgeschlagene neue mittige Erschließung (linke Abb.) für den zwischen Bundesstraße und Bahn gelegenen Ortskern der Gemeinde Weisenbach stieß auf großes Interesse der Gemeinde, da dadurch für dieses Gebiet ein eigener ruhiger Innenbereich geschaffen werden könnte und die bisherige Zweiteilung mit unattraktiven Randlagen, zum einen Richtung Bahn und auf der anderen Seite in Richtung der Bundesstraße, entschärft würde. Das Gebiet bekäme ein eigenes Gesicht und geschützte, neu gestaltete (halb)öffentliche Freiräume

(□ Neuheit, Abgeschlossenheit, Kontaktmöglichkeiten)

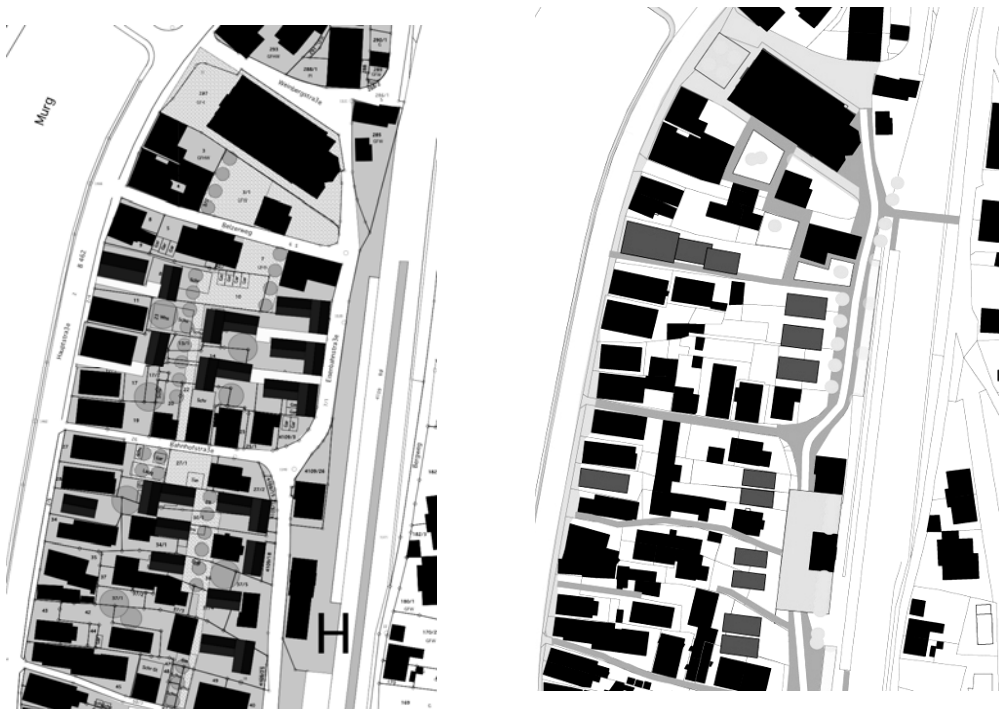


Abb. 70: (links) Neue mittige Erschließung im Ortskern Weisenbach, Entwurf: Heller/Wilske

Abb. 71: (rechts) Schließung der Kante zur Bahn Entwurf: Glöckner/Kilian/Seidemann

– *Beispiel Gernsbach-Obertsrot: Gestaltung öffentlicher Freiräume*

In Obertsrot wurde durch die intakte Struktur weder die Notwendigkeit noch die notwendige Nachfrage für größere bauliche Maßnahmen gesehen, da der Ort bei gleichbleibender Gebäude- und sinkender Einwohnerzahl bis auf die kaum noch ausgelastete Schule keine drängenden Probleme aufweist. Daher wurde auf bestehende Konzepte zur Flächenaktivierung z.B. der LfU

Baden-Württemberg verwiesen und Vorschläge für Freiraumgestaltung und Finanzierung zur Schaffung eines platzartigen Zentrums als lokalen Treffpunkt für die Bewohner erarbeitet.

(□ Kontaktmöglichkeiten)

- *Alle Gemeinden: Flächenübersicht und Flächenvermarktung*

Alle Teams und die Begleitgruppe waren sich einig, dass die vorhandenen Flächen in Zukunft nur dann überhaupt adäquat genutzt werden könnten, wenn diese einer geeigneten größeren Zielgruppe - auch über das Murgtal hinaus - bekannt gemacht werden könnten. Entsprechende grundstücksbezogene Informationen sollten in einer gemeindeübergreifenden Informationsplattform zusammengestellt werden.

Darauf aufbauend könnte eine fortschreibungsfähige internetbasierte

- Übersichtsplattform mit Hilfe externer Experten entwickelt werden.

Wo immer möglich, sollten zusammenhängende innerörtliche Reserveflächen mit einem Bebauungsplan überplant und als quasi innerörtliches Neubaugebiet vermarktet werden, um die rechtlichen und planerischen Randbedingungen zu fixieren und die Akzeptanz zu erhöhen.

(□ Neuheit, Kontaktmöglichkeiten, Kalkulierbarkeit von Bauzeit und -Preis, bekannte Abläufe)

Weiterer Empfehlungen aus dem Testplanungsverfahren

- Gemeinden bzw. Gemeindezusammenschlüsse können eine Bündelungs- und Vermittlerfunktion für alle Informationen zu innerörtlichen Bauflächenreserven und -angeboten übernehmen. Um die „kritische Masse“ zu erreichen, die zu einer wirtschaftlichen Bearbeitung führt, sollten sich mehrere Gemeinden in ähnlicher räumlicher Situation zusammenschließen.

- Zusätzlich anzuraten ist die Beratung von Bauwilligen und Grundeigentümern durch einen kompetenten Ansprechpartner innerhalb oder außerhalb der Verwaltung, der von mehreren Gemeinden gemeinsam finanziert wird und sich optimal im Förderdschungel auskennt.

(□ Kalkulierbarkeit von Bauzeit und -Preis, bekannte Abläufe).

- Synergieeffekte durch Tourismus/Fremdenverkehr

Eine Stärkung des (Tages-)Tourismus dient nicht nur der Erhaltung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen auf diesem Sektor, sondern auch in erheblichem Maße der Stärkung des Wohnstandorts. Zum einen können Anwohner die Freizeit- und Tourismusangebote mit nutzen, zum anderen kann sich das Murgtal den Tagestouristen als attraktiver Wohnstandort präsentieren. Nur wer schon einmal zu Besuch im Murgtal war, wird in Erwägung ziehen, dort ein Haus zu kaufen!

- Ergebnisse und Vorschläge für den Gesamttraum

Auf regionaler/überörtlicher Ebene und für den organisatorischen Bereich wurden Vorschläge für die langfristige Strategie des Murgtals entwickelt. Angesichts der Konkurrenz zentraler gelegener Gemeinden in der Rheinebene müssen die Murgtalgemeinden ihre Alleinstellungsmerkmale in den Bereichen Freizeit, Naherholung, Landschaft und die – noch – sehr gut erhaltenen historischen Ortsbilder in den Vordergrund stellen. Als mögliche zukünftige Bewohner kommen insbesondere Zuzügler aus dem nahegelegenen Ballungsraum Karlsruhe in Betracht.

Eine engere Zusammenarbeit ist ein wichtiger Schritt für kleinere Kommunen, um innerhalb der sich ändernden politischen Landschaft weiter mitreden zu können. Diese Zusammenarbeit sollte die Bereiche Bauflächenangebote, Immobilienangebote, Gewerbestandorte, Verkehrsinfrastruktur, soziale Infrastruktur (Kinderbetreuung, Senioren) sowie touristische Angebote und die Vermarktung als gemeinsame Tourismusregion umfassen. Es sollte gemeinsam eine - für die Aufrechterhaltung des bestehenden Angebots notwendige - Arbeitsteilung und Schwerpunktbildung angestrebt werden. Dazu gehört auch die gemeinsame Akquisition von Fördermitteln.

Nicht jede Gemeinde wird weiterhin sämtliche Angebote für ihre Bürger bereithalten können. Die meisten Infrastruktureinrichtungen benötigen heute erheblich mehr Einwohner in ihrem Einzugsbereich, als einzelne Gemeinden bzw. Ortsteile im Ländlichen Raum bieten können. Für die Lebensqualität der Bürger ist es daher entscheidend, dass der Gesamttraum in seiner Struktur und Einwohnerzahl erhalten bleibt, um Einrichtungen wie Schulen, Lebensmitteleinzelhandel, Schwimmbäder etc. langfristig zur Verfügung zu haben. Das Abwerben weniger Einwohner bzw. Zuzügler in bestimmte Orte oder Ortsteile verändert dagegen an der Situation des örtlichen Infrastrukturangebots nichts.

Im Murgtal heißt dies beispielsweise, dass ein Zuzug von Familien in den Ortskern von Forbach zugleich den Erhalt des Gymnasiums in Gernsbach zu sichern hilft, welches auf Schüler aus den umgebenden Orten angewiesen ist. Für die Einwohner von Gernsbach ist es dagegen unerheblich, ob zuziehende Familien mit schulpflichtigen Kindern nach Forbach oder Gernsbach ziehen. Die für die Bereitstellung von Bauplätzen notwendigen Investitionen sollten daher dort eingesetzt werden, wo sie den größtmöglichen Erfolg für den Gesamttraum erwarten lassen. Angesichts der steilen Hanglagen im Projektgebiet mit hohen Erschließungskosten bieten innerörtliche Nachverdichtungen hier auch finanzielle Vorteile.

4. Übertragbarkeit der Projektergebnisse auf andere Regionen

Aufgabe des begleitenden Instituts war es, die erzielten Ergebnisse für andere Regionen aufzuarbeiten. Die Gemeinden des Murgtals sind dabei in ihrer Unterschiedlichkeit sowohl bezüglich der Einwohner- als auch der Siedlungsentwicklung geeignete Beispiele, um verschiedene Entwicklungspfade aufzuzeigen: Angesichts der langfristigen Bevölkerungsentwicklung in Deutschland und Baden-Württemberg wird es nicht in allen Orten gelingen, Einwohnerzahl und Infrastruktur zu erhalten. Alle Gemeinden sind auf Zuzug angewiesen. Woher dieser Zuzug kommen könnte und wohin innerhalb einer Gemeinde oder eines Gebiets er am sinnvollsten gelenkt werden sollte, muss jede Gemeinde für sich erkunden. Um ihre spezifischen Vorteile möglichen Interessenten bekannt machen, ist eine realistische Einschätzung der eigenen Potenziale und der Eigenheiten konkurrierender Standorte notwendig. Dabei helfen der Blick von außen und die Kooperation mit Nachbargemeinden.

Als grundlegende Maßnahmen für eine nachhaltige innerörtliche Flächennutzung sind daher folgende Arbeitsschritte für eine Gemeinde unerlässlich:

1. **Übersicht schaffen und wahren:**

Flächendeckende Erhebung innerörtlicher Reserven, regelmäßiges Monitoring

2. **Schwerpunkte bilden:**

Welche Reserven liegen günstig zu vorhandenen Infrastrukturangeboten? Wo hat die Gemeinde Zugriffsmöglichkeiten, wo ergeben sich Kooperationsmöglichkeiten mit Privaten?

3. **Öffentlichkeitsarbeit:**

Regelmäßige Information über vorhandene Flächenreserven

Regelmäßige Information über das Thema Innenentwicklung

Beispielsammlungen, Beratungsangebote

Ausstellungen, Diskussionsrunden, Workshops, Besichtigungen

4.1.1.5. Aktivitäten der Gemeinden im Murgtal zur Bebauung innerörtlicher Freiflächen

Das im Vorfeld der Stadtbahneinführung 1999-2001 durchgeführte Forschungsprojekt „Siedlungsentwicklung an Stadtbahntrassen“ schlug sich weniger in konkreten Maßnahmen als vielmehr in einem beginnenden Umdenkungsprozess zumindest von Teilen der Gemeindeverwaltungen nieder. Die Bedeutung einer verstärkten interkommunalen Zusammenarbeit, im Rahmen des Forschungsprojekts als wichtiges Ziel formuliert, und die Stärkung einer „Murgtal-Identität“ erfuhren eine Konkretisierung durch die Einigung der Gemeinden auf ein gemeinsames Design aller Haltestellen entlang der neuen Stadtbahnlinie, das vom üblichen Design des Karlsruher Verkehrsverbundes deutlich abweicht. Neben dem weiter bestehenden Wunsch nach Ausweisung von Neubaugebieten entstand erstmals ein Bewusstsein für die vorhandenen Potenziale in den Ortskernen, insbesondere entlang der Stadtbahntrasse. Die Hoffnungen auf die den Immobilienmarkt belebenden Auswirkungen der Stadtbahn waren aber noch so groß, dass den eher kleinteiligen, für eine Eigenentwicklung geeigneten innerörtlichen Reserven wenig Bedeutung zugemessen wurde. Auch die Hürden bei einer Aktivierung dieser Flächen schienen den Beteiligten zu groß, um überhaupt aktiv deren Nutzung als gemeindliches Ziel zu fördern.

Das Interesse der Gemeinden war jedoch zumindest soweit geweckt, dass gemeinsam mit dem Landkreis und der Universität Karlsruhe nach Fördermöglichkeiten für konkrete Aktivierungsmaßnahmen gesucht wurde. Die vorhandenen Förderprogramme erwiesen sich dabei hinsichtlich ihres räumlichen Zuschnitts als problematisch: das Untersuchungsgebiet umfasst mehrere Gemeinden sowohl des Ländlichen Raums als auch des Verdichtungsraumes, vorhandene Programme zielen jedoch meist auf einzelne Bereiche innerhalb einer Gemeinde und sind grundsätzlich auf bestimmte Raumkategorien beschränkt. Überörtlichen Kooperationen und Forschungen lassen sich hiermit nicht durchführen.

Mit LEADER+- Mitteln der EU wurde schließlich 2003-2004 ein „Entwicklungskonzept zur Reaktivierung innerörtlicher Freiflächen“⁶⁹ erarbeitet. Dieses lehnt sich an die Studien innerhalb des „MELAP“-Projekts des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum an⁷⁰. In enger Zusammenarbeit mit Gemeinden des Murgtals wurde eine Übersicht über innerörtliche Entwicklungspotenziale und deren Nutzungsmöglichkeiten erstellt. Durch Identifizierung für eine kurzfristige Bebauung geeigneter Flächen und Darstellung von deren Randbedingungen wurden die Voraussetzungen geschaffen, um in einem zweiten Schritt durch Testplanungen Realisierungsoptionen im Sinne einer qualitativ hochwertigen Innenentwicklung aufzuzeigen und den zur Umsetzung notwendigen Prozess in Gang zu setzen. Als Ergebnis liegen insgesamt neun Konzepte zur Nutzung innerörtlicher Freiflächen und den dazu notwendigen Verfahrensschritten vor, die durch das begleitende Institut aufgearbeitet und, mit Gemeindevertretern auf ihre Umsetzbarkeit hin ausgewertet und in konkrete Empfehlungen für jeden einzelnen Ortsteil formuliert wurden

Von den drei an dem LEADER+- Forschungsprojekt beteiligten Gemeinden wurden die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen in unterschiedlicher Art und Weise genutzt.

Entsprechend der mehr oder minder großen tatsächlichen bzw. empfundenen „Dramatik“ der Problemlage staffeln sich die Aktivitäten von völliger Tatenlosigkeit bis zu einem Konglomerat zahlreicher Aktivitäten von Gemeinde, Ortsteil und Einzelpersonen in *Forbach-Gausbach*. Wie in vielen anderen Projekten zeigte sich auch hier, dass die Akzeptanz von neuen Planungsansätzen ebenso wie deren Realisierung vom Vorhandensein engagierter Einzelpersonen im Ort und in der Verwaltung abhängt. Im Falle von Forbach-Gausbach war dies ein engagierter, für neue Ideen offener und eigene Ideen beitragender Ortsvorsteher. In enger Zusammenarbeit mit den Beteiligten aus Universität, Region und Landkreisverwaltung wurden in Gausbach Vorschläge aus den diversen Forschungsprojekten sowohl zur Entwicklung des Tourismus als auch zur Ortsentwicklung konkretisiert und verwirklicht. Intensive Diskussionen im Ortschaftsrat und zahlreiche Veranstaltungen im Dorf trugen zu einer Sensibilisierung der Einwohner und einem wachsenden Interesse an Themen der Ortsentwicklung bei. Die innerörtliche Diskussion dazu wurde sehr intensiv geführt. Es wurden beispielsweise folgende Veranstaltungen organisiert:

- Vorstellung der einzelnen Forschungsprojekte und der Beteiligten
- Vorstellung der jeweiligen Projektergebnisse mit Ausstellung
- Befragung der Bevölkerung
- Erstmalige Teilnahme am „Tag des offenen Denkmals“
- Themenwanderungen, Themenwege
- Märkte und Feste mit ungewöhnlichen Angeboten
- Ausstellungen

Durch die Einbeziehung der Vereine, die meist die Bewirtung organisierten, die Einbeziehung der Gesamtgemeinde und des Bürgermeisters, dessen Interessen zunächst eher in Richtung einer Sied-

⁶⁹ <http://www.isl.uni-karlsruhe.de/wwwprojekte/murgtal2/set.html>

⁷⁰ <http://www.melap-bw.de/>

lungsflächenerweiterung gingen sowie der Verknüpfung von mehreren Themen innerhalb einer Veranstaltung gelang es, einen großen Anteil der Bevölkerung anzusprechen und das Thema Ortskernentwicklung bzw. innerörtliches Bauen „salonfähig“ zu machen. Eine Befragung der Bevölkerung ergab, dass insgesamt maximal fünf Familien aus dem Ort überhaupt den Wunsch bzw. die Absicht haben, in den kommenden Jahren in Gausbach zu bauen. Anhand realistischer Zahlen und Preise konnte deutlich gemacht werden, dass auch aus wirtschaftlicher Sicht sowohl für den Einzelnen als auch für die Gesamtgemeinde die weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche unrentabel wäre.

Ergebnisse, die sich zumindest ursächlich den intensiven Aktivitäten mit dem Thema Innenentwicklung zuordnen lassen sind u.a.

- Verständnis für die Notwendigkeit, sich auf den historischen Ortskern zu konzentrieren
- Verständnis der meisten Einwohner für Verzicht auf Neubaugebiete
- Große Resonanz auf Veranstaltungen im Ort

Konkret mündeten die Aktivitäten u.a. in folgende praktische Maßnahmen:

- Planungen zur Entwicklung eines Verkaufskonzeptes für leerstehende Fachwerkhäuser: Datensammlung, intensive Eigentümerkontakte, Beratung
- Verkauf eines leeren Fachwerkhauses an Gausbacher Familie
- Verkauf eines Gemeindebauplatzes an Gausbacher Familie
- Verkauf zweier leerstehender Fachwerkhäuser an Karlsruher

Der folgende Zeitungsartikel zeigt, dass konkrete Vorschläge aus den Forschungsprojekten von der Gemeinde aufgenommen wurden und auch die aus gemeindlicher Sicht nicht immer erfreulichen Ergebnisse zur Siedlungsflächenentwicklung Eingang in die örtliche Politik gefunden haben⁷¹.

<p>Für die geplanten Maßnahmen in der Ortsmitte, die Sanierung des ortsbildprägenden Rathauses und die Gestaltung des Parkplatzes, hat die Gemeinde Fördermittel beantragt. Nach dem bis zum Frühjahr 2006 erwarteten Bescheid will der Gemeinderat über die Art der Durchführung der beiden Maßnahmen entscheiden. Mittel für die Sanierung des Rathauses und das Anlegen des Parkplatzes sollen bereits im Haushalt 2006 berücksichtigt werden.</p> <p>Bei der anschließenden Diskussion war Bürgermeister Kuno Kußmann der Meinung, dass das denkmalgeschützte Gausbacher Rathaus erhalten werden müsse. Ob die Gemeinde die Sanierung in eigener Regie durchführt oder ein Käufer ge-</p>	<p>sucht wird, hänge in erster Linie vom Gemeinderat ab. In jedem Fall soll es keine „billige“ Sanierung geben, so der Bürgermeister. Die zahlreich anwesenden Bürger und Ortschaftsräte waren alle der Meinung, das Rathaus solle im Besitz der Gemeinde bleiben und auch von ihr saniert werden.</p> <p>Auch das Thema Neubaugebiet „Wilder Birnbaum II“ wurde angesprochen. Zwei Gründe würden laut Kußmann gegen das Neubaugebiet sprechen: Der Naturschutz, der dagegen ist, aber auch die derzeitige schwierige finanzielle Situation der Kommune. Die Gemeinde könne die Erschließungskosten nicht aufbringen, stellte Bürgermeister Kußmann fest. Er sehe auch nicht, dass die Grundstückseigentümer bereit wären, die Erschließungskosten zu</p>	<p>übernehmen. Er setze viel mehr auf die Abrundung der freien Grundstücke im Ort, wenn die Eigentümer bereit sind, Grundstücke zu verkaufen oder zu Bauplätzen zu machen. In Frage kämen Grundstücke oberhalb der Schulstraße. Voraussetzung wäre die Zustimmung der Grundstückseigentümer. Der Bürgermeister vertrat die Ansicht, dass die Nachfrage nach Bauplätzen sehr gering sei und, wer in Forbach einen Bauplatz suche, auch fündig werde.</p>
---	---	---

Abb. 72: Badisches Tagblatt vom 25.11.2005: „Gausbacher gegen den Verkauf des Rathauses“
 In *Weisenbach* wurden die Forschungsergebnisse dagegen nur während einer schwach besuchten öffentlichen Gemeindeveranstaltung und innerhalb der Gemeinderatssitzungen vorgestellt. Aktuelle,

⁷¹ „Gausbacher gegen den Verkauf des Rathauses“, Badisches Tagblatt vom 25.11.2005

von der Gemeinde als „Innenentwicklung“ benannte Planungen betreffen ausschließlich die Ausweisung zusätzlicher Bauplätze auf gemeindeeigenen Grundstücken und innerörtlichen Grünflächen. So werden beispielsweise Spielplätze und Grünanlagen zugunsten neuer Bauplätze verkleinert, mit dem sicher nicht von der Hand zu weisenden Argument, das rings um die Gemeinde ausreichend Freiräume vorhanden seien. Die sich durch die Forschungsprojekte ergebende Gelegenheit, die Bevölkerung durch externe Fachleute für zukünftige Veränderungen zu sensibilisieren, verstrich nahezu ungenutzt.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Situation in Weisenbach ist dies zunächst verständlich. Der Verkaufspreis für erschlossene Baugrundstücke liegt in Weisenbach etwa doppelt so hoch wie im angrenzenden Forbach, und die Nachfrage ist noch so rege, dass die Gemeinde durch den Verkauf gemeindeeigener Grundstücke die Möglichkeit hat, Einnahmen zu erzielen.

Dennoch wäre es aus planerischer Sicht angebracht gewesen, das Thema Innenentwicklung stärker im öffentlichen Bewusstsein zu verankern: Weisenbach zehrt von seiner attraktiven Landschaft, dem gewachsenen, noch recht geschlossenen Ortsbild und der intakten Infrastruktur im Ortskern. Dieser ist jedoch in akuter Gefahr, durch Belastungen aus dem Verkehr auf der Bundesstraße, Wegfall inhabergeführter Einzelhandelsangebote, verschachtelte Grundstückszuschnitte und dadurch zu erwartende Leerstände zum Problemgebiet zu werden. Ein Lenken der Nachfrage allein auf die Neubaugebiete trägt zu dieser Entwicklung bei.

Gernsbach-Obertsrot (ca. 1.000 Einwohner) als ein verhältnismäßig kleiner Ortsteil der Stadt Gernsbach (ca. 15.000 Einwohner) mit ehrenamtlichem Ortsvorsteher ist schon aus organisatorischen Gründen stark auf die Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung angewiesen, Ortschaftsrat und Bürger wurden von dieser jedoch nur wenig in das LEADER+-Projekt eingebunden. Die Kommunikation erfolgte über Bürgermeister und Amtsleiter der Gesamtstadt, Versuche zur Einbeziehung des Ortsvorstehers von Seiten der Projektbearbeiter wurden von diesem zwar begrüßt, führten aber schon aus Zeitmangel (Ortsvorsteher als Ehrenamt neben einer Ganztagsstätigkeit) zu keiner intensiven Zusammenarbeit. Zwar fand die öffentliche Abschlusspräsentation des LEADER+-Forschungsprojektes in Obertsrot statt, die Resonanz aus der Bevölkerung auf diese Veranstaltung war jedoch äußerst gering.

Dies dürfte – ähnlich wie in Weisenbach – auf das heute noch nicht allzu ausgeprägte Problembewusstsein bezüglich der zu erwartenden Bevölkerungsveränderungen und deren Auswirkungen auf Flächennachfrage und Siedlungsentwicklung zurückzuführen sein. Noch gibt es im Ort kaum Leerstände, und der Rückgang der Kinderzahl (der den Grundschulstandort Obertsrot akut gefährdet) wäre in den Augen der Bevölkerung durch Neubaugebiete zu bremsen. Erste Hinweise, dass dieses „Allheilmittel“ auch in Obertsrot nicht funktioniert, gibt die Entwicklung eines kleinen Baugebiets, das auf Druck aus dem Ort mit 5 Bauplätzen als Abrundung geplant war: Die für die Inangriffnahme der Erschließung von Seiten der Stadtverwaltung geforderten zwei Interessenten konnten lange nicht gefunden werden.

Wünsche und Wirklichkeit werden zunehmend auseinander klaffen; durch die geringe Einbindung der Bevölkerung vor Ort ist hier von Seiten der Stadt eine Möglichkeit ungenutzt verstrichen, die Forscherteams als Werkzeug im Sinne eines Überbringers schlechter Nachrichten einzusetzen, ohne zunächst vom Selbstbild einer prosperierenden, attraktiven Wohnstadt Abstriche machen zu müssen.

Über die Vorschläge für einzelne Ortsteile hinaus war eine wichtige Erkenntnis aus dem LEADER+-Projekt die nicht optimale Vermarktung des Standorts Murgtal in der Region. Diesen Hinweis nahmen die beteiligten Bürgermeister zunächst auf und beschlossen den Aufbau einer internetbasierten Bauflächen- und Immobilienplattform, die mit Hilfe eines externen Büros ebenfalls über LEADER-Fördermittel entwickelt werden sollte. Nach einigen internen Treffen kam diese Initiative aus nicht bekannten Gründen zum Stillstand; trotz des demnächst ablaufenden LEADER-Antragszeitraums wurden keine konkreten Schritte zu einer Realisierung unternommen.

4.1.1.6. Konkrete Auswirkungen der durchgeführten Forschungsprojekte

Die intensive wissenschaftliche Begleitung der Gemeinden des Murgtals beim Umgang mit innerörtlichen Flächenpotenzialen vor dem Hintergrund sich ändernder Bevölkerungsstrukturen hat einige, jedoch nicht alle der selbst gesteckten bzw. von den Fördermittelgebern erhofften Ziele erreicht. Die Projekte waren durch die Einbeziehung der unterschiedlichen Planungsebenen und die zunehmende Konkretisierung der erarbeiteten Maßnahmenpakete sowohl auf wissenschaftlichen Erkenntnisgewinn als auch auf die tatsächliche Realisierung einer intensiveren Innenentwicklung in den beteiligten Orten ausgerichtet.

Bürgerschaftliches Engagement als direktes Ergebnis der Projekte lässt sich nicht konkret nachweisen. In den schon akut von Bevölkerungsrückgängen betroffenen Orten ist jedoch der Zusammenhang zwischen zurückgehender Siedlungsdichte, steigenden Kosten bei Neuerschließungen und der Notwendigkeit einer Bewahrung der Ortskerne von einer breiten Öffentlichkeit verstanden und - wenn auch manchmal „zähneknirschend“ - akzeptiert worden. Auf dieser Basis wagen nunmehr auch politische Vertreter, von einer starren „Wir brauchen Neubaugebiete“-Haltung in der Öffentlichkeit abzurücken und für die Nutzung innerörtlicher Freiflächen zu werben - was in dieser Form vor wenigen Jahren noch unvorstellbar gewesen wäre und vermutlich Wählerstimmen gekostet hätte.

Auf lokaler Ebene wurden zahlreiche Einzelvorschläge aufgegriffen und - teilweise in abgewandelter Form - umgesetzt. Diese Initiativen gingen jeweils von engagierten Einzelpersonen der örtlichen „Führungsebene“ aus (Bürgermeister/Ortschaftsräte/Ortsvorsteher). In Gernsbach-Hilpertsau wird beispielsweise eine innerörtliche Freifläche in direkter Nähe zur Stadtbahnhaltestelle mit einem Bebauungsplan überplant, um dort Wohnungsbau zu ermöglichen. Allerdings engagierten sich nicht alle politischen Vertreter für die Projekte. Die interkommunale Ebene, d.h die Gruppe der beteiligten Bürgermeister, konnte insofern aktiviert werden, als das die Bereitschaft zur Fördermittelsuche für die aufeinanderfolgenden Projekte im Lauf der Zeit zunahm und zu Erfolgen führte und die Teil-

nahme an projektbezogenen Veranstaltungen sich erheblich steigerte. Die Realisierung der vorgeschlagenen Vermarktungsplattform wurde zunächst ebenfalls durch die Bürgermeisterrunde aktiv angegangen, blieb dann aber aus unbekanntem Gründen „stecken“. Auf regionaler Ebene werden die in den Projekten gewonnenen Daten als Argumentationshilfe bei überzogenen Flächenausweisungswünschen von Gemeinden verwendet und geschätzt. Auf Landesebene wird besonders das LEADER-Projekt zusammen mit dem Programm „MELAP“ des Ministeriums für Ländlichen Raum auf zahlreichen öffentlichen Veranstaltungen vorgestellt.

4.1.2. Gemeinde Beuron, Landkreis Sigmaringen



Die Gemeinde Beuron mit insgesamt 5 Ortsteilen und ca. 700 Einwohnern liegt auf der schwäbischen Alb im Tal der Donau. Der Hauptort Beuron entwickelte sich rund um das 1077 gegründete Kloster, einem der ältesten Augustiner - Chorherrenstifte Deutschlands. Die Ortsteile Hausen, Thiergarten, Neidingen und Langenbrunn sind landwirtschaftlich geprägt und in ihrer Grundform Haufendörfer. Haupterwerbsquelle am Ort sind mit dem Tourismus verbundene Dienstleistungen. Die Bevölkerung ist stark überaltert⁷². Dies ist – laut Informationen der Ortsverwaltung – nicht auf die Altersstruktur der Klosterbewohner zurückzuführen, sondern auf die schon seit Jahrzehnten negative Wanderungsbilanz und fehlende Geburten.

Infrastruktur

Die Gemeinde Beuron ist durch ihre Lage im hier sehr engen Donautal und abseits der Bundesstraßen zwar idyllisch gelegen, für Pendler und gewerblichen Verkehr jedoch schwer zugänglich. Der vorhandene Bahnanschluss liegt an einer Nebenstrecke und wird maximal stündlich bedient.

Neben dem Kloster und einigen touristischen Einrichtungen verfügt Beuron für eine Gemeinde dieser Größe über eine verhältnismäßig gute Ausstattung mit Einzelhandelseinrichtungen, jedoch weder über Schulen noch Ärzte. Die vorhandene Edeka-Filiale in Hausen funktioniert als Familienbetrieb, die Bäckerei in Beuron lebt vom Tourismus. Noch gibt es zwei Vollerwerbslandwirte. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Ort sinkt kontinuierlich und liegt heute bei ca. 100 Personen. Die Gemeindeverwaltung besteht aus 2,5 Personen. 1960 wurde eine neue Grundschule mit Hauptschule in Hausen gebaut und schon 1963 wieder stillgelegt, das Gebäude wird heute als Kindergarten und Vereinsraum

Tab. 33

⁷² Bezeichnend hierfür ist der Verlauf des Interviews in der Ortsverwaltung: nach einem ersten Versuch der Verwaltungsangestellten, auf dem Ortsplan die ausschließlich von über 70jährigen bewohnten Gebäuden zu benennen, einigte man sich schnell darauf, der Einfachheit halber nur diejenigen Gebäude zu bezeichnen, in denen noch „Junge“ wohnten.

Beuron (Gesamtgemeinde)	
Einwohnerzahl	
1975	1062
1985	1143
1995	819
2004	702

Ausländeranteil	
2004 [%]	k. A.
Arbeitsplätze je 1000 EW	
2004	152
prod. Gew. [%]	20,6
Jährl. natürl. Saldo je 1000 EW im Durchschnitt der Jahre...	
1975-1984	-4,7
1985-1994	-5,8
1995-2004	-4,7
Jährl. Wand.-Saldo je 1000 EW im Durchschnitt der Jahre...	
1975-1984	2,3
1985-1994	-1,3
1995-2004	-16,0

Altersstruktur 1980	
unter 20 [%]	21,4
über 60 [%]	25,8
Altersstruktur 2004	
unter 20 [%]	19,9
über 60 [%]	33,6

Baufertigst. WG. je 1000 EW Durchschnittswert der Jahre...	
1980-1984	2,0
1985-1989	2,2
1990-1994	1,7
1995-1999	1,6
2000-2004	1,1
Bestand Wohngebäude	
2004	266
Gesamtzahl fertiggest. WG	
1980-2004	28
Anteil 1980-2004 fertiggest. Wohngebäude	
1980-2004	10,50%

genutzt, der Zustand ist schlecht, eine Sanierung nicht finanzierbar. Fertige Pläne für eine Altenpflegeeinrichtung im „neuen“ Baugebiet sind vorhanden, Nachfrage und dazugehörige Infrastruktur fehlen. Die wirtschaftlichen Probleme der Region wirken sich auch auf Beuron aus: Im nahen Umkreis wird der Behördenstandort Sigmaringen verkleinert, der Bundeswehrstandort Stetten reduziert, der nahegelegene Raum Balingen verliert Arbeitsplätze in der Textilindustrie.

Gebäudebestand und Bautätigkeit

Der Gebäudebestand setzt sich überwiegend aus selbstgenutzten Einfamilienhäusern zusammen, Einliegerwohnungen werden oft als Ferienwohnung genutzt. Es gibt – abgesehen von den Klostergebäuden - nur wenig historische/baulich herausragende Gebäude, der Bestand wurde überwiegend in den 60er/70er Jahren erbaut. Die Bebauung ist insgesamt eher locker, mit großen Freiflächen bzw. zahlreichen unbebauten Grundstücken zwischen den Gebäuden. Das letzte Baugebiet wurde 1969 erschlossen und 1985/1986 erweitert.



Abb. 73: Lockere Wohnbebauung der 50er bis 90er Jahre in Beuron u. Ortsteilen; eigene Aufnahmen

Bezüglich der zukünftigen Nutzung der Bestandsgebäude sind momentan gegenläufige Tendenzen zu beobachten: Mehrere Gebäude wurden von Auswärtigen gekauft und nach und nach „für das Rentenalter“ saniert, zugleich verkaufen Ortsansässige bei Renteneintritt ihr Haus und ziehen nach Sigmaringen „weil es hier ja nichts gibt“⁷³. Mehrere ältere Beherbergungsbetriebe (Pilgerhaus, Gregoriushaus) mit sehr großen Gebäuden stehen leer, Ursachen hierfür sind sinkende Übernachtungszahlen, schlechter Ausstattungsgrad und Gebäudezustand sowie laut Angaben der Gemeinde die fehlenden Parkplätze.



Abb. 74: Leerstand in Beuron: Gregoriushaus, Pilgerhaus, weitere Beherbergungsbetriebe; eigene Aufnahmen

⁷³ Gespräch in der Gemeindeverwaltung Beuron am 22.10.2004



Abb. 75: Gewerbe-Leerstand in Beuron: Autohaus, Möbelhandel, sonst. Einzelhandel; eigene Aufnahmen

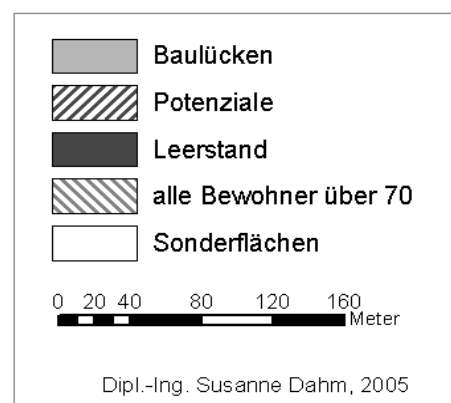
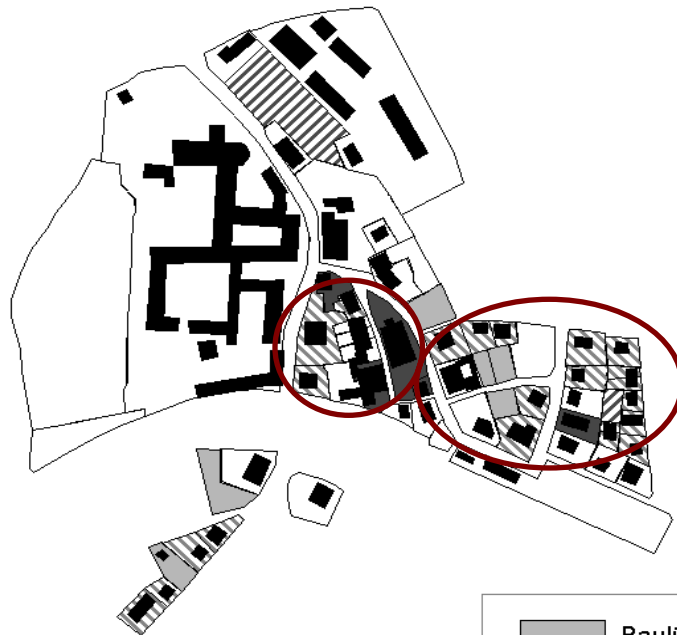
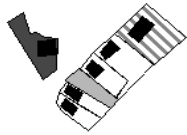


Abb. 76: Baulücken, Potenziale, und Leerstand in Beuron; Daten: Gemeindeverwaltung, eigene Erhebung

Im Hauptort Beuron selbst werden 22 der ca. 55 Wohngebäude – dies entspricht 40% - ausschließlich von über 70-Jährigen bewohnt, weitere 6 Gebäude stehen leer, davon zwei große ehemalige Beherbergungsbetriebe. Insgesamt wird somit nur noch die Hälfte aller Wohngebäude in einer Weise genutzt, die eine zumindest mittelfristige Instandhaltung der vorhandenen Bausubstanz erwarten lässt.

Ob der sich abzeichnende Wanderungs- Trend von Ruheständlern in diese landschaftlich attraktive Region anhält und ausreichend stark sein wird, um zumindest den vorhandenen Gebäudebestand zu halten, muss angesichts der fehlenden Versorgungsangebote (am Ort weder Arzt noch Apotheke) bezweifelt werden. Zudem besteht die Gefahr, dass statt der Nutzung von Bestandsgebäuden weitere Neubauten errichtet werden und damit die Siedlungsdichte zusätzlich reduziert wird⁷⁴.



Abb. 77: Baulücken, Potenziale, und Leerstand in Beuron-Hausen;
Daten: Gemeindeverwaltung, eigene Erhebung

⁷⁴ Laut Information aus der Gemeindeverwaltung wurde der letzte Neubau am Ort vor ca. 10 Jahren als Ruhezit dreier aus der Großstadt zuziehender Damen errichtet.

In Hausen werden etwa ein Fünftel aller Gebäude von über 70-Jährigen bewohnt (ca. 30 von 155 Wohngebäuden), 9 Gebäude werden als Ferienhaus/Ferienwohnung genutzt. Im Ortskern und im während der 60er Jahre erschlossenen Baugebiet gibt es insgesamt noch gut 30 Bauplätze.

Gemeinde/ Ortsteil	Ein- wohner	SuV	GF	Baulücken			Pot- enziale	Anteil Baul. an GF	Anteil Re- serven an GF
					davon im Neubaugebiet				
		Fläche [ha]	Fläche [ha]	Anzahl	Fläche [ha]	ca.- Anzahl	Fläche [ha]	%	%
Beuron	702								
Beuron (o. Kloster)	169	57	3,5	7	0,2	0	0,2	5,7	11,4
Hausen	316	134	13	34	2,4	0	1,4	18,5	29,2

Tab. 34: Innerörtliche Potenziale in Beuron und Hausen

In Beuron und Hausen sind zwar keine dramatischen Leerstände im Wohnbaubereich zu erkennen, jedoch erste zusammenhängende Bereiche mit einer erheblichen Überalterung, in denen nicht einmal mehr die Hälfte aller Wohngebäude von unter 70-Jährigen bewohnt wird (in der Grafik rot umrandet). Dies betrifft insbesondere Gebiete, die zwischen 1945 und 1970 bebaut wurden. Im Zusammenwirken mit den zahlreichen noch unbebauten Baugrundstücken, dem geringen Arbeitsplatzangebot und der peripheren Lage wird diese Konstellation in naher Zukunft voraussichtlich zu Vermarktungsschwierigkeiten mit den Folgen eines erheblichen Immobilienpreisverfalls und zunehmenden Leerstandsquoten führen.

Sowohl hinsichtlich der innerörtlichen Bauflächen als auch der Bestandsgebäude ist ein Überangebot zu konstatieren, das angesichts der rückläufigen Einwohnerzahlen weiter wachsen wird. Besonders betroffen ist der gewerbliche Bereich, wo eine wirtschaftliche Nachnutzungen der zahlreichen leerstehenden Gebäude nur schwer zu realisieren sein dürfte. Ebenso schwierig sind diese Gebäude jedoch durch eine Umnutzung für Wohnzwecke nutzbar zu machen, da die Volumina und die Baubsubstanz erhebliche Investitionen notwendig machen würden, die an diesem Standort wirtschaftlich nicht vertretbar sein dürften.

Angesichts der seit langem rückläufigen Geburten- und Wanderungssalden, der schwierigen Erreichbarkeit und der fehlenden Infrastruktur sowohl für Familien als auch für Ältere ist mit einem erneuten Wachstum definitiv nicht zu rechnen.

Um dennoch zumindest die historisch bedeutsamen und für das Ortsbild prägenden Häuser zu erhalten, braucht die Gemeinde Hilfe von außerhalb bei der Ideen- und Investorensuche für etwaige Sondernutzungen.

Beuron hat durch seine landschaftlich attraktive Lage und die im nahen Umfeld vorhandenen touristischen Potenziale einen gewissen Wettbewerbsvorteil gegenüber ähnlich peripher gelegenen Kommunen und die Chance, durch Ausschöpfung des touristischen Potenzials und durch gezielte Ansprache der Zielgruppe der „Ruhestandswanderer“ den Arbeitsplatz- und Einwohnerrückgang zu verlangsamen. Landschaft und Ortsbild spielen dafür eine entscheidende Rolle und müssen durch erhaltende und aufwertende Maßnahmen geschützt werden. Neubauten oder gar weitere Flächen-

ausweisungen wären kontraproduktiv. Notwendig ist dagegen eine aktive Vermarktung des Bestands im überregionalen Umfeld und vor allem in den Ballungszentren. Damit ist die mit 2,5 Stellen besetzte Gemeindeverwaltung sicherlich überfordert. Da Gemeinde und Kloster zwar im Sinne der Regionalplanung kein Zentrum darstellen, in ideeller und touristischer Hinsicht für den Gesamttraum zumindest der Schwäbischen Alb jedoch von erheblicher Bedeutung sind, sollte hier der vorhandene historische Gebäudebestand und die Angebote im touristischen Bereich mit Hilfe von personeller und finanzieller Hilfe des Landes und/oder von Kreis und Region erhalten und aufgewertet werden.

4.1.3. Stadt Neuenbürg, Region Nordschwarzwald



Die Stadt Neuenbürg liegt im nördlichen Schwarzwald ca. 15 km südlich von Pforzheim und ist im Regionalplan der Region Nordschwarzwald als Unterzentrum ausgewiesen.

Sie besteht aus dem im Enztal gelegenen Hauptort Neuenbürg und den auf den umliegenden Höhenzügen angelegten Rodungsdörfern Dennach und Waldrennach sowie dem tiefer

gelegenen Haufendorf Arnbach. Neuenbürg erlangte spätestens im 13. Jh. Stadtrechte, die Einwohner lebten überwiegend von Waldwirtschaft und Erzabbau. Wasserkraft und das vorhandene Arbeitskräftereservoir führten zur Gründung einer „Stahlwerkstätte“ für Sensen, Sicheln und Strohmesser im Jahr 1803, daneben gab es ein Sägewerk, Gerber, Mahl-, Öl- und Schleifmühlen sowie eine Lederfabrik, die bis 1989 produzierte.

Nach 1806 entwickelte Neuenbürg sich zum Behördenzentrum, doch hielt die gewerbliche Entwicklung nicht Schritt mit dem Dienstleistungszentrum. Viele Arbeiter pendelten nach Pforzheim zur den Arbeitsplätzen in der dortigen Schmuckindustrie. Die umliegenden Städte zogen Kaufkraft ab; Neuenbürg war nie eine reiche Stadt. Heutzutage ist das ca. 12km entfernte Oberzentrum Pforzheim Haupteinkaufsziel und Ziel der Neuenbürger Pendler.

Infrastruktur

Neuenbürg liegt an der B294, die Pforzheim und Freudenstadt verbindet, und verfügt seit 2004 über eine Stadtbahnverbindung nach Karlsruhe und Bad Wildbad auf der ehemaligen Bundesbahntrasse. Die Autobahn A8 ist in ca. 15 km zu erreichen. In Neuenbürg selbst gibt es eine Grund- und Hauptschule sowie ein Gymnasium, im Ortsteil Arnbach eine Grundschule sowie (teils eingruppige) Kindergärten in allen Ortsteilen.

Das Einzelhandelsangebot deckt die tägliche Nachfrage, die Angebotspalette zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs ist in den vergangenen Jahren erheblich zurückgegangen.

Neuenbürg (Gesamtgemeinde)	
Einwohnerzahl	
1975	6732
1985	7203
1995	7651
2004	7738

Ausländeranteil	
2004 [%]	9
Arbeitsplätze je 1000 EW	
2004	210
prod. Gew. [%]	39,8
Jährl. natürl. Saldo je 1000 EW im Durchschnitt der Jahre...	
1975-1984	-1,1
1985-1994	2,1
1995-2004	-0,9
Jährl. Wand.-Saldo je 1000 EW im Durchschnitt der Jahre...	
1975-1984	6,2
1985-1994	9,7
1995-2004	2,0

Altersstruktur 1980	
unter 20 [%]	25,8
über 60 [%]	20,7
Altersstruktur 2004	
unter 20 [%]	21,9
über 60 [%]	25,6

Baufertigst. WG. je 1000 EW Durchschnittswert der Jahre...	
1980-1984	5,6
1985-1989	5,2
1990-1994	4,3
1995-1999	3,6
2000-2004	3,2
Bestand Wohngebäude	
2004	1847
Gesamtzahl fertigest. WG	
1980-2004	545
Anteil 1980-2004 fertigest. Wohngebäude	
1980-2004	29,50%

Tab. 35

Der Stadtkern verliert kontinuierlich an Bedeutung gegenüber den übrigen Siedlungsbereichen. Seit 1996 besteht ein Einkaufsmarkt und weitere Einzelhandelseinrichtungen auf der Höhe, zugleich wächst der Geschäftsflächenleerstand im Zentrum.

Gebäudebestand und Bautätigkeit

Der Stadtkern entlang der Enzschleife ist dicht bebaut, war jedoch nicht ummauert. Seit Beginn des 20. Jhds. begann die Besiedlung der steilen südlichen Hänge mit Wohnhäusern des Bürgertums, ab ca. 1940 war man auf der Höhe angekommen. Siedlungserweiterungen waren nun nur noch auf den umliegenden Höhenrücken möglich. Die bebaute Fläche im Talgrund ist so schmal, dass nur zwei Häuserzeilen des Stadtkerns nicht über private Freiflächen verfügen, die übrigen liegen am Hangfuß und haben Gärten, die steil die Hänge hinauf gehen. Der Anteil der nach 1980 errichteten Gebäude liegt leicht über dem Durchschnitt des Landes. Über 80% davon sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese neueren Gebäude finden sich überwiegend in den Ortsteilen und den Höhensiedlungen.

Die Besiedlung der Rodungsdörfer Dennach und Waldrennach bestand ursprünglich aus in großem Abstand voneinander entlang einer Hauptstraße aufgereihten Einhäusern mit langgestreckten Grundstücken, den Waldhufen. Die Landwirtschaft verlor dort aus klimatischen und topographischen Gründen früh an Bedeutung, Tagelöhner und Arbeiter bauten entlang der Straße zwischen den bestehenden Häusern weitere Wohngebäude. Die Orte verdichteten sich, ohne zunächst ihre Gesamtfläche zu vergrößern. Die Besitzverhältnisse mit den langgestreckten Grundstücken erschwerten das Anlegen von Parallelstraßen.

Dennach besteht daher bis heute aus der „alten“ Hauptstraße und einem fast vollkommen separat davon angelegten Neubaugebiet der 70er Jahre, das erst im letzten Jahrzehnt durch kleinere Erweiterungen mit dem alten Siedlungskern zusammenwuchs. Die ursprünglichen, sich von der Hauptstraße aus parallel zueinander in Richtung Waldrand erstreckenden Hufen sind heute durch Umlegungsmaßnahmen nahezu völlig überformt.

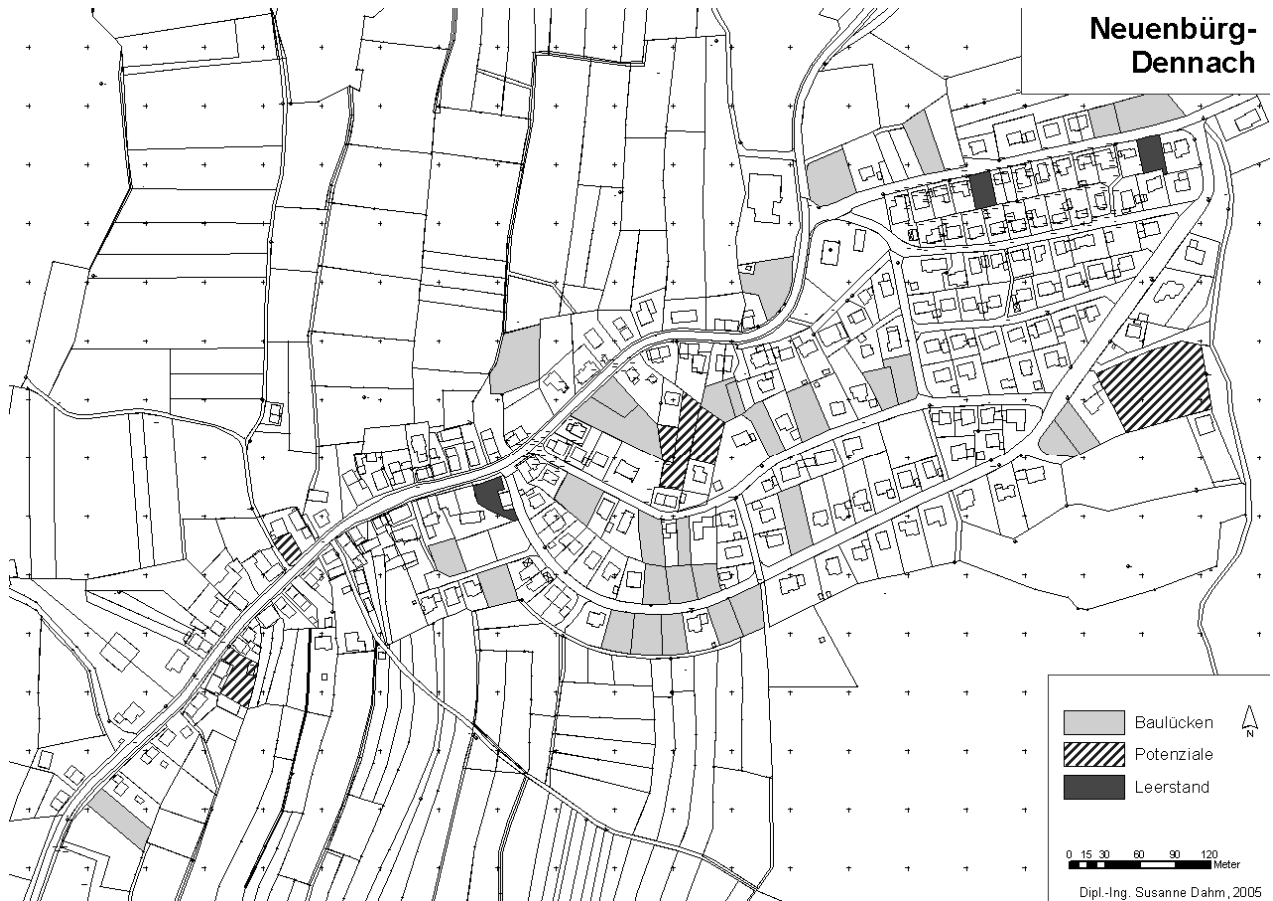


Abb. 78: Baulücken, Potenziale, und Leerstand in Neuenbürg-Dennach; Daten: eigene Erhebung

In Waldrennach wurde der Ort entlang der den Grundstücksgrenzen folgenden Wege entwickelt und im Kernbereich auch durch eine Parallelstraße zur Hauptstraße ergänzt. Die Grundstücke sind nach wie vor sehr langgestreckt, so dass in den Innenbereichen der „Blöcke“ erhebliche Nachverdichtungspotenziale bestehen, die allerdings Umlegungsmaßnahmen erfordern. Die südwestlich des Ortskerns gelegene erste größere Siedlungserweiterung aus den 50er/60er Jahren ist völlig separat an einem eigenen Erschließungsring angelegt.

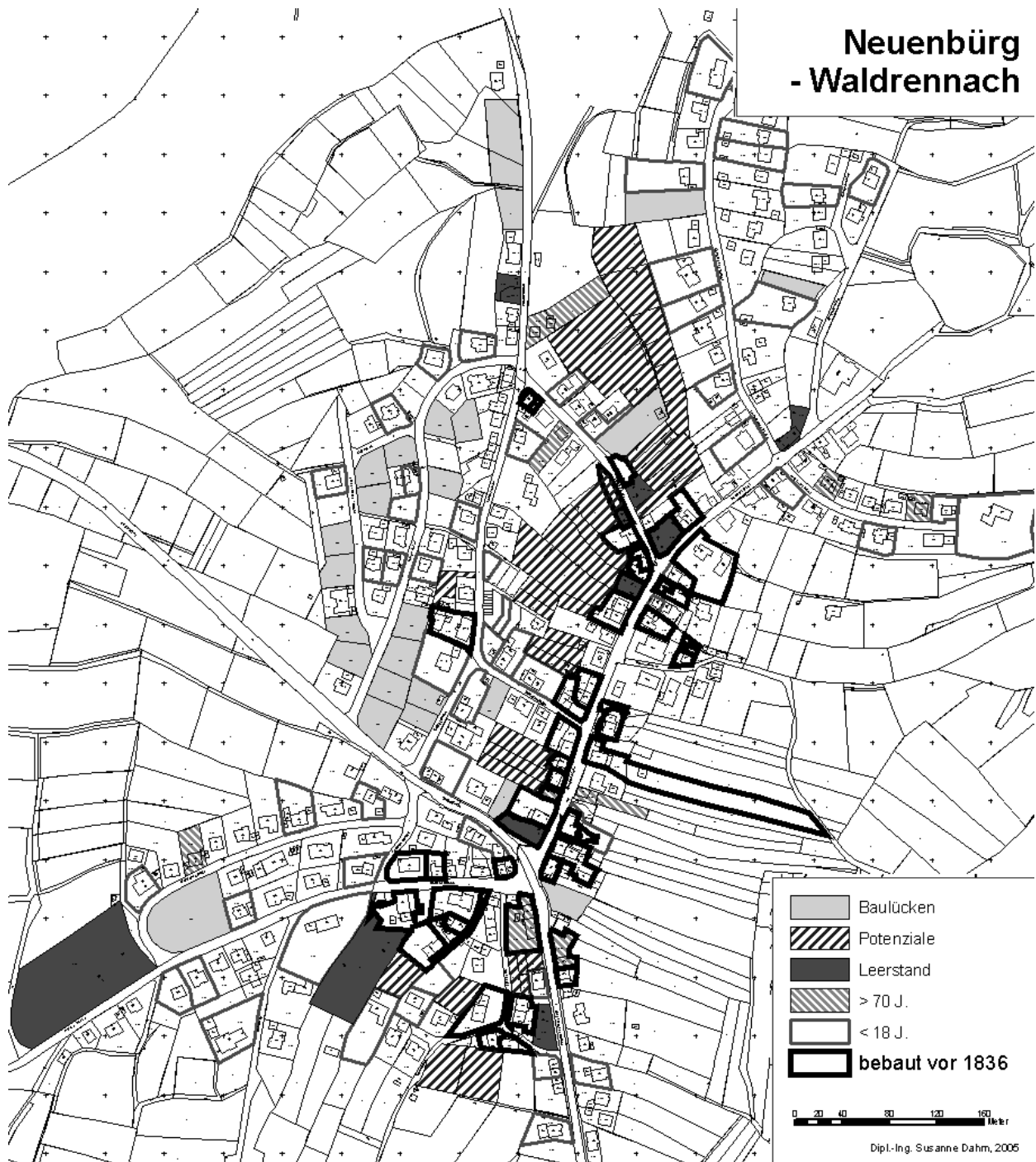


Abb. 79: Baulücken, Potenziale, und Leerstand in Neuenbürg-Waldrennach; Daten: eigene Erhebung

Viele der älteren Bauernhäuser entlang der ehemaligen Hauptstraße stehen leer, obwohl sie sich weder durch besondere Verkehrsbelastung noch durch ungewöhnliche Gebäudevolumina von den übrigen Wohnhäusern des Ortes unterscheiden.

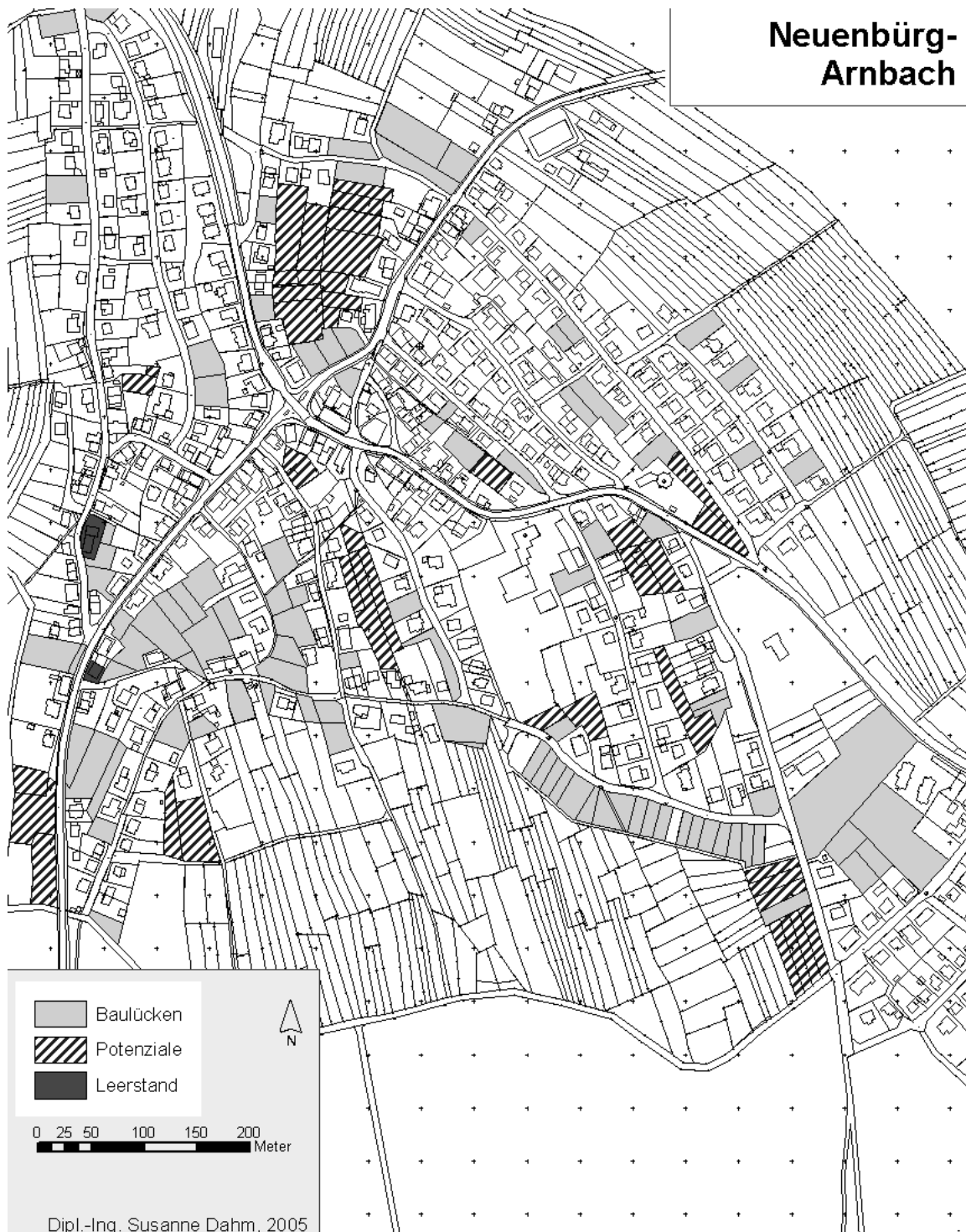


Abb. 80: Baulücken, Potenziale, und Leerstand in Neuenbürg-Arbach; Daten: eigene Erhebung

In Arnbach folgt die Bebauung einem auf eine zentrale Kreuzung im Talboden zulaufenden Straßennetz. Die zwischen diesen Straßenzügen liegenden Grundstücksflächen sind heute noch teilweise als Wiesen und Gärten genutzt. Ihre bauliche Nutzung erfordert zusätzliche Erschließungsmaßnahmen und Umlegungen.

Die Stadt hat für nahezu den gesamten Ortsbereich Bebauungspläne aufgestellt, die aber bisher nur zum Teil umgesetzt werden konnten, da die Bereitschaft der Eigentümer zur Mitwirkung und Kostenübernahme nicht überall gegeben ist. Hinsichtlich seines Einzugsbereichs zählt Arnbach eher zur

Stadt Pforzheim und verzeichnet dadurch eine vergleichsweise höhere Nachfrage als die zu Neuenbürg gehörenden Walddörfer.

In den zur Kernstadt gehörenden Siedlungsgebieten lassen sich verschiedenen strukturierte Bereiche unterscheiden: einerseits das dicht bebaute historische Stadtgebiet im Tal der Enz und andererseits die späteren Siedlungserweiterungen entlang der Hänge und auf den Höhen. Im Stadtkern (1) gibt es nur wenig Flächenreserven, dafür jedoch schon erhebliche Leerstände besonders im gewerblichen Bereich. Auch die Baugebiete 60er bis 80er Jahre (2) sind relativ vollständig bebaut. Lücken finden sich dagegen in den Baugebieten des frühen 20. Jhds (3) und im seit ca. 2000 erschlossenen Neubaugebiet (4).

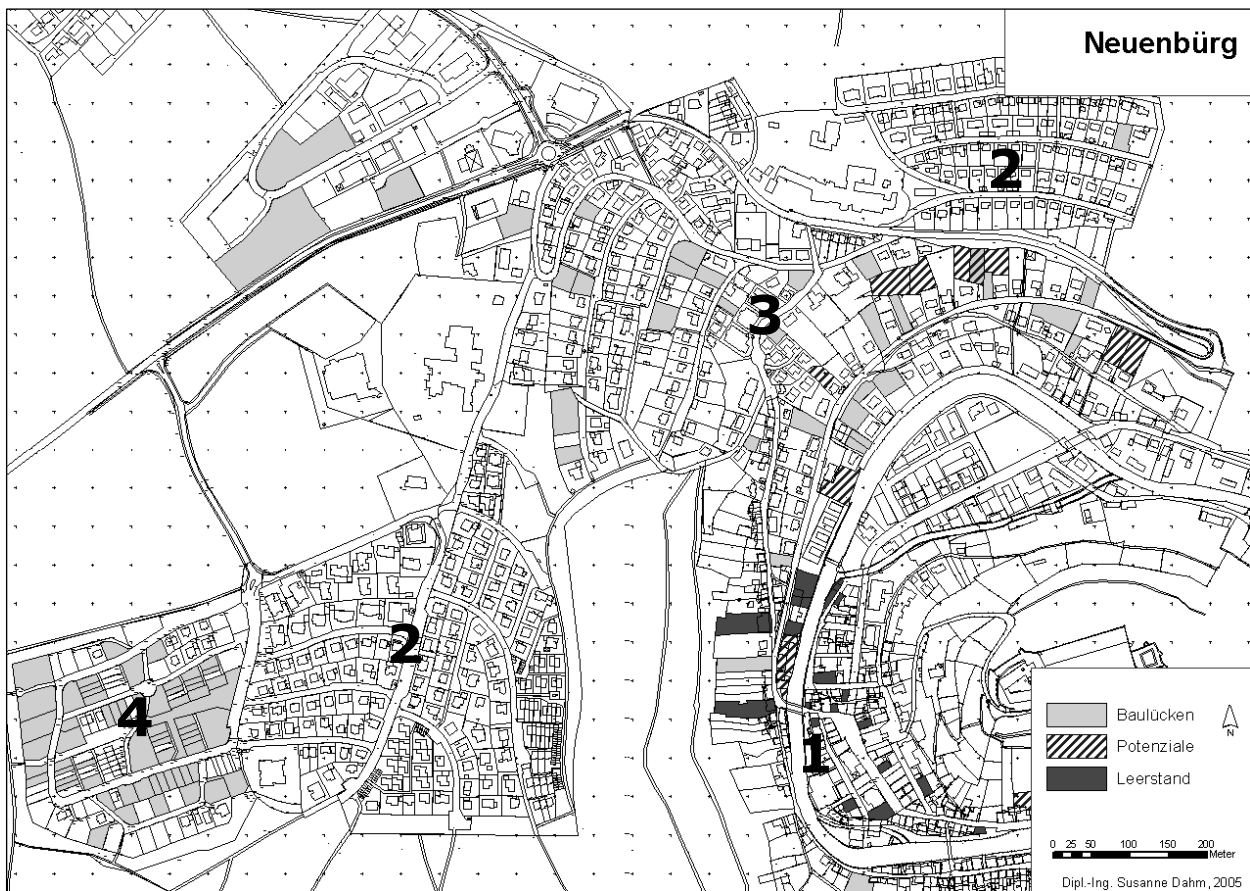


Abb. 81: Baulücken, Potenziale, und Leerstand in Neuenbürg; Daten: eigene Erhebung

	Siedlungs- u. Verkehrs- fläche [ha]	Gebäu- de- u. Freifläche [ha]	Baulücken Anzahl	Baulücken Fläche [ha]	Poten- ziale [ha]	Anteil Baul. an Geb.- und Freifl. [%]	Anteil Pot. an Geb.- und Freifl. [%]	Anteil Reser- ven ges.
Neuenbürg	154	88	114	7	2,6	8,0	3,0	10,9
Ambach	92	63	83	5,4	3,9	8,6	6,2	14,8
Dennach	66	30	25	2,2	0,9	7,3	3,0	10,3
Waldrennach	35	23	23	2,1	3,8	9,1	16,5	25,7
Neuenbürg, Stadt	347	204	245	16,7	11,2	8,2	5,5	13,7

Tab. 36: Baulücken und innerörtliche Potenziale in Neuenbürg u. Ortsteilen

Insgesamt liegen die inneren Reserven in allen betrachteten Ortsteilen ebenso wie in der Kernstadt bei mindestens zehn Prozent der insgesamt bebauten Fläche. Den Berechnungen des Statistischen Landesamts zufolge wird die Bevölkerungszahl bis 2020 in etwa gleich bleiben, und auch die Ver-

schiebung der Altersgruppen trifft Neuenbürg diesen Vorausrechnungen zufolge noch nicht allzu heftig. Allerdings wird ein Rückgang der 15-18jährigen um beinahe ein Drittel erwartet, wodurch der Schulstandort Neuenbürg erhebliche Probleme bekommen dürfte.

Stadt Neuenbürg, Bevölkerungsvorausrechnung nach Altersgruppen							
Jahr	insgesamt	davon in der Altersgruppe von ... bis unter ... Jahren					
		unter 15	15 - 18	18 - 25	25 - 40	40 - 65	65 u.ä.
2005	7.720	1.175	307	580	1.419	2.732	1.507
2010	7.692	1.055	269	634	1.303	2.854	1.577
2015	7.653	976	263	579	1.370	2.862	1.603
2020	7.604	973	217	531	1.405	2.804	1.674

Tab. 37: Stadt Neuenbürg, Bevölkerungsvorausrechnung nach Altersgruppen;
Daten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Es ist mit einer weiteren, wenn auch verhaltenen Nachfrage nach Bauflächen zu rechnen. Der hohe Anteil von über 80% Ein- und Zweifamilienhäuser wird dabei voraussichtlich mindestens gleich bleiben. Notwendig ist daher die zügige Aktivierung der vorhandenen innerörtlichen Potenziale durch gezielte Maßnahmen der Stadt und eine intensive Öffentlichkeitsarbeit. Neuenbürg verliert durch die zunehmenden Leerstände im Stadtkern an Attraktivität sowohl hinsichtlich des Einzelhandelsangebots als auch des Ortsbilds. Angesichts der nahen Konkurrenz durch das Oberzentrum Pforzheim ist die Abwärts-Entwicklung im Einzelhandel wohl nur schwerlich aufzuhalten. Das im Stadtkern noch sehr geschlossene Ortsbild dagegen sollte als Identifikationsort und wegen seiner historischen Bedeutung so gut wie möglich erhalten werden. Eine bis 2002 durchgeführte Sanierungsmaßnahme im Stadtkern hat nicht alle gewünschten Ziele erreicht, insbesondere gelang es bisher nicht, ein brachgefallenes ehemaliges Firmengelände in zentraler Lage für Wohnzwecke umzunutzen. Bestandserhaltende Maßnahmen sollten angesichts der verhaltenen Nachfrage nach Immobilien im Stadtkern oberste Priorität bekommen.

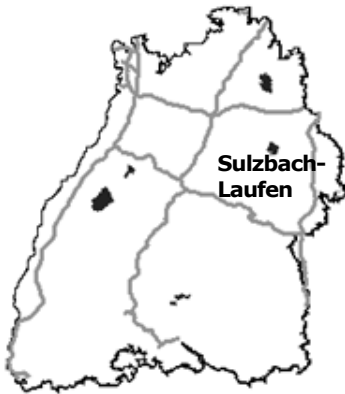


Abb. 82: Neuenbürg: Stadtkern an der Enzschleife mit ehem. Firma Wanner; Quelle der Luftaufnahme: Internetauftritt www.neuenbuerg.de; Leerstand Wohngebäude; eigene Aufnahmen



Abb. 83: Neuenbürg: Gewerbe-Leerstand Café, Supermarkt, Bäcker/Gaststätte, Apotheke; eigene Aufnahmen

4.1.4. Gemeinde Sulzbach-Laufen, Ortsteil Laufen, Landkreis Schwäbisch Hall



Sulzbach-Laufen⁷⁵ liegt im Osten Baden-Württembergs, im Kochertal im Landkreis Schwäbisch Hall. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Schwäbisch Gmünd (ca. 30km), die Oberzentren Stuttgart, Heilbronn und Ulm liegen ca. 50-80 km entfernt. Nach landwirtschaftlichen Anfängen entwickelten sich

entlang des Kochers holzverarbeitende Betriebe sowie eine mittelständige Maschinenbauindustrie.

Infrastruktur

Die Ortsteile Sulzbach und Laufen liegen an der B19, die Schwäbisch Hall mit Aalen verbindet. Zur Autobahn sind es etwa 35 km. Beide Ortsteile haben einen Kindergarten, Schulen sind nur im ca. 15km entfernten Gaildorf vorhanden. An Nahversorgungsangeboten befindet sich im Ortsteil Laufen nur noch eine Bäckerei.

Gebäudebestand und Bautätigkeit

In Laufen ist noch ein nennenswerter älterer Baubestand vorhanden, die Bautätigkeit der vergangenen beiden Jahrzehnte liegt im Landesdurchschnitt. Über 90% aller Gebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Beide Ortsteile verfügen über Bauplätze in neu ausgewiesenen Baugebieten zu Preisen von max. 80 Euro/qm.

Die untenstehende Abbildung zeigt den Siedlungsbestand des Ortsteils Laufen. In diesem Ort nehmen die historischen Gebäude (Bj. bis 1900) knapp 20% der Gebäudeanzahl, jedoch nur ca. 12% der bebauten Fläche ein, haben also unterdurchschnittlich große Grundstücke. Die größten Grundstücke finden sich bei den Wohngebäuden aus der Bauzeit von 1900 – 1946. Der Anteil der ausschließlich von über 65jährigen bewohnten Gebäuden verteilt sich

Tab. 38

⁷⁵ Der Ortsteil Laufen wurde im Rahmen einer Konzeption für das Programm „MELAP“ des MLR Baden-Württemberg durch das Ing.-Büro Schanbacher aus Weingarten untersucht. Bei dieser Untersuchung wurde neben innerörtlichen Flächenpotenzialen auch das Gebäudealter sowie leerstehende Gebäude erhoben. Die entsprechenden Ergebnisse wurden als Grundlage für die vorliegende Auswertung verwendet.

Sulzbach-Laufen (Gesamtgemeinde)	
Einwohnerzahl	
1975	2322
1985	2161
1995	2589
2004	2568

Ausländeranteil	
2004 [%]	3,3
Arbeitsplätze je 1000 EW	
2004	366
prod. Gew.[%]	86,6
Jährl. natürl. Saldo je 1000 EW im Durchschnitt der Jahre...	
1975-1984	2,2
1985-1994	2,5
1995-2004	2,8
Jährl. Wand.-Saldo je 1000 EW im Durchschnitt der Jahre...	
1975-1984	-8,3
1985-1994	8,5
1995-2004	-3,3

Altersstruktur 1980	
unter 20 [%]	33,1
über 60 [%]	18,1
Altersstruktur 2004	
unter 20 [%]	25,5
über 60 [%]	21,7

Baufertigst. WG. je 1000 EW Durchschnittswert der Jahre...	
1980-1984	3,4
1985-1989	3,0
1990-1994	2,8
1995-1999	3,0
2000-2004	3,1
Bestand Wohngebäude	
2004	681
Gesamtzahl fertiggest. WG	
1980-2004	185
Anteil 1980-2004 fertiggest. Wohngebäude	
1980-2004	27,20%

relativ gleichmäßig auf die einzelnen Bauperioden, eine Überalterung des Ortskerns lässt sich nicht feststellen.

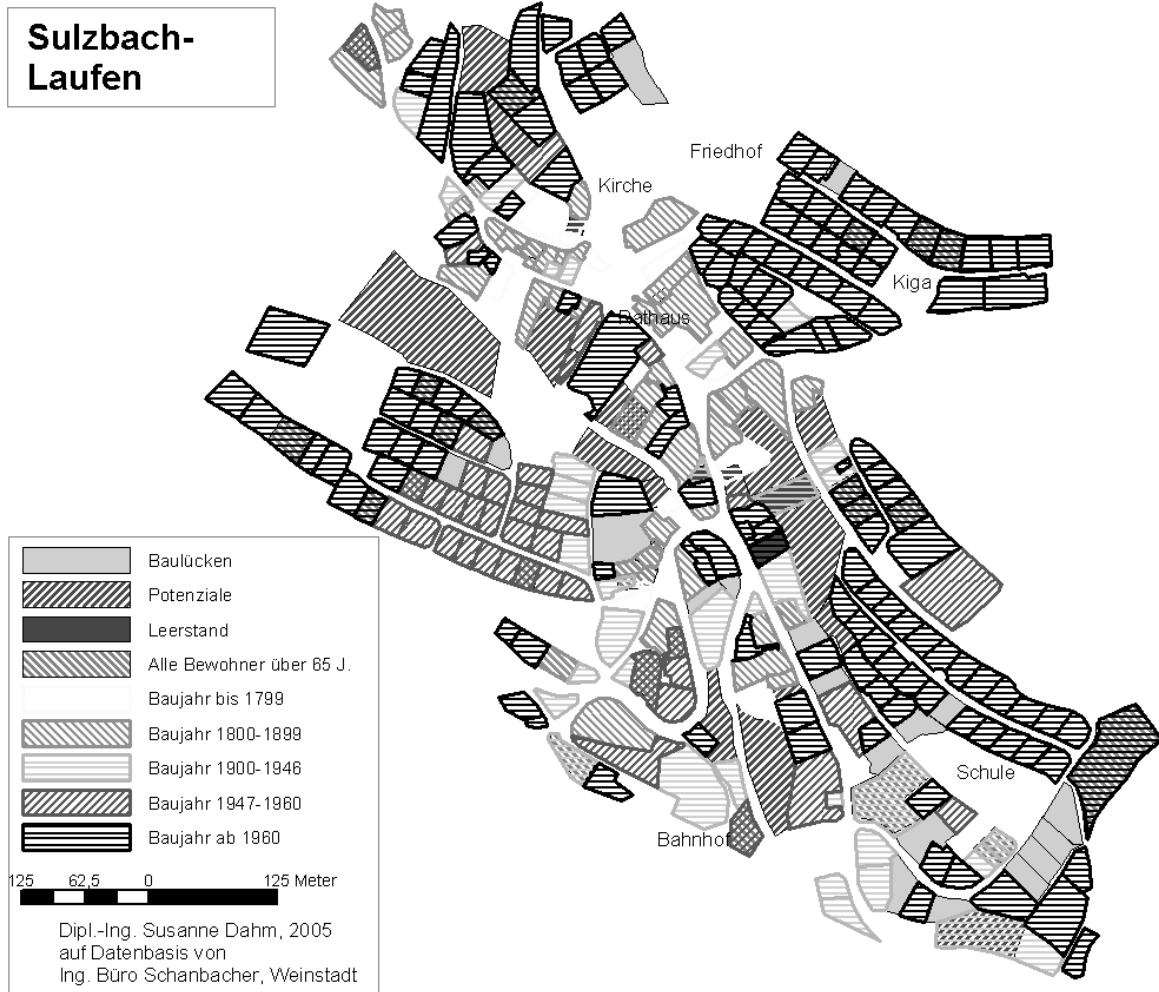


Abb. 84: Sulzbach-Laufen, Wohngebäude nach Baualter und innerörtliche Flächenpotenziale, Daten- und Kartengrundlage: MELAP-Konzeption

Etwa 32% der bebauten Fläche des Ortes waren schon vor 1946 besiedelt, die übrigen 68% der Gebäude- und Freifläche kamen erst nach dem 2. Weltkrieg hinzu. Während die Baulücken sich recht gleichmäßig über den Ort verteilen, liegen die noch zu erschließenden bzw. umzulegenden Potenziale überwiegend zwischen dem alten Ortskern und den Siedlungserweiterungen der Nachkriegszeit.

	Bebaute Wohngrundstücke, Baujahr Hauptgebäude					Flächen		
	bis 1799	1800-1899	1900-1946	1947-1960	ab 1960	Gebäude gesamt	Potenziale	Baulücken
Anzahl	11	41	37	43	148	280	17	17
Anzahl in%	4	15	13	15	53		6	6
Fläche in ha	0,7	3,3	3,6	3,6	12,6	23,8	4,5	1,5
Fläche in%	2	10	11	12	40		15	5
Flächengröße im Durchschn. in qm	635	804	975	840	854	4.108	2.695	907

Tab. 39: Sulzbach-Laufen, Wohngebäude nach Baualter und innerörtliche Flächenpotenziale, Daten- und Kartengrundlage: MELAP-Konzeption, eigene Berechnungen⁷⁶

⁷⁶ erstellt durch Planungs- und Ingenieurbüro Schanbacher, Buhlstraße 54, 71384 Weinstadt, zur Verfügung gestellt vom Ministerium für Ländlichen Raum Baden-Württemberg;

4.1.5. Stadt Knittlingen, Enzkreis



Die Stadt Knittlingen liegt zwischen den Mittelzentren Bretten und Pforzheim im Hügelland des Kraichgaus und gehört zur Region Nordschwarzwald, in dessen Regionalplan sie als Kleinzentrum ausgewiesen ist.

Knittlingen war ein mit Mauer und Graben umgebender Grenzposten

Württembergs gegen die Pfalz, Poststation der Thurn- und Taxischen Fernverbindungen und zählte um das Jahr 1500 ca. 2.000 Einwohner⁷⁷. Die Stadt wurde mehrfach, zuletzt 1692, vollständig zerstört. In Knittlingen steht neben den für eine prosperierende Landstadt typischen Gebäuden wie Pfleghof und herrschaftlichem Getreidespeicher das Geburtshaus des Dr. Faust, seit 1980 ergänzt durch ein Faust-Museum im Rathaus. Neben Landwirtschaft, Handel und Gerichtsbarkeit spielte ab dem 19. Jhd. auch das Gewerbe eine bedeutende Rolle: Die Firma Hotz stellte in Knittlingen Mundharmonikas her. Der Anteil der Beschäftigten im produzierenden Sektor beträgt heute über 70%.

Infrastruktur

Zu Beginn des 20. Jhds. wurde mit dem Bau eines Bahnanschlusses zwischen Knittlingen und Bretten begonnen, der jedoch aufgrund wirtschaftlicher Probleme der Betreibergesellschaft nicht fertiggestellt wurde. Daher besitzt die Stadt ein (leerstehendes) Bahnhofsgebäude, war jedoch nie auf Schienen zu erreichen.



Abb. 85: Knittlingen, Kirchplatz (links) und Pfleghof (rechts), Aufnahme: Stadt Knittlingen, www.knittlingen.de

Knittlingen (Gesamtgemeinde)	
Einwohnerzahl	
1975	6006
1985	6057
1995	7248
2004	7642

Ausländeranteil	
2004 [%]	14,1
Arbeitsplätze je 1000 EW	
2004	350
prod. Gew. [%]	70,9
Jährl. natürl. Saldo je 1000 EW im Durchschnitt der Jahre...	
1975-1984	2,4
1985-1994	4,3
1995-2004	4,8
Jährl. Wand.-Saldo je 1000 EW im Durchschnitt der Jahre...	
1975-1984	-2,9
1985-1994	9,6
1995-2004	2,5

Altersstruktur 1980	
unter 20 [%]	32
über 60 [%]	14,9
Altersstruktur 2004	
unter 20 [%]	24,9
über 60 [%]	21,4

Baufertigst. Wohng. je 1000 EW Durchschnittswert der Jahre...	
1980-1984	4,3
1985-1989	3,3
1990-1994	3,7
1995-1999	3,8
2000-2004	3,6
Bestand Wohngebäude	
2004	2026
Gesamtzahl fertiggest. WG	
1980-2004	618
Anteil 1980-2004 fertiggest. Wohngebäude	
1980-2004	30,50%

Tab. 40

⁷⁷ Informationen der Stadt Knittlingen im Internet, www.knittlingen.de, abgerufen am 12.01.2006

Über die Bundesstraße B35 ist Knittlingen jedoch direkt an die benachbarten Mittelzentren und die ca. 15 km entfernte Autobahn A8 angebunden. Die Stadt verfügt über Kindergärten in allen Ortsteilen, Grund- Haupt- und Realschule sowie Einzelhandelsangebote des täglichen Bedarfs in der Kernstadt Knittlingen. Das Mittelzentrum Bretten mit seinen Gymnasien liegt ca. 5km entfernt.

Gebäudebestand und Bautätigkeit

Die innere Stadt ist geprägt von giebelständigen Fachwerkgebäuden auf kleinen Grundstücken. Durch seine landschaftlich attraktive Lage wurde Knittlingen seit den 70er Jahren zum beliebten Wohnstandort der benachbarten Zentren und weitete sein Siedlungsgebiet erheblich aus. Der Zustrom von Neubürgern hat sich in den vergangenen Jahren verringert. Die Haushaltgröße liegt nach Berechnungen des Statistischen Landesamts mit 2,5 Personen/HH (2004) noch deutlich über dem Landesschnitt.



Abb. 86: Luftaufnahme der Stadt Knittlingen mit Neubaugebiet; Quelle: www.knittlingen.de

In der historischen Innenstadt und den frühen Stadterweiterungen entlang der stadtauswärts führenden Straßen sind – neben hochwertig instandgesetzten Fachwerkgebäuden – zahlreiche Gebäude in schlechtem baulichen Zustand und durch Leerstand gefährdet.

Neben zehn Gebäuden, die nach Angaben der Verwaltung aktuell leer stehen, gibt es entlang der Ortsausfahrten zahlreiche weitere Gebäude, die allem Anschein nach nicht mehr bewohnt sind. Da für Knittlingen die gebäudebezogenen Einwohnerdaten nicht zur Verfügung standen, konnte keine detaillierte Erhebung durchgeführt werden. Dem Augenschein nach konzentriert sich der in der Gemeinde überdurchschnittlich hohe Anteil von Bürgern mit Migrationshintergrund in diesen Bereichen.

Durch großflächige Ausweisung von Neubaugebieten (aktuell: 150 Bauplätze zu einem qm-Preis von 195 Euro) am westlichen Ortsrand und Gewerbeflächen (aktuell: 20 ha à 55 Euro) wird von Seiten der Stadt versucht, weiteres Wachstum zu generieren und neue Einwohner auch aus dem weiteren Umland anzuziehen. Die vorhandenen Baulücken der Stadt liegen verstreut in den Baugebieten der 50er bis 80er Jahre, Potenzialflächen finden sich insbesondere in einem ringförmig an die ummauerte Kernstadt angrenzenden Bereich. Zwei Gewerbebetriebe stehen leer. In Knittlingen stehen aktuell sehr viele freie Bauflächen in Neubaugebieten sowohl für Gewerbe als auch für Wohnzwecke zur Verfügung.

Gemeinde/Ortsteil	Einwohner	SuV	GF	Baulücken			Potenziale	Anteil Baul. an GF	Anteil Reserven an GF
				davon im Neubaugebiet					
	7642	Fläche [ha]	Fläche [ha]	Anzahl	Fläche [ha]	ca.- Anzahl	Fläche [ha]	%	%
Knittlingen		301	137	378	19,2	200	9,9	14,0	21,2
K-Kleinvillars		22	8	13	0,8	8	1,6	10,0	30,0
K-Freudenstein		62	39	136	9,6	90	3,5	24,6	33,6

Tab. 41: Baulücken und innerörtliche Potenziale in Knittlingen u. Ortsteilen; eigene Erhebung



Abb. 87: Baulücken, Potenziale, und Leerstand in Gewerbegebieten, Neubaugebieten und im Siedlungsbestand in Knittlingen; Daten: eigene Erhebung

Zu Knittlingen gehören die Ortsteile Freudenstein, Hohenklingen und Kleinvillars. Das ca. 300 Jahre alte Kleinvillars ist – wie zahlreiche kleinere Orte dieser Region – eine Neugründung zugewanderter Waldenser und lässt in seinem Ortsgrundriss noch die ursprüngliche planmäßige Gestaltung erkennen. Entlang der schnurgerade verlaufenden alten Hauptstraße reihen sich die Gehöfte auf ganzen oder der Länge nach halbierten geteilten Parzellen aneinander. Viele der entlang der Hauptstraße gereihten Gebäude wurden im Lauf der Jahre durch Neubauten ersetzt und/oder durch Bauten in zweiter Reihe ergänzt. In diesem Bereich finden sich kaum Nachverdichtungspotenziale. Die Siedlungserweiterung der 70er Jahre im Norden des Dorfes nimmt keinerlei Bezug auf die historische Ortsanlage, im Übergangsbereich liegen große ungenutzte Flächen.

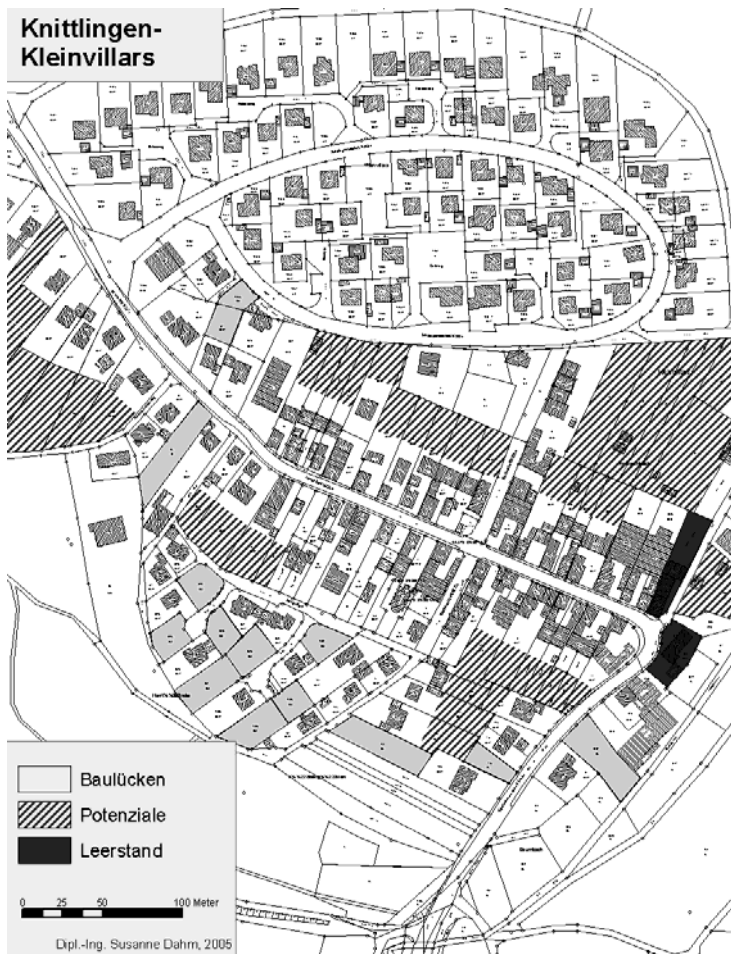


Abb. 88: Baulücken, Potenziale, und Leerstand in Knittlingen-Kleinvillars; Daten: eigene Erhebung



Abb. 89: Baulücken, Potenziale, und Leerstand in Knittlingen-Freudenstein/Hohenklingen; Daten: eigene Erhebung

In Freudenstein und dem direkt angrenzenden Hohenklingen stehen in neuen und älteren Baugebieten noch sehr viele Baulücken zur Verfügung. Die Orte haben sich entlang der Hänge weit in die umgebenden Wiesen und Weinberge hinein ausgedehnt. Zwei Gaststätten stehen leer. Unter anderem angesichts der zahlreich zur Verfügung stehenden Bauplätze in der Kernstadt Knittlingen dürfte es im Hinblick auf die zu erwartende Haushalts- und Bevölkerungszahl und die fehlende Versorgung dieser Ortsteile schwierig werden, alle heute schon vorhandenen Bauflächen zu füllen.

Die vorhandenen Flächenreserven in Knittlingen insgesamt dürften auch langfristig ausreichen, um die zu erwartende Nachfrage zu decken. Knittlingen ist als Wohnstandort durch die umgebende Weinlandschaft und die Nähe zum Mittelzentrum Bretten zwar durchaus attraktiv, steht aber in Konkurrenz zu weiteren „Satelliten“ der Mittelzentren, die ebenfalls in den vergangenen Jahren große Baugebiete ausgewiesen haben und teilweise zugleich ihre Ortskerne besser instand gesetzt und als lebendige Zentren erhalten haben.

Von weiteren Flächenausweisungen ist dringend abzuraten, da schon die heute vorhandenen Bauplätze, besonders in den Ortsteilen Freudenstein/Hohenklingen, bestenfalls auf lange Sicht zu füllen sein werden. Die Innenstadt erfordert dagegen besondere Initiative und eine Attraktivitätssteigerung für das Wohnen, wie auch ein von der Stadt initiiertes Stadtmarketing-Prozess⁷⁸ ergab. Zu diesem gehörte auch eine Bürgerbefragung. Besonders negativ bewertet wurden Mängel des Ortsbilds und unattraktive bzw. fehlende Stadt- und Ortsteilzentren. Die sich in Knittlingen abzeichnende Entmischung der Bevölkerungsgruppen – Ältere und Ausländer im älteren Baubestand der Innenstadt, Familien in den Neubaugebieten – führt sonst mittelfristig zu einer Abwärtsspirale, die auch das angestrebte Bild einer lebendigen Kleinstadt mit attraktivem historischen Ortsbild konterkariert.

Bei einer den Vorausrechnungen des Statistischen Landesamts entsprechender Einwohnerentwicklung stagniert die Bevölkerungszahl bis 2020. Ansteigen wird insbesondere die Anzahl Älterer, der Anteil der unter 18-Jährigen deutlich zurückgehen, während die mittleren Altersgruppen zunächst nahezu gleichbleibende Werte verzeichnen.

Stadt Knittlingen, Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts							
Jahr	insgesamt	davon in der Altersgruppe von ... bis unter ... Jahren					
		unter 15	15 - 18	18 - 25	25 - 40	40 - 65	65 u.ä.
2005	7.646	1.397	316	611	1.504	2.577	1.241
2010	7.653	1.230	301	684	1.365	2.742	1.331
2015	7.666	1.149	264	661	1.412	2.761	1.419
2020	7.678	1.143	234	596	1.457	2.723	1.525

Tab. 42: Bevölkerungsvorausrechnung des Stat. Landesamts für Knittlingen nach Altersgruppen

Damit bliebe die Zahl der Personen im „Häuslebau-Alter“ zunächst nahezu gleich. Ziel der Stadt sollte sein, dieses Nachfragerpotenzial durch Beratung, weitere Akquisition von Sanierungsmitteln und städtische Maßnahmen zur Freiraumgestaltung für das Wohnen im Zentrum zu mobilisieren.

⁷⁸ KommunalBeratung Kehl, Steinbeis-Transferzentrum

4.1.6. Gemeinde Mulfingen, Landkreis Hohenlohe



Die Gemeinde Mulfingen mit ca. 3.900 Einwohnern liegt im Jagsttal und ist laut Regionalplan der Region Heilbronn-Franken als Unterezentrum auszubauen, die Gemeinde Mulfingen ist zudem als Arbeitsplatzschwerpunkt ausgewiesen. Das Oberzentrum Heilbronn liegt etwa 50 km entfernt. Mulfingen hat 7 Ortsteile und 27

Siedlungsplätze. Diese Orte sind in ihrer Grundform überwiegend Haufendörfer. Obwohl die Gemeinde in einem verhältnismäßig dünn besiedelten, ländlich strukturierten Raum ohne Bahn-, Bundesstraßen- oder Autobahnanschluss liegt, verfügt sie über einen überdurchschnittlich hohen Besatz an Arbeitsplätzen und eine relativ junge Bevölkerung. Hauptarbeitgeber ist mit ca. 2.100 von insgesamt ca. 2.800 Beschäftigten die 1963 von einem ortsansässigen Unternehmer gegründete Firma ebmpapst, die überwiegend Fahrzeugteile herstellt. Bestimmend für die Wahl des Unternehmensstandorts war und ist in diesem Fall die Verbundenheit des Unternehmers mit seinem Heimatort, nicht der räumliche Bezug zu bestimmten Infrastrukturen oder Rohstoffen. Mulfingen ist somit keine der frühindustrialisierten Gemeinden mit langer gewerblicher Tradition, wie sie für das ländliche Baden-Württemberg typisch sind, sondern ein aus landwirtschaftlichen Wurzeln entstandener „Spätentwickler“. Es ist ein Einpendler-Überschuss von 1.100 Arbeitskräften zu verzeichnen. Kontinuierlich wachsende Beschäftigtenzahlen und der hohe Umsatz (2004 ca. 340 Millionen Euro) der Firma am Standort Mulfingen ermöglichten der Gemeinde in den vergangenen Jahrzehnten eine expansive Siedlungsflächenentwicklung. Mulfingen gehört mit 22.750 Euro je Einwohner (2004) zu den Gemeinden mit der höchsten einwohnerbezogenen Kaufkraft in Baden-Württemberg. Der Ausländeranteil der ortsansässigen Bevölkerung liegt mit ca. 3% sehr niedrig. Von den Zuwanderern waren im vergangenen Jahrzehnt im Durchschnitt ca. 20% ausländischer Herkunft, von einem zukünftigen prozentualen Anwachsen des nichtdeutschen Bevölkerungsanteils kann daher ausgegangen werden.

Mulfingen (Gesamtgemeinde)	
Einwohnerzahl	
1975	3438
1985	3263
1995	3845
2004	3853
Ausländeranteil	
2004 [%]	2,6
Arbeitsplätze je 1000 EW	
2004	600
prod. Gew. [%]	83,2

Jährl. natürl. Saldo je 1000 EW im Durchschnitt der Jahre...	
1975-1984	-12,4
1985-1994	4,5
1995-2004	5,9
Jährl. Wand.-Saldo je 1000 EW im Durchschnitt der Jahre...	
1975-1984	-3,4
1985-1994	35,5
1995-2004	3,4

Altersstruktur 1980	
unter 20 [%]	33,2
über 60 [%]	20,5
Altersstruktur 2004	
unter 20 [%]	26,7
über 60 [%]	21,5

Baufertigst. WG. je 1000 EW Durchschnittswert der Jahre...	
1980-1984	4,2
1985-1989	4,6
1990-1994	4,6
1995-1999	4,2
2000-2004	3,3
Bestand Wohngebäude	
2004	1135
Gesamtzahl fertiggest. WG	
1980-2004	390
Anteil 1980-2004 fertiggest. Wohngebäude	
1980-2004	34,70%

Tab. 43

Infrastruktur

Mulfingen liegt im Nordosten Baden-Württembergs, etwa 10km von den Bundesstraßen B19 und B290 und ca. 50km von der Autobahn A81 entfernt. Der ehemals vorhandene Bahnanschluss ist stillgelegt. Es existieren eine zweizügige Grund- und eine einzügige Hauptschule sowie Kindergärten in den Ortsteilen Ailringen (ca. 500 EW), Buchenbach (ca. 300 EW), Hollenbach (ca. 500 EW), Jagstberg (ca. 300 EW) und Mulfingen (ca. 1100 EW). In Mulfingen selbst befinden sich Einzelhandelsangebote des täglichen Bedarfs, im Ortsteil Heimhausen existiert noch eine Bäckerei. Die übrigen Ortsteile weisen keinerlei Nahversorgungsangebote mehr auf. Altenpflegeeinrichtungen sind vorhanden und werden zurzeit durch einen privaten Investor ausgeweitet.

Gebäudebestand und Bautätigkeit

Der historische Baubestand Mulfingens besteht aus teils giebel-, teils traufständigen Bauernhäusern mittlerer Größe in Fachwerkbauweise mit meist separat davon erbauten Scheunen- und Stallgebäuden.

Die bisherige Entwicklung in Mulfingen verlief durch die gute wirtschaftliche Situation der Gemeinde dynamischer als in anderen untersuchten Orten: Der Anteil der während der letzten 25 Jahre errichteter Wohngebäude ist überdurchschnittlich. Parallel zur Bebauung der neu erschlossenen Flächen wurden auch im Ortskernbereich, insbesondere im Hauptort Mulfingen, Neubauten errichtet, häufig an Stelle abgerissener Altbausubstanz. Dies hat jedoch ein sehr heterogenes Ortsbild hervorgebracht, mit teilweise unbefriedigend eingepassten Neubauten entlang alter Straßenverläufe zwischen Restbeständen von schlecht erhaltenen Altbauten. In den Ortsteilen hat sich dagegen noch ein vergleichsweise großer Bestand an historischen landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden erhalten.

In allen Ortsteilen wurden und werden im Verhältnis zur bestehenden Siedlungsfläche große Neubaugebiete ausgewiesen. Der Ausbaustandard der Erschließung ist eher gering (z.B. ohne Gehweg), dadurch können Baugrundstücke zu Preisen von ca. 45 Euro/qm (erschlossen) angeboten werden. Momentan stehen den insgesamt vorhandenen ca. 1.120 Wohngebäuden ca. 340 freie Bauplätze gegenüber. Da davon ausgegangen werden muss, dass nur ein bis zwei der über 300 Bauplätze pro Jahr von einer neu zuwandernden Familie bebaut werden, müssten weitere Neubauten von bisher in den Ortskernen wohnenden Familien errichtet werden.



Abb. 90: Mulfingen: Leerstand im Ortskern 2005; eigene Aufnahmen

Bei der durchgeführten Leerstandsuntersuchung ergeben sich Differenzen zwischen der Anzahl der laut Statistischem Landesamt vorhandenen Wohngebäude, den in den Plänen der Gemeinde enthal-

tenen Wohngebäuden, der Anzahl der lt. Einwohnerverzeichnis bewohnten Gebäude sowie der im Plan gefundenen Gebäude ohne zugeordnete Nutzer.

Gemeinde/ Ortsteil	Anzahl Gebäude im Ortsteil	Leerstand	Anteil Leerstand	Gebäude ausschl. bewohnt über 70 -Jährigen	Anteil über 70 J.
	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	%
Mulfingen gesamt	1123	82	7,3	102	9,1
M.-Ailringen	153	9	5,9	9	5,9
M.-Buchenbach	245	24	9,8	27	11,0
M.-Hollenbach	157	13	8,3	9	5,7
M.-Jagstberg	133	7	5,3	9	6,8
Mulfingen	303	19	6,3	31	10,2
M.-Simprechtshausen	66	6	9,1	10	15,2
M.-Zaisenhausen	66	4	6,1	7	10,6

Tab. 44: Leerstand und Überalterung in Mulfingen und Ortsteilen, Daten: Gemeinde Mulfingen; eigene Berechnungen



Abb. 91: Mulfingen-Jagstberg: Leerstand im Ortskern, sanierte Wohn- und Nebengebäude, Neubaugebiet; eigene Aufnahmen

Das Bevölkerungswachstum des vergangenen Jahrzehnts resultiert überwiegend aus der positiven natürlichen Entwicklung. Dem steht ein jährlicher Wanderungsgewinn (1995-2004) von gut 3 Personen - d.h. ca. einem Haushalt - gegenüber. Der Altersdurchschnitt liegt etwas unter dem des Landes, die durchschnittliche Haushaltsgröße wird vom Statistischen Landesamt mit 2,7 Personen/Haushalt angegeben. Aus diesen Werten lässt sich für Mulfingen eine leicht erhöhte Wohnflächen-Nachfrage aus Eigenbedarf ableiten.

Die größeren Ortsteile - am stärksten der Hauptort Mulfingen - wachsen bzw. können ihre Einwohnerzahl zumindest halten, während die Einwohnerzahlen der kleinen Ortsteile mit 200 oder weniger Einwohnern stagnieren bzw. schrumpfen. Ein Zusammenhang der Bevölkerungsentwicklung einzelner Ortsteile mit der Anzahl bzw. Fläche vorhandener Bauplätze ist nicht zu erkennen, genauso wenig lässt sich ein Zusammenhang zwischen der Ausstattung mit Infrastruktureinrichtung (Einzelhandel u. soziale Infrastruktur) belegen.

Die vorhandenen Flächenreserven liegen etwa zur Hälfte in den Neubaugebieten. Es finden sich aber auch noch zahlreiche Baulücken bzw. bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen innerhalb der älteren Siedlungsbereiche. Leer stehen überwiegend ehemalige Bauernhäuser, sowohl im Hauptort als auch in den Ortsteilen.

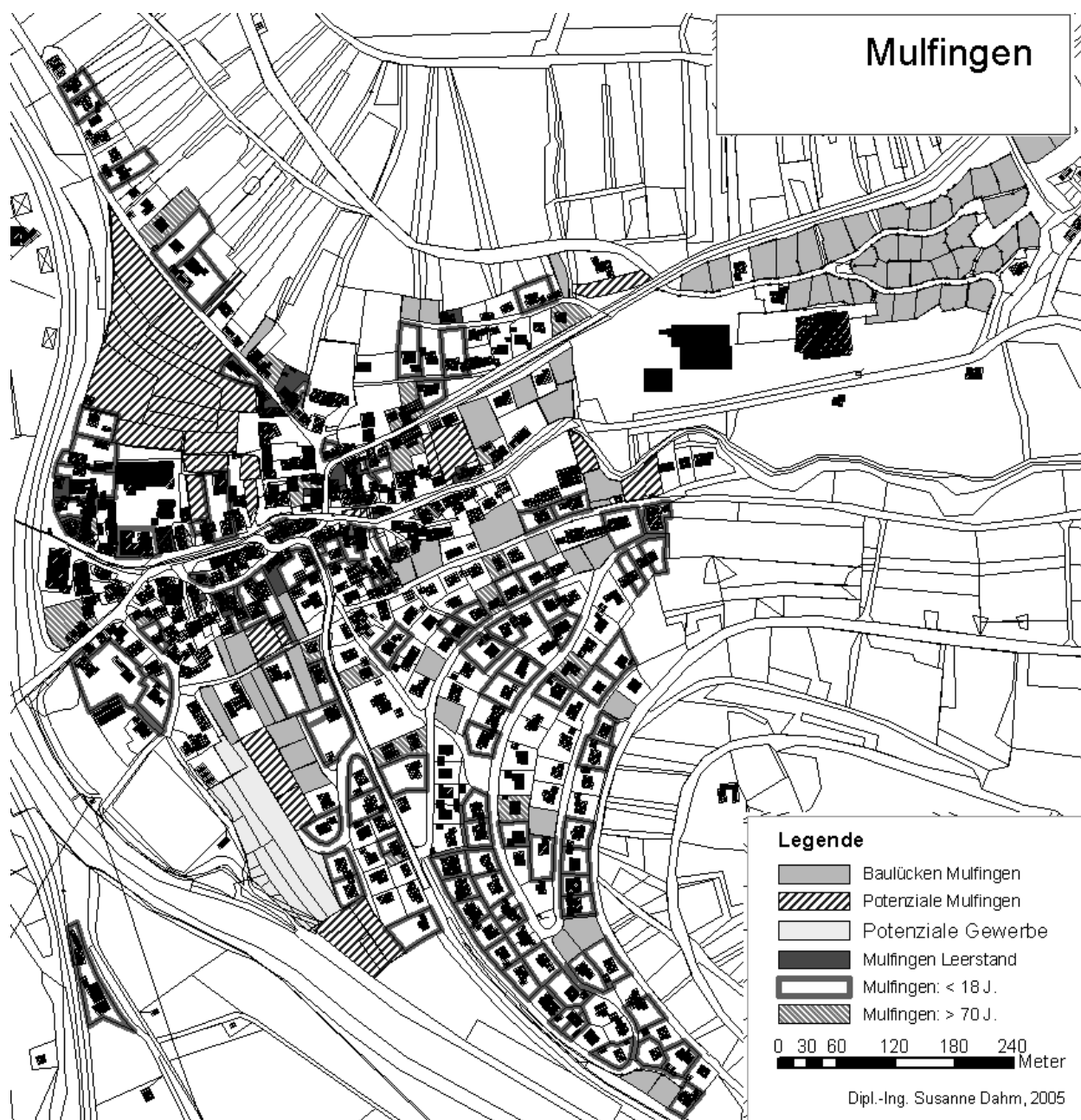
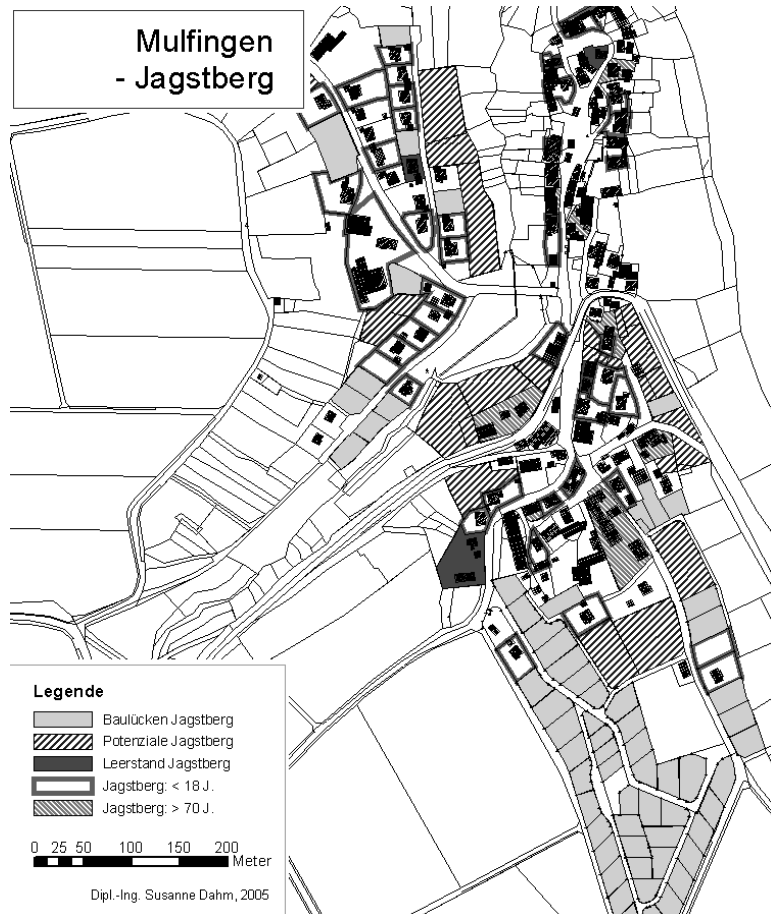


Abb. 92: Baulücken, Potenziale, und Leerstand in Mulfingen; Daten: eigene Erhebung

Gemeinde/ Ortsteil	Ein- woh- ner	SuV	Gebäu- de- u. Freifläche		Baulücken		davon Neu- baue- biet	Sonst. Reserven	Anteil Baulü- cken an GF	Anteil Reserven ges. an GF
			Fläche [ha]	Fläche [ha]	Anzahl	Fläche [ha]				
Mulfingen ges.	3902	683	183	347	30,35	152	27,8	16,6	31,8	
M.-Ailringen	515	114	20	46	3,7	20	3	18,5	33,5	
M.-Buchenbach	769	73	23	40	4,05	6	3,5	17,6	32,8	
M.-Hollenbach	501	121	34	58	6,8	15	4	20,0	31,8	
M.-Jagstberg	485	102	28	72	5,8	40	4,8	20,7	37,9	
Mulfingen	1150	173	54	71	5,2	37	7,5	9,6	23,5	
M.-Simprechtshausen	239	36	11	29	2,7	19	2,2	24,5	44,5	
M.-Zaisenhausen	243	64	13	31	2,1	15	2,8	16,2	37,7	

Tab. 45: Baulücken und innerörtliche Potenziale in Mulfingen und Ortsteilen; eigene Berechnungen

Schon heute liegt der Anteil leerstehender Wohngebäude bei ca. 5%, weitere ca. 100 Gebäude – überwiegend in den Ortskernen – werden nur noch von über 70jährigen bewohnt. Mittelfristig ist mit zunehmenden Leerständen zu rechnen. Dennoch kann nicht von einer generellen Überalterung der Ortskerne gesprochen werden, da auch nach wie vor viele Wohngebäude von Familien mit minderjährigen Kindern bewohnt werden. Ungleichmäßig ist die Altersverteilung insofern, als dass die Grundstücke in den aktuellen Neubaugebieten praktisch ausschließlich von Familien mit Kindern



bebaut werden. Daraus ließe sich im Umkehrschluss ableiten, dass bei dem absehbaren Rückgang dieser Bevölkerungsgruppe evtl. kaum noch Nachfrage nach Flächen in Neubaugebieten bestehen könnte. Gegen die große Flächenausdehnung der Gemeinde lassen sich angesichts des Status quo zunächst kaum die Bürger überzeugende Argumente finden. Die notwendigen finanziellen Mittel sowohl für den Unterhalt der bestehenden Fläche als auch für Neuerschließungen sind vorhanden.

Abb. 93: Baulücken, Potenziale, und Leerstand in Mulfingen-Jagstberg; Daten: eigene Erhebung

Die Erschließung erfolgt mit äußerst sparsamem Standard, die zusätzliche Flächenversiegelung spielt angesichts des weitläufigen Gemarkungsgebiets keine für die Bewohner relevante Rolle. Neubauten sind stärker nachgefragt als der Altbestand. Schon für die mittelfristigen Planungsperspektiven auf Gemeindeebene ergeben sich jedoch andere Überlegungen: Was, wenn der größte Arbeitgeber und Gewerbesteuerzahler dem „Ruf der Autobahn“ folgt und seinen Betrieb an einen geeigneteren Standort verlagert? Angesichts der trotz hoher Arbeitsplatzzahlen seit zehn Jahren stagnierenden Einwohnerzahl und niedrigen Zuwanderrate, einem eher heterogenen Ortsbild, der überdurchschnittlichen Entfernung zu den Oberzentren und der schlechten Erreichbarkeit dürfte es in diesem Fall größte Probleme bereiten, die bestehende Infrastruktur zu unterhalten, da mit Abwanderung, Leerstand und einer langfristig geringen Auslastung der Neubaugebiete bei drastisch sinkenden finanziellen Mitteln gerechnet werden müsste. Wegfallende Gewerbesteuern und sinkende Umlagen durch geringe Kopffzahlen könnten sich überlagern. Die aktuelle Siedlungspolitik der Gemeinde gleicht somit ein wenig einem Va-banque-Spiel, das auf den langfristigen Fortbestand einzelner, an diesem Standort eher exotisch platzierter Unternehmen aufbaut.

5. Innerörtliche Flächenpotenziale in kleinen Kommunen

Die Auswertung der Fallbeispiele zeigt, dass in nahezu jedem Ort ein nicht unerheblicher Anteil nicht bebauter oder geringfügig bebauter Flächen innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbestands zu finden ist. Ebenso gibt es praktisch keinen Ort, in dem nicht ein oder mehrere Wohngebäude seit mehr als einem Jahr leer stehen. Zusammensetzung, Maß und Verfügbarkeit dieser Flächenreserven unterscheiden sich in den einzelnen Orten und Gemeinden jedoch erheblich.

Dabei spielen topographische Gegebenheiten, die wirtschaftliche Entwicklung während der vergangenen Jahrhunderte und nicht zuletzt Zufälle eine von Fall zu Fall unterschiedliche, jedoch bedeutende Rolle.

Die ursprüngliche Siedlungsform und ortstypische Gebäudetypen machen sich hinsichtlich der anzutreffenden Flächenreserven heute durch ständige Überformungen kaum noch bemerkbar. Regionale Bautraditionen wurden seit den zwanziger Jahren durch überregional verwendete, zumindest teilstandardisierte Gebäudetypen ersetzt. In den meisten Orten macht der in regionsspezifischer Weise mit älteren Gebäuden bestandene Bereich nur noch ca. 10-20% der Gesamtfläche aus und spielt daher auch bei der Suche nach Flächenreserven eine eher untergeordnete Rolle.

Hervorzuheben sind hier nur diejenigen Siedlungen, die als planmäßige agrarische Neugründungen mit einem direkten räumlichen Zusammenhang zwischen Wohngebäude und dazugehöriger landwirtschaftlichen Nutzfläche errichtet wurden, wie z.B. die Waldhufendörfer im nördlichen Schwarzwald, die in dieser Hinsicht vergleichbar sind beispielsweise mit friderizianischen Neugründungen im Oderbruch oder den Marschhufendörfern Norddeutschlands.

Durch die Aneinanderreihung tiefer Grundstücke entlang einer Hauptstraße sind hier viele Flächen im Nahbereich des Ortskerns durch die zahlreichen Einzeleigentümer blockiert. Zur Umsetzung von Nachverdichtungen müssen neue Erschließungswege quer über mehrere Grundstücke gebaut werden und die dazu notwendige Einigung auf eine gemeinsame Vorgehensweise innerhalb der Gruppe der Grundstückseigentümer erreicht werden. Einfacher möglich sind Längsteilungen, wo dies nicht schon in der Vergangenheit geschehen ist, und Bauten in zweiter Reihe. Diese müssen über das vordere Grundstück erschlossen werden, so dass meist nur Familienangehörige dort zusätzliche Gebäude errichten können. In den in dieser Untersuchung betrachteten derartigen Orten (Waldrennach, Kleinvillars) kommt die Nachfrage nach Bauland jedoch weniger aus dem Ort selbst als vielmehr aus den umliegenden Städten⁷⁹. Derartige Grundstücke sind daher schwer zu aktivieren und auf den Markt zu bringen.

Eine weitere siedlungsgeographische Besonderheit mit Auswirkungen auch auf das heutige Weiterentwicklungspotenzial der Orte stellen die Bereiche mit überwiegender Weiler- und Einzelhofbebauung des Südschwarzwalds dar. Die dortigen historischen Gebäude waren für die landwirtschaftliche Nutzung der sie direkt umgebenden Flächen und die Versorgung mit Wohnraum der dafür benötig-

⁷⁹ Interview mit Hauptamtsleiter Frei und Herrn Ferenbach, Bauamt Neuenbürg, 29.06.2005

ten Arbeitskräfte hin optimiert. Der Anteil landwirtschaftlicher Nutzfläche beträgt meist über 50% der Gebäudefläche. Eine Um- und Weiternutzung der Gebäude erfordert massive bauliche Veränderungen und zumeist die Aufteilung in mehrere Wohnungen. Die Siedlungsform der Orte gibt durch ihre Weitläufigkeit mit einer teilweise parkartigen Freiraumstruktur zwischen den einzeln stehenden Höfen keine Richtung für Nachverdichtungen vor. Entlang der vorhandenen Verbindungsstraßen und Versorgungsleitungen ist prinzipiell alles möglich – aber im Sinne einer Erhaltung des Landschaftsbildes nicht unbedingt wünschenswert. Dies wird in den meisten Gemeinden auch mit Hilfe des Flächennutzungsplans begrenzt. Nachverdichtung bzw. Ausnutzung von Flächenreserven sollte hier nur innerhalb der vorhandenen Gebäudekubatur oder in Form von – den früheren „Austrägerhäusern“ betagter Hofbesitzer nachempfundenen – direkt auf dem Hofgelände stehenden kleineren Ergänzungsbauten geschehen.

5.1.1. Quantitäten

Der Anteil der vorgefundenen Siedlungsflächenpotenziale innerhalb des jeweiligen bebauten Ortsbereiches schwankt stark, im Durchschnitt sind jedoch ca. 10% der als Gebäude- und Freifläche ausgewiesenen Fläche nicht bebaut und grundsätzlich ohne größere bauliche oder organisatorische Maßnahmen für eine zukünftige Bebauung geeignet. Weitere ca. 7% der Gebäude- und Freifläche wäre nach einer Änderung der Grundstücksgrenzen und/oder zusätzlichen (geringfügigen) Erschließungsmaßnahmen bebaubar. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Situation bezüglich Baulücken, Potenzialflächen und Leerstand in den untersuchten Gemeinden und deren Ortsteilen. Da die Datenlage für die einzelnen Gemeinden sehr unterschiedlich war und in manchen Fällen alle Teilorte, in anderen Fällen nur einzelne Ortsteile untersucht werden konnten, ist die Vergleichbarkeit der Daten untereinander eingeschränkt.

Etwa die Hälfte aller freien Bauplätze liegt in den älteren Siedlungsbereichen der Orte, die andere Hälfte in seit ca. 1990 ausgewiesenen Baugebieten.

Die der Auswertung zugrunde liegenden Karten für die Gemeinden Buchheim und Dormettingen finden sich im Anhang. Für diese Gemeinden lagen nur Daten zu einzelnen Teilaspekten vor⁸⁰; dennoch lassen sich gewisse Vergleichswerte ablesen.

⁸⁰ Buchheim: Untersuchung als Vorstufe zu MELAP durch Planungsbüro Fischer, Günterstalstraße 32, 79100 Freiburg; Dormettingen: eigene Erhebung auf Grundlage von Katasterplänen

Gemeinde/Ortsteil	Ein- wohner	SuV	GF	Baulücken			Pot- enziale	Anteil Baul. an GF	Anteil Reserven an GF	Anzahl Gebäude im Ortsteil	Leer- stand	Anteil Leer- stand	GB. ausschl. bewohnt von über 70 jäh.	Anteil über 70 J.
				Anzahl	Fläche [ha]	davon im Neubaugebiet								
Beuron	702													
Beuron (o. Kloster)	169	57	3,5	7	0,2		0,2	5,7	11,4	55	6	10,9	22	40,0
Hausen	316	134	13	34	2,4		1,4	18,5	29,2	155	1	0,6	30	19,4
Buchheim	626	93	40	37	3,3	15	6,5	8,3	24,5	233	33	14,2	(über65J.): 19	8,2
Dormettingen	1.085	100	52	6,1	11,7		4,1	22,5	30,4					
Forbach	.													
Forbach	2.201	204	138	95	4,5	90	3,6	3,3	5,9		26		39	
F-Gausbach	810	48	17	17	0,7	0	0,6	4,1	7,5	222	8	3,6	24	10,8
F-Langenbrand	883	51	27	35	1,8	24	0,5	6,7	8,7	200	19	9,5	18	9,0
F-Bermersbach	847	47	19	43	1,9	8	1,4	10,0	17,4	224	10	4,5	25	11,2
Gernsbach (2003)														
G-Hilpertsau	1.100	47	22	14	0,84	0	1,9	3,8	12,5					
G-Obertsrot	1.100	63	30	26	1,84	0	0,7	6,1	8,5					
Knittlingen	7.642	385	184	527	29,6	298	15	16,1	24,2					
Knittlingen		301	137	378	19,2	200	9,9	14,0	21,2					
K-Kleinvillars		22	8	13	0,8	8	1,6	10,0	30,0					
K-Freudenstein		62	39	136	9,6	90	3,5	24,6	33,6					
Mulfingen	3.902	683	183	347	30,35	152	27,8	16,6	31,8	1123	82	7,3	102	9,1
M-Ailringen	515	114	20	46	3,7	20	3	18,5	33,5	153	9	5,9	9	5,9
M-Buchenbach	769	73	23	40	4,05	6	3,5	17,6	32,8	245	24	9,8	27	11,0
M-Hollenbach	501	121	34	58	6,8	15	4	20,0	31,8	157	13	8,3	9	5,7
M-Jagstberg	485	102	28	72	5,8	40	4,8	20,7	37,9	133	7	5,3	9	6,8
Mulfingen	1.150	173	54	71	5,2	37	7,5	9,6	23,5	303	19	6,3	31	10,2
M-Simprechtshsn.	239	36	11	29	2,7	19	2,2	24,5	44,5	66	6	9,1	10	15,2
M-Zaisenhausen	243	64	13	31	2,1	15	2,8	16,2	37,7	66	4	6,1	7	10,6
Neuenbürg	7.658	347	204	247	19,1	103	11,2	9,4	14,9					
Neuenbürg	4.475	154	88	115	8,7	60	2,6	9,9	12,8					
N-Arbach	1.683	92	63	84	6,1	20	3,9	9,7	15,9					
N-Dennach	790	66	30	25	2,2	7	0,9	7,3	10,3					
N-Waldrennach	710	35	23	23	2,1	16	3,8	9,1	25,7	260	10	3,8	9	3,5
Sulzbach-Laufen	850	280	112	17	1,5		4,6	1,3	5,4	280	4	1,4	30 ¹	10,7
Weisenbach (2003)	2.539	102	58	102	5,5	60	1,5	9,5	12,1	644	12	1,9	54	8,4
Weisenbach	1.836	75	47	95	5	60	1,3	10,6	13,4	479	7	1,5	39	8,1
Weisenbach-Au	703	27	11	7	0,5	0	0,2	4,5	6,4	165	5	3,0	15	9,1
Durchschnitt								9,9	17,2			6,2		11,0

Tab. 46: Übersicht über Baulücken und innerörtliche Potenziale in den untersuchten Kommunen

Hochrechnung: Vorhandene innerörtliche Baulücken und sonstige Flächenpotenziale

Eine vorsichtige Hochrechnung dieser Werte auf den Gesamtbestand kleiner Gemeinden in Baden-Württemberg ergibt bei einer dortigen Gebäude- und Freifläche von insgesamt ca. 110.000 Hektar eine Summe von knapp 11.000 Hektar innerörtlicher Reserveflächen in Form von Baulücken. Diese Flächen sind in der Regel klein (<1.000qm) und durch ihre Lage innerhalb des Siedlungsbestands meist ausschließlich für Wohnzwecke geeignet. Sie befinden sich in überwiegend Privatbesitz. Größere zusammenhängende Brachflächen sind selten.

Bei einer durchschnittlichen angenommenen Größe von ca. 500 qm je Bauplatz und einem Verkehrsflächenanteil von 20% wären dies ausreichend Bauflächen für ca. 176.000 Wohngebäude. Geht man von dem durch das Umweltbundesamt für das Jahr 1993 errechneten Wert von durchschnittlich ca. 900 qm Grundstücksfläche aus, ergibt dies immerhin noch eine innere Reservefläche von ca. 100.000 Bauplätzen. Mehr als die Hälfte dieser Flächen liegt in Baugebieten, die nach 1990 erschlossen wurden. Damit bleibt für die Ortskerne ein Anteil an theoretisch sofort bebaubaren innerörtlichen Reserveflächen von ca. 5.000 ha.

Diese Flächenreserve stellt zunächst einen recht eindrucksvollen Wert dar. Der baulichen Nutzung dieser Flächen stehen jedoch bekanntermaßen vielerorts individuelle Eigentümerinteressen bzw. ein gänzlich desinteresse der Eigentümer an einer Bebauung entgegen. Eine innere Reserve von zehn Prozent der Gebäude- und Freifläche, von denen oft nur wenige Einzelflächen tatsächlich dem Markt zur Verfügung stehen, kann daher in prosperierenden Gemeinden die Nachfrage sicherlich nicht decken. Diese Flächen können jedoch einen substanziellen Beitrag zu einer der Nachfrage angemessenen Weiterentwicklung dieser Orte unter Beibehaltung vorhandener Siedlungsdichten leisten. In Orten bzw. Ortsteilen, deren Status innerhalb des zentralörtlichen Gefüges kein zusätzliches Wachstum wünschenswert macht, oder in denen die Nachfrage schon sehr gering ist, kann ein innerörtliches Flächenpotenzial dieser Größenordnung dagegen auch langfristig ausreichen, um die zukünftige Siedlungsentwicklung aufzunehmen.

Ein Vertrauen auf die Kraft des Marktes und eine quasi von selbst stattfindende allmähliche Mobilisierung dieser Flächen wird jedoch kaum dazu beitragen, die Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich merklich zu reduzieren. Um zumindest einen gewissen Anteil dieser Flächen zu mobilisieren, müssen gezielte, auf Dauer angelegte Strategien durch die Gemeinden verfolgt werden.

5.1.2. Qualitäten

Die ermittelten Flächenreserven entsprechen hinsichtlich ihrer Qualitäten - die sich zwar nicht abschließend definieren lassen, sicherlich aber durch Faktoren wie Erschließung, Infrastrukturangebot, Ausrichtung und landschaftliche Einbindung zumindest grob beschrieben werden können - überwiegend dem jeweiligen örtlichen Durchschnitt. Es handelt sich weder bei den im Ortskern noch bei den im Neubaugebieten gelegenen Flächen um „Restflächen“, die aufgrund ungünstiger Eigenschaften

wie Verkehrsbelastung, ungünstiger Topographie o.ä. während vergangener Bauphasen „übriggeblieben“ sind. Vielmehr scheint die Entstehung innerörtlicher Reserven in kleinen Gemeinden auf eher zufälligen, meist eigentumsrechtlichen Ursachen zu beruhen und folgt keinem nachvollziehbaren Muster. Die freien Bauflächen in neueren Baugebieten der Fallbeispiele liegen überwiegend in landschaftlich attraktiven Hanglagen (die Südhänge sind trotz seit Jahrzehnten andauernder Flächenausdehnungen der Gemeinden offensichtlich noch nicht ausgegangen). Ihre Entfernung zum jeweiligen Ortskern ist in der Regel etwas größer als die der Bestandsgebiete, was in zahlreichen Ortsteilen aufgrund des gänzlich fehlenden Infrastrukturangebots jedoch keinen Standortnachteil darstellt.

Die Flächenreserven in den Ortskernen verteilen sich eher zufällig über den Siedlungsbereich. Nur bei den Leerständen scheint sich in denjenigen Ortsteilen, deren Ortskerne durch Bundesstraßen oder andere Straßen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen belastet sind, eine Häufung abzuzeichnen, ebenso in denjenigen Ortskernen, die noch über einen überdurchschnittlich großen Anteil älterer Gebäude (Bj. vor 1918) verfügen.

5.1.3. Nutzungsintensität bebauter Grundstücke

Die Nachfrage nach zusätzlicher Wohnfläche kann nicht nur auf bislang unbebauten Flächen, sondern auch durch die intensivere Nutzung schon bebauter Grundstücke gedeckt werden. Viele der heute bestehenden Gebäude nehmen nur einen geringen Teil der ihnen zugeordneten Grundstücksfläche ein und erreichen bei Weitem nicht die nach den aktuellen gesetzlichen Vorgaben möglichen Ausnutzungsziffern.

Eine grobe Einschätzung der je Wohneinheit in Anspruch genommenen Gebäude- und Freifläche gibt die folgende Tabelle, die auf Auswertungen des Umweltbundesamtes im Jahr 1996 beruht.

Mittlere Grundstücksgrößen in Neubau und Bestand 1993						
	EFH		ZWFH		MFH	
	Neubau, d.h. Bj. 1988-1993	Bestand, alle Baujahre	Neubau, d.h. Bj. 1988-1994	Bestand, alle Baujahre	Neubau, d.h. Bj. 1988-1995	Bestand, alle Baujahre
Anzahl Wohnungen je Gebäude	1		2		8	6,8
Grundstücksfläche pro Gebäude	732	928	990	1.010	903	930
Grundstücksfläche pro Wohnung	732	928	495	505	113	136

Tab. 47: Mittlere Grundstücksgrößen im Neubau und Bestand 1993; Quelle: Umweltbundesamt, in <http://www.umweltbundesamt.org/fpdf-l/2587.pdf>, Daten: 1%-Wohnungsstichprobe 1993

Die Auswertung der 1%-Wohnungsstichprobe durch das Umweltbundesamt belegt die Abhängigkeit der Flächeninanspruchnahme von der Gebäudeform: Während Wohnungen in Mehrfamilienhäusern eine Grundstücksfläche von durchschnittlich ca. 140 qm je Wohneinheit „verbrauchen“, sind dies bei Zweifamilienhäusern schon ca. 500qm und im Einfamilienhausbau sogar über 900qm. Bei neueren Gebäuden liegen diese Werte geringfügig niedriger, in ihrer Verteilung auf die Gebäudetypen ändert

sich jedoch wenig. Zu ähnlichen Größenordnungen bebauter Wohngrundstücke kommt das BBR in seinem Baulandbericht 2004:

Tabelle I 13
Durchschnittliche
Grundstücksgrößen von
Ein- und Zweifamilien-
häusern im Stadt-Umland-
Gefüge der alten und neuen
Länder 2002

	Alte Länder			Neue Länder		
	Ein-/Zwei- familienhäuser insgesamt m ²	Freistehende Ein-/Zwei- familienhäuser m ²	Reihenhäuser/ Doppelhaus- hälften m ²	Ein-/Zwei- familienhäuser insgesamt m ²	Freistehende Ein-/Zwei- familienhäuser m ²	Reihenhäuser/ Doppelhaus- hälften m ²
Große Kernstädte	434	715	298	549	871	341
Kleine Kernstädte	613	1 043	329	611	883	399
Umlandkreise	719	927	381	660	712	491
Ländliche Kreise	957	1 147	392	920	1 133	498
Insgesamt	702	1 000	358	799	991	458

Quelle:
BBR-Bodenmarktberichtssystem

Anmerkung:
Bei den Grundstücksgrößen handelt es sich um Durchschnittswerte, die – mangels aussagefähiger offizieller Statistiken zur Flächeninanspruchnahme im Neubau – aus vorliegenden Umsatzangaben auf den Märkten mit bereits bebauten Objekten einschließlich von Altbauten abgeleitet wurden. Diese Durchschnittswerte (Fläche/Fall) spiegeln insofern nicht die tatsächlichen Verhältnisse im Neubau wider, vermögen aber wohl die grundsätzlichen Relationen in der Flächeninanspruchnahme durch freistehende Häuser einerseits, Reihenhäuser/Doppelhaushälften andererseits zu verdeutlichen. Datenbasis: Angabe von 207 (AL) und 84 (NL) Kreisen.

Tab. 48: Durchschnittliche Grundstücksgrößen von Ein- und Zweifamilienhäusern, Alte/Neue Bundesländer, Quelle: Baulandbericht 2004, Hrsg. BBR, Bonn

Schon aus diesen Zahlen lassen sich überschlüssig erhebliche innerörtliche Verdichtungspotenziale errechnen. Bei Annahme einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 145qm in Einfamilienhäusern, ca. 110qm in Zweifamilien- und ca. 85qm in Mehrfamilienhäusern (dies entspricht den Werten der 2004 fertiggestellten Wohnungen in Baden-Württemberg) ergeben sich für die Grundstücksausnutzung, ausgedrückt in Form der Geschossflächenzahl GFZ und der Grundflächenzahl GRZ, folgende Werte:

Gebäudetyp	GFZ vorhanden	Zul. GFZ in reinen Wohngebieten	Zul. GRZ in reinen Wohngebieten	GFZ genutzt [%]	GRZ genutzt [%]
EFH	0,16	1,2	0,4	13	40
ZWFH	0,22			18	55
MFH	0,61			51	?

Tab. 49: Durchschnittliche Ausnutzung bestehender Höchstwerte nach BauNV, Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser; eigene Berechnungen

Damit sind die nach Baunutzungsverordnung zu realisierenden Höchstwerte nicht annähernd erreicht. Diese überschlüssig ermittelten Werte der bestehenden Grundstücksausnutzung stellen vermutlich eher eine Obergrenze dar, da zum einen der Anteil von grundstücksbezogenen Verkehrsflächen nicht mit berechnet wurde und zum anderen sowohl die Wohnungsgrößen früherer Jahre in Baden-Württemberg als auch die aktuellen durchschnittlichen Wohnungsgrößen neu fertiggestellter Wohngebäude in anderen Bundesländern niedriger als die hier verwendeten Rechenwerte liegen⁸¹.

Die rechnerischen Reserven auf erschlossenen, bebauten Grundstücken ließen zumindest eine Verdoppelung der bestehenden Wohnfläche auf schon bebauten Grundstücken zu. Zieht man zusätzlich eine Trendwende weg vom Ein- und Zweifamilienhausbau hin zu Mehrfamilienhausbauten in Be-

⁸¹ Vergl. auch Dahm, Susanne, „Siedlungsflächenpotenziale innerhalb des bebauten Stadtgebiets am Beispiel der Stadt Baden-Baden“, 1998: GFZ im Bestand Ø ca. 0,59, GRZ Bestand Ø 0,23

tracht, könnte die vorhandene Geschossfläche innerhalb des von der Baunutzungsverordnung gesetzten Rahmens etwa vervierfacht werden: Auf ca. 80% aller bebauten Wohnbaugrundstücke stehen Ein- und Zweifamilienhäuser, deren Geschossflächenzahl mit durchschnittlich 0,16 bzw. 0,22 weniger als ein Fünftel der zulässigen Geschossfläche erreicht. Auf diesen Grundstücken könnte die Geschossfläche verfünffacht, auf den Mehrfamilienhausgrundstücken über die Errichtung zusätzlicher Gebäude auf untergenutzten Grundstücken oder die Erweiterung und Aufstockung bestehender Gebäude verdoppelt werden.

Dies sind selbstverständlich rein theoretische Gedankenspiele, die das rechtlich denkbare Höchstmaß innerörtlicher Verdichtung ohne Einbeziehung konkreter Rahmenbedingungen wie örtlicher Bauvorschriften, notwendiger Abstandsflächen und vor allem den individuellen Nutzungsvorstellungen aufzeigen.

5.1.4. Quantitative Möglichkeiten zur Nutzungsintensivierung bebauter Grundstücke

In der Praxis finden innerörtliche Verdichtungsprozesse seit jeher kontinuierlich statt. Bestehende Gebäude werden von ihren Bewohnern oder nach Eigentumswechseln erweitert, umgestaltet und ergänzt. Damit wird die Nachfrage nach zusätzlicher Wohnfläche befriedigt, ohne dass neue Siedlungsflächen erschlossen werden müssten.

Die für die einzelnen Bauperioden jeweils charakteristischen Gebäude nehmen – selbstverständlich mit großen regionalen Unterschieden insbesondere im älteren Baubestand - unterschiedlich große Grundstücksflächen je Gebäude und Wohneinheit in Anspruch. Diese spezifische Grundfläche pro Gebäude und die zum jeweiligen Gebäude gehörende Freifläche bestimmt zusammen mit den Charakteristika des jeweiligen Bautyps über die Größenordnung, in der durch Nachverdichtung neuer Wohnraum geschaffen werden kann.

In den kleinen Kommunen Baden-Württembergs sind über 90% aller Wohngebäude Ein- und Zweifamilienhäuser. Etwa drei Viertel dieser Gebäude wurden vor mehr als 25 Jahren erbaut.

Um geeignete Ansatzpunkte für derartige Maßnahmen zu erkunden, werden im Folgenden die vorhandenen, im vorangegangenen Kapitel grob kategorisierten Wohngebäude in Baden-Württemberg auf ihre Eignung für eine innerörtliche Nutzungsintensivierung hin skizziert.

Gebäudebestand bis 1918

Der historische Gebäudebestand mit einem Baujahr bis ca. 1918 setzt sich aus sehr unterschiedlichen Gebäudetypen zusammen. Ein großer Anteil dieser Gebäude wurde aufgrund der in Baden-Württemberg überwiegenden Form des Einhauses teilweise für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Durch die Lage in den Ortskernen sind die Grundstücke dieser Gebäude schon im Laufe vergangener Dekaden häufig durch zusätzliche Gebäude belegt und damit intensiver genutzt worden. Der Schwerpunkt für die Schaffung zusätzlicher Wohnfläche in historischen Gebäuden liegt daher bei der Umnutzung bisher landwirtschaftlich genutzter Gebäudeteile zu Wohn- oder auch gewerblichen Zwecken. Eine weitere Möglichkeit der Nutzungsintensivierung liegt in der (Wieder)Nutzung leerste-

hender Gebäude, die zwischen 5 und 10 Prozent des gesamten Bestandes ausmachen dürften. Um sowohl ausreichende Belichtung, private Freiflächen als auch Stellplätze schaffen zu können, ist dazu oft der Abriss kleinerer landwirtschaftlicher Nebengebäude auf dem Grundstück notwendig und sollte von den Genehmigungsbehörden eher großzügig gehandhabt werden.

Siedlungshäuser

Die zwischen 1918 und ca. 1960 errichteten Siedlungshäuser sind gekennzeichnet durch geringe Wohnflächen auf großen Grundstücken. Wie schon vielerorts in unterschiedlichster Qualität praktiziert, können diese Gebäude durch An-, Um- und Aufbauten sowie zusätzliche Gebäudekörper auf demselben Grundstück erweitert werden. Durch derartige Maßnahmen ist im Regelfall mindestens eine Verdoppelung der ursprünglichen Wohnfläche auf demselben Grundstück möglich, ohne den städtebaulichen Charakter des jeweiligen Wohngebiets zu zerstören. Auch die privaten Freiflächen und PKW-Stellplätze können im Regelfall noch ausreichend dimensioniert und den einzelnen Wohneinheiten in den erweiterten Gebäuden direkt zugeordnet werden.

„Funktionelle Zweifamilienhäuser“

Dieser Bautyp stellt eine sehr kompakte, meist zentral auf dem Grundstück platzierte Bauform dar und lässt zusätzliche Gebäude auf demselben Grundstück nur selten zu. Eine „Innere Verdichtung“ durch Aufteilung bestehender Wohnungen ist meist nur dann möglich, wenn das bestehende Treppenhaus mittig angeordnet ist. Auch dann sind erhebliche Grundrissänderungen mit Eingriffen in die tragenden Bauteile notwendig. Eine Zusammenlegung der beiden übereinander liegenden Wohnungen zu einer größeren Einheit ist denkbar, ergibt dann jedoch übergroße Wohnungen mit sehr vielen kleinen, nicht aufeinander bezogenen Zimmern. Damit stehen Aufwand und Nutzen derartiger Eingriffe in einem eher ungünstigen Verhältnis zueinander.

Möglich sind jedoch neben Dachgeschossausbauten seitliche oder die Grundstückstiefe ausnutzende Anbauten. Notwendige Stellplätze müssen dann evtl. unter dem Gebäude als offene oder geschlossene Tiefgarage angeordnet werden. Individuell nutzbare private Freiflächen sind auf derartigen Grundstücken dann nur noch eingeschränkt und ausschließlich für die Erdgeschosswohnungen realisierbar.

„Individuelle“ Ein- und Zweifamilienhausbauten

Diese Gebäude lassen sich aufgrund ihrer Vielfältigkeit schlecht allgemein beurteilen. Auf vielen derartigen Grundstücken ist der Bau zusätzlicher „Ableger“ des Haupthauses in Form eines Büro-, „Altenteil-“ oder Kinderhauses realisierbar. Damit kann die vorhandene Wohnfläche oft um 50 bis 100 Prozent gesteigert werden.

Die Aufteilung des ursprünglichen Wohngebäudes in mehrere Einheiten wird meist durch die vorhandenen offenen Treppenhäuser erschwert. Daher sind in solchen Fällen häufig Anbauten zur Aufnahme einer neuen Erschließung oder erhebliche Grundrissänderungen notwendig.

PKW-Unterstellplätze lassen sich im Regelfall problemlos integrieren, auch die Bereitstellung individuell zugeordneter privater Freiflächen ist möglich.

Hochrechnung: Mögliche Wohnflächenerweiterung bestehender Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre bis 1980

Von den oben dargestellten, häufig vertretenen Gebäudeformen sind einzig die „funktionellen Zweifamilienhäuser“ für eine Wohnflächenerweiterung wenig geeignet. Die übrigen Bauformen lassen Vergrößerungen von ca. 20% bis zu 100% zu, ohne den jeweiligen Siedlungscharakter dadurch erheblich zu beeinträchtigen. Eine Steigerung der vorhandenen Wohnfläche durch Erweiterung und Nutzungsintensivierung bestehender Ein- und Zweifamilienhäuser um ca. 30% der heute darin vorhandenen Wohnfläche erscheint realistisch. Dabei sind Mehrfamilienhäuser, die ca. 10%⁸² und Reihenhäuser, die ca. 16%⁸³ des Bestandes ausmachen, nicht einbezogen, da diese aufgrund ihrer vergleichsweise geringeren Grundstücksgrößen und der festgelegten Gebäudeform kaum Erweiterungsmöglichkeiten bieten.

Neben der Aktivierung unbebauter innerörtlicher Grundstücke liegt in der Intensivierung dieser innerörtlichen Nachverdichtungstätigkeit ein weiteres Potenzial zur Einsparung zusätzlicher Siedlungs- und Verkehrsfläche.

Derartige Nachverdichtungen auf bebauten Grundstücken finden in der Regel als individuelle Baumaßnahme einzelner Bauherren nach deren individuellen Zeit- und Objektplanungen statt. Die Einflussmöglichkeiten von Kommunen und übergeordneten Planungsebenen sind hier äußerst gering, da neben der kommunalen Planungshoheit die individuellen Eigentumsrechte die Grundstücksbesitzer vor staatlichen Eingriffen schützen. Eine stärkere Ausnutzung des Bauflächenpotenzials auf schon bebauten Grundstücken muss daher überwiegend durch Information, Beratung, eventuelle finanzielle Förderung und intensive Öffentlichkeitsarbeit erfolgen.

5.2. Leerstand in Baden-Württemberg?

Leerstehende Wohnungen und Wohngebäude stellen eine innerörtliche Flächenreserve dar, deren Nutzung weder zusätzliche Erschließung noch weitere Flächenversiegelung notwendig macht. Ihre (Wieder-) Nutzung sollte daher bei der Suche nach innerörtlichen Reserveflächen oberste Priorität haben.

Die Abbildung des prozentualen Leerstands in Mehrfamilienwohngebäuden des Forschungsinstituts empirica stellt bildlich dar, was in Baden-Württemberg bis heute als selbstverständlich gilt: Leerstand ist hier (noch) kein Thema.

⁸² In Kommunen mit unter 10.000 Einwohnern in Baden-Württemberg

⁸³ Bundesweit

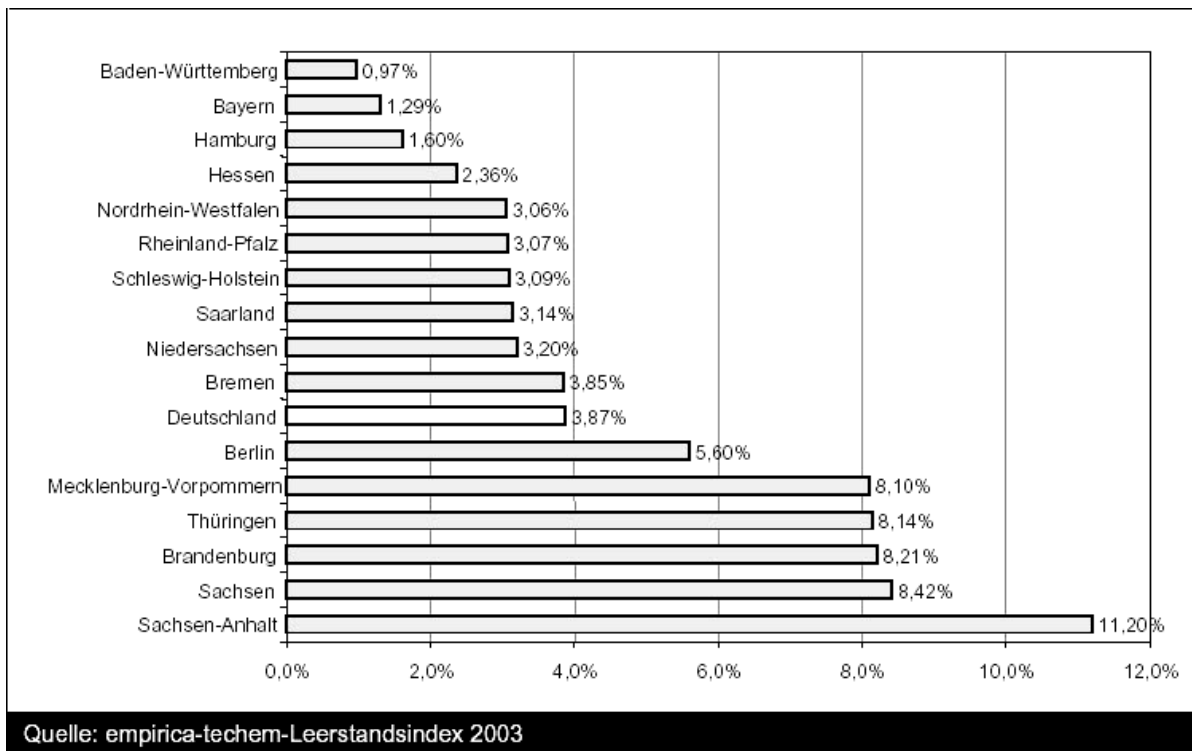


Abb. 94: Leerstandsquoten in den Bundesländern; Quelle: empirica-techem-Leerstands-Index

Die obige Grafik bildet jedoch nur einen Teilbereich der tatsächlichen Situation ab. Da Daten zum Thema Leerstand nicht in standardisierter Weise flächendeckend erhoben werden, gibt es keine repräsentativen und vergleichbaren Werte. Das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg gibt – abweichend vom oben abgebildeten empirica-techem-Leerstandsindex 2003 – für das Jahr 1999 bei Mietwohnungen im Land eine Quote von 1,74% Leerstand an, bei steigender Tendenz⁸⁴. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung nennt für das Jahr 2002 eine Leerstandsquote von 1,6% für die in der GDW zusammengeschlossenen Unternehmen⁸⁵. Diese Ziffern gelten jeweils nur für das Marktsegment des gewerblichen Mietwohnungsbaus, private Anbieter und Bauherren werden nicht erfasst.

Leerstand wird vielerorts noch immer als ein Problem angesehen, das sich auf die neuen Bundesländer, altindustrialisierte Regionen der alten Länder wie das Ruhrgebiet sowie Großwohnsiedlungen der 60er und 70er Jahre beschränkt. Dies sind zugleich diejenigen Gebiete, über die die meisten Informationen vorliegen – im Geschosswohnungsbau durch die Interessen der Wohnungsbaugesellschaften als Eigentümer, die ihren Bestand sinnvoll bewirtschaften und daher Angebot und Nachfrage kontinuierlich erheben und dokumentieren müssen, in den neuen Bundesländern, weil dort ein erheblicher Teil der Bautätigkeit und der Stadtentwicklung über Fördermaßnahmen vonstatten geht, die ebenfalls einer wirtschaftlichen Kontrolle durch den jeweiligen Geldgeber unterliegen. Das Ruhrgebiet als städtebauliches Ausnahmekonstrukt innerhalb der Bundesrepublik steht durch seine Bemühungen um die Bewältigung des Strukturwandels ebenfalls im Lichte der (Fach-) Öffentlichkeit.

⁸⁴ In: Wirtschaftsministerium Ba-Wü, Wohnungsversorgung in Baden-Württemberg, 2000

⁸⁵ In: BBR, Wohnungsmärkte in Deutschland, Ausgabe 2004, Berichte Band 18

Durch dieses öffentliche bzw. institutionelle Interesse wird die Entwicklung im Mehrfamilien- bzw. Geschosswohnungsbau in ihren regional unterschiedlichen Ausprägungen relativ genau verfolgt. Der weitaus größte Anteil der vorhandenen Wohngebäude wird in diese Betrachtungen jedoch nicht einbezogen. Ein- und Zweifamilienhäuser stellen ca. 82% des gesamten Bestandes an Wohngebäuden, werden in bisherigen Leerstandserhebungen aber mangels belastbarer Daten zumeist nicht berücksichtigt. Sie befinden sich überwiegend im Streubesitz privater Einzeleigentümer, die nur zu einem sehr geringen Prozentsatz in Interessensverbänden oder ähnlichen Institutionen organisiert sind.

Auch wenn – verglichen mit den Leerstandsziffern beispielsweise in den neuen Bundesländern – in Baden-Württemberg tatsächlich vergleichsweise geringe Leerstandsanteile anzutreffen sind, ist auch hier ein durchaus nennenswerter Anteil der Wohnungen längerfristig nicht in Gebrauch. Angesichts niedrigerer Wachstumsraten der Haushaltszahlen und einer zurückgehenden quantitativen Nachfrage sowie veränderter Ansprüche an die Wohnungsversorgung mit den damit einhergehenden geänderten Anforderungen an die qualitative Ausgestaltung des Wohnungsangebots könnte dies in einigen Regionen und Marktsegmenten schon in naher Zukunft über die heute schon bestehenden Leerstände hinaus zu wachsenden Schwierigkeiten führen.

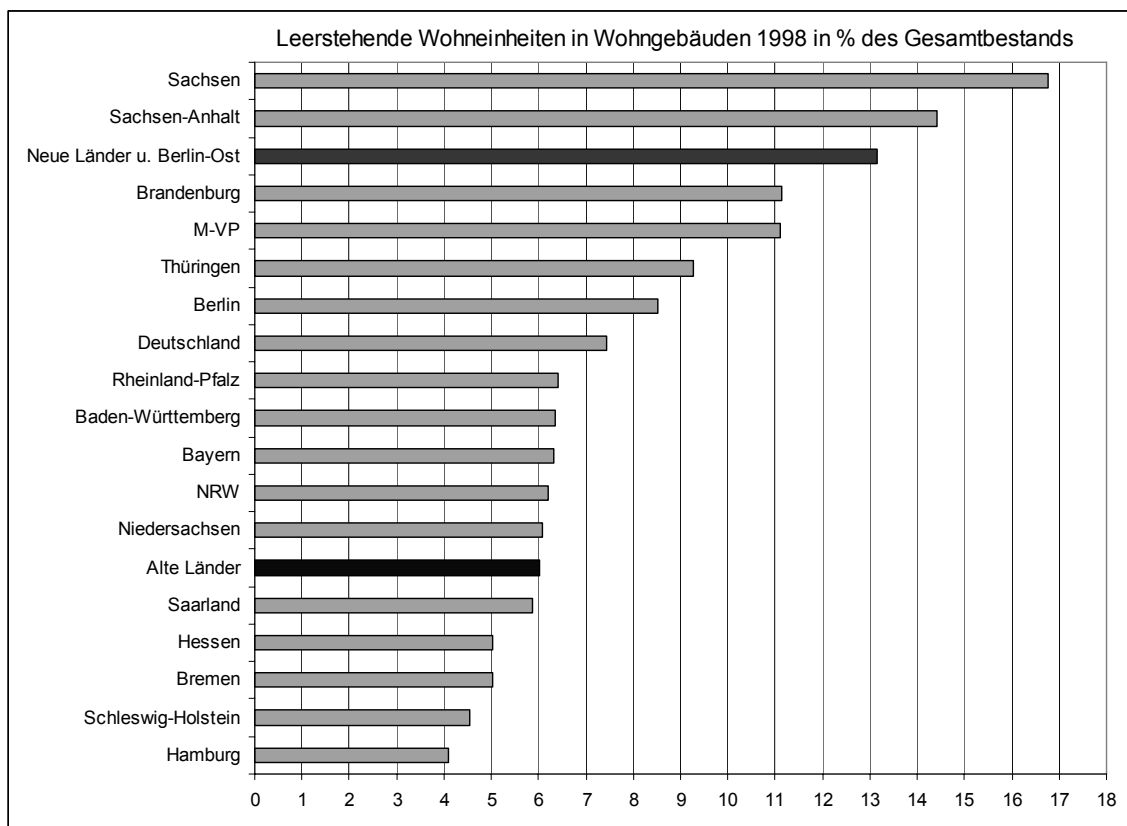


Abb. 95: Anteil leerstehender Wohneinheiten in den Bundesländern 1998, Daten: Mikrozensus 1998

Zu den komplett leerstehenden Wohngebäuden kommen noch zahlreiche leerstehende Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern hinzu. Im Rahmen der Zusatzauswertung zum Mikrozensus 1998 wurde der Anteil leerstehender Wohnungen am Gesamtbestand und dessen Verteilung auf einzelne Baualtersklassen bundesweit erhoben. Baden-Württemberg liegt hier bei einer Leerstandsquote von ca. 6,4% etwas über dem Durchschnitt der alten Länder von 6,0%.

Die folgende Tabelle zeigt das Baualter der in den Bundesländern vorhandenen Wohneinheiten nach Bauperioden. Baden-Württemberg liegt bei den jüngsten Gebäuden und bei den Bauten von vor 1900 leicht über, bei Wohneinheiten der Baujahre 1901-1978 etwas unter dem Durchschnitt der alten Länder.

Wohneinheiten in Gebäuden mit Wohnraum nach Baujahr und Leerstandsanteil in%, Stand: 1998										
	WE gesamt	davon leerstehend	Wohneinheiten nach Baujahr, Anteil in% des Gesamtbestands							
			bis 1900	1901- 1918	1919- 1948	1949- 1978	1979- 1986	1987- 1990	1991- 1993	1994 u. später
Ba-Wü	4435	6,4	9,1	5,1	10,9	51,8	12,2	4,1	3,2	3,6
Bayern	5259	6,3	7,3	3,6	9,9	51,3	12,4	4,4	4,9	6,2
Berlin	1820	8,5	6,5	18,1	19,3	35,9	10,0	3,8	1,4	4,9
Brandenburg	1157	11,1	10,5	8,0	22,9	30,1	14,5	4,1	1,5	8,7
Bremen	338	5,0	4,7	6,2	13,6	65,4	7,4	0,0	0,0	0,0
Hamburg	830	4,1	5,3	8,4	14,1	58,1	5,8	1,7	2,0	4,5
Hessen	2620	5,0	9,0	5,5	10,8	53,9	9,2	3,0	3,0	5,5
M-VP	811	11,1	12,8	7,3	15,2	34,9	12,8	5,2	2,6	9,0
Niedersachsen	3368	6,1	8,1	5,0	11,8	55,1	9,8	2,0	2,7	5,4
NRW	7812	6,2	5,1	6,4	12,7	57,3	9,4	2,0	1,3	5,7
Rheinland-Pfalz	1733	6,4	11,4	5,7	11,9	48,1	11,1	3,0	2,5	6,3
Saarland	476	5,9	8,6	6,5	15,8	56,1	8,4	1,1	0,0	2,5
Sachsen	2238	16,8	19,7	12,3	20,2	24,4	11,2	3,7	1,0	7,4
Sachsen-Anhalt	1277	14,4	16,8	10,4	21,1	28,0	11,5	3,8	1,3	7,0
Schleswig-Holst.	1250	4,6	7,0	5,8	11,4	53,7	9,6	2,6	3,0	7,0
Thüringen	1123	9,3	20,6	8,9	16,0	27,7	13,5	5,4	1,7	6,1
Alte Länder	29257	6,0	7,4	5,9	11,9	53,7	10,2	2,9	2,7	5,3
Neue Länder u. Berlin-Ost	7290	13,2	15,7	10,6	19,5	27,7	12,9	4,6	1,4	7,6

Tab. 50: Wohneinheiten in Gebäuden mit Wohnraum nach Baujahr und Leerstandsanteil in%, Stand: 1998; Quelle: Bautätigkeit und Wohnungen, Mikrozensus - Zusatzerhebung 1998 - Wohnsituation der Haushalte, Fachserie 5, Heft 1, Bestand und Struktur der Wohneinheiten, Statistisches Bundesamt, Verlag Metzler-Pöschel Wiesbaden 1999; eigene Berechnungen

Die Aufschlüsselung der Leerstände nach Baualtersklassen ergeben für Baden-Württemberg das in der untenstehenden Grafik erkennbare Bild steigender Leerstandsquoten mit wachsendem Baualter.

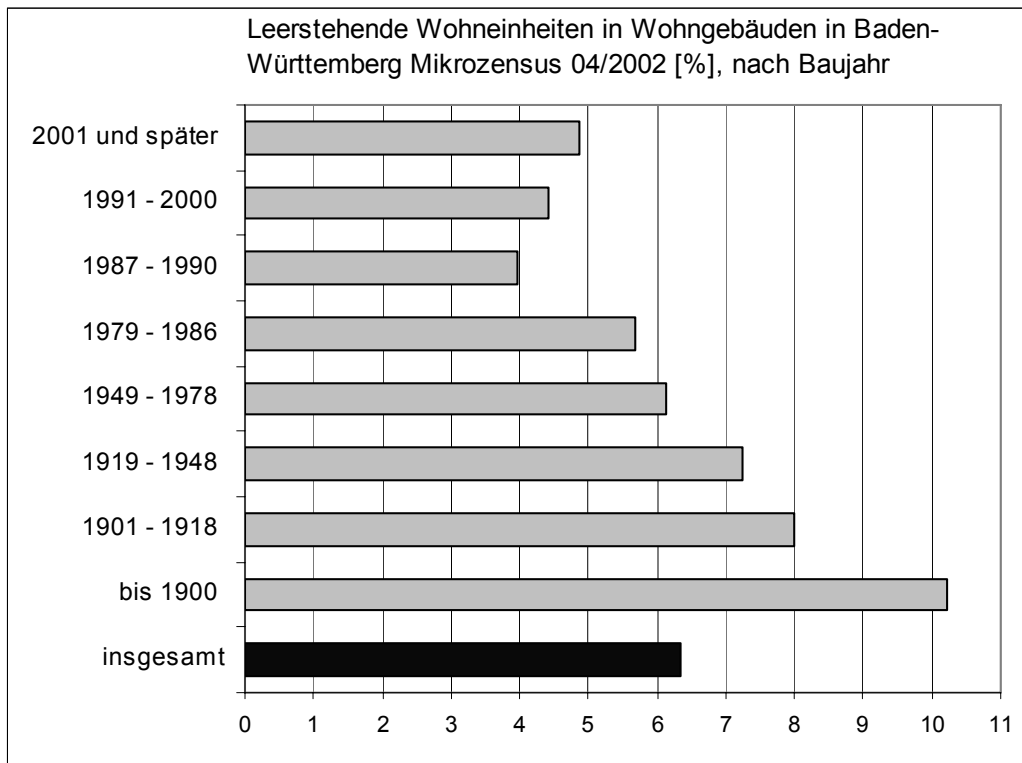


Abb. 96: Leerstehende Wohneinheiten in Ba-Wü nach Baujahr, Daten: StaLa, Stat. Bericht Wohnungsstichprobe vom 12.09.2003, Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2002; eigene Berechnungen

Die Ergebnisse des Mikrozensus` zum Thema Leerstand sind – trotz aller statistisch bedingten Ungenauigkeiten - auf das gesamte Land bezogen sicherlich soweit aussagekräftig, dass die sich darin abzeichnende erhebliche Leerstandsrate in Gebäuden älteren Baujahrs als Alarmsignal ernst zu nehmen ist.

Wohnungen mit einem Baujahr von 1900 und früher sind nach den Ergebnissen des Mikrozensus 2002 in Baden-Württemberg schon zu über 10% von Leerstand betroffen. Dies könnte zum einen mit deren ungenügender Ausstattung, zum anderen mit der Lage in meist ländlich strukturierten Gebieten zusammenhängen, in denen ein großes, preisgünstiges Angebot an Neubauf Flächen vorhanden ist. Die relativ hohen Leerstandszahlen bei Wohneinheiten neueren Baujahrs dürften auf schon fertig gestellte, jedoch noch nicht verkaufte/vermietete Wohnungen zurückzuführen und somit unbedenklich sein, während die hohen Werte für ältere Wohneinheiten eindeutig jenseits jeglicher Fluktuationsreserve liegen und auf strukturelle Schwierigkeiten hindeuten.

Der Geschosswohnungsbau als am besten dokumentiertes Marktsegment konzentriert sich in Baden-Württemberg in den Ballungsräumen, die aufgrund der Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt und sich ändernder Wohnstandortpräferenzen einen größer werdenden Anteil der Haushalte an sich binden können. Daher sind hier tatsächlich die Leerstandsraten niedrig und werden dies vermutlich

zumindest in Gebäuden in guter Lage und mit attraktivem Gebäudezuschnitt noch längerfristig bleiben⁸⁶.

In der Fläche überwiegen jedoch die Ein- und Zweifamilienhäuser. Wie im vorangegangenen Kapitel gezeigt wurde, ist gerade in Regionen mit geringer Siedlungsdichte sowohl der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am Gesamtbestand als auch dessen verhältnismäßige Zunahme während der vergangenen Jahre überdurchschnittlich hoch, bei gleichzeitig überdurchschnittlichen Anteilen älterer Gebäude.

In Baden-Württemberg deutet schon die Diskrepanz zwischen den hohen Baufertigstellungszahlen im Ein- und Zweifamilienhausbau in ländlichen Gebieten und der in diesen Gebieten zugleich teilweise unterdurchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung auf mögliche Probleme hin.

Im Ein- und Zweifamilienhausbereich kann davon ausgegangen werden, dass es kaum zu Leerstand von Neubauten kommt, da bei Baubeginn üblicherweise der zukünftige Nutzer schon feststeht – im Einfamilienhausbau im ländlichen Bereich meist die Familie der Bauherren. Auch Bauträger sichern sich meist im Vorfeld eines geplanten Baubeginns durch entsprechende Verträge oder zumindest Marktanalysen ab. Leerstände im Ein- und Zweifamilienhaussektor treten daher überwiegend bei Bestandsimmobilien auf.

Die Ergebnisse aus den Fallbeispielen machen deutlich, dass Leerstand in nahezu allen Ortsteilen aller kleinen Gemeinden anzutreffen ist. Die im Rahmen dieser empirischen Untersuchung mit Hilfe der Daten der Einwohnermeldeämter erhobenen Leerstandsziffern dürften – wie der Abgleich in einigen Ortsteilen durch Gespräche in den Ortsverwaltungen und Inaugenscheinnahme vor Ort ergab – mit erheblichen Fehlerquoten in beide Richtungen belastet sein. Selbst bei einer angenommenen Schwankungsbreite von +/- 20% lassen sich dennoch einige belastbare Aussagen über das Phänomen „Gebäudeleerstand in kleinen Kommunen“ ableiten.

Insgesamt muss damit nach vorsichtiger Schätzung landesweit von mindestens ca. 5% leerstehender Wohngebäude und ca. 6% leerstehender Wohnungen ausgegangen werden. Dies beträfe gut 110.000 aller ca. 2.240.000 Wohngebäude. Von den vorhandenen Wohnungen wären etwa 250.000 Einheiten betroffen.

Wohngebäudeleerstand betrifft (bisher) in kleinen Kommunen Baden-Württembergs fast ausschließlich Gebäude, die vor ca. 1945 errichtet wurden. Es liesse sich mutmaßen, dass die Erbauer und deren Kinder im Regelfall ein Haus halten und erst die Enkelgeneration sich von diesen Gebäuden löst. Eine weitere Ursache für erhöhte Leerstandsquoten in diesem Segment dürfte die Tatsache sein, dass sich Ein- und Zweifamilienhausgebäude von vor 1945 in ihrer Ausstattung und Komfort erheblich von den nach Wiederaufnahme der privaten Bautätigkeit ab ca. 1950 errichteten Gebäuden unterscheiden. Von diesen älteren Gebäuden sind den Ergebnissen der Fallstudien zufolge insbesondere Einhäuser mit einem größeren Anteil landwirtschaftlicher Nutzfläche und/oder vom

⁸⁶ Nicht mehr nachgefragte „Schlichtwohnungen“ aus den fünfziger Jahren in attraktiven Lagen werden bspw. von der Karlsruher Volkswohnung in großen Stückzahlen abgerissen und sofort durch neue Geschosswohnungsbauten mit hochwertigem Wohnstandard ersetzt.

Durchschnitt stark abweichenden Wohnflächen von Leerstand betroffen. Neben reinen Wohngebäuden und Bauernhäusern stehen in ländlichen Gemeinden auch ehemalige Gaststätten und kleinere Gewerbebauten leer. Die gewerblich genutzten Bauten sind dabei das einzige Marktsegment, in dem auch schon Immobilien neueren Baujahrs keine Weiterverwendung mehr finden.

Ein gewisser Anteil der leerstehenden Gebäude wird jährlich durch Abriss vom Markt genommen. Dies betrifft zum einen Gebäude, die dauerhaft leer standen und zur Vermeidung von Gefährdungen und/oder optischen Beeinträchtigungen abgerissen werden und zum anderen Gebäude, an deren Stelle Neubauten errichtet werden. In den Statistiken zur Bautätigkeit werden in den vergangenen vier Jahren jeweils brutto ca. 1500 Gebäude als „Totalabgang“, d.h. Abriss verzeichnet. Bei einem Gebäudebestand von durchschnittlich ca. 2.200.000 Wohngebäuden entspricht dies ca. 0,07%, d.h. weniger als einem Promille. Von diesen Abrissen sind zu zwei Dritteln Einfamilienhäuser betroffen⁸⁷.

Umgang mit Leerstand

Leerstand kann unterschiedliche Ausprägungen erfahren. Neben der für einen funktionierenden Immobilienmarkt notwendigen Fluktuationsreserve, die in verschiedenen Quellen mit einer Größenordnung zwischen 0,5 und ca. 3% des Gesamtbestands angesetzt wird und üblicherweise auf wenige Monate des Leerstands befristet ist⁸⁸, tritt in zunehmendem Maße auch in Baden-Württemberg substantieller, mittel- bis langfristiger Leerstand im Wohnungsbestand auf.

- Vermietete Gebäude/Wohnungen, die nach dem Auszug des letzten Mieters zu den vom Eigentümer gewünschten Konditionen nicht neu vermietet werden können
- Eigengenutzte Gebäude/Wohnungen, die nach dem Auszug oder Tod des letzten Bewohners zu den vom Erben/neuen Eigentümer gewünschten Konditionen weder verkauft noch vermietet werden können

In beiden Fällen bestünde für den Eigentümer grundsätzlich die Möglichkeit, seine Konditionen entsprechend der Nachfrage des Marktes anzupassen, d.h. den Kauf- oder Mietpreis herabzusetzen.

Dort, wo das Angebot an neuem, den aktuellen Wohnvorstellungen entsprechenden Gebäuden im Verhältnis zur Einwohner- bzw. Nachfrageranzahl groß und für den Durchschnittshaushalt finanziell erreichbar ist, sinkt der Marktwert von Bestandsimmobilien oft erheblich ab. Viele Eigentümer können oder wollen diese häufig unter den Schätz- bzw. Bodenrichtwerten liegenden Preise nicht akzeptieren und warten auf sich ändernde Randbedingungen. Leerstand unterschiedlicher Dauer ist häufig die Folge.

Ein Extremfall ist dann erreicht, wenn auch bei einem Kaufpreis von 0 Euro kein Interessent das Gebäude erwerben möchte. Dieser Fall tritt nicht nur bei herabgewirtschafteten, den heutigen Qua-

⁸⁷ Statistische Berichte Baden-Württemberg, Bautätigkeit und Wohnungswesen, 9.5.2005

⁸⁸ Vergl. bspw. Brachat-Schwarz, Wohnungsbedarfsprognose für Baden-Württemberg, in: Statistisches Monatsheft 08/2003: Durchschnittliche angenommene Fluktuationsreserve für Baden-Württemberg = 2,6% der vorhandenen Wohnungen

litätsansprüchen überhaupt nicht mehr entsprechenden älteren Wohngebäuden in Ostdeutschland, sondern in Einzelfällen auch schon bei (Sonder-) Immobilien in peripheren Regionen Baden-Württembergs auf⁸⁹.

Verlässliche Daten zum Kaufpreisverhältnis zwischen Bestands- und Neubauimmobilien existieren nur wenige. Gerade in kleinen Kommunen sind aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen keine belastbaren Vergleiche der Wertentwicklung zu realisieren. Durch eine Analyse dieses Verhältnisses im Zeitverlauf ließen sich jedoch wertvolle Anhaltspunkte für möglicherweise örtlich zu erwartende steigende Leerstandsziffern erhalten. Wenn die Differenz zwischen den Preisen für Neubau- und Bestandsimmobilien sehr hoch ist oder im Zeitablauf kontinuierlich wächst, weist dies auf eine geringe Wertschätzung älterer Gebäude mit entsprechend schlechten Vermarktungschancen und die Gefahr einer wachsenden Leerstandsquote hin.

Für Gesamtdeutschland veröffentlicht die Bundesvereinigung der Landesbausparkassen jährlich Marktdaten zu dem von ihr vermittelten Immobilienbestand⁹⁰. Bei durchschnittlich ca. 25.000 bis 30.000 vermittelten Immobilien, davon ca. einem Drittel Ein- und Zweifamilienhäusern, ergibt sich für den Zeitraum 1997 bis 2005 folgendes Bild bezüglich der Preisentwicklung bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Neu- und Altbaubestand:

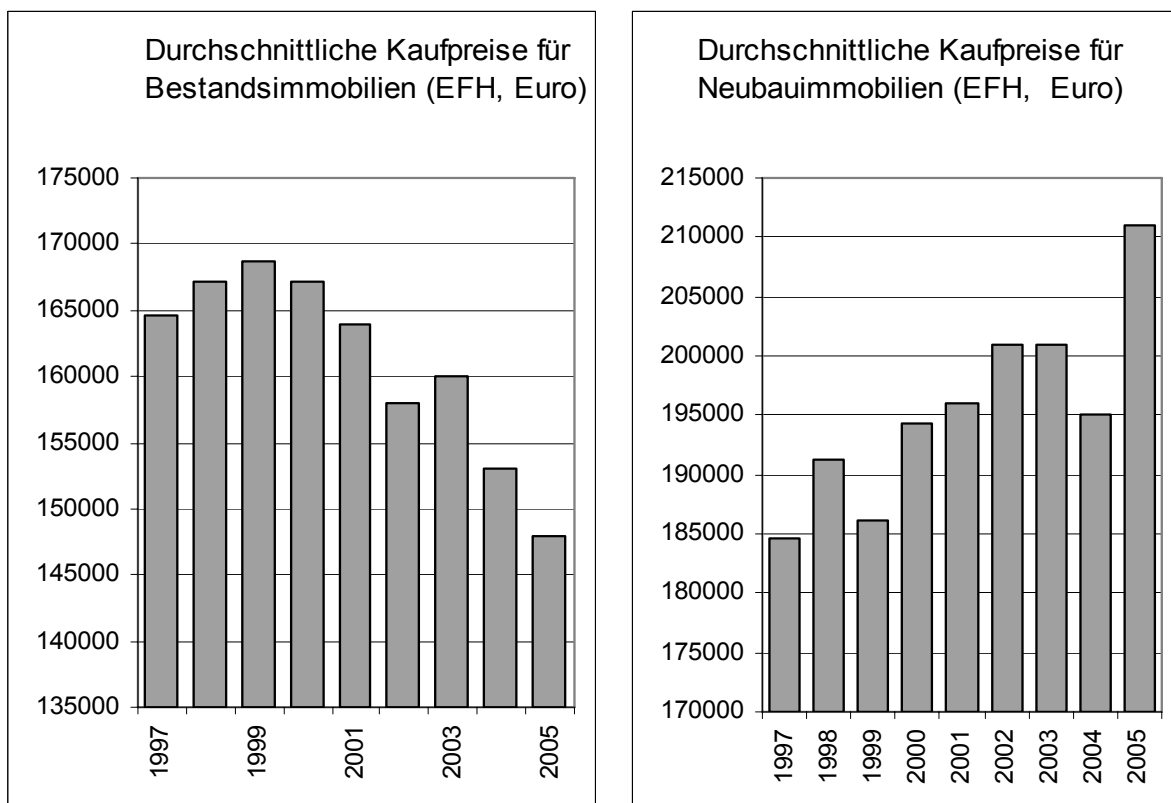


Abb. 97: Durchschnittliche Kaufpreise für Bestands- und Neubauimmobilien 1997-2005, Daten: LBS; eigene Berechnungen

⁸⁹ Z.B. Gemeinde Enzklosterle, Region Nordschwarzwald 2004: Zwangsversteigerung einer Hotel-Immobilie aus den 70er Jahren mit ca. 1 ha Grundstücksfläche für 1 Euro wegen hohen Modernisierungskosten und mangelnder Nachfrage

⁹⁰ Quelle: Pressemitteilungen der LBS, <http://www.lbs.de/nord/die-lbs/presse/lbs-bundesgeschaeftsstelle/archiv>

Während Ein- und Zweifamilienhaus-Neubauten im Bundesdurchschnitt eine mäßige, aber recht kontinuierliche Preissteigerung verzeichnen, sinken die Verkaufswerte von Gebrauchtimmobilien. Die Differenz zwischen den Preisen wächst kontinuierlich. Die Differenz der Kaufpreise ist bei Eigentumswohnungen zwischen Alt- und Neubauten zwar insgesamt wesentlich größer, dieses Verhältnis hat sich aber weniger stark verändert als im Einfamilienhaussektor, wo der durchschnittliche Kaufpreis eines Objekts 1997 nur ca. 12% unter dem Preis eines Neubaus lag, während heute ein gebrauchtes Einfamilienhaus im Durchschnitt schon 40% weniger wert ist als ein Neubau. Dies hängt unter anderem damit zusammen, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen stark rückläufig ist und praktisch nur noch Eigentumswohnungen in Bestlagen mit hohem Standard Käufer finden. Deren durchschnittliche Kaufpreise liegen daher gleichbleibend hoch.

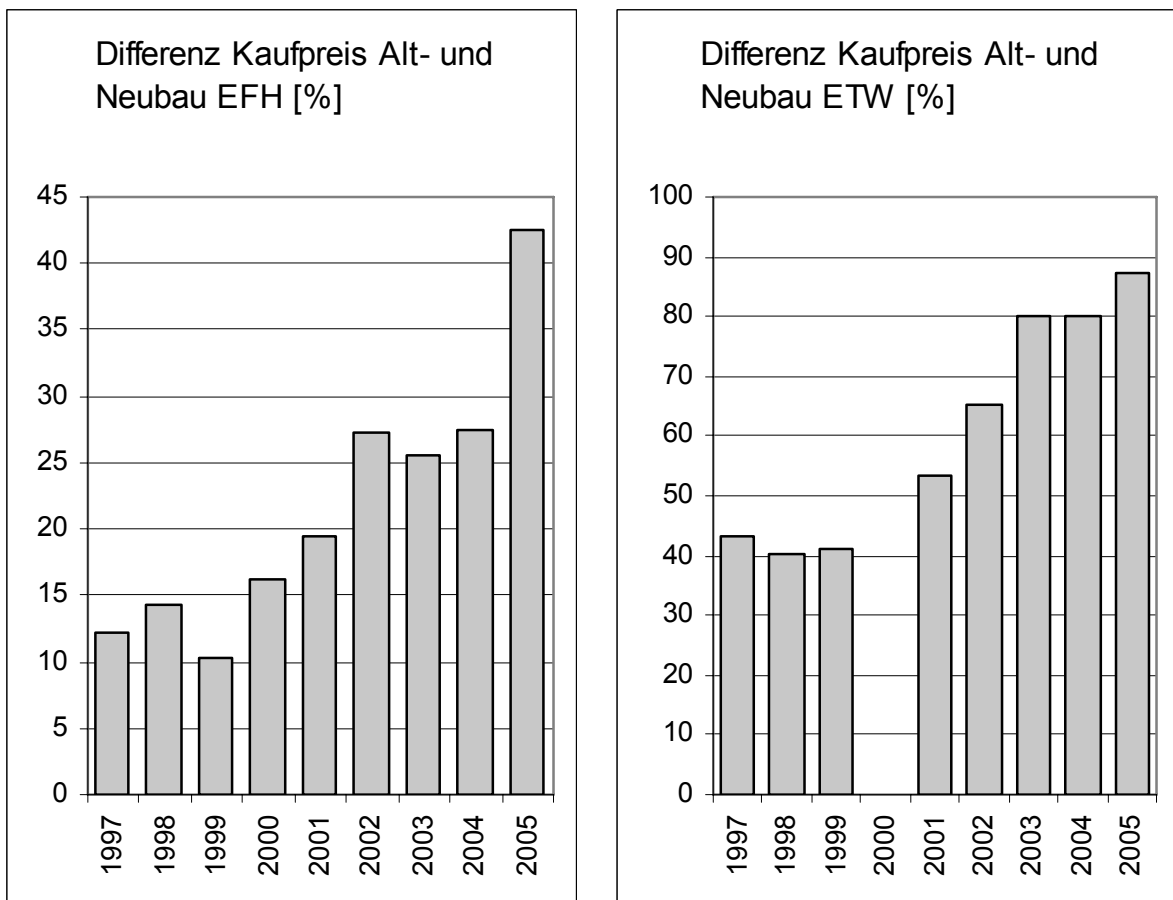


Abb. 98: Differenz der Kaufpreise für Bestands- und Neubauimmobilien 1997-2005, Daten: LBS; eigene Berechnungen

Selbstverständlich müssen diese bundesweiten, sich ausschließlich auf die durch die Landesbausparkassen vermittelten Immobilien beziehenden Werte mit äußerster Vorsicht betrachtet werden, da extreme Preisausschläge regionaler Teilmärkte zu erheblichen Verzerrungen führen können. Dennoch lässt sich aus der aktuellen Entwicklung darauf schließen, dass der bisher als „Selbstläufer“ geltende Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser vor gravierenden Veränderungen stehen dürfte. Gleichzeitig steigt das durch die LBS vermittelte Angebot gebrauchter Immobilien leicht an, während die Zahl der vermittelten Neubauten relativ konstant blieb.

Situation in Baden-Württemberg

Einen Anhaltspunkt zu aktuellen Verkaufspreisen von Neubau- und Bestandsimmobilien in Klein- und Mittelstädten Baden-Württembergs gibt beispielsweise die Untersuchung der Landesbausparkasse Baden-Württemberg⁹¹. Deren Ergebnisse dürften sich mit gewissen Abschlägen in etwa auf die diese Städte jeweils umgebenden kleineren Gemeinden übertragen lassen. Allerdings wurden in dieser Untersuchung nur Reihenhäuser und Eigentumswohnungen direkt verglichen. Diese stellen jedoch im ländlichen Bereich wiederum nur einen sehr geringen Anteil an den Wohngebäuden bzw. Wohnungen.

Die Preise für Reihenhaus-Neubauten und Reihenhaus-Bestandsimmobilien in den Mittelstädten liegen in den Verdichtungsräumen sehr nahe beieinander, in Einzelfällen werden Bestandsimmobilien (evtl. wegen der größeren Grundstücke älterer Reihenhäuser) sogar höher gehandelt als Neubauten. Im Ländlichen Raum und den dortigen Verdichtungszone n liegen die Preise für Bestandsimmobilien dagegen deutlich niedriger als für Neubauten.

Die Preise für Eigentumswohnungen differieren noch stärker mit der Raumkategorie und die Wiederverkaufspreise liegen insgesamt niedriger als bei Reihenhäusern. Im Ländlichen Raum kann bei Bestandswohnungen örtlich nicht einmal die Hälfte des Kaufpreises einer Neubau-Eigentumswohnung erzielt werden. Bei diesen Berechnungen spielen allerdings Zuschnitt und Zustand der Wohnungen mangels entsprechender Daten keine Rolle, so dass sich hinter diesen Werten sicherlich auch unterschiedliche Qualitäten der angebotenen Wohnungen verbergen.

⁹¹ Markt für Wohnimmobilien 2005, Hrsg.: Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen, Berlin, darin: Daten für Klein- und Mittelstädte mit 20.000 bis 100.000 Einwohnern

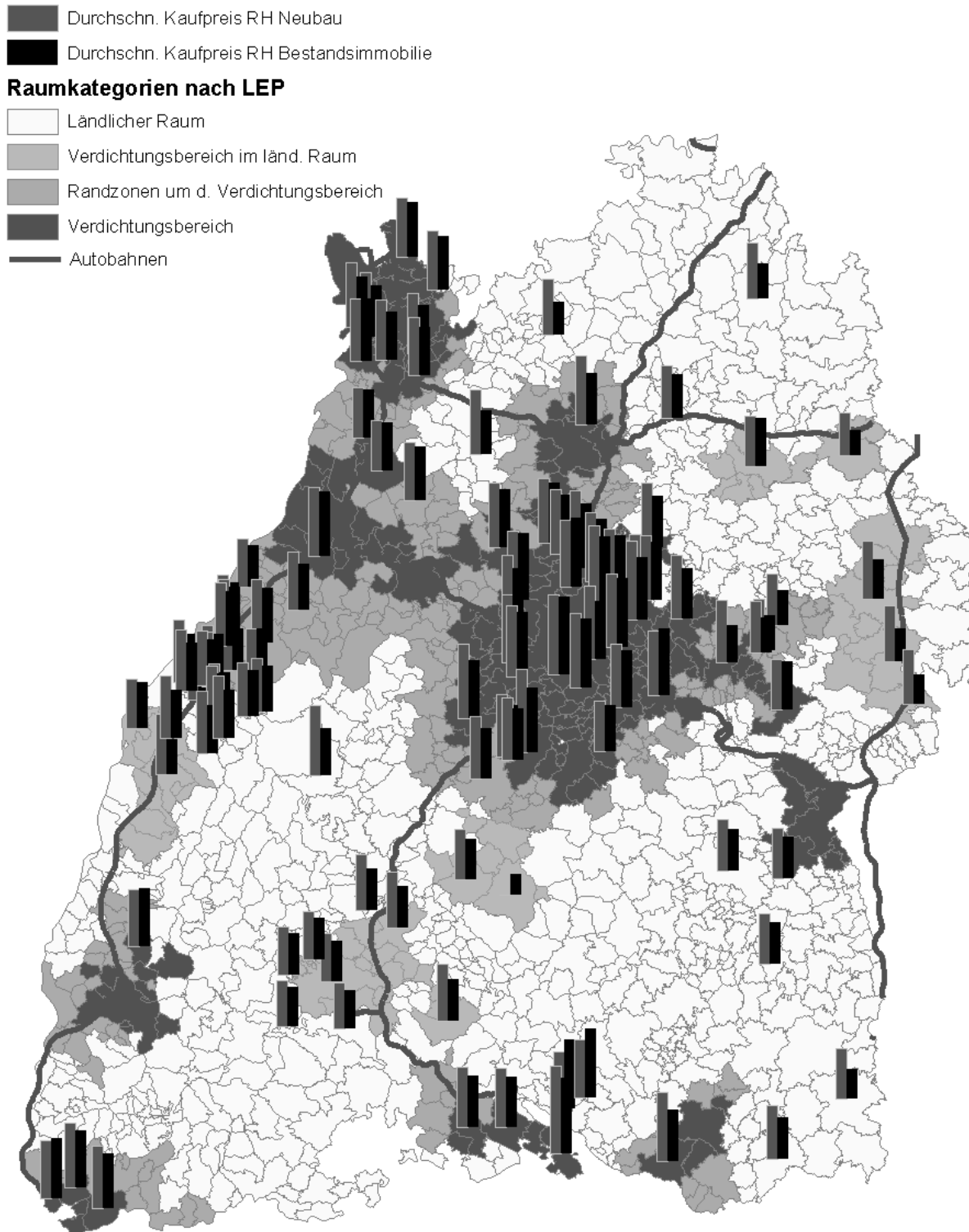


Abb. 99: Verhältnis der durchschnittlichen Kaufpreise für Reihenhäuser Neubau/Bestandsimmobilien, Daten: Bundesgeschäftsstelle der LBS (Hrsg.) Markt für Wohnimmobilien 2005; eigene Grafik

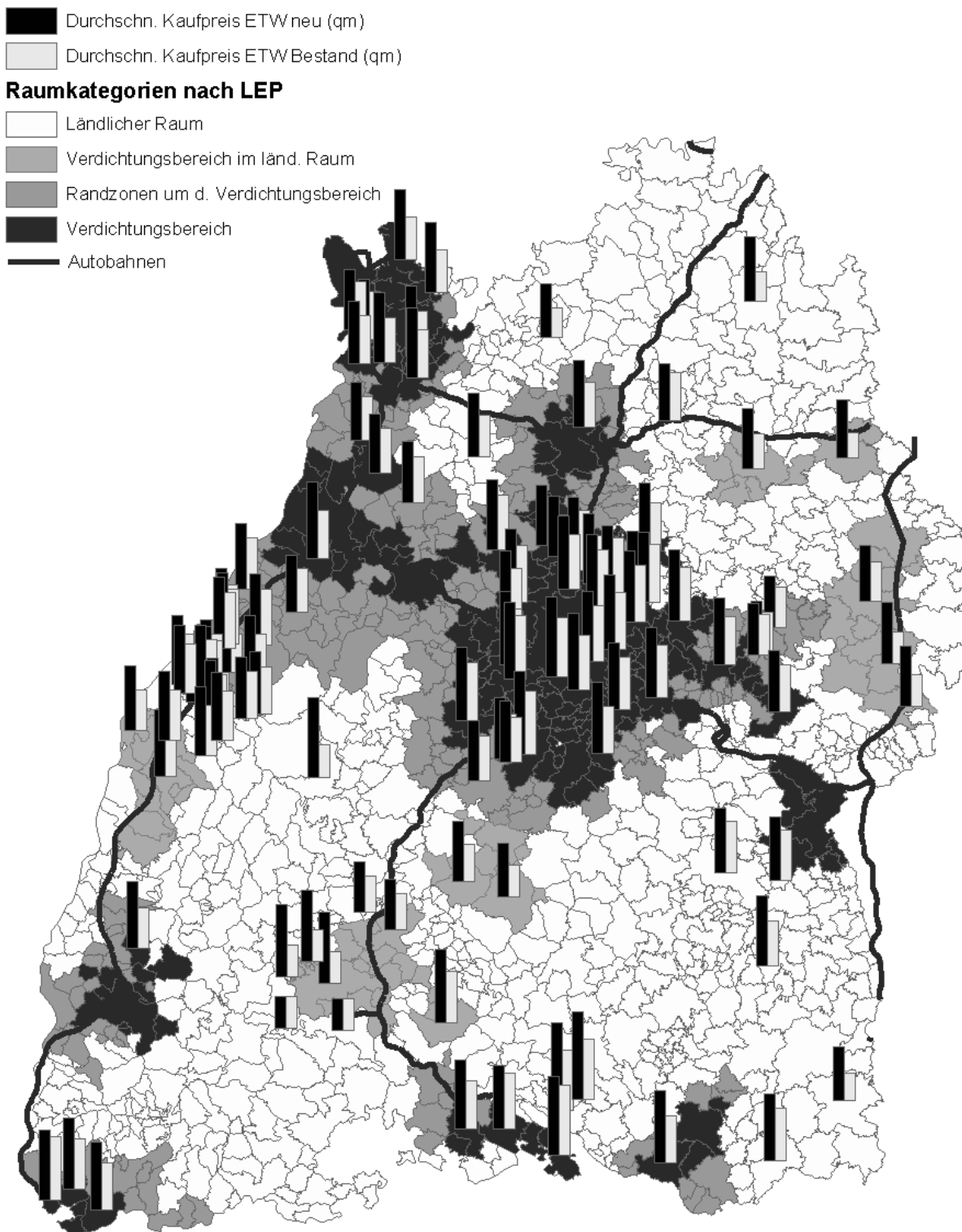


Abb. 100: Verhältnis der durchschnittlichen Kaufpreise je qm für Eigentumswohnungen, Neubau/Bestandsimmobilien, Daten: Bundesgeschäftsstelle der LBS (Hrsg.) Markt für Wohnimmobilien 2005; eigene Grafik

Ein nicht unbedeutender Teil der Nachfrage wird in den kommenden Jahrzehnten durch Erbschaften entweder direkt oder auf dem Umweg über den Weiterverkauf geerbter Objekte gedeckt werden. In der Hälfte aller Erbschaftsfälle – knapp 400.000 Mal pro Jahr – werden laut einer Studie von empiri-

ca⁹² Immobilien mitvererbt. Ihr Gesamtwert beträgt jährlich etwa 67 Milliarden Euro, im Schnitt 170.000 Euro. Mindestens 1 Prozent der Haushalte in Deutschland erbt demnach jährlich Immobilien. Weit über drei Viertel davon sind nach der empirica-Analyse Ein- und Zweifamilienhäuser oder unbebaute Grundstücke. Geerbte Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude spielen dagegen eine geringere Rolle⁹³.

In den alten Bundesländern verfügen 63% der erbenden Haushalte zum Erbzeitpunkt schon über anderweitig erworbenes Wohneigentum, in den neuen Bundesländern trifft dies immerhin schon auf 13% der Erben zu. Dies bedeutet, dass jährlich mindestens ca. 200.000 Immobilien aus dem Bestand auf den Markt kommen, da durch den Tod des Vererbenden im Regelfall die entsprechende Immobilie frei wird. Ebenso wie die Verteilung des Immobilienbesitzes ist auch die Verteilung von Immobilien-Erbfällen regional höchst unterschiedlich. Während in den Städten nur ein geringer Teil aller Immobilien in privatem Streubesitz sind, ist die Quote in kleinen, ländlich gelegenen Gemeinden mit bis zu 90% überdurchschnittlich hoch. Entsprechend groß dürfte der Anteil der in peripheren Regionen vererbten Immobilien an der Gesamtzahl der Fälle sein.

5.3. Akteure – wo und von wem wird Fläche „verbraucht“?

Fläche wird von sehr unterschiedlichen Akteuren aus den verschiedensten Beweggründen „verbraucht“. Um hier steuernd eingreifen und das langfristige Ziel einer Reduzierung der Flächenneuausweisung, bis hin zu einem Flächenkreislauf ohne weiter wachsende bebaute Fläche, erreichen zu können, sollten die Akteure, deren Ziele und Beweggründe und deren jeweiliger Anteil am gesamten Flächenverbrauch bekannt sein.

In kleinen Gemeinden spielen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung bei der tatsächlichen Ausgestaltung der Siedlungsentwicklung eine geringere praktische Rolle als in städtischen Gebieten und Ballungszentren. Dies hängt zum einen mit den in dünner besiedelten Gebieten meist erheblich größeren Spielräumen hinsichtlich der Quantitäten vorhandener Flächen im Außenbereich zusammen. Zum anderen besteht zwischen Flächennutzern - in der Regel privaten Bauherren - und der örtlichen Verwaltung sowie der politischen Ebene ein direkterer Kontakt, oft durch persönliche Bekanntschaft, so dass Einzelne ihren Wünsche und Vorstellungen besser Gehör verschaffen und die Siedlungspolitik einer Gemeinde beeinflussen können. Der Anteil der Haushalte mit dem Wunsch nach Wohneigentum ist durch den größeren Anteil von Mehrpersonenhaushalten höher, so dass diese Haushalte, im Gegensatz zu der Situation in den Städten mit den dort anzutreffenden hohen Prozentanteilen von Single-Haushalten, in kleinen Gemeinden eine Mehrheit der Wähler stellen.

Die folgende Übersicht macht deutlich, dass negative Folgen einer starken Siedlungsflächenausdehnung insbesondere in zwei der hier aufgeführten Räume anzutreffen sind: zum einen in städtischen Agglomerationsräumen durch eine zu große Verdichtung als Verursacher von Einbußen in der Le-

⁹² empirica, Dr. Reiner Braun und Ulrich Pfeiffer: VERMÖGENSBILDUNG IN DEUTSCHLAND: IMMOBILIENERBSCHAFTEN, Auftraggeber: LBS Bundesgeschäftsstelle Berlin, 2005

⁹³ LBS Research, 08.08.2005: Warten auf die Erbschaft ist keine Lösung für Wohneigentumsinteressenten

bensqualität, und zum anderen in ländlichen Gemeinden mit stagnierender Bevölkerungsentwicklung. Ursachen und Akteure des Flächenwachstums sind in diesen Räumen jedoch völlig unterschiedlich.

Übersicht: Wo, von wem, warum und mit welchen Folgen wird Fläche verbraucht?

Wo?	Verdichtungsräume
Warum?	<ul style="list-style-type: none"> - Deckung der Wohnraumnachfrage aus Eigenbedarf und Zuzug - Ersatzbedarf - spez. Wohnflächenzuwachs/Steigerung der persönlichen Wohnqualität - Versorgung spezieller Nachfragegruppen mit Wohnraum (Familien, Studenten...) - Flächenbedarf von Gewerbe/Handel/Industrie
Wer?	<ul style="list-style-type: none"> - Bauträger - städtische Entwicklungsgesellschaften - Investoren
Besitzverhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> - Konzentriert - überwiegend Mietverhältnisse
Positive Folgen?	<ul style="list-style-type: none"> - Kaufkraftbindung - Auslastung vorhandener Infrastruktur
negative Folgen?	<ul style="list-style-type: none"> - Zerstörung von Naherholungs- und Grünflächen - Veränderung des lokalen Klimas - Verkehrserzeugung - Erzeugung großflächiger Versiegelung - höhere Belastung von Kanalisation und Flüssen
Wo?	Randzonen um Verdichtungsräume
Warum?	<ul style="list-style-type: none"> - Deckung des Wohnraumnachfrage aus Eigenbedarf und Zuzug - Ersatzbedarf - spez. Wohnflächenzuwachs/Steigerung der persönlichen Wohnqualität - Versorgung spezieller Nachfragegruppen mit Wohnraum (Familien...) - Flächenbedarf von Gewerbe/Handel/Industrie
Wer?	<ul style="list-style-type: none"> - Bauträger - städtische Entwicklungsgesellschaften - Investoren - private Bauherren
Besitzverhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> - Teils konzentriert, teils Einzeleigentümer - Mieter- und Eigentümerhaushalte gemischt
Positive Folgen?	<ul style="list-style-type: none"> - Kaufkraftbindung/Erhöhung - Auslastung vorhandener Infrastruktur
negative Folgen?	<ul style="list-style-type: none"> - Zerstörung von Naherholungs- und Grünflächen - Veränderung des lokalen Klimas - Verkehrserzeugung - Erzeugung großflächiger Versiegelung - höhere Belastung von Kanalisation und Flüssen

Wo?	Prosperierende Gemeinden in ländlichen Räumen
Warum?	<ul style="list-style-type: none"> – Deckung des Wohnraumnachfrage aus Eigenbedarf und Zuzug – Ersatzbedarf – spez. Wohnflächenzuwachs/Steigerung der persönlichen Wohnqualität – Flächenbedarf von Gewerbe/Handel/Industrie
Wer?	Private Bauherren, kleine Bauträgerunternehmen
Besitzverhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> – Breit gestreut – überwiegend Eigentum
Positive Folgen?	<ul style="list-style-type: none"> – Steigerung der persönlichen Wohnqualität – Bindung an den Ort – Auslastung bestehender Infrastruktur (wo vorhanden)
negative Folgen?	<ul style="list-style-type: none"> – Zerstörung von Naherholungsflächen und/oder landwirtschaftlichen Nutzflächen – Verkehrserzeugung – Steigerung des MIV-Anteils am Gesamtverkehr
Wo?	Stagnierende Gemeinden in ländlichen Räumen
Warum?	<ul style="list-style-type: none"> – Deckung der Wohnraumnachfrage aus Eigenbedarf – Ersatzbedarf – spez. Wohnflächenzuwachs/Steigerung der persönlichen Wohnqualität
Wer?	Private Bauherren
Besitzverhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> – Breit gestreut – überwiegend Eigentum
Positive Folgen?	<ul style="list-style-type: none"> – Steigerung der persönlichen Wohnqualität – Bindung an den Ort – Auslastung bestehender Infrastruktur (wo vorhanden)
negative Folgen?	<ul style="list-style-type: none"> – Zerstörung von Naherholungsflächen und/oder landwirtschaftlichen Nutzflächen – Verkehrserzeugung – Steigerung des MIV-Anteils am Gesamtverkehr – Verringerung der Siedlungsdichte – sinkende Rentabilität vorhandener Infrastruktur – dadurch Erhöhung von Gebühren/Preisen und/oder Angebotsrückgang – Schaffung von innerörtlichen Leerständen durch Angebotsüberhang – Verlust von historischer Bausubstanz – sinkende Wiederverkaufswerte von Immobilien

Tab. 51: Akteure, Beweggründe und Folgen des Flächen"verbrauchs" verschiedener Raumkategorien; eigene Darstellung

Die Möglichkeiten zur gezielten Nutzung von inneren Reserven in städtischen Gebieten wurden bereits in mehreren Projekten untersucht und auch in die Praxis umgesetzt. Trotz aller Vielfalt haben die hinter derartigen Projekten stehenden Akteure im Regelfall einen gewissen finanziellen Spielraum und sind durch ihre Größe, Qualifikation und Zusammensetzung handlungsfähig und in der Lage, unterschiedliche Optionen, Probleme und Lösungsmöglichkeiten zu erkennen und entsprechend zu agieren.

In kleineren, ländlichen Kommunen sind die Randbedingungen gänzlich andere. Hier wird Fläche nahezu ausschließlich von Individuen bzw. privaten Haushalten in Anspruch genommen. Die Ent-

scheidung für die Wohnform und für den Ort, an dem sich der gewünschte Wohnraum befinden soll, erfolgt nach anderen Kriterien als in städtischen Räumen.

Als *Akteure* in kleinen Kommunen treten auf

„*Flächenverbraucher*“

- Privatleute zur Deckung des Eigenbedarfs
- Gewerbebetriebe
- In geringem Umfang auch die Kommune selbst

„*Auftraggeber der Entscheidungsgrundlage*“

- Gemeinderat und Verwaltung der Gemeinde

„*Ersteller der Entscheidungsgrundlage*“

- Gemeindeverwaltung oder von dieser beauftragte Planungsbüros

„*Entscheider*“:

- Direkt gewählte Privatleute aus der Gemeinde, die ehrenamtlich als Ortschaftsrat/Gemeinderat etc. tätig sind, zusammen mit dem direkt gewählten Bürgermeister.

„*Flächenverbraucher*“ (Bauherren) und „*Entscheider*“ (Ortschaftsräte, Gemeinderäte, Bürgermeister) sind sich hinsichtlich ihrer Herkunft, der sie prägenden sozialen Schicht und ihres gesellschaftlichen Hintergrundes wie auch hinsichtlich ihrer Qualifikation ähnlich. Üblicherweise gehören beide zu Laien auf dem Gebiet der Stadt/Ortsplanung, die sich im Fall der politischen Vertreter nebenberuflich und meist ehrenamtlich mit den Belangen des Ortes befassen.

5.3.1. Charakteristika der beteiligten Akteure

5.3.1.1. „Flächenverbraucher“

Auslösend für die Inanspruchnahme von Freiflächen für Bauzwecke ist immer der Wunsch einzelner oder mehrere Personen nach der Errichtung eines Gebäudes, im Falle kleiner Kommunen im Regelfall die Absicht einer Einzelperson oder Familie, ein Ein- bis Zweifamilienhaus zu bauen.

Hausbau bzw. der Erwerb von Wohneigentum ist für eine Person oder Familie üblicherweise eine der wirtschaftlich und emotional wichtigsten Entscheidungen im Leben. In den vergangenen Jahrzehnten war der Bau eines freistehenden Ein- bis Zweifamilienhaus bzw. eines Reihenhauses in ca. 80% aller Fälle das Mittel der Wahl. Da diese Entscheidung bisher in der Regel nur einmal im Leben getroffen wird, ist sie von dem Wunsch geleitet, unbedingt alles richtig zu machen, keine Risiken einzugehen und sich nach allen Seiten abzusichern. Zugleich müssen sich Bauwillige in ihnen fremde Materie sowohl hinsichtlich der baulich-technischen Belange als auch der Finanzierung hinein-denken und sind damit häufig überfordert. Kenntnisse zum Thema Hausbau sind üblicherweise nur aus Bausparzeitschriften und Erfahrungsberichten von Bekannten vorhanden, Kenntnisse zum

Thema Stadt- und Regionalplanung sowie zu wirtschaftlichen Zusammenhängen können nicht vorausgesetzt werden. Eine Bewältigung dieser Aufgabe gelingt daher am einfachsten, wenn auf bewährte, tausendfach realisierte Konzepte zurückgegriffen wird. Flächensparen, Umwelt und Gemeinwohl sind dabei absolut marginale Randthemen.

In Deutschland, wo durch die vorherrschende Methode des in Eigenregie errichteten privaten Ein- bis Zweifamilienhauses eine relative Freiheit der Bauwilligen hinsichtlich Gebäudetyp und Gestaltung und damit zugleich auch ein großes Fehlerrisiko bei den Bauherren liegt, wird daher überwiegend auf vermeintlich altbewährte Standards hinsichtlich Wohnlage, Gebäudeform und Gestaltung zurückgegriffen.

In Ländern wie beispielsweise den Niederlanden, wo das Baugeschehen in der Hand von Kommunen und Bauträgern liegt und die Entscheidungen und Risiken quasi kollektiviert sind, müssen sich Kaufinteressenten nur noch für fertige Produkte entscheiden, die ihnen gefallen. Da es von jedem Angebot meist mehrere Exemplare gibt, sind sie mit ihrer Entscheidung nie allein und können auch zu etwas gewagter Architektur greifen – zumindest haben sie dann ein fertiges Produkt, bei dem sie sehen können, ob es ihren Anforderungen entspricht und müssen sich nicht auf Unwägbarkeiten einlassen. In Deutschland dagegen wird versucht, den schwierigen und risikoreichen Weg bis zum eigenen Heim möglichst abzusichern.

Durch das Wachstum von Bevölkerung und Haushaltszahlen während der vergangenen Jahrzehnte war es nahezu unumgänglich, neue Gebäude in immer neuen Baugebieten zu errichten. Kenntnisse über die dazu notwendigen Schritte sind als kollektive Erfahrung vorhanden. Dass dies aus demographischen und finanziellen Gründen heute nicht mehr unbedingt der beste Weg zu einer sicheren, den Bedürfnissen der Familie langfristig genügenden Immobilie ist, beginnt erst in Gegenden mit massiven Arbeitsplatz- und Leerstandsproblemen eine Rolle in den Medien und im Bewusstsein des Einzelnen zu spielen. Der kollektive „Nestbautrieb“ lässt ein Umdenken nur schwer zu.

5.3.1.2. „Auftraggeber der Entscheidungsgrundlage“

Schon die Entscheidung darüber, ob ein Auftrag an ein Planungsbüro ergeht, und wenn ja, welche Inhalte dieser Planungsauftrag umfassen sollte, setzt Fachkenntnisse im Planungsbereich voraus, die in kleineren Gemeinden und deren Gremien nicht vorausgesetzt werden können. In den als Fallbeispiel untersuchten Gemeinden lag der Beschäftigtenbesatz der Gemeindeverwaltungen durchschnittlich bei ca. eine/m Verwaltungsangestellten je 300 Einwohner. Erst bei über ca. 2.000 Einwohnern wurde der Bereich „Bau“ einer bestimmten Person zugeordnet. Ein entsprechendes fachbezogenes Studium hatte keine der „buzuständigen“ Personen absolviert.

Unsicherheit bzw. Unkenntnis führt jedoch leicht – wie oben bezüglich der Immobilienauswahl privater Bauherren dargestellt – zum Rückgriff auf vermeintlich sichere, bewährte Konzepte und Vorgehensweisen. Damit kann nur ungenügend auf sich verändernde Rahmenbedingungen beispielsweise hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur reagiert werden. Es kann nicht erwartet werden, dass sich die Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung aus eigener Initiative über Fortbildungsveranstaltungen, Literatur u.ä. in einem ausreichenden Maße über neue planerische Ansätze oder

Projekte entfernt liegender Gemeinden informieren. Damit können auch sich neu stellende Fragen nicht immer rechtzeitig erkannt oder gar über die Beauftragung geeigneter Fachleute beantwortet werden. Der richtige Zeitpunkt zur Änderung bisher bewährter Vorgehensweisen ist auf dieser Basis kaum abzapassen. Innovative Ansätze setzen sich erst mit langer Vorlaufzeit durch und auch dann nur, wenn an naheliegenden Beispielen greifbare Ergebnisse zu sehen sind.

5.3.1.3. „Ersteller der Entscheidungsgrundlage“

In kleinen Gemeinden werden die für zusätzliche Bebauung notwendigen Plangrundlagen im Regelfall als Auftrag an private Planungsbüros vergeben. Entscheidungsgrundlage sind hier im Auftrag der jeweiligen Gemeinde erstellte Flächennutzungsplanentwürfe, Bebauungsplanentwürfe, Ortsentwicklungskonzepte und ähnliche Planungsgrundlagen privater Planungsbüros oder von halböffentlichen Einrichtungen wie der Landsiedlung oder den LEGen. Die Auftragnehmer sind wirtschaftlich zumindest teilweise abhängig vom Auftraggeber und an den ihnen gestellten Auftrag gebunden. Ihre fachliche Qualifikation und ihr Engagement sind unterschiedlich und können vom Auftraggeber nur begrenzt eingeschätzt werden; die Einbeziehung überregionaler Entwicklungsfaktoren und langfristiger Nachfragetrends in die Planung kann nicht vorausgesetzt werden. Ebenso wenig ist die Beurteilung innerer Reserven im Regelfall Teil des Auftrags. Vielmehr wird vom Auftragnehmer erwartet, zu niedrigen Kosten ein wirtschaftliches, rechtlich abgesichertes Konzept entsprechend den gültigen gesetzlichen Rahmenbedingungen zu erstellen, das mit möglichst geringem finanziellem Aufwand zu realisieren ist.

5.3.1.4. „Entscheider“

Das Baugeschehen kleiner Kommunen und Entscheidungen zur zukünftigen Orts- und Siedlungsentwicklung werden durch direkt gewählte Gemeinderäte und Bürgermeister sowie von diesen gebildete Ausschüsse bestimmt. Die Zahl der Gemeinderatsmitglieder liegt entsprechend der Baden-Württembergischen Gemeindeordnung zwischen 8 und 18 Personen⁹⁴. Diese bilden in kleinen Orten einen relativ repräsentativen Durchschnitt der lokal vertretenen Berufsgruppen ab.

Im Gegensatz zu städtischen Entscheidungsgremien, die zum einen aus der Verwaltung von Fachleuten erstellte Entscheidungsgrundlagen zur Verfügung gestellt bekommen oder sich von dieser hinsichtlich der möglichen Informationsquellen und Entscheidungsgrundlagen beraten lassen können, zum anderen aber auch durch ihre überwiegende Zugehörigkeit zu bestimmten, in der Regel gutausgebildeten gesellschaftlichen Schichten ein gewisses Abstraktionsvermögen hinsichtlich ihrer eigenen Belange und der der Gesamtstadt verfügen, kann dies in kleinen Gemeinden nicht vorausgesetzt werden.

Kenntnisse zu den Themen Orts-/Stadtplanung und Hausbau entsprechen überwiegend „Bausparzeitungs-Wissensstand“. Zum Thema Stadt- und Regionalplanung sowie zu wirtschaftlichen Zusammenhängen sind im Regelfall maximal rudimentäre Basiskenntnisse vorhanden,

⁹⁴ § 25 Gemeindeordnung Baden-Württemberg

Grundkenntnisse über finanzielle Angelegenheiten der eigenen Gemeinde können dagegen erwartet werden.

Die direkte Abhängigkeit der politischen Entscheidungsträger von der ihnen meist persönlich bekannten Wählerschaft tut ein übriges, um die aufgrund der bisherigen Erfahrungen als vorteilhaft eingestufte Siedlungsentwicklung in Form von Neubaugebieten als Standardlösung gegenüber den als „minderwertig“ und sowohl für einzelne Grundstücksbesitzer als auch die Gemeinde insgesamt weniger lukrativ betrachteten Nutzung innerörtlicher Freiflächen beizubehalten.

Da seit einigen Jahren das Thema der demographischen Veränderungen in einer breiten Öffentlichkeit zumindest als theoretische Bedrohung diskutiert wird, finden Argumente für die Ausweisung neuer Flächen „zur Steigerung der Einwohnerzahl und für den Erhalt der Kindergärten...“ vielerorts sogar stärker Gehör als noch vor einigen Jahren.

Relativ unabhängig von diesen Abläufen werden auf wissenschaftlicher und planerischer Ebene Erkenntnisse gesammelt und Konzepte erstellt, die den bisherigen Umgang mit Siedlungsflächenneuausweisung auch aus Sicht gemeindlicher Interessen in Frage stellen.

Sowohl hinsichtlich der fiskalischen Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt (Gutsche et al.) als auch der Auswirkungen überdimensionierter Siedlungsflächen auf den Betrieb der technischen Infrastruktur (Herz, Koziol et al.) und den Bereich des Verkehrs in dünn besiedelten Räumen (Topp et al.) weist der aktuelle Forschungsstand darauf hin, dass ungeachtet aller lokalen Unterschiede eine sparsame Flächenausweisung bei bestmöglicher Beibehaltung oder Erhöhung vorhandener Dichten eher zu einer langfristig finanzierbaren und attraktiven Situation in den Kommunen beiträgt als weitere Flächenausdehnung.

Es lässt sich somit eine große Diskrepanz zwischen dem Wissenstand der Akteure in der Praxis und dem „Stand der Wissenschaft“ belegen. Dieses Problem wird sich ohne gezielte Maßnahmen auch nicht ändern, da geeignete Kommunikationsformen und -Wege zwischen den Beteiligten nahezu gänzlich fehlen. Landkreise und Regionen als übergeordnete Planungsebenen unterstützen zwar die Kommunen in ihren Aufgaben, sind dabei aber ebenfalls auf verwertbare, verständliche und überzeugende Argumente und Materialien sowohl aus der Forschung als auch aus der Planungspraxis anderer Gebietseinheiten angewiesen. Zudem sind die Planungs- und Entscheidungszeiten der als Hauptakteure der Flächennachfrage auftretenden privaten Bauherren gänzlich andere als beispielsweise die Veränderungszeiträume der Bevölkerungsstruktur und als die Entscheidungsfristen öffentlicher Planungen.

Aus den zahlreichen Argumenten für einen sparsamen Umgang mit Fläche und die Nutzung innerörtlicher Reserven müssen durch die Fachwelt und die überregionalen Planungsbehörden zielgruppengerichtet jeweils diejenigen Aspekte aufgegriffen und verständlich aufbereitet werden, die auf der jeweils angesprochenen Ebene relevant für die tatsächlichen Lebensumstände und Entscheidungen sind.

6. Bevölkerungsentwicklung

Nicht nur für die Abschätzung der zukünftigen Nachfrage nach Bau- und Wohnflächen sind die Einwohnerentwicklung und die sich daraus ergebende Zahl der Haushalte von entscheidender Bedeutung. Deren Verlauf während der vergangenen Jahrzehnte hat auch einen erheblichen Einfluss auf Größe und Art der heute vorhandenen Wohnungsbestände und damit implizit auch auf die inneren Reserveflächen. Daneben spielt selbstverständlich auch die heutige und zukünftige wirtschaftliche Situation des Landes eine wichtige Rolle für die Inanspruchnahme von Fläche, da diese zum einen direkt die Nachfrage nach gewerblichen Flächen beeinflusst, aber auch durch die Auswirkungen auf die Einkommen die Kaufkraft und damit indirekt die Nachfrage nach mehr und qualitativ hochwertigerem Wohnraum pro Kopf prägt. Auch die wirtschaftliche Situation wird von der Änderung der Einwohnerstruktur beeinflusst. Dies betrifft sowohl das möglicherweise sinkende Innovationspotenzial einer älter werdenden Arbeitnehmerschaft als auch die erheblich steigenden Kosten für Renten, Altenpflegeeinrichtungen und Gesundheitswesen.

6.1. Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg

Seit Ende des zweiten Weltkriegs stieg die Bevölkerung Baden-Württembergs um insgesamt ca. 4,09 Millionen Personen, d.h. um 63,3%, auf heute ca. 10,7 Millionen Einwohner an. Der prozentuale Bevölkerungszuwachs lag regelmäßig über den Werten der früheren Bundesrepublik bzw. Gesamtdeutschlands. Der überwiegende Anteil des Bevölkerungszuwachses in diesem Zeitraum lässt sich auf Zuwanderung zurückführen.

Die seit ca 1970 deutlich zu niedrigen Geburtenzahlen (Geburtenziffern BW 2003: 1,37, Bundesgebiet ca. 1,35) wurden bis zum vergangenen Jahr noch durch niedrige Sterbeziffern und eine steigende Lebenserwartung ausgeglichen. Baden-Württemberg dürfte somit zu wenigen Ländern Deutschlands gehören, die von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung erst mittelfristig betroffen sein werden. Allerdings reicht die Zahl der Geburten nicht aus, um eine langfristige Stabilität zu garantieren. Alle Kommunen sind auf Zuwanderung angewiesen. Bedingt durch die niedrigen Geburtenzahlen seit den 70 er Jahren ändert sich die Altersstruktur der Bevölkerung dramatisch - die Zahl der über 65-Jährigen übersteigt seit 2003 die Zahl der unter 15 Jährigen.

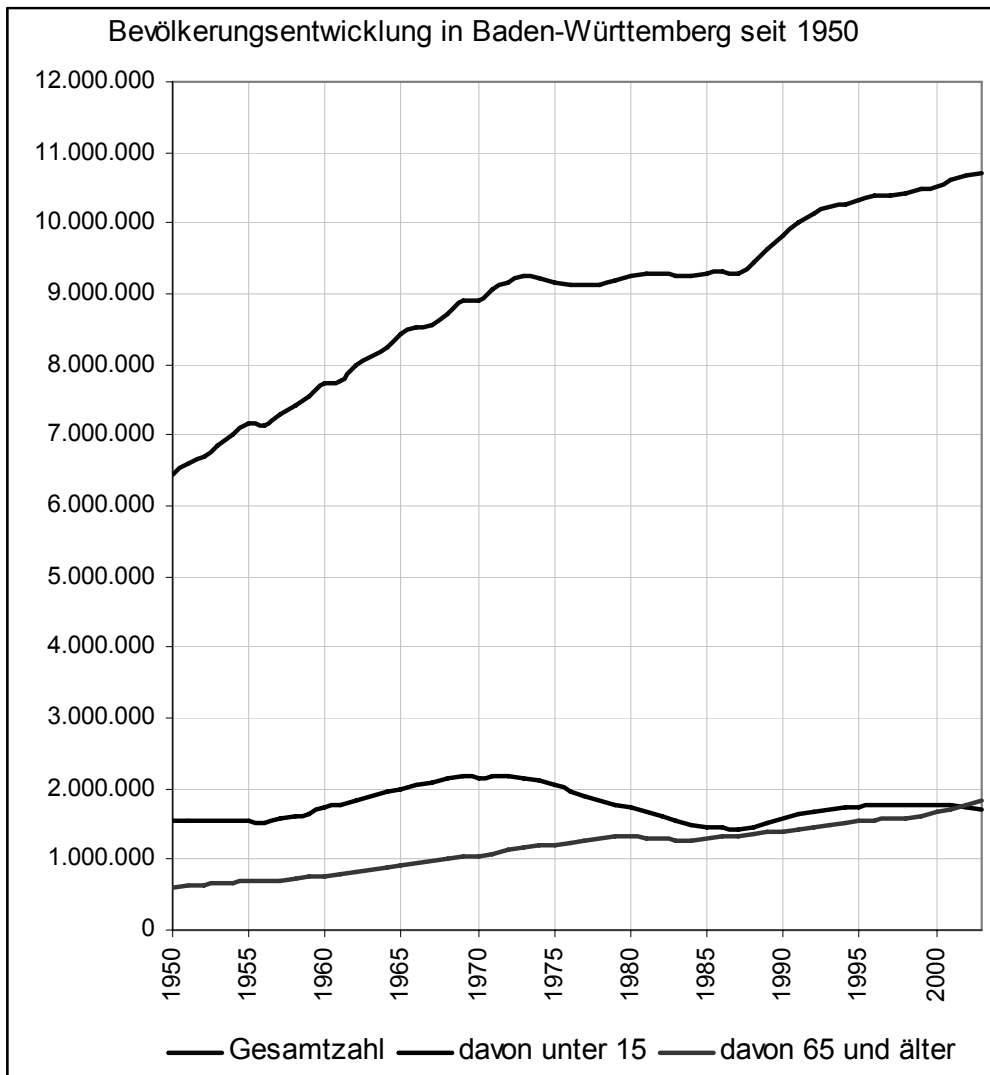


Abb. 101: Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg 1950-2003, Daten: Statistisches Landesamt; eigene Berechnungen

Das Auseinanderklaffen der Einwohner- und Geburtenentwicklung seit ca. 1970 zeigt Abb.. Nur durch einen kontinuierlichen Strom von Zuwanderern und die erheblich gestiegene Lebenserwartung konnten dennoch die Zuwachsraten der vergangenen Jahre erreicht werden.

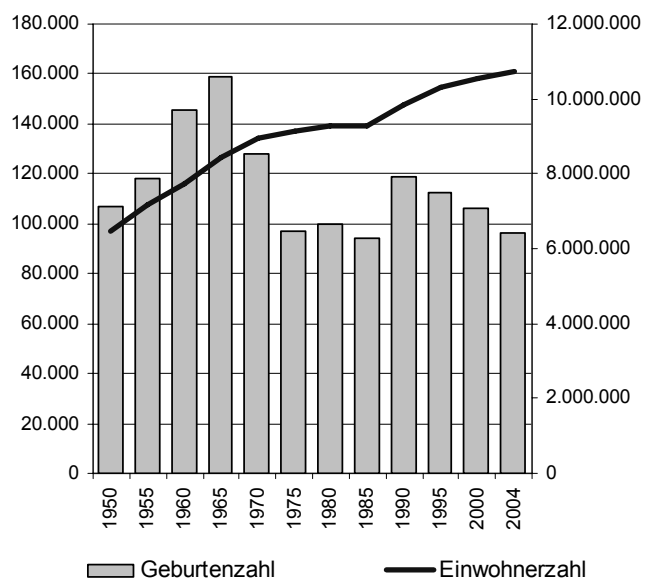


Abb. 102: Geburten- und Einwohnerentwicklung in Baden-Württemberg 1950-2004, Daten: Statistisches Landesamt; eigene Grafik

Zusammensetzung der Wanderungssalden

Baden-Württemberg verzeichnet nahezu kontinuierlich Wanderungsgewinne sowohl aus dem Ausland als auch - nach einigen Jahren mit negativer Wanderungsbilanz Mitte der 90er - aus anderen Bundesländern. Die Wanderungssalden von Deutschen während der letzten 40 Jahre - aus anderen Bundesländern, um das Jahr 1990 zusätzlich aus den Ländern der ehemaligen Sowjetunion - lagen regelmäßig im positiven Bereich und betragen durchschnittlich ca. 26.000 Personen/a. Der Wanderungssaldo von Ausländern zeigt wesentlich stärkere Schwankungen.

Nach dem Zweiten Weltkrieg waren über zwei Millionen Flüchtlinge und Vertriebene ins Land gekommen. Bis ca. 1970 stellten Gastarbeiter eine weitere große Anzahl von Zuwanderern. Mitte der 70er Jahre und Mitte der 80er Jahre kam es zu massiven Abwanderungstendenzen, ausgelöst durch die sich verschlechternde Situation auf dem hiesigen Arbeitsmarkt und den damit zusammenhängenden restriktiver werdenden politischer Rahmenbedingungen. Durch die politischen Umwälzungen um das Jahr 1990 erfolgten massive Zuwanderungen sowohl aus den neuen Bundesländern als auch aus dem Ausland. Diese Phase dauerte jedoch nur wenige Jahre.

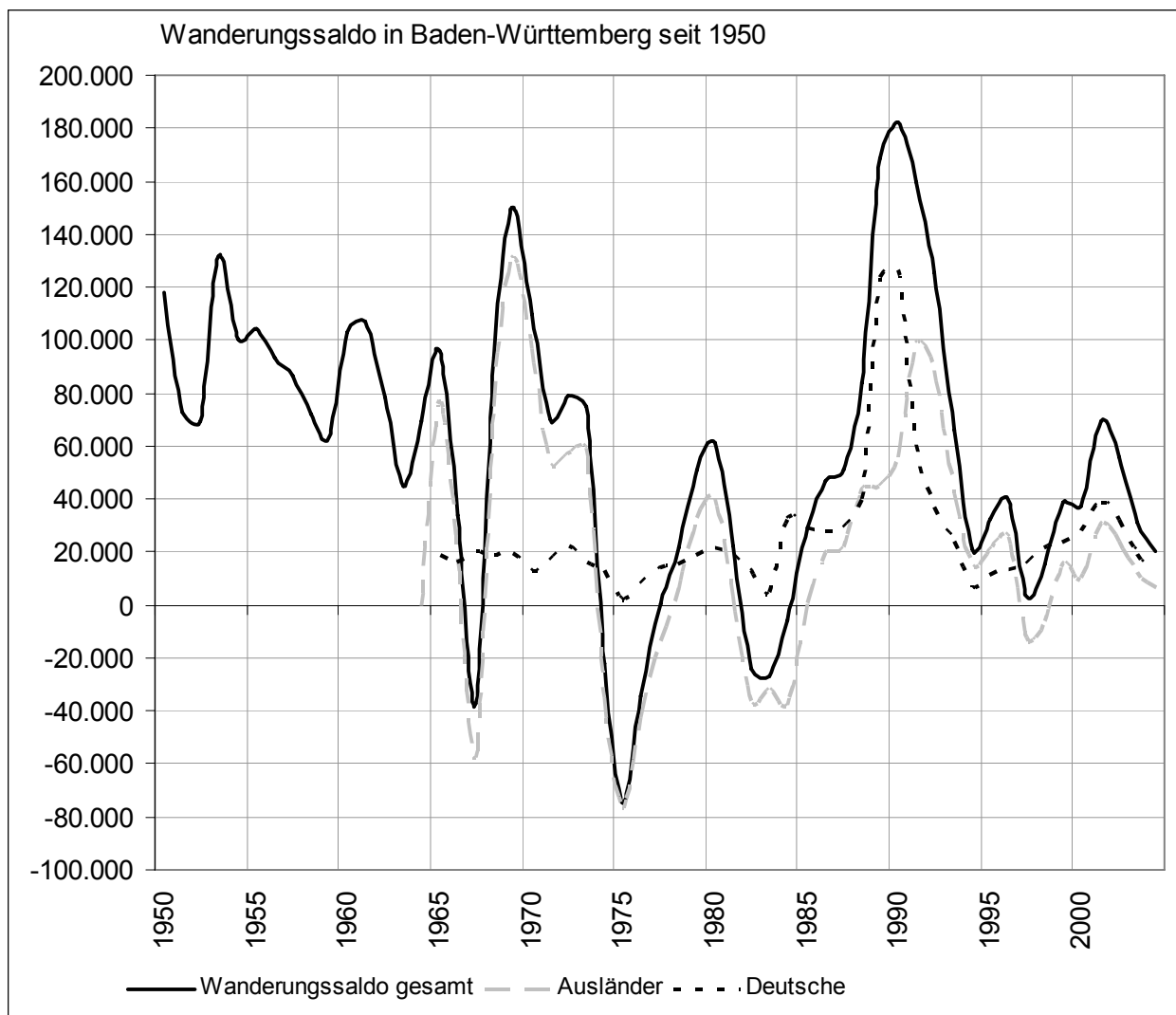


Abb. 103: Wanderungssaldo in Baden-Württemberg seit 1950; Ausländer/Deutsche in Personen, Daten: Statistisches Landesamt; eigene Grafik

Das mittlerweile nahezu ausgeschöpfte Potenzial an (Spät-)Aussiedlern ebenso wie das geringere Angebot an freien Arbeitsplätzen brachte einen deutlichen Rückgang des Wanderungssaldos, bei den Ausländern zeitweise sogar wieder negative Salden. Seit 2001 setzt sich diese Tendenz nach einem kurzen Zwischenhoch weiter fort.

Natürlicher Bevölkerungssaldo

Die Schwankungen des natürlichen Bevölkerungssaldos sind geringer. Geht man etwas weiter zurück in die Vergangenheit, lässt sich seit beinahe zweihundert Jahren eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung für das Gebiet des heutigen Baden-Württemberg konstatieren. Die Höhepunkte des Geburtenüberschusses liegen in den Jahren nach der Reichsgründung um 1870 sowie vor dem 1. Weltkrieg, in den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts und noch einmal, wenn auch in geringerem Maße, zu Beginn der 90er Jahre. Für die kommenden Jahre ist erstmals seit 200 Jahren auch für Baden-Württemberg mit einem Sterbeüberschuss zu rechnen, der sich voraussichtlich langfristig fortsetzen wird, da die heute schon absehbare Zahl zukünftiger Mütter und deren generatives Verhalten eine weiter rückläufige Geborenenzahl erwarten lassen.

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht die Entwicklung der Geborenen- und Gestorbenen Zahlen für Baden-Württemberg seit ca. 1820. Bis ca. 1930 hatte die hohe Säuglingssterblichkeit noch eine verhältnismäßig große Bedeutung für die Bevölkerungszahl insgesamt.

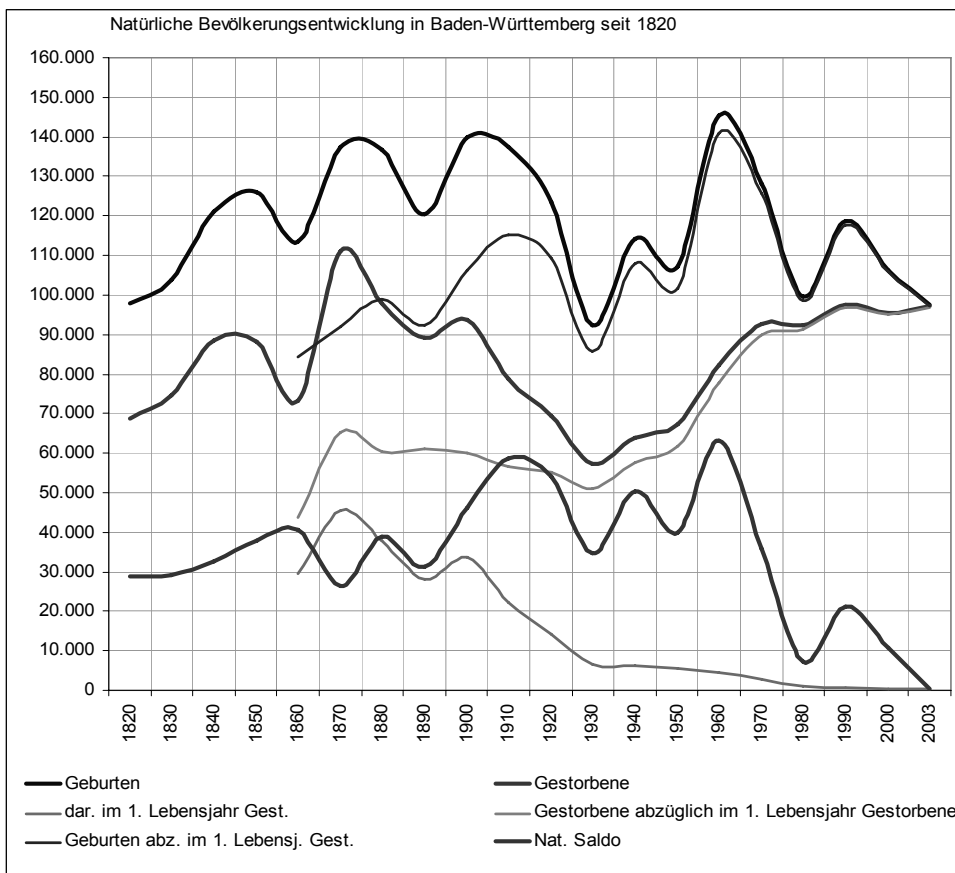


Abb. 104: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg seit 1820, Daten: Statistisches Landesamt; eigene Grafik

Der letzte große Geburtenberg der 60-er Jahre hat seine Spuren in Form eines kleineren „Geburtenhügels“ um das Jahr 1990 herum hinterlassen; seitdem sinken die Geburtenzahlen kontinuierlich und werden dies voraussichtlich auch in den kommenden Jahren - selbstverständlich mit gewissen Schwankungen – weiterhin tun.

6.1.1. Bevölkerungsentwicklung und –Verteilung: Langfristige regionale Trends

Neben den Gesamteinwohnerzahlen und der Altersstruktur sind die regionale Verteilung der Bevölkerung und deren Veränderung für die Planung von eminenter Bedeutung. Diese werden durch eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst, unter denen neben topographischen und klimatischen Einflüssen die historische Entwicklung sowohl im politischen als auch im wirtschaftlichen Sektor eine bedeutende Rolle spielt.

Die langfristige Entwicklung im heutigen Land Baden-Württemberg war von teilweise gegenläufigen Tendenzen bestimmt. Die wirtschaftliche Entwicklung der einzelnen Landesteile des heutigen Baden-Württembergs (und anderer Länder selbstverständlich ebenso) hing immer eng mit der jeweils vorhandenen Angebotsqualität von Verkehrsinfrastruktur, Arbeitskräftepotenzial und Energiequellen zusammen. Zu jeder Zeit gab es Formen nahezu ubiquitärer Fortbewegungs- bzw. Transportmittel als auch einzelnen Bevölkerungsgruppen oder Regionen vorbehaltenere höherwertigere Möglichkeiten, die eine Hauptursache für unterschiedliche Entwicklungspfade- und Geschwindigkeiten einzelner Regionen bilden.

Während des Mittelalters bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts bildeten Flüsse sowohl die Grundlage des überregionalen Transportwesens als auch die Quelle von Energie für Mühlen und Sägen. Ortschaften an schiffbaren (d.h. in der Regel breiten, langsam fließenden) oder als Energiequelle einsetzbaren (d.h. mit hoher Strömung und/oder großen Wassermengen fließenden) Flüssen verfügten damit über einen Standortvorteil gegenüber anderen Ansiedlungen. Als ubiquitäre Fortbewegungsmittel waren nur das Zu-Fuß-Gehen und die Nutzung der wenigen überregionalen befestigten Straßen per Fuß oder Wagen möglich. Als Energiequellen zur Wärmeerzeugung und Produktion dienten in der Regel Holz und Holzkohle. Entsprechend lassen sich in der Karte größere Ansiedlungen und Städte insbesondere entlang der Flüsse erkennen.

Seit Erfindung der Dampfmaschine und deren häufigerem Einsatz ab Ende des 18. Jahrhunderts und dem Bau der ersten Eisenbahnen seit ca. 1840 entstanden neue Schwerpunkte der gewerblichen Entwicklung und damit auch der Bevölkerungsverteilung. Mit der Bahn konnten sowohl die für größere Betriebe und Manufakturen notwendigen Arbeitskräfte aus einem weiteren Umland akquiriert als auch Rohmaterialien und fertige Erzeugnisse transportiert werden. Der Einfluss des neuen Massentransportmittels Eisenbahn schlägt sich in Wachstumssprüngen einzelner Orte entlang der neu errichteten Trassen nieder.

In der Mitte des 19. Jhds. begannen aufgrund wachsender Einwohnerzahlen, deren Ernährung durch landwirtschaftliche Arbeit allein nicht mehr zu gewährleisten war, und der beginnenden Industrialisierung massive Wanderungsbewegungen vom Land in die Städte. Sowohl im nordbadi-

schen und nordwürttembergischen Raum, Teilbereichen der schwäbischen Alb als auch beispielsweise in den Dörfern der südlichen Rheinebene kam es dadurch zu Bevölkerungsrückgängen, während die Städte Baden-Baden, Cannstatt, Freiburg, Pforzheim, Rastatt und Stuttgart ihre Einwohnerzahl zwischen 1834 und 1871 mindestens verdoppelten.

Bis 1910 waren beinahe alle der heute noch existierenden Bahnlinien fertiggestellt. Die Bahn war damit zum nahezu ubiquitären Standortmerkmal geworden. Nunmehr spielte die Qualität der Bahnverbindung (Haupt- oder Nebenlinie, Transportkapazität) und die Nähe zu verfügbaren Absatz- und Arbeitskräftemärkten eine zunehmende Rolle für die Bedeutung eines Ortes. In dieser Phase erzielten auch kleinere Städte wie Aalen, Friedrichshafen, Geislingen, Neckarsulm oder Trossingen Bevölkerungszuwächse von 100 – 200%, die großen Städte Mannheim, Karlsruhe, Pforzheim und Freiburg explodierten geradezu mit Zuwachsraten von über 200% innerhalb von 40 Jahren. Im Ländlichen Raum, beispielsweise im Südschwarzwald, Nordbaden/ Nordwürttemberg und in vielen Kleinstädten ohne eigene Industrie sank dagegen die Einwohnerzahl sowohl einzelner Orte als auch die einiger Landkreise.

Ebenso kam es jedoch auch in der Periode von 1910 bis 1939 weiterhin zu Einwohnerrückgängen zahlreicher Orte im ländlichen Bereich, unter anderem nunmehr auch verstärkt im Odenwald. Diese Einwohnerverluste traten relativ gleichmäßig über das ganze Land verteilt auf. Ab 1936 wurden die Industrieregionen Rhein-Neckar und Stuttgart durch erste Autobahnen erschlossen. Das Auto war jedoch zu diesem Zeitpunkt nur für wenige Personen erschwinglich und daher zunächst von untergeordneter Bedeutung für die Entwicklung der Siedlungsstruktur.

Zwischen 1939 und 1970 änderte sich die regionale Verteilung des Wachstums ganz erheblich: Nach der relativ gleichmäßig über das Land verteilten Entwicklung kleinerer Wachstumskerne mit dazwischen liegenden sich entleerenden ländlichen Räumen bis zum 2. Weltkrieg zeichnen sich nunmehr zwei klare Wachstumsräume um die großen Industriestädte Mannheim/Heidelberg und Stuttgart ab. Freiburg und Karlsruhe sind ebenfalls von einem Ring kleinerer wachsender Gemeinden umgeben, dies allerdings in erheblich geringerem Ausmaß als die beiden großen sich abzeichnenden Ballungsgebiete Stuttgart und Rhein-Neckar. Auch im Osten des Landes entwickelten sich einige vormals kleinere Städte zu Industrie- und Gewerbezentren, die meist von einer einzelnen großen Firma geprägt wurden. Bevölkerungsrückgänge im ländlichen Raum gab es in dieser Phase nur noch punktuell. Die infolge des 2. Weltkriegs nach Baden-Württemberg strömenden Flüchtlinge und später die Arbeitsmigranten aus Südeuropa brachten zusammen mit den bis ca. 1970 ansteigenden Geburtenzahlen einen nahezu flächendeckenden Bevölkerungszuwachs für das Land. Gerade bisherige ländliche Schrumpfungsbereiche wie der Bereich Tauber/Hohenlohe zogen - vermutlich aufgrund der dort etwas besseren Versorgungslage und geringeren Zerstörungsgraden von Wohnraum - zunächst überdurchschnittlich viele Flüchtlinge an. Deren Anteil lag dort im Jahr 1960 bei ca. 25%.

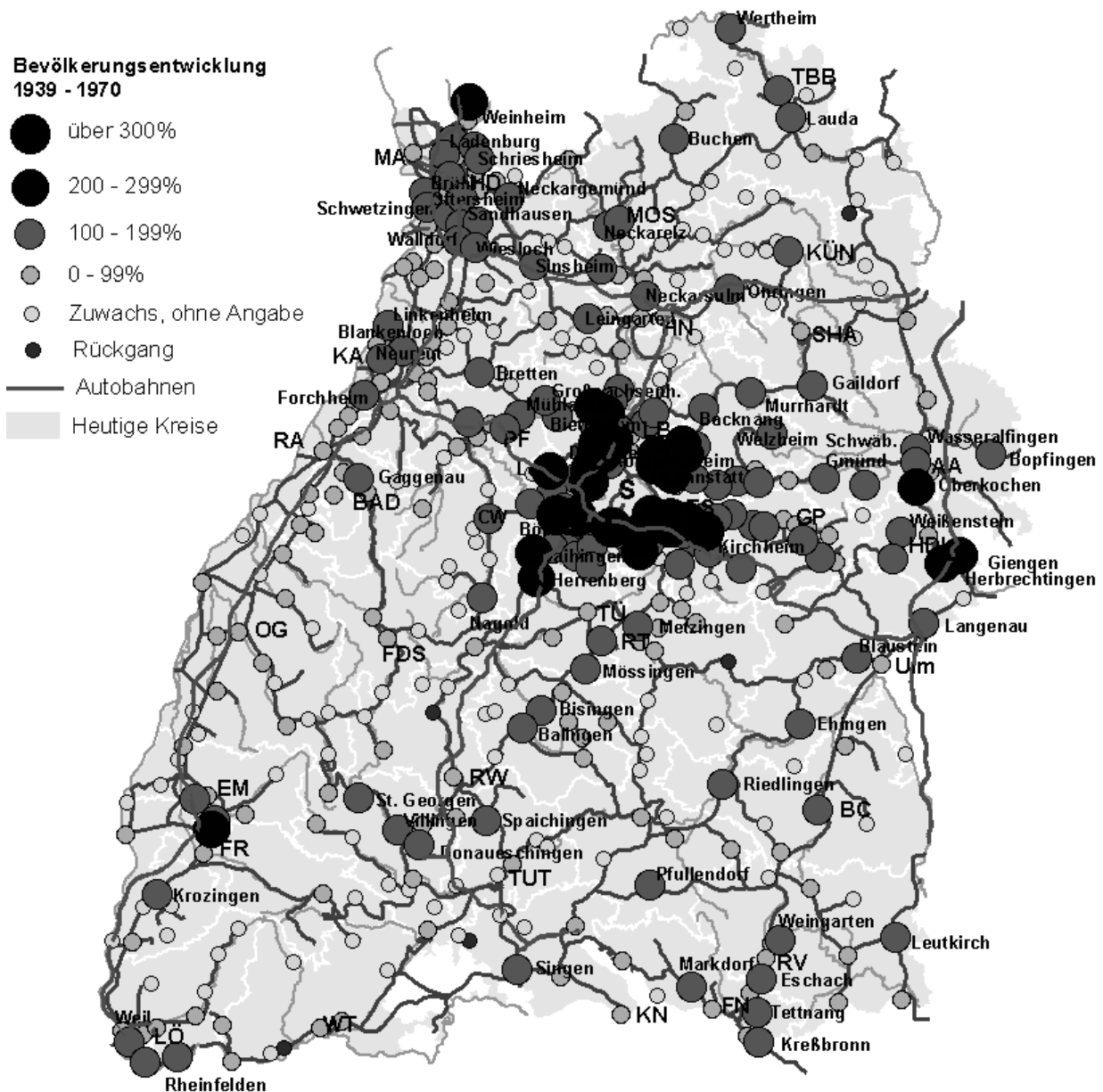


Abb. 105: Bevölkerungsentwicklung 1939-1970, Städte; eigene Darstellung

Mit dem Erstarren der wirtschaftlichen Ballungsräume verließen jedoch viele dieser Neubürger die ländlichen Orte wieder und zogen in die Nähe der Arbeitsplatzzentren. Bis 1970 wuchsen die Einwohnerzahlen Baden-Württembergs kontinuierlich, und nur wenige Gemeinden hatten mit Rückgängen zu kämpfen. PKW und LKW sorgten infolge der kontinuierlichen Ausweitung des Straßennetzes auch im ländlichen Raum für das Aufblühen zahlreicher Klein- und Mittelstädte.

Die Periode zwischen 1977 und 2003 ist von unterschiedlichen Extremen geprägt. Der Geburtenrückgang ab den 70er Jahren, der Anwerbestopp für Gastarbeiter sowie die allgemein restriktivere Handhabung von Zuwanderung führten erstmals in den Jahren 1974 – 1976 und 1982 -1984 zu landesweiten Bevölkerungsrückgängen, überwiegend aufgrund negativer Wanderungssalden. Diese traten jedoch nicht regional gleichmäßig verteilt auf, sondern betrafen vor allem den Hoch- und Südschwarzwald, einige Regionen der schwäbischen Alb, aber auch „altindustrialisierte“ Städte wie Mannheim oder Esslingen. Dieser Rückgang wurde zwischen 1989 und 1993 von einer großen Zu-

wanderungswelle unterbrochen, die ähnlich wie nach dem zweiten Weltkrieg zunächst nahezu alle Gemeinden des Landes erreichte, in den kleinen, ländlichen Gemeinden jedoch nicht „gehalten“ werden konnte, so dass die arbeitsplatzstarken Ballungsräume überdurchschnittlich profitierten. Oberschwaben tritt nunmehr erstmalig als Gebiet mit relativ hohem Wachstum auch in kleinen Gemeinden hervor.

Bei einem insgesamt schwächeren Einwohnerwachstum verzeichnen in der Phase zwischen 1977 und 2003 die Umlandkreise um die Ballungsräume Stuttgart, Rhein-Neckar und Freiburg die stärksten Zuwächse. Der Bevölkerungsrückgang betrifft in diesem Zeitraum zahlreiche kleinere Orte mit weniger als 5.000 Einwohnern, insbesondere im Schwarzwald und auf der Schwäbischen Alb. Die Großstädte stagnieren. Es wird deutlich, dass die Verkehrsanbindung trotz allgemeiner PKW-Verfügbarkeit und eines flächendeckenden Straßennetzes nicht in allen Teilräumen gleichwertig und den neuen Anforderungen gewachsen ist, die in Form wachsender großräumiger Verflechtungen infolge der zunehmenden Globalisierung auf die Wirtschaft des Landes zukommt. Zur ubiquitären Verfügbarkeit muss eine im internationalen Wettbewerb konkurrenzfähige Geschwindigkeit kommen, um Wirtschaftsräume weiter prosperieren zu lassen.

Neben dem Transport realer Güter und Personen wird die Übermittlung virtueller Daten und Informationen für eine hochtechnologisierte Wirtschaft immer bedeutsamer. Bei der Versorgung mit den dafür notwendigen Infrastrukturen ist ein deutlicher Vorsprung der Ballungsräume festzustellen. Die ländlichen Räume fallen durch ihre geringe Abnehmerdichte immer weiter zurück. Durch die in immer größerem Maß von Privaten bereitgestellte und betriebene Versorgungsinfrastruktur wird die Wirtschaftlichkeit des Angebots für immer mehr Betreiber zum entscheidenden Kriterium von Standortentscheidungen bzw. dem Zuschnitt von Versorgungsbereichen. Über die den staatlichen Regulierungsbehörden möglichen Vorgaben hinaus ist kein Anlass zu der Vermutung zu sehen, dass ländliche Gebiete in diesem Wettbewerb um eine attraktive Infrastruktur für Investoren und Bewohner Chancen haben, ihre aktuelle Stellung zu verbessern⁹⁵.

6.1.2. Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 25 Jahre

Die räumliche Verteilung von Bevölkerungszuwächsen- und Verlusten auf Gemeindeebene zeigt für die vergangenen 25 Jahre ein sehr disperses Bild. Neben den Gemeinden, die über einen längeren Zeitraum hinweg kontinuierlich an Bevölkerung verloren, gab es während der vergangenen Jahrzehnte auch eine Vielzahl von Orten, deren Einwohnerzahl mehr oder weniger stagnierte bzw. in denen sich kürzere Wachstums- und Schrumpfungsphasen abwechselten, ebenso wie Gemeinden mit regelmäßigen Einwohnerzugewinnen. Einzig im Bereich des Hochschwarzwalds lassen sich aneinander angrenzende Gemeinden mit nahezu kontinuierlichen Bevölkerungsverlusten erkennen.

Diese seit 25 Jahren relativ gleichbleibende Bild wird durch die Entwicklung der Jahre 1989-1993 kurzfristig unterbrochen. Durch die politischen Veränderungen kam in dieser Phase eine Welle von

⁹⁵ Vergl. „Breitbandatlas“ des Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, 2005 dazu für den Raum Bayern: Zeitungsartikel in der Süddeutschen Zeitung v. 12.04.06 „Datenautobahn hat noch viele Lücken – Für den Ländlichen Raum gibt es nur Schmalspurstraßen ins Internet / Mittelständische Firmen klagen“

Zuwanderern ins Land, die beinahe allen Gemeinden erhebliche Bevölkerungszuwächse bescherte. Diese Zuwanderungswelle war jedoch ein einmaliger Vorgang und nur von kurzer Dauer, schon bald stellte sich das „gewohnte“ und durch Geburtenrückgänge sowie die wirtschaftliche Situation auch nicht anders zu erwartende Bild individueller Entwicklungspfade mit deutlichen Schrumpfungstendenzen zahlreicher Gemeinden wieder ein. Die absolute Zahl der Gemeinden mit rückläufiger Einwohnerzahl steigt seit Mitte der 90er wieder deutlich an.

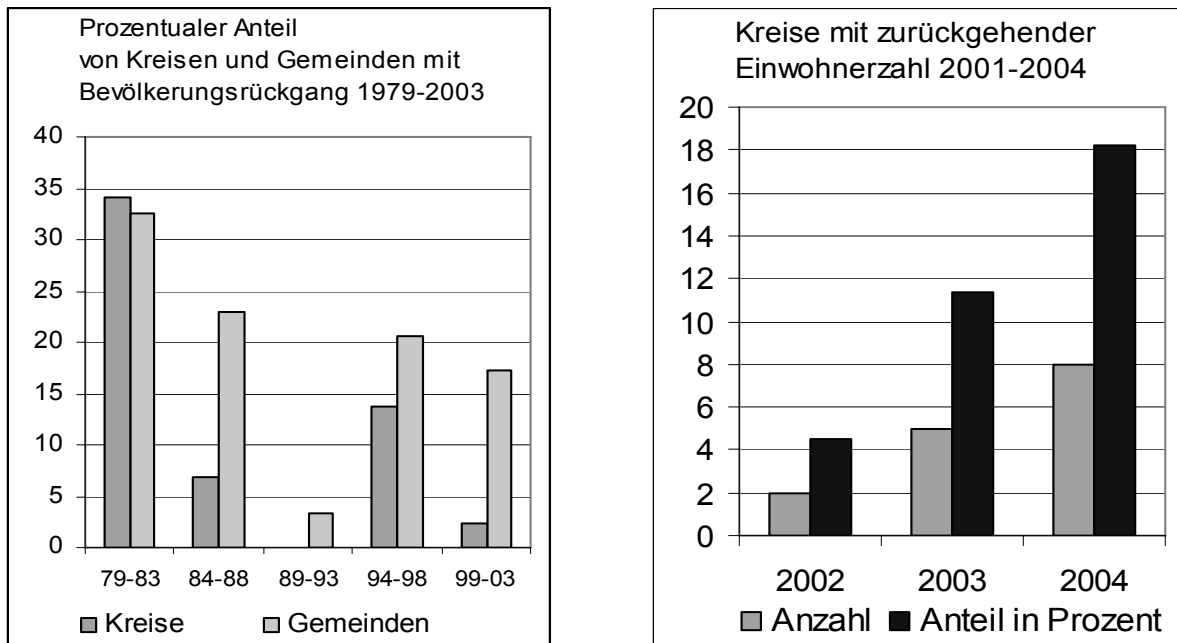
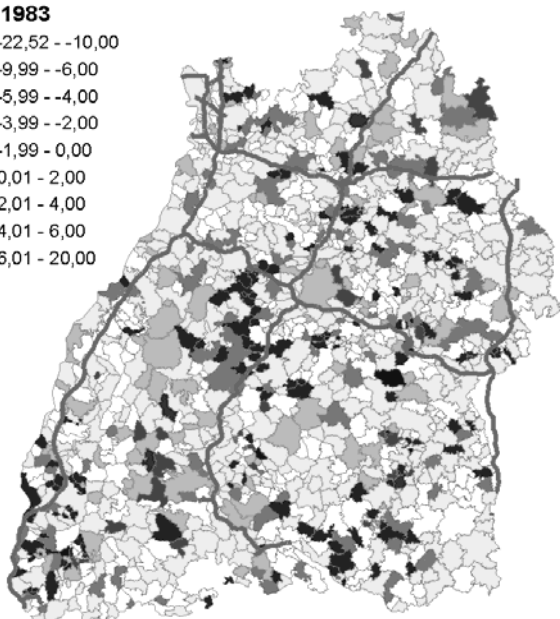
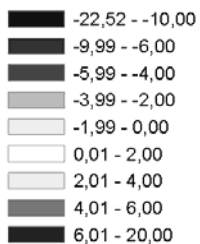
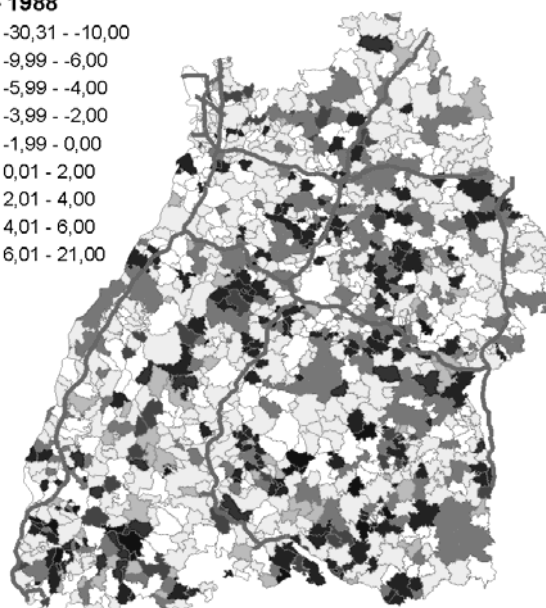
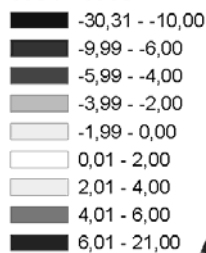
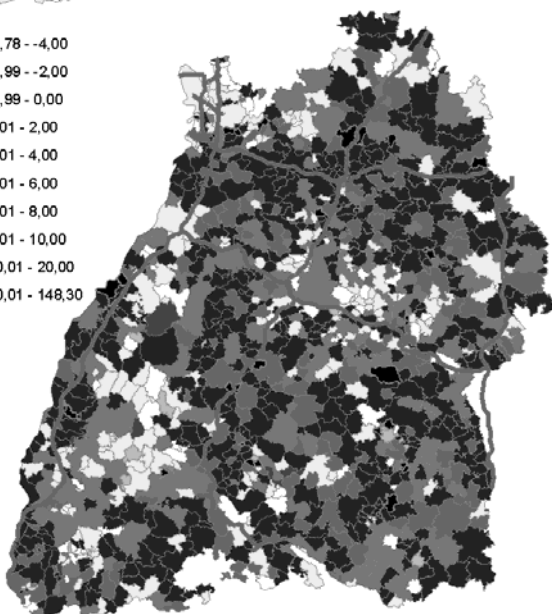
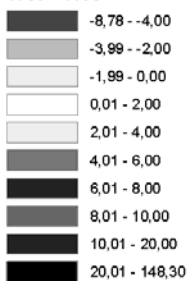


Abb. 106: (links) Anteil von Gemeinden mit rückläufiger Bevölkerung zwischen 1989 und 2003, Abb. 107: (rechts) Anteile und Anzahl von Kreisen mit zurückgehender Einwohnerzahl 2002-2004

Bemerkenswert ist, dass dies trotz landesweit noch zunehmender Einwohnerzahl geschieht, während die Phase des Bevölkerungsrückgangs zahlreicher Gemeinden während der 70er/80er Jahre zumindest während einiger Jahre mit einer sinkenden Gesamtbevölkerungszahl in Baden-Württemberg einher ging. Dies könnte auf wachsende Disparitäten zwischen prosperierenden Gebieten und Bereichen mit Bevölkerungsverlusten hindeuten. Andererseits verlor seit Mitte der 80er Jahre jeweils ein erheblich größerer Prozentsatz der Gemeinden als der Kreise an Bevölkerung. Offensichtlich häuften sich nur in wenigen Kreisen die Kommunen mit Einwohnerverlust; insgesamt war deren Verteilung über das Land jedoch relativ gleichmäßig. Seit wenigen Jahren zeichnet sich ein zunehmender Anteil von Kreisen ab, die als Ganzes Einwohnerrückgänge verzeichnen. Dabei handelt es sich zum einen um Stadtkreise (Mannheim, Pforzheim), zum anderen um dünn besiedelte Landkreise in ländlichen Regionen. Gliedert man die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 25 Jahre nach 5-Jahresperioden auf, lassen sich zwei völlig unterschiedliche Bilder erkennen. Von 1979-1988 ebenso wie von 1994-2003 zeigt die Karte Baden-Württembergs ein sehr disperses Bild mit kleinräumig wachsenden und schrumpfenden Bereichen in direkter Nachbarschaft zueinander und ohne ausgeprägtes Muster.

1979 - 1983**1984 - 1988****1989 - 1993**

Das Gesamtbild mittelfristiger Entwicklungstendenzen wird durch die kurze, aber intensive Zuwanderungswelle zwischen 1989 und ca. 1993 etwas verdeckt. Diese Wanderungswelle brachte noch einmal eine nahezu flächendeckende Entspannung des allgemeinen Stagnations- und Schrumpfungsprozesses. Die Grafiken verdeutlichen, dass dies nur eine vorübergehende Erscheinung in einem relativ kontinuierlichen, schon seit Jahrzehnten andauernden Prozess eines Nebeneinanders von Wachstum und Schrumpfung darstellt.

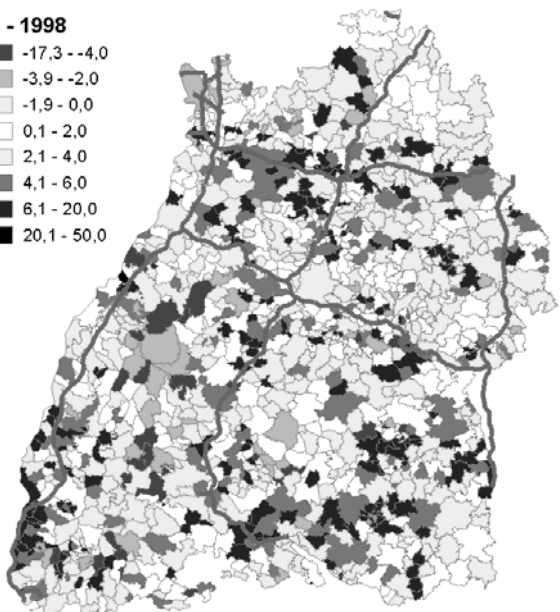
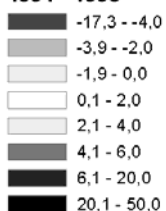
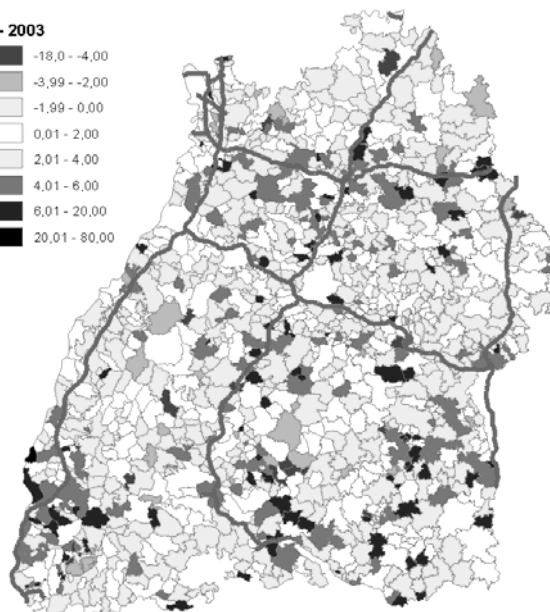
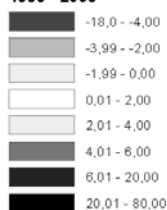
1994 - 1998**1999 - 2003**

Abb. 108: Bevölkerungsentwicklung in 5-Jahres-Perioden auf Gemeindeebene, Daten: Statistisches Landesamt; eigene Darstellung

Vor diesem Hintergrund nimmt sich auch der drastische Rückgang der Bautätigkeit und der Wohnungsfertigstellungen während des vergangenen Jahrzehnts erheblich weniger bedeutsam aus: es handelt sich eher um die Rückkehr zur Normalität nach einer kurzen Phase eines erheblich aufgeblähten Marktes mit entsprechend erhöhten Beschäftigtenzahlen in diesem Sektor, die kurzzeitig die durch Rationalisierung bedingten zurückgehenden Arbeitnehmerzahlen im Bausektor verschleierten.

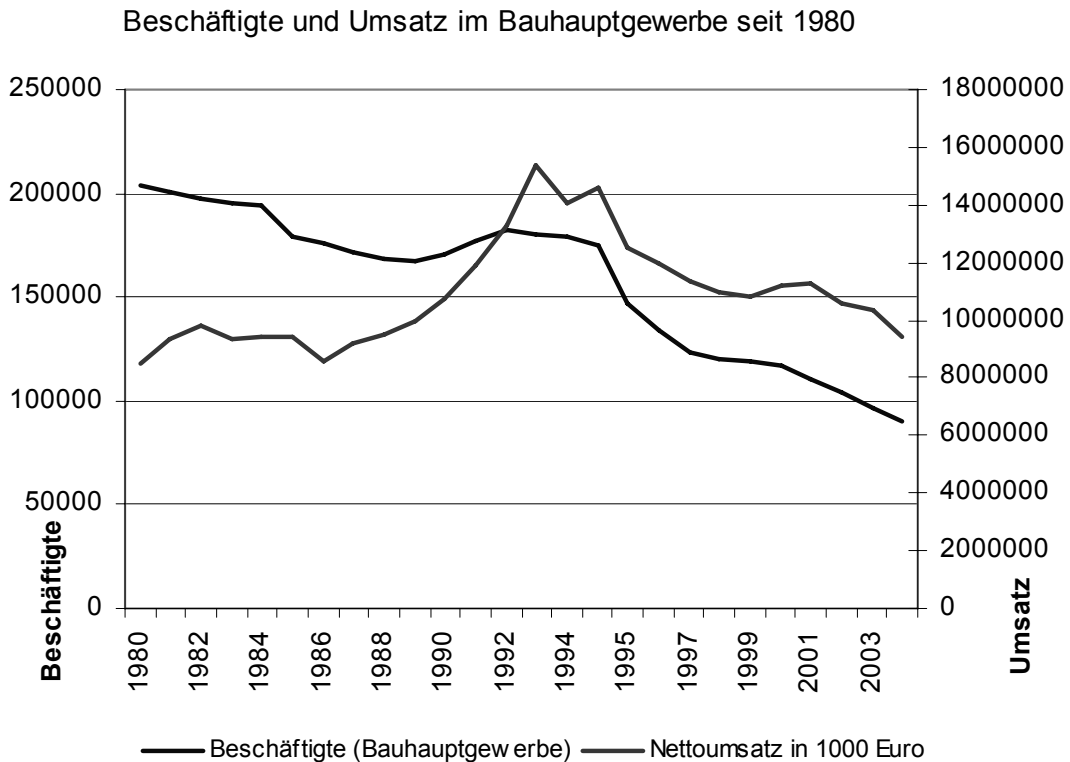


Abb. 109: Beschäftigtenentwicklung und Umsatz im Bauhauptgewerbe in Baden-Württemberg 1980-2004, Daten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Positiver Geburtensaldo = positive Bevölkerungsentwicklung?

Kritisch zu sehen ist der in politischen Verlautbarungen immer wieder auftauchende Hinweis auf den in Baden-Württemberg als mittlerweile einzigem Bundesland noch vorhandenen „Geburtenüberschuss“. Dieser Begriff suggeriert eine für den Fortbestand der Bevölkerungszahl bisher ausreichend große Kinderzahl. Tatsache ist jedoch, dass in Baden-Württemberg praktisch genauso wenige Kinder je Frau geboren werden wie im Bundesdurchschnitt, nämlich durchschnittlich ca. 1,37 (Bund: 1,35). Selbst die geburtenreichsten Landkreise erreichen nur Maximalwerte von knapp 1,6 Kindern je Frau und liegen damit weit entfernt vom bestandserhaltenden Niveau. Bei den Ausländern liegt dieser Wert mittlerweile sogar noch erheblich niedriger; die Hoffnung, durch Zuwanderung auch eine Anhebung der Geburtenzahlen erreichen zu können, dürfte unbegründet sein.

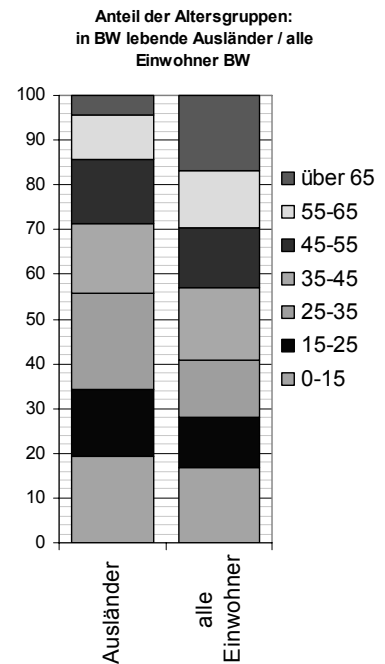
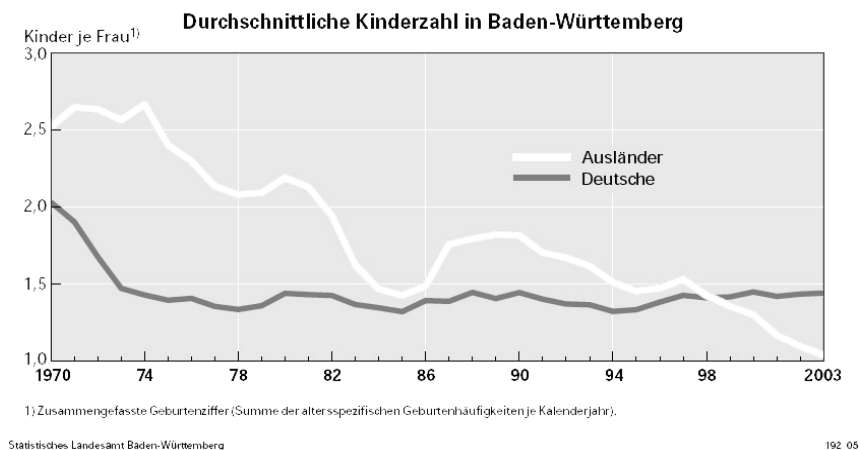


Abb. 110: (links) Durchschnittliche Kinderzahl in Baden-Württemberg 1970-2003, Ausländer/Deutsche;
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Abb. 111: (rechts) Anteile einzelner Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung, Ausländer/Deutsche in Baden-Württemberg 2002, Daten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Grafik

Der positive natürliche Saldo beruht in Baden-Württemberg ausschließlich auf „nicht gestorbenen Alten“, d.h. auf der hohen und nach wie vor weiter ansteigenden Lebenserwartung. Zu dem noch vergleichsweise niedrigen Altersdurchschnitt der Bevölkerung Baden-Württembergs tragen auch die Zugewanderten bei, deren durchschnittliches Alter unter dem der einheimischen Bevölkerung liegt. Die älteren Jahrgänge sind bei der ausländischen Bevölkerung noch erheblich dünner besetzt, daher liegt hier auch die Anzahl der Gestorbenen noch vergleichsweise niedrig. Eine Betrachtung des Anteils Geborener mit Migrationshintergrund im Zeitablauf ist nicht möglich, da ab 2000 die Kinder ausländischer Eltern bzw. ausländischer Mütter, die nach § 4 Abs. 3 StAG die deutsche Staatsangehörigkeit erhalten haben, als „deutsche Geborene“ geführt werden.

Die heute noch vergleichsweise junge Bevölkerung Baden-Württembergs wird sich in ihrer Alterszusammensetzung erheblich verändern. Gerade in den ländlichen Gebieten, in denen die Zuwanderung aus dem Ausland niedrig liegt und zugleich das Durchschnittsalter zurzeit noch unter dem Durchschnitt liegt, werden sich die größten Veränderungen ergeben.

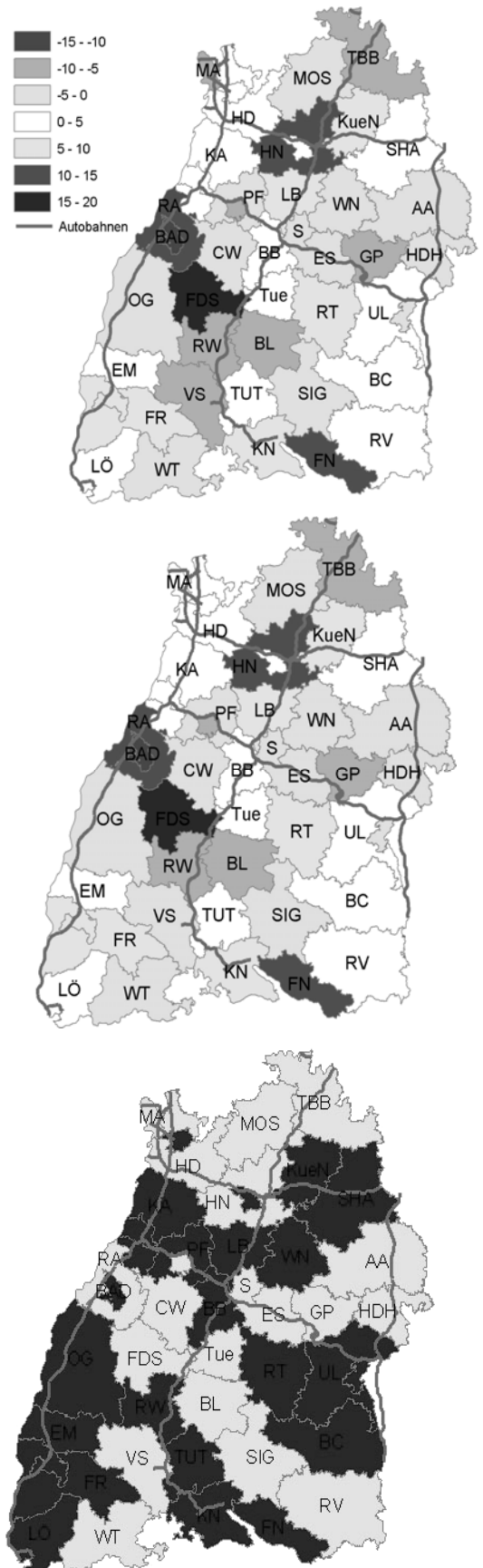
6.1.3. Vorausrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung Baden-Württembergs

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung Baden-Württembergs hängt davon ab, ob durch im positiven Bereich liegende Wanderungssalden die zu erwartenden Sterbefallüberschüsse ausgeglichen werden können. Nur dann könnte der heutige Bevölkerungsstand gehalten oder gar noch erhöht werden.

Die vorliegende Vorausrechnung des Statistischen Landesamts geht von positiven Wanderungssalden von durchschnittlich ca. 38.000 Personen/a (bei ca. 200.000 Zuwanderern bundesweit) aus und stützt sich dabei auf die Wanderungssalden der vergangenen Jahre. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) rechnet in seiner mittleren Variante mit bundesweit 230.000 Zuwanderern jährlich, sieht aber eine wesentlich ungleichmäßigere Verteilung der Zuwanderer und damit der zukünftigen Bevölkerung voraus. Sowohl das Berlin-Institut als auch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) erwarten trotz höherer Annahmen zur Zuwanderung zahlreiche Kreise mit Bevölkerungsrückgang und eine starke Differenzierung für Baden-Württemberg. Beide Vorausrechnungen gehen von Schrumpfungstendenzen zahlreicher ländlicher, aber auch einiger altindustrialisierter Kreise (Mannheim, Göppingen) aus, während rund um die Universitätsstadt Freiburg, im Umfeld der Stadt Heilbronn, im weiteren Umland Stuttgarts und am landschaftlich attraktiven Bodensee mit weiterem Wachstum gerechnet wird.

Abb. 112: Vorausrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung Baden-Württembergs bis 2020; eigene Darstellung

- Oben: Berlin-Institut f. Bevölkerungswissenschaften
Wanderungssaldo: 230.000/a bundesweit
Einwohnerveränderung 2000-2020: +1,4%
- Mitte: BBR Bonn,
Wanderungssaldo: 230.000/a bundesweit
Einwohnerveränderung 2000-2020: +1,4%
- Unten: Stat. Landesamt Baden-Württemberg
Wanderungssaldo: 200.000/a bundesweit
38.000 /a Baden-Württemberg
Einwohnerveränderung 2000-2020: +5,3%



Bevölkerung in Baden-Württemberg bis 2050

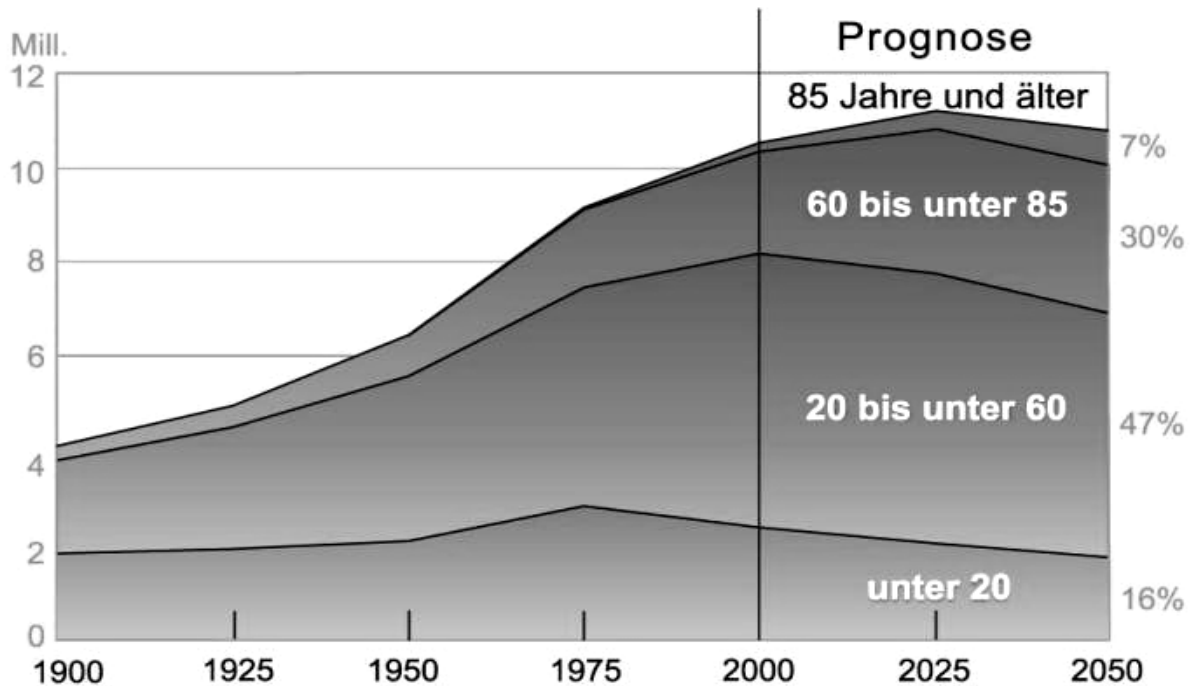


Abb. 113: Bevölkerungsentwicklung nach Altergruppen bis 2050 in Baden-Württemberg;
Quelle: Statistisches Landesamt

Die über 60-Jährigen werden im Jahr 2020 mehr als doppelt so zahlreich wie die unter 20-Jährigen sein. Bezüglich der Veränderungen der Altersstruktur bezogen auf die Raumkategorien des Landesentwicklungsplanes werden im Folgenden die Ergebnisse der Voraussrechnungen des Statistischen Landesamts wiedergegeben⁹⁶.

Kleinkinder unter 2 Jahren: Tiefpunkt um das Jahr 2010 im Ländlichen Raum im engeren Sinne mit etwa -12%, Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum - 9%, Verdichtungsräume - 10%

3- bis 5-Jährige: Tiefststand etwa 2013 mit - 16% unter dem Niveau von 2001, in den Randzonen um die Verdichtungsräume - 19%, im Ländlichen Raum im engeren Sinne - 20%

6- bis 9-Jährige: Rückgang ab 2005/6 um 17% bis zum Tiefpunkt 2017, im Ländlichen Raum im engeren Sinne bis - 22%

10- bis 17-Jährige: Höchststand zwischen 2003 und 2007, bis 2020 Absinken um - 12%, im Ländlichen Raum im engeren Sinne -23%

18- bis 21-Jährige: bis 2011 Steigerungen 10%, bzw. 9%, im Ländlichen Raum im engeren Sinne 12%

30- bis 44-Jährige: bis 2016 starke Rückgänge um über 20%, geringste Rückgänge bis 2016 in den Verdichtungsbereichen im Ländlichen Raum (- 19%)

⁹⁶ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Statistisch-prognostischer Bericht 2003, Daten - Analysen - Perspektiven, Stuttgart 2003

45- bis 64-Jährige: Anstieg bis 2017 um +28%, in den Verdichtungsbereichen im Ländlichen Raum + 30% und dem Ländlichen Raum im engeren Sinne +34%

65- bis 74-Jährige: Anstieg um 22% bis 2008, dann Absinken bis 2016 auf 9% über dem Niveau von 2001, danach rascher Anstieg. Im Ländlichen Raum im engeren Sinne +20%, Verdichtungs-räume im Ländlichen Raum + 16% bis ins Jahr 2008

75 Jahre und ältere Menschen. Höchststand der Besetzung dieser Altersgruppe 2019 mit 58%, Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum: geringste Zuwachsraten mit + 51%, im Ländlichen Raum im engeren Sinne +61%

Für die hier betrachteten Gemeinden im ländlichen Raum bedeutet dies zusammengefasst: Die Zahl der jüngeren Einwohner bis zum Ende des Schulalters wird gegenüber den anderen Raumkategorien überdurchschnittlich stark abnehmen. Im Bereich der 18-29-Jährigen, der jüngeren Arbeitnehmer und der „Jungsenioren“ zwischen 65 und 75 Jahren liegen die ländlichen Kreise in der Nähe des Durchschnitts, bei den älteren Arbeitnehmern und den Hochbetagten sind dagegen im ländlichen Raum von allen Raumkategorien die größten Zuwächse zu bewältigen.

Bezogen auf die Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen, der Arbeitnehmer und der Rentner fasst das Statistische Landesamt seine Voraussrechnungen für die Raumkategorien des Landesentwicklungsplanes wie folgt zusammen:

Bevölkerungsstand und Altersstruktur in Baden-Württemberg bis 2020									
Gebiet	Bevölkerungsstand			Anteil an der Gesamtbevölkerung in%					
	2001	2010	2020	unter 17-Jährige		18-64-Jährige		65-Jährige und Ältere	
				2001	2020	2001	2020	2001	2020
Baden-Württemberg	10.600.906	11.006.456	11.166.354	19,8	16	64	63,2	16,2	20,8
Verdichtungsraum	5.394.091	5.602.170	5.673.261	18,2	15,4	65,6	64,3	16,2	20,4
Randzonen	1.758.274	1.836.399	1.872.726	21,2	16,5	63	62,1	15,8	21,4
Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum	917.287	947.407	958.554	20,4	16,6	62,2	62	17,4	21,4
Ländlicher Raum im engeren Sinne	2.531.254	2.620.480	2.661.813	22,1	16,9	61,8	62,2	16,1	20,9

Tab. 52: Bevölkerungsstand und Altersstruktur in Baden-Württemberg bis 2020,

Daten: http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/Veroeffentl/GrafikenImages/StatProg03_02.pdf

Alle Raumkategorien gewinnen dieser Voraussrechnung zufolge noch leicht an Einwohnern. Dabei wird im ländlichen Raum die Zahl der Kinder und Jugendlichen sowie der Älteren knapp über, die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter knapp unter dem Landesdurchschnitt liegen. Dies entspricht in etwa der heutigen Situation.

Lebenserwartung

Die in den vorliegenden Prognosen als kontinuierlich ansteigend angenommene Lebenserwartung der Bevölkerung nimmt seit Mitte der 80er Jahre langsamer zu als in den beiden davor liegenden Jahrzehnten. Ob die Wirtschaftskraft des Landes zukünftig ausreichen wird, um das Ausmaß des medizinischen Fortschritts und die Verbesserung der allgemeinen Lebensbedingungen im selben

Tempo wie bisher voranzutreiben, muss in Frage gestellt werden. Möglicherweise wird dadurch der weitere Anstieg der Lebenserwartung langsamer und geringer ausfallen als in den Voraussrechnungen angenommen.

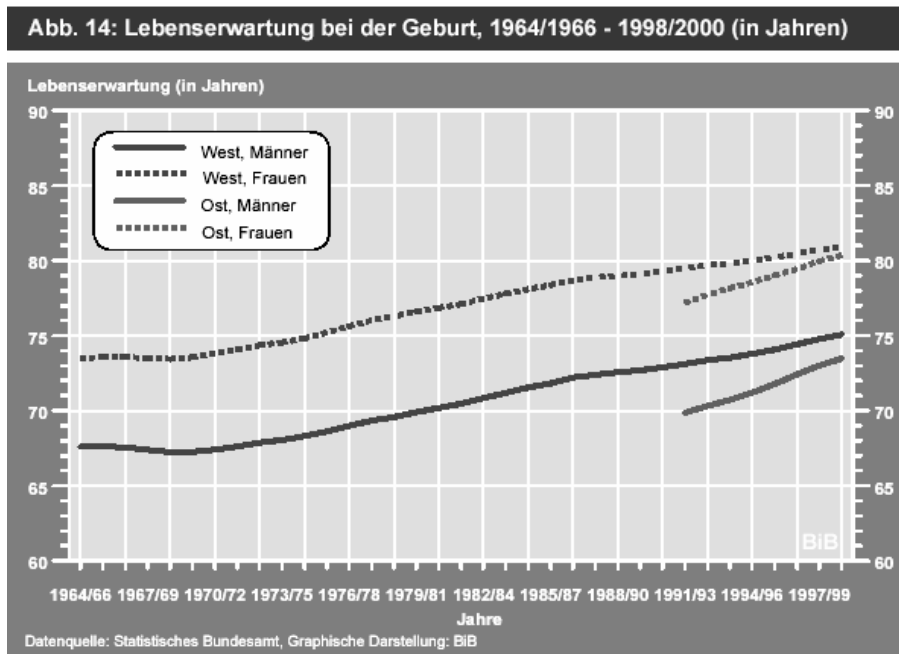


Abb. 114: Veränderung der Lebenserwartung 1964-1999, Grafik aus Bevölkerung: Fakten, Trends, Ursachen, Erwartungen, Sonderheft der Schriftenreihe des BIB, Wiesbaden (2004)

Haushalte

Während bei der Einwohnerzahl vieler Gemeinden schon heute wachsende und schrumpfende Gemeinden nebeneinander stehen und in vielen Kommunen mit einem weiteren Rückgang zu rechnen ist, steigt die Haushaltszahl allen Voraussrechnungen zufolge in Baden-Württemberg wie auch bundesweit nahezu überall noch längere Zeit an. Genaue und aktuelle Daten zu den Haushaltszahlen auf Gemeindeebene liegen nicht vor. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus 2004 gab es im März 2004 knapp 4,9 Mill. Haushalte; das sind 25% mehr als im Volkszählungsjahr 1987. Die Zunahme der Haushaltszahl ist deutlich stärker als diejenige der Bevölkerung (+15%)⁹⁷.

Brachat-Schwarz schreibt: „Basierend auf den Ergebnissen dieser Bevölkerungsprognose wird sich die Zahl der Haushalte prozentual deutlich stärker erhöhen: bis zum Jahr 2010 um 5,4%, von 2010 bis 2020 nochmals um 3,7%. Ursache dieser Diskrepanz zwischen Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung ist das „Hineinwachsen“ von stark besetzten Altersgruppen verstärkt in solche Altersgruppen, die – wie beispielsweise die Älteren – überwiegend in kleinen Haushalten leben. So wird

⁹⁷ Brachat-Schwarz, Werner: Neues Datenangebot zu Anzahl und Größe der Privathaushalte in Baden-Württemberg, Statistisches Monatsheft 08/2005

die Zahl der Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte überdurchschnittlich zunehmen, während diejenige der Vier- bzw. Fünfpersonenhaushalte sogar zurückgehen wird⁹⁸.

Damit würde die Zahl der Haushalte von 2004 bis 2020 um insgesamt ca. 9% ansteigen, gegenüber ca. 25% im Zeitraum von 1987-2004. Dies bedeutet eine deutliche Verlangsamung des prozentualen Wachstums gegenüber vorangegangenen Zeiträumen.

In den ländlichen Räumen liegt die Größe der Haushalte noch deutlich über dem Durchschnitt. Ebenso wie ein Anwachsen der Haushaltszahl durch Umverteilung der bisher in großen Haushalten lebenden Personen auf eine größere Anzahl kleiner Haushalte ist ein Rückgang denkbar, der auf dem Abwandern der noch in den größeren Haushalten vertretenen jüngeren Personen in die Ballungsgebiete beruhen könnte.

6.1.3.1. Exkurs: Können die angenommenen Wanderungssalden langfristig erreicht werden?

Die bundesweiten und die auf das Land Baden-Württemberg bezogenen Bevölkerungsvorausrechnungen basieren auf langfristig positiven Wanderungssalden. Bundesweit wird in den meisten Vorausrechnungen mit Wanderungsüberschüssen von ca. 200.000 Personen pro Jahr gerechnet⁹⁹. Das Statistische Landesamt geht in seiner Vorausrechnung von durchschnittlich ca. 38.000 Zuwanderern/a aus, bei zunächst ca. 50.000 Personen pro Jahr, die bis 2050 auf ca. 35.000 Personen/a zurückgehen. Einiges deutet jedoch darauf hin, dass auch weit- aus niedrigere Zuwanderungssalden im Bereich des Möglichen liegen.

Jahr	Wanderungsgewinn
2003	50.000
2004	50.000
2005	50.000
2006	55.000
2007	55.000
2008	50.000
2009	45.000
2010	40.000
2011	35.000
2011-2050	35.000
2002-2050	1.860.000
Jahresdurchschnitt	38.000

Tab. 53: Angenommene Wanderungssalden bis 2050 der Bevölkerungsvorausrechnung für Baden-Württemberg, Daten: Statistisches Landesamt

Eine niedrigere Zuwanderung würde nicht nur die Zahl der Einwohner, sondern auch deren Altersstruktur beeinflussen, da der unter dem Gesamtdurchschnitt der Bevölkerung liegende Alterdurchschnitt der Zuwanderer bisher für eine Verjüngung der Bevölkerung sorgte, die auch in den Vorausrechnungen zur zukünftigen Altersverteilung berücksichtigt ist.

Die vorliegenden Vorausrechnungen beruhen auf Extrapolationen der Entwicklung unterschiedlicher Zeiträume der Vergangenheit unter Einbeziehung spezifischer „Sicherheitsfaktoren“ und Trendverschiebungen. Die Zeit seit 1990 wurde jedoch bestimmt durch zahlreiche ungewöhnliche Ereignisse

⁹⁸ Brachat-Schwarz, Werner; Richter, Hans J.: Wohnungsbedarfsprognose für Baden-Württemberg, in: Statistisches Monatsheft 08/2003

⁹⁹ Die Bandbreite der Annahmen schwankt von ca. 100.000 bis max. 350.000 Personen/Jahr. Als am wahrscheinlichsten werden meist diejenigen Prognoseergebnisse veröffentlicht, die auf Wanderungssalden von ca. 200.000 -230.000 Personen/Jahr beruhen (z.B. Stat. Bundesamt, BBR, DIW, Berlin-Institut, ...)

mit Auswirkungen auf die Wanderungsentwicklungen. Nicht alle bisherigen Zuwanderungsquellen werden langfristig in gleichbleibendem Maße zur Verfügung stehen.

Aus den *alten Bundesländern* werden aufgrund der insgesamt besseren Arbeitsmarktlage in Süddeutschland vom Statistischen Landesamt weiterhin eine hohe Zahl von Zuwanderern erwartet. Auch dort sinkt jedoch insgesamt der Anteil der Bevölkerungsgruppen im „Wanderungsalter“ von ca. 18 bis 45 Jahren, die entsprechende Verfügbarkeit von Personen dieser Gruppe geht zurück.

Die Zuwanderung aus den *neuen Bundesländern* könnte ebenfalls weiter sinken, da das Potenzial der zu einem Wohnortwechsel bereiten (und -fähigen) Personen schon heute nahezu ausgeschöpft sein dürfte und durch die nach der Wende extrem niedrigen Geburtenraten die absolute Zahl und der Anteil jüngerer Bevölkerungsgruppen schrumpfen.

Der Zustrom von *Aussiedlern* aus den Ländern der ehemaligen Sowjetunion nimmt von Jahr zu Jahr ab, da zum einen die meisten Umzugsbereiten mittlerweile schon in die Bundesrepublik übergesiedelt sind, zum anderen die Zugangsbedingungen durch obligatorische Deutsch-Tests etc. restriktiver gehandhabt werden.¹⁰⁰

Einen weiteren Teil der hohen Zuwanderungssalden während der 90er Jahre stellten *Bürgerkriegsflüchtlinge aus dem ehemaligen Jugoslawien*. Diese sind mittlerweile teilweise in ihre Heimat zurückgekehrt, weitere Rückführungen stehen an, auch dieser Bevölkerungsanteil wird daher mittelfristig weiter sinken.

Die europäischen Nachbarländer, insbesondere die „neuen“ osteuropäischen EU-Staaten, kämpfen ebenfalls seit langem mit viel zu niedrigen Geborenenzahlen und dem daraus resultierenden Problem der Überalterung. Zudem boomt dort mittlerweile die heimische Wirtschaft und absorbiert einen wachsenden Teil der Arbeitssuchenden. Der immer mit erheblichen persönlichen und familiären Herausforderungen verbundene Entschluss zur Auswanderung wird daher vermutlich nur noch von Wenigen gefasst werden.

Innerhalb der meisten „alten“ EU-Länder liegt die Geburtenrate und die Altersstruktur ähnlich wie in Deutschland, selbst ein Land wie Frankreich, das mit einer Geburtenziffer von 1,9 Kindern je Frau im europäischen Spitzenfeld liegt, erreicht nicht die zur Bestandserhaltung notwendige Ziffer von 2,1 und ist auf Zuwanderung angewiesen. Es wird daher immer stärker zu einem innereuropäischen Wettbewerb um junge, gut ausgebildete Arbeitskräfte kommen, bei dem die wirtschaftliche Lage, aber auch die Integrationsbereitschaft und -Fähigkeit der Bevölkerung des jeweiligen Landes entscheidend für seinen Anwerbeerfolg sein wird.

Zuwanderung aus dem *außereuropäischen Ausland* könnte entstehende Lücken zumindest hinsichtlich der Personenzahl sicherlich füllen; die Zahl möglicher Migranten aus Afrika und Asien ist durch die dortige Bevölkerungs- und Wirtschaftssituation aus heutiger Sicht nahezu unerschöpflich. Ihr Anteil an der Zuwanderung nach Deutschland lag im Jahr 2000 bei ca. 5% (Afrika) und ca. 19%

¹⁰⁰ Seit 2002 werden Spätaussiedler nicht mehr separat gezählt, sondern (durch die Erstaufnahme im Lager Friedland) zu den Zuwanderern aus Niedersachsen gerechnet.

(Asien)¹⁰¹. Ob allerdings aus diesen Ländern eine ausreichende Anzahl an qualifizierten, integrationswilligen- und fähigen Einwanderern langfristig zu rekrutieren sein wird, ist nicht nur durch die Konkurrenz innerhalb Europas und vor allem der für Migranten sehr attraktiven USA durchaus fraglich. Der Versuch Deutschlands, mittels der am 01.08.2000 eingeführten „Greencard“-Regelung hochqualifizierte Arbeitskräfte anzuwerben, muss als gescheitert betrachtet werden: bis April 2003 wurden statt der jährlich möglichen 20.000 Arbeitserlaubnisse insgesamt nur 10.166 neue Arbeitserlaubnisse erteilt¹⁰².

Bei dem Gros der Zuwanderungswilligen aus dem außereuropäischen Ausland wird es sich eher um Armutsflüchtlinge oder Opfern von Krieg, Bürgerkrieg oder Umweltkatastrophen handeln, die zumindest mittelfristig auf Hilfe zum Lebensunterhalt angewiesen sein würden.

T Bevölkerungszuwächse in Baden-Württemberg seit 1990 durch Geburtenüberschüsse und Wanderungsbewegungen nach ausgewählten Herkunfts- und Zielländern				
Bevölkerungsbewegung	1990 – 1994	1995 – 1998	1999 – 2003 ¹⁾	1990 – 2003 ¹ zusammen
Bevölkerungszuwachs insgesamt	+ 653 373	+ 153 971	+ 254 506	+ 1 061 850
davon durch				
Geburtenüberschüsse	+ 99 143	+ 63 973	+ 29 700	+ 192 816
Wanderungsgewinne (+), -verluste (-) ²⁾	+ 554 230	+ 89 998	+ 224 806	+ 869 034
davon gegenüber				
Bundesgebiet zusammen	+ 119 044	- 18 982	+ 133 804	+ 233 866
früheres Bundesgebiet	+ 14 216	- 36 810	+ 48 799	+ 26 205
neue Länder	+ 104 828	+ 17 828	+ 85 005	+ 207 661
Ausland zusammen	+ 434 339	+ 108 980	+ 91 002	+ 634 321
darunter				
Europäische Union	+ 10 195	- 4 126	- 11 323	- 5 254
ehemaliges Jugoslawien	+ 138 184	- 39 341	- 16 944	+ 81 899
Kasachstan	+ 43 546	+ 54 135	+ 15 436	+ 113 117
Rumänien	+ 63 378	+ 11 342	+ 7 381	+ 82 101
Russland	+ 26 278	+ 45 919	+ 21 453	+ 93 650
Türkei	+ 27 963	+ 9 345	+ 11 717	+ 49 025

1) Bis 31. Juni 2003. – 2) Einschließlich unbekannt(e)s Herkunft/Ziel.

Tab. 54: Zusammensetzung der Bevölkerungszuwächse in Baden-Württemberg seit 1990; Quelle: Cornelius, Ivar, in: Perspektiven des Bevölkerungswachstums in Baden-Württemberg, Statistisches Monatsheft 03/2003

Von 1990 bis 2003 gewann Baden-Württemberg gut eine Million Einwohner hinzu, knapp 200.000 davon durch Geburtenüberschüsse, die übrigen durch Zuwanderung. Von diesen Zuwanderern kamen 27% aus anderen Bundesländern, 73% aus dem Ausland, und diese wiederum per saldo ausschließlich aus Ländern, die nicht zur europäischen Union gehörten.

¹⁰¹ Statistisches Landesamt BW

¹⁰² Bevölkerung, FAKTEN – TRENDS – URSACHEN – ERWARTUNGEN, DIE WICHTIGSTEN FRAGEN, Schriftenreihe des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung, Sonderheft 2004, 2. überarbeitete Auflage, © 2004 Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung beim Statistischen Bundesamt, S. 54

Laut Angaben des Statistischen Landesamts¹⁰³ gehen die Überlegungen zur künftigen Entwicklung der Wanderungsströme innerhalb des Bundesgebiets davon aus, dass „Baden-Württemberg bis 2010 per saldo rund 225.000 Personen durch Zuzüge aus den übrigen Ländern Deutschlands hinzugewinnt. Dabei dürfte der überwiegende Teil – schätzungsweise fast zwei Drittel – aus den neuen Ländern stammen. Geht man im Weiteren davon aus, dass ab 2003 jährlich 200.000 Personen netto aus dem Ausland ins Bundesgebiet zuwandern, so würden rund 23 600 von ihnen pro Jahr nach Baden-Württemberg kommen; bis 2010 wären dies fast 190 000 Menschen.“

Da der natürliche Saldo auch nach Einschätzung des Statistischen Landesamts nicht mehr zum zukünftigen Bevölkerungswachstum beitragen wird, beruhen die vorliegenden Vorausrechnungen ausschließlich auf den oben genannten Annahmen zur Zuwanderung.

Ob im 7-Jahres-Zeitraum bis 2010 tatsächlich mit ca. 225.000 noch einmal nahezu genauso viele Personen aus den anderen Bundesländern nach Baden-Württemberg kommen werden wie im Zeitraum 1990-2003, davon zwei Drittel, d.h. ca. 150.000 Personen, aus den neuen Bundesländern und damit etwa 75% der insgesamt schon bisher aus den neuen Ländern Zugewanderten, ist in Frage zu stellen. Die oben genannten Annahmen würden eine Steigerung der Zuwanderung aus den neuen Bundesländern und einen Rückgang der Migration aus dem Ausland bedeuten.

Neben den reinen Kopffzahlen spielt die zukünftige Zusammensetzung der Bevölkerung eine erhebliche Rolle für das Funktionieren von bestehenden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Strukturen. Im Jahr 2003 beispielsweise wuchs die Gesamtzahl der Einwohner in Baden-Württemberg um 31.236 Personen, die der Deutschen um 38.716 Personen, die Anzahl der Ausländer verringerte sich um 7.480. Dieser Rückgang resultiert überwiegend aus Einbürgerungen (-23.104), von den „zusätzlichen Deutschen“ sind somit mehr als die Hälfte der Personen ausländischer Herkunft.

Damit verschleiert der offizielle Rückgang des Ausländeranteils in Baden-Württemberg einen zunehmenden Anteil von Bürgern mit Migrationshintergrund, der erheblich über der heute schon im Bundesvergleich recht hohen Ausländerquote von ca. 12% liegen dürfte. Die Integration dieser Bürger und die Schaffung von Möglichkeiten zu deren Teilhabe am hiesigen Bildungs- und Wohlstandsniveau ist eine große Herausforderung, die mit wachsenden Anteilen von Einwohnern nichtdeutscher Herkunft immer stärker in den Vordergrund politischer Bemühungen drängen wird. Schon seit längerem lassen sich auch in Baden-Württemberg bezüglich der räumlichen Verteilung von Personen mit Migrationshintergrund Tendenzen zu einer Konzentration in den Ballungsräumen feststellen. Für die ländlichen Gemeinden bedeutet dies, dass zwar zunächst das Thema Integration eine geringere Dringlichkeit hat als in den Städten, zugleich aber auch eine bedeutende Gruppe der rechnerisch zu erwartenden Zuwanderer des Landes diese Gemeinden meidet und damit die Kopffzahlen möglicher Neubürger hier geringer ist als in den Agglomerationen.

¹⁰³ In: Cornelius, Ivar, Perspektiven des Bevölkerungswachstums in Baden-Württemberg, Statistisches Monatsheft 03/2004

Daher ist es sehr gut möglich, dass insbesondere für ländliche Regionen die überwiegend auf Fortschreibung bisheriger Zuwanderungssalden beruhenden Berechnungen nicht die zukünftige Realität abbilden und die tatsächlichen Zahlen erheblich niedriger liegen werden - und damit die Bevölkerung des Landes schon in naher Zukunft sinken könnte¹⁰⁴. Als sehr wahrscheinlich muss auch angenommen werden, dass sich die Verteilung der Bevölkerung, wie schon in der Vergangenheit, eher in der vom BBR errechneten ungleichmäßigen Form vollzieht als entsprechend der sehr gleichmäßigen räumlichen Verteilung des statistischen Landesamts.

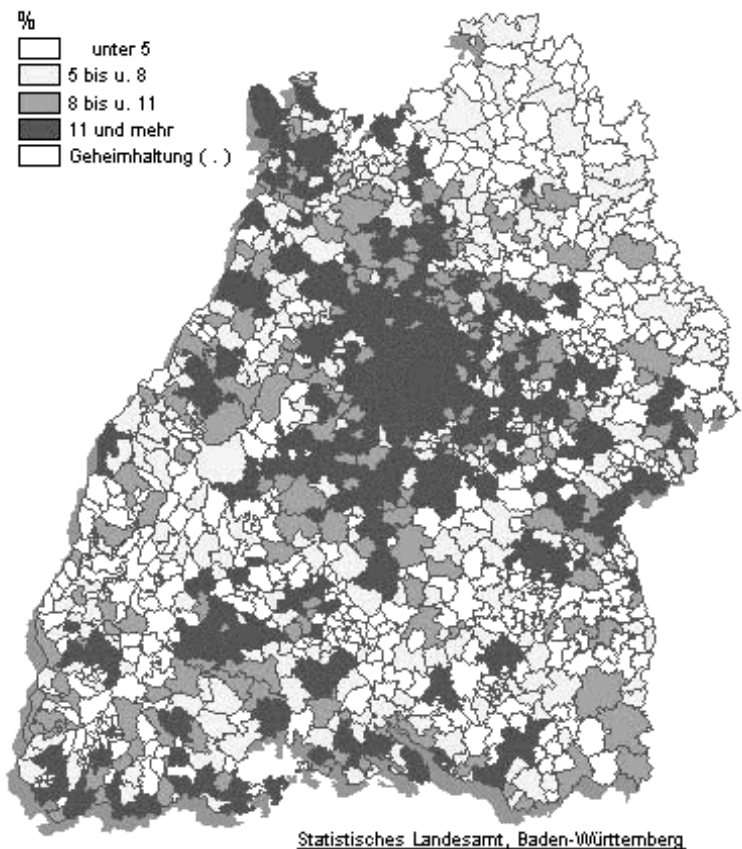


Abb. 115: Ausländeranteil in den Gemeinden Badens-Württembergs 2004;
Quelle: Statistisches Landesamt
<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/>, Interaktive Karten

Und zuletzt...:

Ein Ausschlag der Bevölkerungszahlen in die andere Richtung – sprich: nach oben – kann und soll selbstverständlich ebenfalls nicht vollständig ausgeschlossen werden. Allerdings könnte ein unerwartet großes Bevölkerungswachstum, wie oben dargelegt, nur auf Zuwanderung, und hier wiederum überwiegend aus dem Ausland beruhen. Dies setzt entweder gänzlich veränderte politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen zur Zuwanderung voraus und/oder als zweiten Fall kriegerische Auseinandersetzungen bzw. große Naturkatastrophen, die erhebliche Wanderungsströme auslösen. Im ersten Fall bestünde die Aufgabe für das Land in der Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen und aktiver, kosten- und personalintensiver Integrationsarbeit, im zweiten Fall ginge es hauptsächlich um die rasche Schaffung von Übergangs-Wohnraums und entsprechender Versorgungsleistungen.

Beide Fälle werden in der vorliegenden Untersuchung nicht weiter betrachtet. Ausgangspunkt ist vielmehr die Vorausberechnung des Statistischen Landesamts, die als Obergrenze gesehen wird, sowie eine mögliche niedrigere Zuwanderung und/oder erheblich stärkere regionale Differenzierung mit all den damit verbundenen Auswirkungen auf Bevölkerungszahl und Altersstruktur.

¹⁰⁴ Die aktuellen Zahlen der tatsächlichen Wanderungssalden liegen in den vergangenen beiden Jahren unter den vom Statistischen Landesamt in seiner Vorausberechnung 2001 angesetzten Werten.

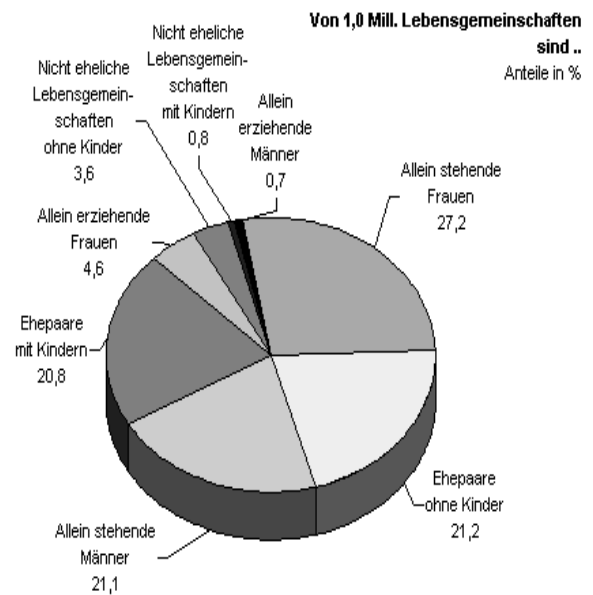
6.1.4. Besonderheiten der Bevölkerungsstruktur in kleinen Kommunen

Kleine Kommunen, besonders in ländlichen Regionen, unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Bevölkerungsstruktur, der Altersverteilung und der Haushaltsgrößen nach wie vor von den Städten, auch wenn in den letzten Jahrzehnten Angleichungsprozesse stattgefunden haben. Während in Städten über 100.000 Einwohner die alleinstehenden Frauen mit ca. 27% die größte Bevölkerungsgruppe stellen, gefolgt von jeweils gut 20% alleinstehender Männer, Ehepaaren mit Kindern und Ehepaaren ohne Kinder, überwiegen in den Kommunen mit weniger als 10.000 Einwohnern mit über einem Drittel aller Lebensgemeinschaften die Haushalte der Ehepaare mit Kindern. Insgesamt leben in den kleinen Kommunen in ca. 40% aller Lebensgemeinschaften Kinder, in den Städten nur noch in 27% aller Lebensgemeinschaften.

Zu den Haushaltsgrößen in Bezug zur Gemeindegröße macht das Statistische Landesamt¹⁰⁵ folgende Angaben: „Die größten Haushalte gibt es weiterhin in den ländlich geprägten Landkreisen: Spitzenreiter ist der Alb-Donau-Kreis; hier bilden durchschnittlich 2,5 Personen einen Haushalt. Dagegen leben in den meisten Stadtkreisen des Landes im Schnitt weniger als zwei Personen in einem Haushalt. Die Zahl der Haushaltsmitglieder nimmt mit zunehmender Gemeindegröße ab.

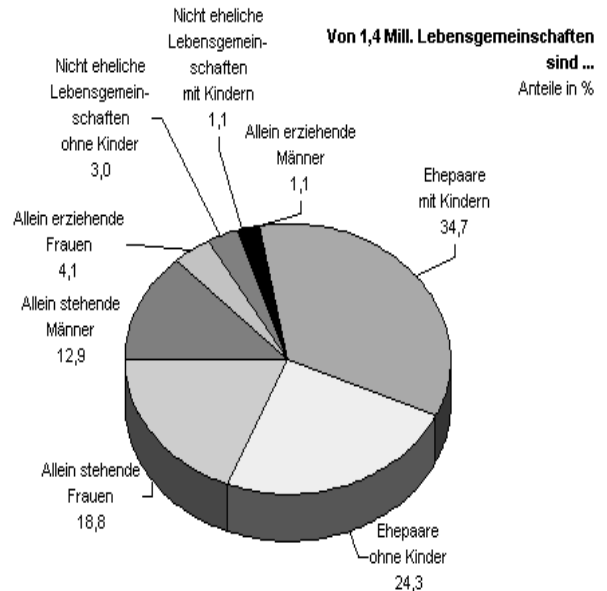
So liegt in Kommunen mit weniger als 1.000 Einwohnern die Zahl der Haushaltsmitglieder bei durchschnittlich 2,6 Personen, in Städten mit zwischen 20.000 und 50.000 Einwohnern sind es 2,2 Personen und in Großstädten mit über 250.000 Einwohnern 1,9 Personen.“

Lebensformen in Gemeinden mit 100 000 und mehr Einwohnern in Baden-Württemberg



Quelle: Mikrozensus 1998, Bevölkerung am Wohnsitz der Lebensgemeinschaft, STATIS-BUND.

Lebensformen in Gemeinden unter 10 000 Einwohnern in Baden-Württemberg



Quelle: Mikrozensus 1998, Bevölkerung am Wohnsitz der Lebensgemeinschaft, STATIS-BUND.

Abb. 116: Lebensformen in unterschiedlichen Gemeindegrößenklassen in Baden-Württemberg; Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, online-Angebot, aufgerufen am 09.01.2006, <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/BevoelkGebiet/FaFo/menschenBWg7.asp>

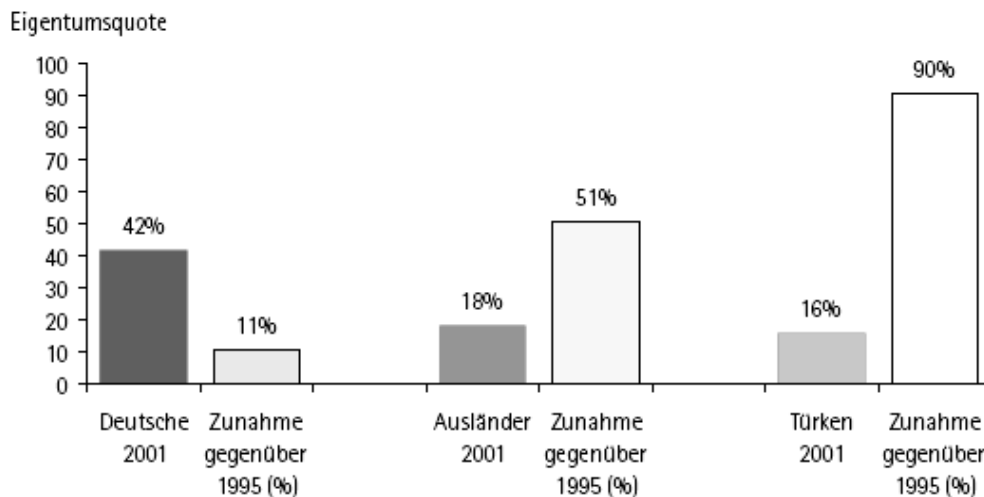
¹⁰⁵ Statistisches Monatsheft 08/2005

Zugleich wird auf die erheblichen statistischen Unsicherheiten bei der Berechnung dieser modellhaften Werte hingewiesen¹⁰⁶.

Für das hier betrachtete Thema der Flächeninanspruchnahme, das direkt verknüpft ist mit der durch die wachsende Haushaltszahl verursachten Wohnungsnachfrage, sind die gemeindespezifischen Daten des Statistischen Landesamts ungeeignet, wie die stichprobenartige Untersuchung einiger Einzelwerte zeigte¹⁰⁷.

In kleinen Gemeinden insbesondere im ländlichen Bereich ist der Anteil der Nachfrager von Wohneigentum, insbesondere freistehenden Eigenheimen, aufgrund der Alters- und Haushaltszusammensetzung zunächst noch höher. Entsprechend den Vorausrechnungen des Statistischen Landesamts zur Altersstruktur werden sich hier jedoch erhebliche Verschiebungen ergeben. Diejenigen Kreise, die heute noch über die jüngste Altersstruktur verfügen, werden am stärksten „altern“ und damit eine Entwicklung aufholen, die in anderen Kreisen schon heute stattfindet.

Da zusätzlich künftige Bevölkerungszuwächse des Landes überwiegend auf Zuwanderung beruhen werden und die Zuwandernden zu einem hohen Anteil aus dem Ausland kommen, könnte dies zu einem Nachfragerückgang beitragen, wenn diese ihr Verhalten bezüglich der Wohnstandortwahl und eines möglichen Eigentumserwerbs nicht rasch ändern. Die Wohneigentumsquoten beispielsweise bei der Bevölkerung türkischer Herkunft liegen trotz erheblicher Anstiege in den vergangenen Jahren nur bei ca. 16%.



Quelle: BBR (2004): Wohnungsmärkte in Deutschland, S. 76/77

Abb. 117: Eigentumsquoten deutscher und ausländischer Einwohner, 1995-2001;

Quelle: BBR, Wohnungsmärkte in Deutschland 2004, S. 76

¹⁰⁶ Walla, Wolfgang; Brachat-Schwarz, Werner; Richter, Hans J.: Regionalisierte Wohnungsbedarfsprognose – methodische Grundlagen zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs in den Teilräumen Baden-Württembergs bis zum Jahr 2005, in: Jahrbücher für Statistik und Landeskunde von Baden-Württemberg 1995/96, S. 89 – 129.

¹⁰⁷ z.B. Forbach 2,3 P/HH lt. StaLa, 2,3 P/WE lt. eigener Berechnung
Muldingen 2,7 P/HH lt. StaLa, 2,5 P/WE lt. eigener Berechnung

6.1.5. Weitere Einflussgrößen auf die Bevölkerungsentwicklung kleiner Kommunen

Für kleine Orte und Gemeinden im ländlichen Raum werden neben Veränderungen der Altersstruktur und der Wanderungssalden weitere Faktoren maßgeblich für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und damit für die Nachfrage nach Wohn- und Bauflächen sein. Dazu zählen

– Globalisierung

In der traditionell mittelständig strukturierten Wirtschaft Baden-Württembergs ist seit Längerem ein Umbruch von an den Ort gebundenen Familienbetrieben hin zu global agierenden Konzernen erkennbar. Teilweise werden kleinere Betriebe, die als selbständige Einheit nicht mehr überlebensfähig sind, von größeren Firmen aufgekauft, andere mittelständige Betriebe sind aufgrund der engen Verzahnung der Lieferketten und von kürzer werdenden Produktionszyklen gezwungen, die räumliche Nähe der Abnehmerfirmen zu suchen und somit in die Nähe der meist an großen internationalen Verkehrsachsen angesiedelten Konzerne zu ziehen. Dies bedingt die Verlagerung von Arbeitsplätzen aus Kleinstädten und kleineren Gemeinden des Ländlichen Raums in die Ballungsräume und daraus resultierende wachsende Pendlerdistanzen für die Bewohner dieser Räume.

– Mögliche Arbeitsplatzverluste durch geringeren Dienstleistungsanteil bei den Beschäftigten

In den kleinen Gemeinden liegt der Anteil der Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor an der Gesamtzahl der Arbeitsplätze im Vergleich mit den Städten eher niedrig, es überwiegt weiterhin der produzierende Sektor. In den vergangenen Jahrzehnten entstanden jedoch die meisten neuen Arbeitsplätze im dritten Sektor, während bei insgesamt etwa gleichbleibender Arbeitsplatzzahl die Beschäftigtenzahlen im produzierenden Gewerbe seit 1980 um ca. 52% sanken. In absoluten Zahlen gingen hier ca. 730.000 Arbeitsplätze verloren. Hält dieser Trend an – was angesichts der Notwendigkeit zur Senkung von Produktionskosten zu erwarten ist – könnten die kleinen Kommunen überdurchschnittlich stark von Arbeitsplatzabbau betroffen sein.

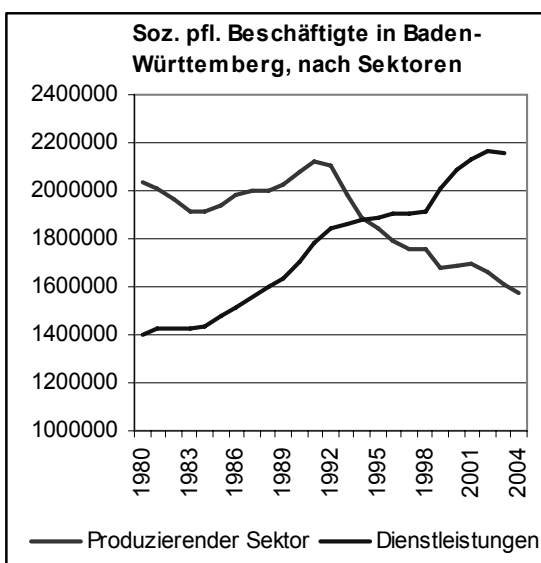


Abb. 118: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Baden-Württemberg 1980-2004 nach Sektoren; Daten: Statistisches Landesamt, eigene Berechnung

Abb. 119: Anteil der Arbeitsplätze im produzierenden Sektor nach Gemeindegröße in Baden-Württemberg; Daten: Statistisches Landesamt, eigene Berechnung

Gemeindegröße (Einwohner)	Anteil Arbeitsplätze im prod. Sektor
< 2000	61
< 5000	59
< 10000	55
> 10000	40

- Zurückfallen der ländlichen Räume hinsichtlich der Verkehrs- und Kommunikationsinfrastruktur
So wie seit langem Autobahnen, Flughäfen und Hauptlinien der Bahn, insbesondere ICE-Trassen, das Rückgrat der Verkehrsinfrastruktur darstellen und aufgrund ihrer hohen Maschenweite nur die Ballungszellen verbinden, wird zukünftig möglicherweise auch die Kommunikationsinfrastruktur, die prinzipiell die Abhängigkeit von physischer Mobilität verringern könnte, aufgrund hoher Anfangsinvestitionen in die notwendige Netzinfrastruktur die kleinen Orte nicht flächendeckend erreichen. Selbst wenn durch neue Entwicklungen wie die Funkübertragung auch kleine Orte an das Hochgeschwindigkeits-Datennetz angeschlossen werden, bewirkt dies maximal einen ubiquitären Zugang, aber keinen Standortvorteil für ländliche Gebiete. Die Hoffnungen vieler Planer, virtuelle Kommunikation könnte „echte“ Wege ersetzen und damit einerseits die Standortbedingungen schlecht erschlossener Gebiete verbessern und andererseits die Verkehrsbelastung verringern, hat sich bisher nicht erfüllt. Auch im IT-Bereich zählt räumliche Nähe und die Möglichkeit zu persönlicher Begegnung nach wie vor mehr als Ruhe und günstige Grundstücke.
- Konzentration im Einzelhandels- und Bankensektor
Einzelhandelsketten mit Waren des täglichen und mittelfristigen Bedarfs erhöhen die Mindestgröße ihrer Einheiten, so dass viele ländliche Orte nicht mehr die aus Sicht der Handelsketten notwendige Einwohnerzahl für die Nahversorgung aufweisen. Selbst ohne Bevölkerungsverluste kommt es somit in weniger dicht besiedelten Räumen zu Einbußen der Versorgungsqualität.
- Privatisierung, zurückgehende Möglichkeiten der Gemeinden zu Investitions- und Betriebskostenübernahme
Zahlreiche früher öffentliche Infrastrukturangebote wie Post, Bahn, aber auch Schwimmbäder etc. wurden in den letzten Jahren privatisiert und im Sinne einer höheren Wirtschaftlichkeit auf Kernstandorte reduziert. Das Angebot in kleinen Kommunen verschlechtert sich, die Wege zu wichtigen Infrastrukturangeboten werden länger. Auch diese Entwicklung kann durch übliche Zuwachsraten der Bevölkerung nicht aufgehalten werden und führt damit zu weiter wachsenden Unterschieden im Angebot von Kommunen und ganzen Regionen und damit voraussichtlich auch zu weiteren, nicht aufhaltbaren Bevölkerungsverlusten einzelner Gebiete.
- Höhere Gebühren für gleiche Leistung
Die Unterhalts- und Betriebskosten für die technische Infrastruktur sind im Allgemeinen höher, je geringer die Siedlungsdichte ist, da der Anteil nicht veränderbarer Fixkosten hierbei sehr hoch ist¹⁰⁸. Mit fortschreitender Deregulierung und Privatisierung bisher öffentlich bereitgestellter Güter wie Strom, Wasser- und Abwasserversorgung werden die Kosten verstärkt den tatsächlichen Verursachern bzw. Nutzern zugerechnet und im Ländlichen Raum überproportional ansteigen,

¹⁰⁸ Herz 2005, Koziol 2005

wie sich in einigen Regionen heute schon beobachten lässt, da wenige Einwohner auf größerer Fläche Fix- und Instandhaltungskosten decken müssen.

– Konkurrenz des Wohnungsangebots in den Städten

Lange Zeit stand das Wohnen auf dem Land für das Leben im Grünen, in kinderfreundlicher Umgebung und überwiegend im eigenen Haus. Dieses besonders für Familien attraktive Marktsegment besetzen jedoch seit einigen Jahren zunehmend auch die Städte, indem dort verstärkt Einfamilienhausgebiete ausgewiesen und das Baulandangebot u.a. durch Konversionsmaßnahmen erhöht wird.

– Höhere laufende Kosten, sinkende Wiederverkaufswerte

Können Kinder in ländlichen Kommunen ihre Ziele nicht selbstständig erreichen und wird ein Elternteil als "Chauffeur" benötigt, bedeutet dies meist gleichzeitig die Anschaffung eines zweiten Pkw und das Wegfallen eines zweiten Einkommens. Fahrtkosten aufgrund großer Pendeldistanzen und fehlender Infrastruktur fallen während der gesamten "Lebensdauer" des Hauses an. Andere, bei der Wohnortwahl mitbestimmende Faktoren sind dagegen von vorne herein befristet: Während der gesamten "Lebenszeit" des Hauses müssen von den Bewohnern die Fahrtkosten zu ihren Zielen aufgebracht werden. Nur ca. 10 Jahre beträgt dagegen die Phase, in der Kinder vom "Einfamilienhaus im Grünen" profitieren. Später erweitert sich der Aktionsradius, "draußen spielen" wird uninteressant, die Erreichbarkeit anderer Freizeitangebote zunehmend wichtiger. Während ein Haus früher nach dem Tod der Erbauer selbstverständlich von den Kindern weiterbewohnt wurde, ist dies mittlerweile eher die Ausnahme. Man wohnt dort, wo man studiert oder einen Arbeitsplatz findet. Eher selten ist dies noch der Geburtsort. Die Bauherren bleiben nach dem Auszug der Kinder allein im Haus zurück, im Erbfall muss das Gebäude verkauft oder vermietet werden. In unattraktiven, peripheren Lagen gestaltet sich die Suche nach einem Käufer oft langwierig und schwierig. Wollen die Bauherren oder deren Erben das Haus verkaufen, können sie nur den Anteil der aufgewendeten Kosten erlösen, der für das Gebäude samt Grundstück verwendet wurde, während sich der für Fahrtkosten benötigte Finanzierungsanteil buchstäblich in Luft (bzw. Abgas...) aufgelöst hat. Bei einer zentral gelegenen, gut erreichbaren Immobilie bleibt dagegen in der Regel der Immobilienwert mindestens stabil. Damit können die gesamten aufgewandten Kosten als Verkaufserlös realisiert werden.

Je stärker diese Zusammenhänge im allgemeinen Bewusstsein präsent werden, desto eher dürfte der individuelle Abwägungsprozess bei der Wahl eines Wohnstandorts zugunsten zentraler Lagen ausgehen. Damit könnte sich für einige peripher gelegene Räume eine Abwärtsspirale der Bevölkerungsentwicklung in Gang setzen, wie sie heute schon in manchen anderen Bundesländern zu beobachten ist. Neben der Frage nach den vorhandenen Flächenreserven entsteht für einige Gebiete die Frage, wie mit Überangeboten sowohl an Bauflächen als auch an Wohnfläche umgegangen werden kann. Zugleich steigt der Druck zur weiteren Flächenausweisung in den Ballungsräumen.

6.1.6. Schlussfolgerungen für die Bevölkerungsentwicklung ländlicher Räume in Baden-Württemberg

Die Zusammenschau langfristiger Entwicklungslinien und der für die zukünftige Entwicklung der kleinen Kommunen bedeutsamen Faktoren wie Erreichbarkeit, Infrastrukturangebot, Arbeitsplatzangebot und Bevölkerungsentwicklung lässt vermuten, dass die kleinen Gemeinden

- hinsichtlich ihrer Erreichbarkeit im globalen Kontext weiter zurückfallen werden
- hinsichtlich ihrer technischen und sozialen Infrastrukturausstattung, der Kommunikations- und Verkehrsinfrastruktur und des Einzelhandelsangebots auch langfristig ein unter dem Durchschnitt liegendes Angebot haben werden
- durch ihre heute noch etwas jüngere Bevölkerung von einem überdurchschnittlich starken Alterungsprozess betroffen sein werden
- in geringerem Maße an zukünftigen Zuwanderungsströmen teilhaben werden als die Ballungszentren
- daher bezüglich der Arbeitsplatzentwicklung bestenfalls ihren aktuellen Anteil halten können

und damit Wettbewerbsvorteile gegenüber den Städten nur hinsichtlich des Boden- und Immobilienpreisniveaus, sowie eventuell landschaftsbezogener und kulturhistorisch begründeter Standortpräferenzen von Einzelpersonen aufweisen werden.

Nach Wasser, Schiene und Straße dürfte die Übermittlung von Daten und Informationen – neben der Ausweitung der Transportmengen im internationalen Güterverkehr - der wichtigste Bereich zukünftiger Raumüberwindung werden¹⁰⁹. Dabei zeichnet sich ab, dass leistungsfähige Datenübertragungswege schwerpunktmäßig die großen Agglomerationsräume versorgen werden und die Anbindung der Fläche trotz neuer Übertragungsmethoden durch die dort niedrigere Rentabilität keine gleichwertige Qualität erreichen wird¹¹⁰. Der Anteil kleinerer Gemeinden an Einwohner- und Wohlstandszuwächsen wird möglicherweise geringer sein, als dies aktuelle Vorausrechnungen nahe legen.

In Baden-Württemberg dürfte durch die vergleichsweise engmaschige Zentrenstruktur die Differenz zwischen städtisch geprägten und ländlichen Räumen auch in Zukunft weniger stark anwachsen als in anderen Bundesländern. Dennoch ist auch hier allein schon durch die unterschiedliche naturräumliche Gestalt und Zugänglichkeit verschiedener Teilräume mit Bereichen stagnierender Entwicklung und zurückgehender Einwohnerzahlen zu rechnen.

¹⁰⁹ Digitale Infrastrukturen im Ländlichen Raum, 2005, Prof. Dr. Fritz Steimer - FH-Furtwangen; Steinbeis TZ - Neue Medien, Hrsg.: Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg

¹¹⁰ So hatten z.B. 2005 nur 60 Prozent aller Unternehmen und Haushalte in den abgelegenen und ländlichen Gebieten der EU-15 die Möglichkeit, mit einem Breitbandanschluss ins Netz zu gehen. Dagegen standen Breitbandverbindungen im städtischen Raum 90 Prozent der Bevölkerung zur Verfügung. (Quelle: EU-Kommission 2005, http://europa.eu.int/information_society/industry/comms/broadband/index_en.htm)

7. Typisierung und Clusterbildung

Obwohl die Bevölkerungsentwicklung Baden-Württembergs im Bundesvergleich noch vergleichsweise stabil verläuft und die Siedlungsdichte über dem Durchschnitt liegt, dürfte ein „Weiter so“ im Bereich der Siedlungsflächenausdehnung in zahlreichen Gemeinden mittelfristig zu erheblich ansteigenden spezifischen Kosten von Infrastrukturangeboten und einer Beeinträchtigung der Versorgungsqualität führen. Derartige Kommunen müssen verstärkt in den Focus planerischer Aktivitäten der übergeordneten Planungsebene rücken, aber auch in den Gemeinden selbst sollte eine realistische Einschätzung möglicher Entwicklungspotenziale bei Gemeindevertretern und Bürgern gefördert werden.

Bezüglich ihrer bisherigen und zukünftigen Einwohner- und Siedlungsentwicklung werden im Folgenden die Gemeinden Baden-Württembergs grob kategorisiert, um hieraus Gruppen von Gemeinden mit akutem Handlungsbedarf ebenso wie von solchen Gemeinden herauszuarbeiten, deren Siedlungsflächenentwicklung ein verträgliches Maß einhält und keiner verstärkten Beobachtung durch die übergeordneten Planungsebenen bedarf. Selbstverständlich kann diese Einteilung nur ein sehr grobes Schema darstellen, das die besonderen Rahmenbedingungen vieler einzelner Orte und Gemeinden nicht oder nur unvollständig erfasst. Die verwendeten räumlichen Zuordnungen und Bezeichnungen lassen sich der nebenstehenden Karte entnehmen.

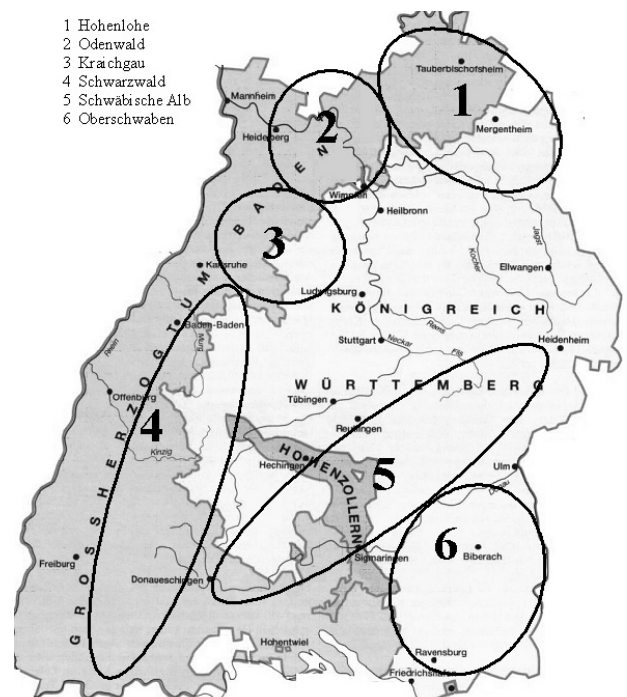


Abb. 120: Benennung der räumlichen Teilbereiche Baden-Württembergs; eigene Grafik, Grundlage: Historischer Atlas von Baden-Württemberg

Als Bezeichnung für die vorgenommene Kategorisierung wurden die Begriffe „Gemeindetypen“ und „Gemeinde-Cluster“ gewählt. Als Gemeindetypen werden Gruppen von Gemeinden bezeichnet, die sich hinsichtlich Siedlungsdichte, Einwohnerentwicklung und Flächenentwicklung ähnlich sind.

Als Cluster werden Gruppen von Gemeinden innerhalb Baden-Württembergs bezeichnet, die

- zum selben Gemeindetyp gehören
- räumlich zusammenhängende Bereiche bilden.

Ein hoher Siedlungsdruck wird regelmäßig dann unterstellt, wenn die Bevölkerung während der vergangenen zehn Jahre überdurchschnittlich angestiegen ist und die Bautätigkeit in WE/Einwohner hoch lag. Der Einfluss des Arbeitsplatzangebotes in der Gemeinde selbst und auch im jeweiligen Landkreis auf die Wohnflächennachfrage lässt sich nach den bisherigen Untersuchungsergebnissen

dagegen nicht verallgemeinern. Auch Orte in einem Stadt- oder Landkreis mit überdurchschnittlich hohem Arbeitsplatzangebot sind von Einwohnerverlusten betroffen; dass umgekehrt die Nachfrage nach Wohnraum auch in Orten ohne Gewerbe und Industrie hoch sein kann, ist aufgrund der schon länger zu beobachtenden Phänomene der Ruhestandswanderung beispielsweise Richtung Bodensee und der andauernden Suburbanisierung in den Verdichtungsräumen keine Überraschung mehr.

Die verwaltungstechnischen Einteilungen von Kreisen und Regionen sind nicht geeignet, Gruppen von Gemeinden mit vergleichbaren Strukturen herauszufiltern, weil im Regelfall bei der Bildung dieser Verwaltungseinheiten durch den Gebietszuschnitt versucht wurde, einen Ausgleich zwischen prosperierenden und weniger gut entwickelten Bereichen innerhalb einer Gebietseinheit zu schaffen.

7.1. (Geo-)graphische Clusteranalyse

Bei der hier angewandten Analysemethode handelt es sich nicht um eine klassische statistische Verfahrensweise; vielmehr wurden die oben genannten Indikatoren und deren absolute und zeitliche Ausprägung in verschiedenen Kombinationen räumlich dargestellt, unterschiedliche Faktoren überlagert und daraus Schlüsse über für die betrachtete Thematik der Siedlungsflächeninanspruchnahme relevanten Faktoren und deren Zusammenwirken gezogen. In den abschließenden zusammenfassenden Clustern dargestellt werden zur besseren Übersichtlichkeit nur die Extremwerte bzw. deutlich vom Landesdurchschnitt abweichende Werte für die jeweils betrachteten Indikatoren. Mit diesem Vorgehen lassen sich zum einen planerische Hypothesen beweisen oder auch in Frage stellen (z.B. „Einfamilienhausbau bringt Zuwanderung junger Familien“, „Geringe Flächenausweisung = geringe Wanderungssalden“, ...) und zum anderen geographisch definierte Planungsräume bestimmen, in denen konkrete Fehlentwicklungen auftreten und somit Handlungsbedarf für die Planenden und die politischen Verantwortungsträger besteht.

Indikatoren, die ein sehr disperses Bild mit räumlich nahe beieinander liegenden Extremwerten beider Richtungen ergeben, werden als eher unbedenklich eingestuft. Hier dürfte es aufgrund des stetig wachsenden Aktionsradius und der nach wie vor steigenden Mobilität der Bevölkerung zu einem innerregionalen Austausch von Funktionen kommen, der keine erheblichen Einbußen in der Lebensqualität der Bevölkerungsmehrheit bewirkt.

Wenn dagegen einer oder mehrere Faktoren wie beispielsweise Wanderungstendenzen, Baufertigstellungsraten und die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt in zusammenhängenden Gebieten in dieselbe vom „Mainstream“ abweichende Richtung weisen, deutet dies auf vorhandene Probleme und einen eventuellen planerischen und politischen Handlungsbedarf hin – sei es, um die Überlastung bestimmter Teilräume zu verhindern oder auch, um die Funktionsfähigkeit des Zentrale-Orte-Konzeptes in langfristig schrumpfenden Gebieten zu erhalten.

Nicht alle der betrachteten Faktoren korrelieren in ähnlichem Maße miteinander. Die Unterschiede der Entwicklungspfade zwischen den Agglomerationsräumen und den ländlichen Gebieten lassen sich deutlich erkennen, nicht nur hinsichtlich der zu erwartenden Werte bezüglich der Siedlungsdichte oder des Einfamilienhausanteils, sondern auch bezogen auf die Entwicklung großräumiger

Tendenzen im Zeitablauf: Bei Bauaktivitäten, Einwohnerentwicklung, dem Anteil neuerer Gebäude etc. liegen die Ballungsräume jeweils vorne. Dies bestätigt den vielerorts postulierten Trend zurück in die Städte und das Wachstum der Verdichtungsräume auf Kosten der ländlichen Räume.

(Die dieser Analyse zugrunde liegenden Karten finden sich im Anhang.)

7.1.1. Bestand und Entwicklung von Bevölkerung, Gebäude und Siedlungsdichte

Eindeutige Bezüge lassen sich herstellen zwischen dem *Anteil des älteren Gebäudebestands*¹¹¹ an den Wohngebäuden einer Gemeinde und deren *Siedlungsdichte* in Einwohnern je Hektar Gebäude- und Freifläche. Je geringer die Siedlungsdichte, desto höher ist der Anteil alter Gebäude am Baubestand. Kommunen mit geringer Siedlungsdichte ebenso wie Kommunen mit überdurchschnittlichem Anteil älterer Wohngebäude (Baujahr vor 1901) bilden dabei räumlich zusammenhängende, sich überlagernde Bereiche. Die Ballungsräume heben sich durch hohe Dichten und niedrige Anteile „historischer“ Gebäude deutlich vom Rest des Landes ab.

Der *Anteil neuer Wohngebäude* mit einem Baujahr zwischen 1980 und 2001 lässt dagegen keinen ebenso deutlichen Zusammenhang mit der *Siedlungsdichte* erkennen. Bei einem Landesdurchschnitt von ca. 28% liegt der Anteil neuer Gebäude in vielen „extensiv“ besiedelten Kommunen deutlich unter diesem Wert. Diese Kommunen bilden meist zusammenhängende Räume, was auf strukturelle Probleme der entsprechenden Region hindeuten könnte. Bei den eher dispers verteilten Gemeinden mit einer stark überdurchschnittlichen Bautätigkeit in neuerer Zeit handelt es sich dagegen vermutlich eher um „Ausreißer“, die durch spezifische örtliche Rahmenbedingungen entstanden.

Gebiete mit sehr hohem *Einfamilienhausanteil* befinden sich immer in Bereichen geringer *Siedlungsdichte*. Anders herum ist eine geringe Siedlungsdichte jedoch kein sicheres Anzeichen für einen hohen Einfamilienhausanteil: Im südlichen Schwarzwald ist der Einfamilienhausanteil sehr niedrig und liegt sogar unter den Werten des Karlsruher und Stuttgarter Umlands - bei gleichzeitig niedriger Siedlungsdichte. Dieses Phänomen dürfte sich mit den dort verbreiteten Streusiedlungen und den großen Kubaturen der Einzelhöfe erklären lassen. In Nordwürttemberg, auf der Schwäbischen Alb und in Oberschwaben korrespondieren dagegen niedrige Siedlungsdichten und hohe Einfamilienhausanteile.

Die *Einwohnerentwicklung* der vergangenen zehn Jahre hängt ebenfalls nicht von der *Siedlungsdichte* einer Gemeinde ab. In Gebieten mit geringer Siedlungsdichte (wieder bezogen auf die Gebäude- und Freifläche) finden sich sowohl stark wachsende als auch deutlich schrumpfende Gemeinden. Wachstumsräume zeigen sich im Umland der Städte Stuttgart, Karlsruhe, Freiburg und

¹¹¹ Die gemeindespezifischen Daten zum Bualter der Wohngebäude entstammen der Gebäude- und Wohnungszählung von 1987, sind also veraltet. Dennoch wird – auch aufgrund der Ergebnisse aus den Fallstudien – von einer etwa gleichgebliebenen räumlichen Verteilung der Schwerpunkte älteren Baubestands ausgegangen.

Heilbronn, eindeutige Schrumpfungstendenzen dagegen im Hochschwarzwald, während im südlichen Schwarzwald wachsende und schrumpfende Gemeinden direkt aneinander grenzen.

Bereiche mit niedriger *Siedlungsdichte* haben im vergangenen Jahrzehnt vielerorts durch negative *Wanderungssalden* weitere Einwohner verloren. Dies betrifft sowohl die Schwäbische Alb als auch den Schwarzwald und Teilbereiche Nordbadens und Nordwürttembergs. Dagegen gelang es einigen Gemeinden im östlichen Umland von Heilbronn und an einzelnen, über das gesamte Land verstreuten Standorten, bei niedriger Siedlungsdichte deutliche Wanderungsgewinne zu akquirieren.

Negative *Wanderungssalden* treten sowohl bei flächenmäßig stark wachsenden Gemeinden als auch bei Gemeinden mit geringen *Flächenneuausweisungen* auf. Ein Zusammenhang zwischen der Ausweisung neuer Baugebiete und positiven Wanderungssalden lässt sich nicht belegen. Die als besonders problematisch einzustufenden Gemeinden mit großer Flächenzunahme bei gleichzeitig hohen Wanderungsverlusten verteilen sich abgesehen von einigen „Ballungen“ im Hochschwarzwald und im Hohenlohischen relativ gleichmäßig auf das Land. Da die Daten der Gebäude- und Freiflächenzunahme erst für den Zeitraum ab 2001 in vergleichbarer Form vorliegen, ist nicht abzulesen, ob die großen Zuwächse einiger Gemeinden eher als Reaktion auf dortige Abwanderungstendenzen eingestuft werden müssen oder eine längerfristige Tendenz abbilden.

Eine wachsende Differenzierung zeigt sich bei der vorherrschenden Gebäudeform. Während in den Ballungsräumen der *Anteil der Einfamilienhäuser* am Gesamtbestand aller Wohngebäude sank, wurde in den extensiv besiedelten Gemeinden gerade dieser Gebäudetyp bevorzugt und damit die *Siedlungsdichte* ganzer Räume weiter verringert.

Ein großer *Zuwachs an Einfamilienhäusern* korreliert nicht unbedingt mit entsprechenden *Wanderungsgewinnen*. Im Hochschwarzwald ebenso wie in Nordwürttemberg lag der Wanderungssaldo zusammenhängender Gebiete trotz steigenden Einfamilienhausanteils deutlich im negativen Bereich. Nördlich des Bodensees dagegen wurden die neu hinzugekommenen Einfamilienhäuser offensichtlich eher von Zuwanderern aus anderen Regionen erbaut. Die Einwohnerentwicklung des vergangenen Jahrzehnts liegt hier im Landesschnitt, der Wanderungssaldo darüber.

Die tatsächliche *Veränderung der Gebäude- und Freifläche in Hektar* liegt in vielen kleinen Gemeinden in einer ähnlichen Größenordnung wie die von um ein Vielfaches größeren Städten. Große *Siedlungsflächenerweiterungen* überlagern sich meist mit einer Erhöhung des *Einfamilienhausanteils*. Dieser steigt besonders in Nordbaden/Nordwürttemberg, aber auch auf der Schwäbischen Alb, in Oberschwaben und, ausgehend von einem vergleichsweise niedrigen Niveau, im mittleren und südlichen Schwarzwald.

Der *Anteil älterer Personen* an der Gesamtbevölkerung korreliert nur begrenzt mit der *Siedlungsdichte*. Es lassen sich in den verdichteten Räumen kaum Gemeinden mit überdurchschnittlichen

Anteilen älterer Bürger finden. Auf der anderen Seite gibt es bei den Gemeinden mit geringer Siedlungsdichte sowohl Bereiche, wo der Anteil Älterer erheblich über dem Landesschnitt liegt (Hoch- und Südschwarzwald, Hohenlohe), als auch Gebiete, die besonders niedrige Altenanteile aufweisen, wie beispielsweise Oberschwaben.

Ein überdurchschnittlicher *Anteil an Einfamilienhäusern* am gesamten Gebäudebestand korrespondiert häufig mit einem hohen *Anteil unter 18-Jähriger* an der Bevölkerung. Allerdings ist ein hoher Einfamilienhausanteil kein Garant für eine überdurchschnittliche Kinderzahl, wie beispielsweise der Bereich südlich von Balingen, Teile Nordwürttembergs und viele einzelne Kommunen belegen, deren Bestand an Kindern und Jugendlichen unter dem Landesschnitt liegt, obwohl der jeweilige Einfamilienhausanteil sehr hoch ist. Im Gegensatz dazu verfügen einige Gemeinden im Hochschwarzwald über einen hohen Anteil unter 18-Jähriger bei vergleichsweise niedrigem Einfamilienhausanteil.

Ein Zusammenhang zwischen einem hohen *Anteil jüngerer Gebäude* und dem *Anteil an Kindern und Jugendlichen* ist nicht durchgehend erkennbar. Deutlich wird aber, dass sowohl im Schwarzwald als auch in den städtischen Räumen niedrige Jugend-Anteile mit geringen Baufertigstellungen in den vergangenen beiden Jahrzehnten einhergehen. In Nordwürttemberg und Oberschwaben dagegen korrespondieren hohe Baufertigstellungszahlen mit einem hohen Anteil jüngerer Bewohner. Es bleibt jedoch ein breites Mittelfeld ohne eindeutige Tendenz. Bemerkenswert sind die hohen Baufertigstellungen am Bodensee bei gleichzeitig sehr wenigen Kindern und Jugendlichen.

In einigen Gebieten ist die *Einwohnerzahl* in den letzten zehn Jahren trotz erheblichen *Flächenzuwachses* deutlich zurückgegangen. Dies betrifft besonders Kommunen im Hohenlohischen sowie im Hochschwarzwald und im südlichen Schwarzwald. In vielen Gemeinden des Hochschwarzwalds und der Schwäbischen Alb sinkt dagegen die Einwohnerzahl bei gleichzeitig niedriger Flächenneuanspruchnahme. Besonders hohe Einwohnerzunahmen verzeichneten in der vergangenen Dekade nur wenige, recht gleichmäßig über das Land verteilte kleinere Gemeinden. Von knapp zwanzig Gemeinden mit mehr als 20% Bevölkerungszunahme erreichte dies fast die Hälfte trotz unterdurchschnittlicher Flächenzunahme. Die Gemeinden mit den größten Bevölkerungsverlusten haben ihre Siedlungsfläche ebenfalls kaum noch erweitert.

Wie kaum anders zu erwarten sind die *Leitungslängen des öffentlichen Netzes* bezogen auf die *Einwohnerzahl* in den Ballungsbieten am niedrigsten, in weniger dicht besiedelten Gebieten deutlich höher. Erhöhte Kosten für Nutzer und Betreiber sind insbesondere in denjenigen Gebieten zu erwarten, in denen es zu Überschneidungen von Einwohnerverlusten, Siedlungsausdehnung und hohen Grundwerten der Leitungslängen pro Kopf kommt. In einigen eher peripher gelegenen Regionen (z.B. Oberschwaben, Hohenlohe) nahm die *Gebäude- und Freifläche* gerade in denjenigen Gemeinden am stärksten zu, die schon 2001 überdurchschnittlich große Werte bezüglich der *Wasserlei-*

tungslänge je Einwohner aufwiesen. Insgesamt ist das Bild jedoch sehr dispers und lässt keine verallgemeinernden Aussagen zu.

7.1.2. Beschäftigtenentwicklung und -Struktur

Von 1990 bis 2002 nahm die *Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten* im ländlichen Raum um 3,4 Prozent und damit doppelt so stark zu wie landesweit (+1,7 Prozent). Trotz dieser positiven Entwicklung ist der Beschäftigtenbesatz nach wie vor unterdurchschnittlich. Im Jahr 2002 gab es im ländlichen Raum durchschnittlich 309 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 1000 Einwohner; landesweit waren es 362, in den Verdichtungsräumen sogar 426 je 1000 Einwohner¹¹². Die Karte, die die Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 1999 und 2001 darstellt, zeigt ein sehr disperses Bild. Kommunen mit sinkender Arbeitsplatzzahl ebenso wie Gemeinden mit erheblich überdurchschnittlichen Werten verteilen sich relativ gleichmäßig über alle Teilräume und grenzen häufig direkt aneinander an. Räumlich zusammenhängende Rückgangsbereiche finden sich nur im Nordschwarzwald und in Oberschwaben. In den Ballungsräumen stieg die Anzahl der Arbeitsplätze in den meisten Kommunen an.

Die Auswertung der im ländlichen Raum gelegenen Beispielgemeinden ergab, dass eine dem Landeswert vergleichbare oder gar überdurchschnittliche Arbeitsplatzzahl regelmäßig auf hohen Arbeitsplatzanteilen im produzierenden Sektor (bis zu 90%) beruhte, während der Dienstleistungsanteil jeweils unterdurchschnittlich war. Waren für die Standortwahl produzierender Unternehmen bis in die achtziger Jahre eher Preis und Angebot an Gewerbeflächen sowie ein qualifiziertes Arbeitskräftepotenzial entscheidend, verlieren diese Standortqualitäten des ländlichen Raumes mit den durch die EU-Erweiterungen zugänglich gewordenen günstigen Produktionsflächen und Arbeitskosten im europäischen Ausland an Gewicht. Die im ländlichen Bereich vorhandenen Arbeitsplätze könnten daher eventuell stärker durch Verlagerungen, Produktionsaufgaben und ähnliche Veränderungen bedroht und eher ein Relikt vergangener Wirtschaftsepochen als ein Hinweis auf die Zukunftsfähigkeit des ländlichen Raums sein.

7.1.3. Zusammenfassende thematische Cluster

Auf den folgenden Seiten werden vor dem Hintergrund der topographischen Karte Baden-Württembergs jeweils mehrere Faktoren zu thematischen Übersichten zusammengefasst. Dargestellt werden nur diejenigen Gemeinden, deren Siedlungsdichte in Einwohnern je Hektar Gebäude- und Freifläche unter dem landesweiten Durchschnitt von ca. 35 EW/ha liegt. Dabei zeigt sich einerseits die Kleinteiligkeit jeglicher Entwicklung – zu jeder Faktorenkombination findet sich auch das jeweilige Gegenteil ebenso wie unterschiedlichste Zwischenformen. Keine Faktorenkombination trifft auf mehr als eine „Handvoll“ aneinander angrenzender Gemeinden zu. Das im Rahmen dieser Untersuchung angestrebte Ziel, zusammenhängende Teilräume mit vergleichbarer Entwicklung zu

¹¹² Newsletter des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg vom 03. Oktober 2003, Meister-Scheufelen: „Der Ländliche Raum hat sich günstig entwickelt“

identifizieren, ist damit nur eingeschränkt erreicht. Einige Tendenzen lassen sich dennoch festhalten. Flächenerweiterungen in der Rheinebene und entlang der Achse der Autobahn A6 gehen im Regelfall einher mit Einwohnerzuwächsen und wirtschaftlicher Entwicklung. Abseits der Autobahnen und großen Entwicklungsachsen, besonders im Südschwarzwald und in Nord-Württemberg, wirken sich Siedlungserweiterungen nicht mehr positiv auf die Einwohnerentwicklung aus. Hier findet eine „Entdichtung“ statt, die zu einer Minderauslastung der Infrastruktur führen wird.

Cluster „Alterung“

Ist sowohl der Anteil älterer Einwohner als auch älterer Gebäude überdurchschnittlich hoch, der Wanderungssaldo überwiegend negativ und zugleich die Struktur des Arbeitsplatzangebots geprägt durch den produzierenden Sektor, deutet dies auf eine wenig dynamische Entwicklung hin. In diesen Regionen wird bei geringer werdender Verteilungsmasse auch mit erheblichem Aufwand kaum langfristig ein erneutes Wachstum zu erreichen sein. Eine Überlagerung der genannten Faktoren findet sich im Hohenlohischen sowie teilweise im Odenwald und im Schwarzwald.

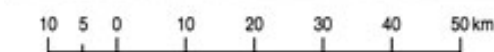
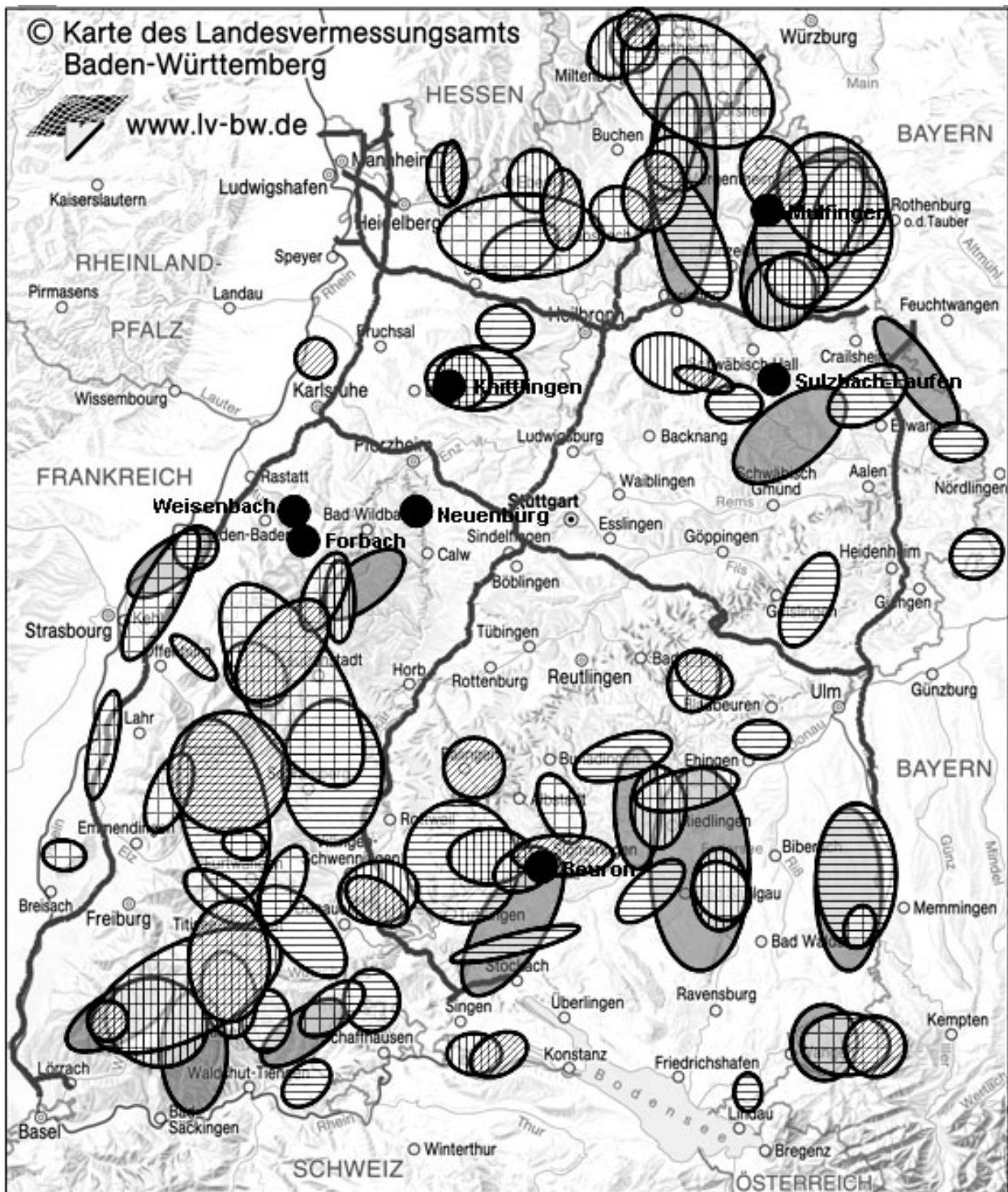
Cluster „Entdichtung“

Für die Auslastung vorhandener Infrastrukturen sind Änderungen der Siedlungsdichte von großer Bedeutung. Steigt die Siedlungsfläche bei gleichzeitigem Anwachsen des Einfamilienhausanteils, bedeutet dies eine Verringerung der Dichte, macht zusätzliche Investitionen in Verkehrswege und Leitungsinfrastruktur notwendig und führt selbst bei gleichbleibender Einwohnerzahl zu größeren und damit teureren Wegstrecken und Leitungslängen pro Kopf. Sinkt oder stagniert die Einwohnerzahl bei gleichbleibender Fläche, so steigen die Betriebskosten bestehender Einrichtungen pro Einwohner. In wenigen kleinen Gebieten überlagern sich beide Fälle (Hohenlohe, Odenwald, Hochschwarzwald); in den meisten Regionen geht ein wachsender Einfamilienhausanteil jedoch einher mit einer bislang zumindest durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung.

Cluster „Dynamik“

In vielen Gemeinden mit geringer Siedlungsdichte lag im vergangenen Jahrzehnt sowohl die Bautätigkeit als auch die Bevölkerungsentwicklung deutlich über dem Durchschnitt. Dies trifft besonders für Gemeinden entlang der Rheinschiene, im Umfeld von Heilbronn und entlang der Autobahn A6 sowie im Bodenseeraum und Oberschwaben zu. Viele derartige „dynamische“ Gemeinden haben trotz Einwohnerzuwächsen eine Verringerung ihrer Dichte zu verzeichnen, weil die Flächenzuwächse überproportional hoch lagen und Ein- bis Zweifamilienhäuser als vorherrschender Bautyp nachgefragt wurden.

Die im folgenden Kapitel als Fallstudie untersuchten Gemeinden sind als schwarze Punkte dargestellt.



-  Niedrige Siedlungsdichte – Hoher Anteil alter Wohngebäude mit Bj. vor 1901
-  Niedrige Siedlungsdichte – Hoher Anteil 65 – 85-Jähriger
-  Niedrige Siedlungsdichte – Hoher Beschäftigtenanteil im produzierenden Sektor
-  Niedrige Siedlungsdichte – geringer Anteil Wohngebäude mit Bj. ab 1980
-  Niedrige Siedlungsdichte – niedriger Anteil unter 18-Jähriger

Abb. 121: Cluster „Alterung“: Alte Gebäude, alte Bevölkerung, „altes“ Arbeitsplatzangebot
Quelle der zugrunde liegenden Karte: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, <http://www.lv-bw.de/lvshop2/produktinfo/wir-ueber-uns/tipps/BWdruck/BWdruck.jpg> „Reliefkarte zum Ausdrucken“

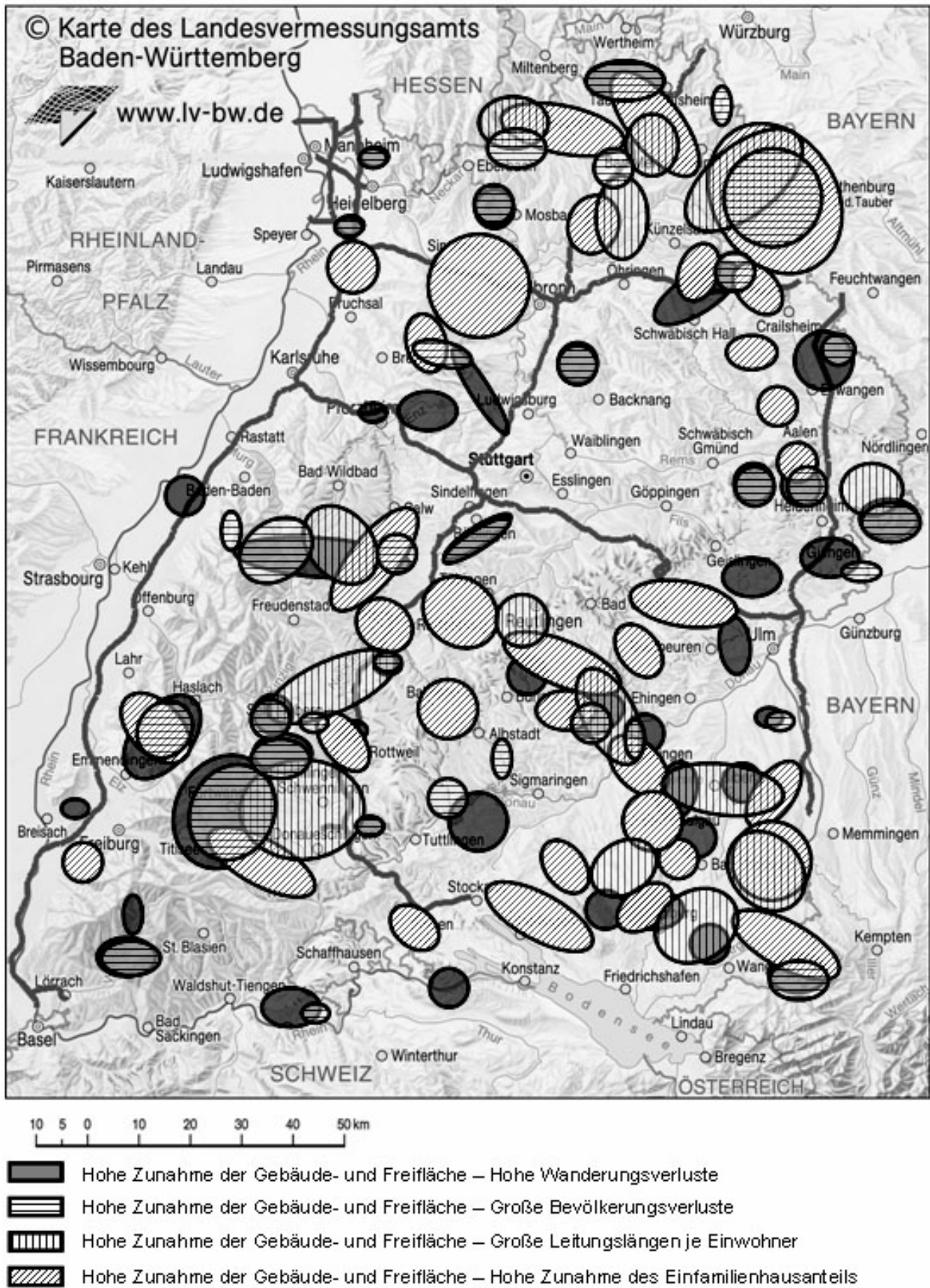
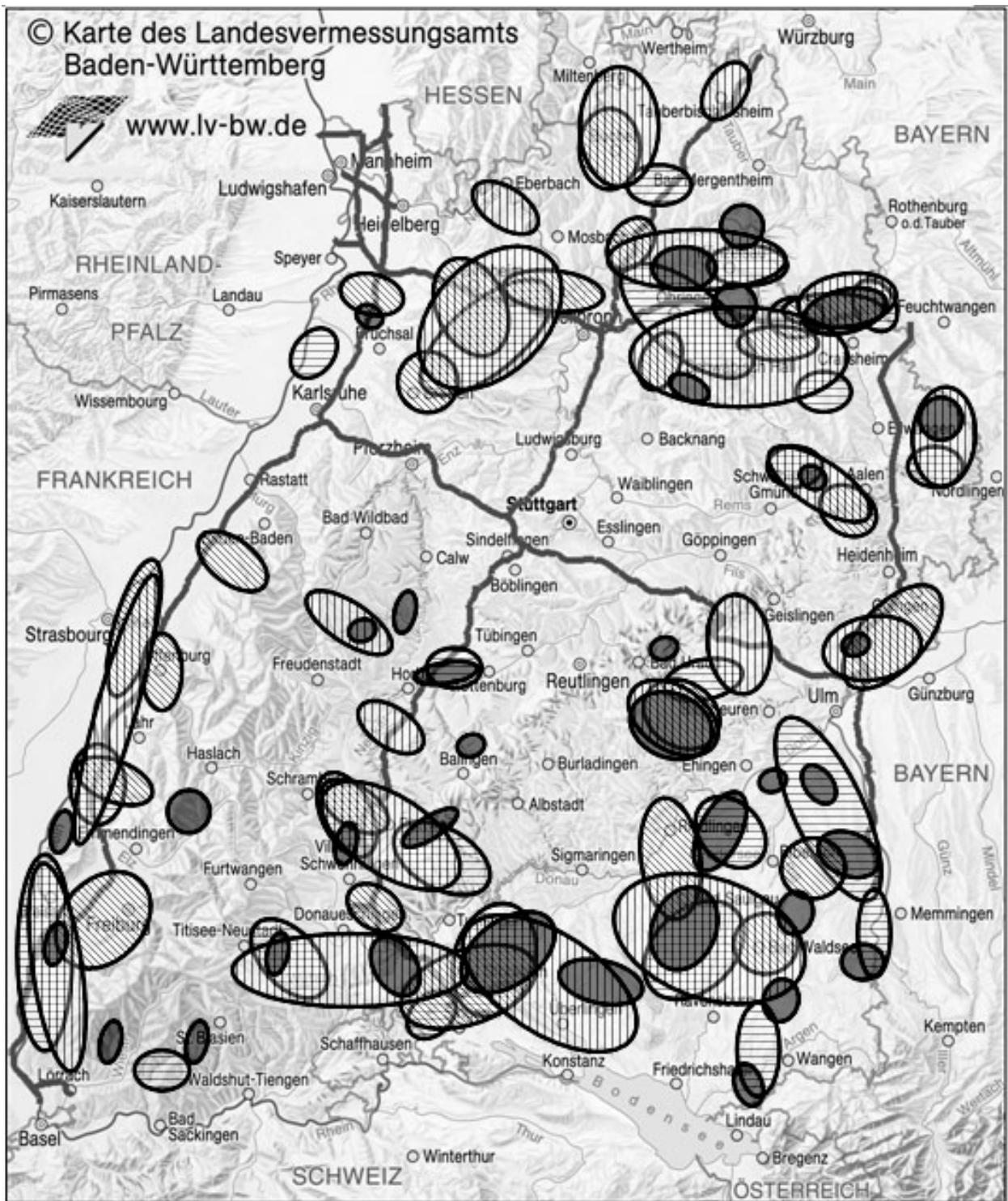


Abb. 122: Cluster „Entdichtung“: Zurückgehende Dichten durch Einwohnerverluste und Siedlungserweiterung



10 5 0 10 20 30 40 50 km

-  Hoher Einwohnerzuwachs - Niedrige Einwohnerdichte
-  Hoher Wanderungssaldo - Niedrige Einwohnerdichte
-  Hoher Wanderungssaldo – Große Zunahme der Gebäude- und Freifläche
-  Hoher Wanderungssaldo – Große Zunahme des Einfamilienhausanteils

Abb. 123: Cluster „Dynamik“: Wachstum und hohe Bautätigkeit

Aus diesen Übersichten lässt sich ein konkreter Handlungsbedarf vor allem für den südlichen Schwarzwald, Teile der Schwäbischen Alb und Nordwürttembergs ableiten. Wenn die Verringerung der Siedlungsdichte in diesen Gebieten weiter anhält, besteht die Gefahr einer Kostenexplosion für Betreiber und Kunden der vorhandenen Infrastruktur und/oder des Wegbrechens von großen Teilen des gewohnten Versorgungsangebots bei gleichzeitig negativen Auswirkungen für Natur und Landschaft.

„Handeln“ sollte sich in Gemeinden dieser Regionen - unter anderem - in Form von bewusstem Nichtstun vollziehen:

- keine Neuausweisung von Bauflächen in Ortsteilen mit weniger als ca. 1000 Einwohnern und/oder ohne eine Mindest-Infrastrukturausstattung in Form von Grundschule, Lebensmittel-Vollsortimenter und etwa stündlichem ÖPNV-Anschluss
- Förderung von Bauvorhaben über ELR oder andere Mittel nur im Altbaubestand
- Bei Instandhaltungs- und Investitionsbedarf in leitungsgebundene technische Infrastruktur möglichst frühzeitig Umstellung auf dezentrale Angebote und kleine Einheiten

In den ländlich geprägten, eher dünn besiedelten Teilräumen des Rheingrabens ist dagegen vor allem auf einen Erhalt der vorhandenen Dichte bestehender Siedlungen und bei Flächenneuausweisungen auf sparsame Erschließung und gut nutzbare, möglichst kleine Grundstücke zu achten.

Ähnliches gilt für die Gebiete des Clusters „Dynamik“. Die heute noch vorhandene rege Nachfrage sollte nicht dazu verleiten, die weitere Ausdehnung kleiner und kleinster Kommunen zu forcieren. Schon heute ist eine Schwerpunktbildung nicht nur im regionalen Kontext, sondern auch innerhalb von einzelnen Gemeinden anzustreben. In Siedlungseinheiten ohne vorhandene Mindest-Infrastruktur (Kindergarten, Nahversorgung) sind Flächenerweiterungen fehl am Platz. Wenn neue Baugebiete unabdingbar erscheinen, sollten diese in kleinen Tranchen erschlossen werden.

Parallel dazu sind für alle Gemeinden mit geringer Siedlungsdichte wichtig:

- Intensive Öffentlichkeitsarbeit zur Vermittlung der aufgrund der Bevölkerungsentwicklung notwendigen Paradigmenwechsel in der Siedlungsplanung,
- Erhebung und regelmäßige Bekanntmachung der innerörtlichen Potenziale
- Beratungsangebote zu Kauf, Umbau, Neubau im Bestand
- Aufzeigen gelungener Beispiele für Sanierungen, Umnutzungen, innerörtliche Nachverdichtungen.

8. Flächensparen in kleinen Gemeinden

- Handlungskonzepte für unterschiedliche Planungsebenen

Die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke als gesetzlich festgelegte Aufgabe war Ausgangspunkt der vorliegenden Untersuchung. Bei anhaltender Flächennachfrage müssen zu deren Deckung andere Möglichkeiten als die Inanspruchnahme bisher nicht für Siedlungszwecke genutzter Flächen angeboten werden.

Wie in den vorangegangenen Kapiteln gezeigt wurde, spielen die Flächenausweisungen in kleinen Kommunen landes- und bundesweit eine erhebliche Rolle, wenn das angestrebte Maß der Reduzierung erreicht werden soll. Wenn die kleinen Kommunen nicht einen substantiellen Beitrag zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme leisten, könnte das 30 ha-Ziel der Bundesregierung nur noch durch ein Schrumpfen der Siedlungsfläche der großen Städte erreicht werden – eine eher utopische Vorstellung.

Theoretisch ständen innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches in den meisten kleinen Kommunen genügend Flächen für die Deckung des mittelfristigen Flächenbedarfs zur Verfügung, Neuausweisungen wären daher nicht notwendig. Die vorhandenen Flächen sind jedoch häufig nicht markttaktiv und auch nicht marktkonform.

Die vorhandenen Reserven müssen daher zunächst erfasst, gegebenenfalls in ihrer Qualität in einer Form aufgewertet werden, die den Anforderungen und Wünschen der Nachfrager entspricht, und diesen Nachfragern zugänglich gemacht werden.

Für den städtischen und suburbanen Kontext wurden die mit dem Ziel einer Flächenaktivierung anzuwendenden Vorgehensweisen an zahlreichen Fallbeispielen erprobt und in mehreren Veröffentlichungen und Handreichungen publiziert (u.a. Verband Region Stuttgart 2004, LfU Ba-Wü 2002, Keppel 1999).

In kleinen, insbesondere den im ländlichen Raum gelegenen Kommunen genügen die bisher entwickelten Konzepte nicht, um zu praktischen Erfolgen bei der Vermeidung überzogener Flächenneuanspruchnahme zu gelangen und vorhandene Potenziale einer baulichen Nutzung zuzuführen.

In diesen Gemeinden wird überwiegend das freistehende Ein- bis Zweifamilienhaus mit Garten nachgefragt. Innerörtliche Flächenangebote müssen die Vorstellungen der Nachfrager befriedigen und das Wohnen in diesem Gebäudetyp bei vergleichbarer Wohnqualität und ähnlichen Kosten wie in einem Neubaugebiet zulassen.

Ausgehend vom übergeordneten Ziel einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ergeben sich hieraus unterschiedliche Anforderungen und Ziele aus der Sicht der verschiedenen Planungsebenen. Aus Bundes- und Landesperspektive ist das Ziel eine möglichst ausgeglichene Entwicklung aller Landesteile mit dem Ergebnis langfristiger wirtschaftlicher Prosperität. Leitbild bleibt die dezentrale Konzentration, aufbauend auf einem Netz zentraler Orte und diese verbindender Entwicklungsachsen. Aus regionaler Sicht liegen die Ziele ähnlich, mit einem Focus auf der Profilierung der jeweils eigenen Region in der Konkurrenz sowohl mit benachbarten Regionen als auch mit Regionen aus anderen Bundesländern und der EU.

Die Gemeinden im ländlichen Raum verfolgen andere Ziele. Lebensqualität und Wünsche der jeweiligen ortsansässigen Bevölkerung stehen im Zentrum der politischen Entscheidungsträger, deren Akzeptanz und damit Macht direkt vom Grad der diesbezüglichen Zielerreichung abhängt. Übergeordnete planerische Ziele stehen häufig im Gegensatz zu den Interessen kleiner Gemeinden. Finanzielle Mittel und Entscheidungsbefugnisse, aber auch die Möglichkeit zur Schaffung eines attraktiven Infrastrukturangebots sind stark an die Einwohnerzahl gebunden. Das Zentrale-Orte-Konzept ist darauf ausgerichtet, den kleinen Kommunen in dieser Hinsicht keine Veränderung zum Positiven zuzugestehen – seien es erhebliche Einwohnerzuwächse, großflächige Einzelhandelsangebote, höhere Bildungseinrichtungen etc. -, um die vorhandenen Zentren nicht zu schwächen. Die kleinen Gemeinden nutzen ihre Planungshoheit über das Gemeindegebiet im Regelfall daher bestmöglich dahingehend aus, durch eine Vergrößerung ihrer Siedlungsfläche eine Vergrößerung ihrer Einwohnerzahl zu erreichen.

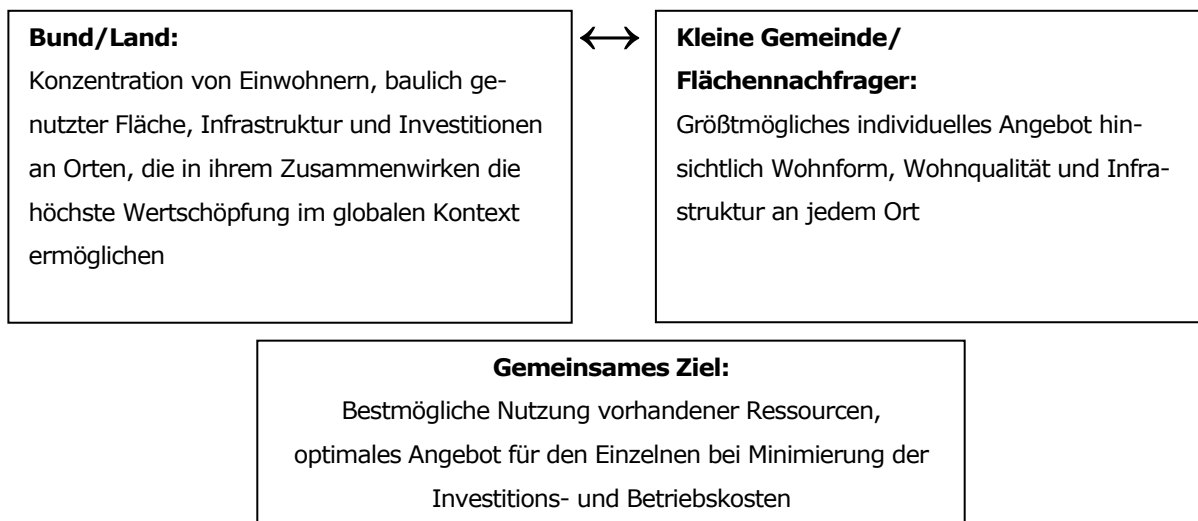


Abb. 124: Zielkonflikte und gemeinsame Interessen von Bund/Land und kleinen Kommunen; eigene Darstellung

Diesen Zielkonflikt zwischen überregionaler und örtlicher Planung gilt es aufzulösen oder zumindest zu entschärfen, wenn eine Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme erreicht werden soll.

Akteure sind neben Bund, Ländern und Gemeinden zum einen die Nachfrager von Bauland, deren Interessen stark mit denen der Gemeinde korrelieren und im ländlichen Raum im Gegensatz zu denen der übergeordneten Planungsebenen liegen, und zum anderen Lobbygruppen wie Bausparkassen und Bauunternehmen, darüber hinaus aber auch beispielsweise freie Planer und Architekten.

Die in diesem Kapitel angeführten Maßnahmen zur Verringerung der Flächenneuanspruchnahme in kleinen Kommunen lassen sich drei Schwerpunkten zuordnen:

1. Konkrete Information, Ansprache und Einbeziehung der Nachfrager vor Ort über Angebote von Bauflächen-Alternativen zum Neubaugebiet, Beratung und Hilfestellung bei der Nutzung innerörtlicher Freiflächen, Bestandssanierung und intensiver Öffentlichkeitsarbeit

2. Entwicklung von auf die speziellen Anforderungen von Ortskernbereichen und historischen Bestandsgebäuden zugeschnittenen Förderprogrammen über die Denkmalförderung hinaus, um zu verhindern, dass regionaltypische Gebäude durch Leerstand, Abriss und Umbau gänzlich aus dem Orts- und Landschaftsbild verschwinden
3. Reduzierung der flächendeckend vergebenen Subventionen und Förderungen zugunsten einer verstärkter Förderung der Innenentwicklung ausschließlich an dafür besonders geeigneten Standorten

8.1. Bund

Bund und Länder können zum einen über gesetzliche Vorschriften, zum anderen über die direkte und indirekte Vergabe finanzieller Mittel, sei es die Entfernungspauschale, Städtebauförderung, Kreditprogramme beispielsweise der KfW oder über gezielte Förderprogramme zur (Um)Nutzung innerörtlicher Potenziale und damit zu einer Begrenzung des Siedlungsflächenwachstums beitragen. Der überwiegende Teil der bisherigen finanziellen Förderungen erfolgt nach dem Gießkannenprinzip - in räumlicher Hinsicht (Ausnahme: Städtebauförderung) und im Hinblick auf die von der Förderung erfassten Gebäudetypen (Ausnahme: Denkmalförderung). Wenn die wirtschaftliche Situation des Bundes eine Ausweitung der Förderangebote zugunsten bestimmter Räume oder Zielgruppen nicht zulässt, wäre auch eine gezielte Nicht-Förderung bestimmter Gebiete ein nützliches Steuerungsmittel auf dem Weg zu einer nachhaltigeren Siedlungsentwicklung. Dabei sind gewisse bestandswahrende Komponenten unvermeidlich, da das Ziel nicht sein kann, Bewohner ländlicher Gebiete aus ihrem jeweiligen Wohnort zu vertreiben – aber warum soll beispielsweise die Entfernungspauschale bei einem Wohnungswechsel nicht nur noch dann gezahlt werden, wenn ein Standort in einem Ort mit ausreichender Infrastruktur und ÖPNV-Pendelmöglichkeiten gewählt wird?¹¹³

Wünschenswert wäre, für in ihrem Bestand besonders gefährdete Gebäudetypen wie beispielsweise die ehemals landwirtschaftlich genutzten, regionaltypischen Bauernhäuser geeignete Fördermöglichkeiten zu entwickeln, die auf die besonderen Anforderungen dieser Gebäude eingehen. Diese könnten beispielsweise Zuschüsse zur Deckung der Mehrkosten für regionaltypische Baumaterialien oder für handwerkliche Herstellungsformen und die allgemein wegen des erforderlichen größeren Anteils an Handarbeit höheren Arbeitskosten sein.

Einige Gesetzesänderungen der vergangenen Jahre, wie der Wegfall der Eigenheimzulage, die steuerliche Absetzbarkeit haushaltsnaher Dienstleistungen oder die Förderung von energetischen Sanierungen im Bestand, zielen bereits in eine die nachhaltige Siedlungsentwicklung stärkende Richtung.

¹¹³ Wie in Abschn. 2.4.1.3 gezeigt wurde, liegen in Baden-Württemberg die Baulandpreise in Orten ohne zentralörtlichen Status im Durchschnitt sogar etwas über denjenigen in Klein- und Unterzentren. Das Argument vieler Vertreter von Bauwirtschaft und Baufinanzierern, Schwellenhaushalte wären gezwungen, in periphere Orte auszuweichen und müssten dort ausreichend Bauland bereitgestellt bekommen, ist daher nicht stichhaltig.

Zusätzliche Maßnahmen sollten sein:

- Wegfall der Entfernungspauschale, oder zumindest deren Konzentration auf zentrale Orte (d.h. Wegfall bei Wohnortwechsel)
- Wegfall der Grunderwerbssteuer, die den Kauf von Bestandsimmobilien gegenüber dem Kauf von Neubau-Grundstücks unverhältnismäßig belastet¹¹⁴
- Deutliche Vereinfachung bestehender Förderungen: weg von zinsreduzierten Spezialkreditprogrammen für die unterschiedlichsten Fördertatbestände, hin zu objektbezogenen pauschalen Investitionszuschüssen
- Ausweitung der Abschreibungsmöglichkeiten von Handwerkerrechnungen
- Schaffung einer weiteren Kategorie zu fördernder Objekte mit geringerem Anforderungsprofil als im Denkmalschutz: „Regionaltypische Gebäude“
 - o Grundlage: von der Gemeinde zu beauftragendes Gutachten zur Definition ortstypischer Bauformen und deren zu erhaltender Eigenheiten (ähnlich den Anforderungen in Sanierungsgebieten)
 - o Abwicklung: beispielsweise über die KfW
 - o Form: pauschaler Zuschuss für Denjenigen, der ein ortstypisches, jedoch nicht denkmalgeschütztes Haus erwirbt und saniert
 - o Anforderungen: energetische Sanierung nach EnEV, gestalterische Mindestanforderungen gemäß Gutachten

8.2. Landesebene

Für Bauherren im ländlichen Raum stehen neben den in den Ländern aufgelegten Programmen zur Dorfsanierung/Dorfentwicklung schon heute verschiedene weitere Mittel zur Verfügung. Diese Programme fördern tendenziell eher die innere Entwicklung von Gemeinden als die Neuerschließung von Bauland, sind aber nicht spezifisch auf dieses Thema zugeschnitten.

In Baden-Württemberg werden beispielsweise über das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) Maßnahmen privater Bauherren in ländlichen Kommunen gefördert. In die Auswahl zu fördernder Maßnahmen sollten die Lage des Objekts als Kriterium stärker als bisher einfließen und Standorte mit langfristigem Entwicklungspotenzial bevorzugt werden.

Für die Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der Ortskerne bleibt auch die Denkmalförderung wichtig, deren finanzielle und personelle Ausstattung gerade auch unter dem Aspekt einer verstärkten Beratungsarbeit erheblich verbessert werden sollte.

Das Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum (MLR) hat, ebenso wie das Umweltministerium, das Wirtschaftsministerium und das Innenministerium, eigene Initiativen und Programme zur Stärkung der Ortskerne und Förderung der Innenentwicklung aufgelegt. Unter anderem wurde mit

¹¹⁴ Die Grunderwerbssteuer muss beim Kauf einer Bestandsimmobilie auf den Wert von Haus und Grundstück, bei einem Neubau-Vorhaben nur für den Grundstückspreis entrichtet werden

Mitteln des EU-Programms „LEADER“ ein Leitfaden¹¹⁵ zur Aufwertung und Entwicklung ländlicher Ortskerne erarbeitet, der den Gemeinden eine Hilfestellung bei der Festlegung der notwendigen Untersuchungen und Maßnahmen und bei deren anschließender Umsetzung geben soll. Zudem werden durch das MLR Studien zu innerörtlichen Potenzialen in zahlreichen kleinen Gemeinden gefördert.

Das Umweltministerium gibt gemeinsam mit der ehemaligen Landesanstalt für Umweltschutz (LfU) einen Leitfaden zum „Flächenressourcenmanagement“ heraus, der Hilfestellung für die Mobilisierung innerörtlicher Flächenreserven gibt.

Die vielen vorhandenen Bausteine sollten zu einer schlüssigen Maßnahmenkette für die Kommunen zusammengefügt werden. Ziel wäre eine stärkere Vernetzung des Vorgehens aller beteiligten Behörden und Institutionen und insbesondere eine intensive Kommunikation mit den Zielgruppen: den politischen Vertretern der kleinen Gemeinden und den Bürgern, die umziehen, bauen oder sanieren möchten.

Maßnahmen, deren Realisierung in jeder Gemeinde durch Initiativen und Programme auf Landesebene möglich gemacht werden sollten:

1. Flächenerhebung (Leitfaden Flächenressourcenmanagement)
2. Auswertung des Befundes („DorfKomm!“)⁵
3. Festlegung notwendiger kommunaler Baumaßnahmen zur Aufwertung des Bestands (z.B. durch verwaltungsinterne Arbeitsgruppen)
4. Darstellung und Veröffentlichung vorhandener Potenziale (durch private Planungsbüros)
5. Kommunikation mit den Bürgern: Informations-, Diskussionsveranstaltungen, Einzelgespräche
6. Unterstützung der Bürger bei der Umsetzung innerörtlicher Baumaßnahmen (durch Denkmalbehörden, KfW, örtliche private Planungsbüros, institutionalisierte Beratungsstellen bei den Gemeinden)

Exkurs: Das Programm „MELAP“ - Vorschläge zu Fortführung und neuer Ausgestaltung

Über eine Förderung auf der Grundlage des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum wurde seit Februar 2002 das Forschungs- und Förderprogramm „Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials“ (MELAP) vom Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum mit einem finanziellen Umfang von rund 10 Mio. € initiiert und realisiert. Mit MELAP will die Landesregierung dem zunehmenden Flächenverbrauch entgegenwirken und eine Trendwende beim Landschaftsverbrauch einleiten.

MELAP soll gerade in ländlich geprägten Orten durch die Nutzung innerörtlicher Potenziale die Ortskerne stärken, den Funktionsverlust der Dörfer stoppen und damit die Erschließung von Neubauflächen im Außenbereich überflüssig machen. Wesentliches Ziel von MELAP ist es, modellhafte Strategien zu entwickeln, wie leerstehende Bausubstanz im Ortskern wieder genutzt, vorhandene Gebäude umgebaut bzw. modernisiert und Gewerbebrachen reaktiviert werden können. Insgesamt

¹¹⁵ „DorfKomm!“, erarbeitet durch das Büro Prof. Klärle, Weikersheim

wird so der Ortskern wiederbelebt und das Wohnumfeld verbessert. Modellhafte, auf andere Kommunen des ländlichen Raumes übertragbare und finanzierbare Lösungen für Umnutzungen, Modernisierungen und Baulückenschlüsse wurden mit Unterstützung der wissenschaftlichen Begleitung durch eine Forschungsgruppe erarbeitet.

Eine zentrale Erkenntnis aus der bisherigen Umsetzung des Modellprojektes ist, dass die innerörtlichen Potenziale in Form von Leerständen, untergenutzter Bausubstanz und Baulücken wesentlich höher sind als vielfach angenommen. Gleichzeitig wird die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen meist deutlich überschätzt. Das innerörtliche Potenzial in den Dörfern der Modellgemeinden reicht aus, dort den Bauflächenbedarf für die nächsten 15 Jahre zu decken. In den 13 Gemeinden ist mit einem deutlichen Rückgang der Baulandnachfrage aufgrund der demografischen Entwicklung zu rechnen, insbesondere bei den haushaltsbildenden Jahrgängen.

Ein weiterer Baustein von MELAP ist die Entwicklung und Erprobung von Maßnahmen und Strategien der Bürgerbeteiligung und der Öffentlichkeitsarbeit, um die Bevölkerung für das Zukunftsthema der Flächenschonung und Stärkung der Ortszentren zu sensibilisieren. Das Modellprojekt zeigte, dass eine umfassende Innenentwicklung nur durch intensive Beratung und Betreuung erreicht werden kann. Das gelingt dort am besten, wo die Bürgerschaft in ihrer Breite hinter der Zielsetzung von MELAP steht. Alle Modellgemeinden berichten über einen Bewusstseinswandel in der Bevölkerung für die Stärkung der Ortskerne, für die hohe Qualität des Lebens im Dorf und den Zusammenhalt in der lebendigen Gemeinschaft, den das Modellprojekt ausgelöst hat¹¹⁶.

Damit ist dieses Programm ein erfolgversprechender Ansatz, um über die Koppelung von Flächen-erhebung, Bürgerbeteiligung, Öffentlichkeitsarbeit, Beratung und wissenschaftlicher Begleitung die vorhandene Nachfrage auf innerörtliche Reserven und den vorhandenen Baubestand zu lenken. Die Brisanz der Thematik sich entleerer Ortskerne auch aus Sicht der politischen Vertreter vor Ort lässt sich schon aus der mit über 200 Kommunen sehr hohen Anzahl der sich bewerbenden Gemeinden ablesen.

Kritisch ist jedoch eine Verallgemeinerung der im Rahmen des Programms erhobenen Daten zu innerörtlichen Reserven zu sehen, da aus der Menge der Bewerbungsgemeinden diejenigen mit eher vielversprechenden Potenzialen und innerhalb dieser Gemeinden jeweils meist nur ein Ortsteil in die Untersuchung einbezogen wurden. Probleme werden dadurch überzeichnet, Ortsteile mit durchschnittlicher Entwicklung nicht einbezogen.

Ein weiterer Punkt, der bei einer Fortentwicklung des Programms von erheblicher Bedeutung sein sollte, wenn eine positive Entwicklung des ländlichen Raumes als Gesamttraum angestrebt wird, ist die räumliche Steuerung von Bevölkerungsveränderungen durch die ausgelösten Entwicklungsimpulse. Die auf die teilnehmenden Ortsteile entfallenden sehr hohen Fördersummen haben teilweise messbare Impulse für die Einwohnerentwicklung und die Kinderzahl einzelner Orte erbracht – zu-

¹¹⁶ Landtag von Baden-Württemberg Drucksache 13 / 4890, 13. Wahlperiode 30. 11. 2005

nächst erfreulich und den Zielsetzungen des Programms entsprechend. Zuwanderung in die geförderten Ortsteile impliziert jedoch Abwanderung aus benachbarten Orten. Da die geförderten Ortsteile überwiegend sehr klein waren und über keine nennenswerten Infrastruktureinrichtungen verfügen, bewirkt dies eine Fehlallokation und gefährdet im schlimmsten Fall den Weiterbestand von Einzelhandels- und sozialen Angeboten in benachbarten Zentren.

Eine stärkere Vernetzung von Ortsentwicklungsprojekten und landesplanerischen Steuerungsansätzen könnte beispielsweise dadurch realisiert werden, dass in Ortsteilen unterhalb einer bestimmten Mindestgröße – wenn überhaupt – nur noch Baumaßnahmen an Einzelgebäuden des vorhandenen Baubestands gefördert werden. Entwicklungskonzepte, die auch zusätzliche Neubauten ermöglichen, sollten ausschließlich in denjenigen kleinen Orten unterstützt werden, die über Basis- Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Lebensmitteleinzelhandel und zumindest rudimentären ÖPNV verfügen und aufgrund ihrer heutigen und realistischerweise zukünftig zu erwartenden Einwohnerzahl erkennen lassen, dies auch in den kommenden Jahren weiter zur Verfügung stellen zu können. Als Mindesteinwohnerzahl scheint – wie oben angesprochen – ein Wert von etwa 1000 Personen realistisch. Bei einer gleichbleibenden Geburtenziffer von ca. 1,4 Kindern je Frau, wie sie in den vergangenen 30 Jahren zu verzeichnen war, würde dies das kontinuierliche Betreiben eines Kindergartens ebenso wie ein Grundangebot an Altenbetreuung ermöglichen.

Um derartige, teilweise den bisherigen Gepflogenheiten diametral entgegenlaufende Vorgehensweisen politisch und im örtlichen Kontext realisieren zu können, müssen die im ländlichen Umfeld beteiligten Akteure und deren Interessen intensiv in den Prozess der Siedlungsentwicklungsplanung einbezogen werden. Im konkreten Einzelfall ist hier die Gemeinde gefordert; die übergeordneten Planungsebenen sollten jedoch durch Initiierung von (Forschungs-) Projekten, Weiterbildungsangeboten und öffentlichkeitswirksame Aktionen den Boden für eine ressourcenschonende Flächennutzung auf lokaler Ebene bereiten.

8.2.1. Entscheidungskriterien einzelner Akteure und neue Ansätze

„Flächenverbraucher“

Entscheidungskriterien

- Umweltargumente, Belange des Gemeinwohls und langfristige Betrachtungen sind von untergeordneter Bedeutung
- Wichtige Aspekte: Finanzierbarkeit, Lösungen für unterschiedliche familiäre Konstellationen, Ortsgebundenheit, Sicherheit bezüglich Bauprozess und zeitlicher Abläufe, Moden und Trends

Notwendig:

- Betonung der Themenbereiche Betriebs-/Unterhalts-/private Folgekosten (Verkehr!) sowie Werterhaltung (als Altersvorsorge) und des Wiederverkaufswerts
- Maßnahmen zur Vereinfachung des Bauablaufs im Bestand
- Intensivere Zusammenarbeit Wissenschaft – Bausparkassen, regionale Presse
- Beratungsangebote durch Kreis und Gemeinde, Aufzeigen von Alternativen zum Neubaugebiet an konkreten Beispielen

„Auftraggeber der Entscheidungsgrundlage“ und „Entscheider“

Entscheidungskriterien

- Umweltargumente sind nur in touristisch engagierten Gemeinden von Interesse, Belange des Gemeinwohls nur soweit die eigene Gemeinde betroffen ist
- Wichtige Aspekte: Bestandserhaltung des Infrastrukturangebots, „Mithalten“ im interkommunalen Wettbewerb, Zufriedenheit der Einwohner, Stärkung der Gemeindefinanzen

Notwendig:

- Themenbereiche Betriebs-/Unterhalts-/öffentliche Folgekosten (technische + soziale Infrastruktur) in den Vordergrund stellen
- Intensivere Zusammenarbeit Wissenschaft – Bausparkassen, regionale Presse
- Erarbeiten leicht fassbarer Kennzahlen zu Infrastrukturkosten, Aufbereitung von Positiv- wie auch Negativ-Beispielen aus anderen Gemeinden
- Informations-, Weiterbildungs- und Beratungsangebote für Verwaltung und Gemeinderäte durch Kreis, Region, Verbände, zuständige Ministerien

„Ersteller der Entscheidungsgrundlagen“

Entscheidungskriterien

- Unwichtig: Umweltargumente (nur als Zusatzangebot in touristisch engagierten Gemeinden)
- Wichtige Aspekte: Wiederbeauftragung durch Gemeinde, Berechnungen und Vorschläge „auf der sicheren Seite“

Notwendig:

- Fachliche Qualifizierung sowohl während der Ausbildung als auch durch berufsbegleitende Weiterbildungsangebote
- Zusammenarbeit Wissenschaft – Berufsverbände, Veröffentlichungen in Verbandszeitschriften
- Standardisieren neuer Planungsinstrumente mit definierten Kosten und Inhalten: Innenentwicklungspläne, internetgestützte Flächenpotenzials-Übersichten, Dorfentwicklungskonzepte, als Teil des üblichen Angebots neben der bisherigen Bauleitplanung.

8.2.2. Fachbehörden auf Landesebene

Der direkte Einfluss der übergeordneten Planungsebenen im ländlichen Raum ist durch das insgesamt größere Flächenpotenzial und die dadurch gegebenen „Ausweichmöglichkeiten“ niedriger als in den Ballungsgebieten. Der Einfluss übergeordneter Planungsbehörden auf die konkrete Standortentscheidung eines einzelnen Bauherrn ist äußerst gering. Wenn die Flächennachfrage gesteuert werden soll, kann dies nur in relativ groben räumlichen Maßstäben geschehen. Neben der gezielten und entschiedenen Ausnutzung ihres planerischen Instrumentariums und der Nutzung all ihrer Informations- und Weiterbildungskanäle für nachgeordnete Planungsebenen haben die Fachbehörden wenig Einflussmöglichkeiten auf das konkrete Baugeschehen. Im Zusammenspiel mit den politischen Entscheidungsgremien können durch Initiierung von Projekten, Wettbewerben oder Informationskampagnen jedoch langfristig durchaus wirksame „Spuren“ gelegt werden, die den

„Bauflächen-Endverbraucher“ und die am Baugeschehen beteiligten Interessengruppen auf Möglichkeiten sparsamer Flächennutzung aufmerksam machen und dieses Thema in all seinen Facetten stärker in die öffentliche Diskussion einbringen.

8.3. Gemeinden

Hauptakteur bei der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme ist durch die kommunale Planungshoheit immer die jeweilige Gemeinde.

Die politischen Vertreter der Gemeinde werden direkt von den potenziellen Nachfragern von Bauflächen gewählt. In kleinen Kommunen richtet sich diese Nachfrage überwiegend auf Ein- bis Zweifamilienhausbauten, bevorzugt in Neubaugebieten, und häufig an durch die jeweiligen Nachfrager genauestens festgelegten Orten und Zeitpunkten: Meist innerhalb einer bestimmten Gemeinde, und hier oft noch innerhalb eines bestimmten Ortsteils, und zudem innerhalb eines meist nur wenige Monate umfassenden Zeitfensters.

Interessen und Kenntnisstand von Nachfragern und politischen Entscheidungsträgern decken sich in kleinen und kleinsten Orten weitgehend. Negative Folgen überhöhter Flächenneuausweisungen kommen in diesen Gemeinden – wenn überhaupt – erst mit sehr großer zeitlicher Verzögerung in für die Allgemeinheit sichtbarer Form zum Vorschein. Der in Ballungsgebieten offensichtliche Verlust an Grün-, Frei- und Erholungsflächen als sichtbarste Folge von Siedlungsflächenausdehnung wird in kleinen Gemeinden aufgrund des wesentlich größeren Freiflächenangebots nicht negativ wahrgenommen – ein Neubaugebiet ist interessanter als ein Maisfeld. Finanzielle Nachteile für die Gemeinde und den einzelnen Bürger durch die Erschließung zusätzlicher Flächen wurden zwar mittlerweile verschiedentlich wissenschaftlich¹¹⁷ belegt, sind aber den einzelnen Ausgabenposten einer Gemeinde nicht auf den ersten Blick zuzuordnen und werden nur in Extremfällen von Bürgern und politischen Vertretern wahrgenommen. In der allgemeinen Wahrnehmung haben Neubaugebiete damit kaum Nachteile, jedoch gegenüber dem Wohnen im Ortskern bzw. in Altbauten erhebliche Vorteile hinsichtlich der Wohnqualität und des Wohnumfelds.

Um zu messbaren Ergebnissen bei der Nutzung innerörtlicher Reserveflächen zu kommen, müssen zum einen die im Zuge der zu erwartenden Bevölkerungsveränderungen unweigerlich auftretenden konkreten negativen Folgen einer dispersen Siedlungsentwicklung anhand leicht fassbarer Bilder und Kennzahlen deutlich gemacht und zum anderen die innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes in ausreichendem Maße vorhandenen Reserven den Wünschen potenzieller Nachfrager angepasst werden.

Ohne eine intensive Einbeziehung der jeweiligen ortsansässigen Bevölkerung, die durch ihr Auftreten als Nachfrager und Bauherr am Markt das Siedlungsgeschehen maßgeblich beeinflusst, ist eine Nutzung innerer Reserven in kleinen Kommunen nicht zu erreichen. Alle bisher erfolgreichen Maßnahmen bauen auf einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit und Bewohnerbeteiligung auf. Die Vermittlung von Möglichkeiten, Rahmenbedingungen und Chancen der Innenentwicklung an die Bürger ist

¹¹⁷ Gutsche 2005, Koziol 2005, ARE 2000

eine notwendige, aber nicht unbedingt hinreichende Voraussetzung für die Erreichung des von der Bundesregierung vorgegebenen Flächeneinsparziels.

Um beurteilen zu können, welche Maßnahmen für eine bestimmte Gemeinde notwendig und auch erfolgversprechend sind, muss zunächst eine ausreichende Informationsgrundlage erarbeitet werden. Dabei ist allerdings strikt darauf zu achten, nur solche Daten zu erheben, die für die Beantwortung konkreter Fragen notwendig sind – unnötig große Datenberge verschleiern meist eher die wichtigen Kennziffern. Auch die Fortschreibung bzw. regelmäßige Aktualisierung aller erhobenen Daten sollte vorab geklärt werden. Für kleine Gemeinden bietet sich an, die Übersicht über die inneren Reserveflächen jeweils im Zusammenhang mit den Vorbereitungsarbeiten für neue Bebauungspläne zu aktualisieren und zu veröffentlichen, oder, wenn keine Neuausweisungen anstehen, regelmäßig alle ein- bis zwei Jahre den neuesten Stand zu publizieren.

Wichtige praktische Schritte auf kommunaler Ebene sind

- Erarbeitung von Flächenübersichten
- Realistische, d.h. im Regelfall möglichst vorsichtig angesetzte Abschätzungen der vorhandenen Nachfrage
- Nutzung gemeindlicher Spielräume zur Aufwertung innerörtlicher Potenziale:
Aufstellen von Bebauungsplänen,
kleinere Erschließungsmaßnahmen,
Verbesserung der innerörtlichen Freiraumqualität
- Auswahl und Ansprache geeigneter Zielgruppen für die Nutzung vorhandener Bauflächen
- Entwickeln von Bebauungsmöglichkeiten bspw. über Testplanungsverfahren zur Erkundung lohnender Schwerpunktbereiche für weitere Investitionen und Aktivitäten der Gemeinde
- Gemeindeübergreifende Vermarktung vorhandener innerörtlicher Bauflächen
- Öffentlichkeitsarbeit nach Innen und Außen: Intensive Einbeziehung und Beratung der Bürger, Informationsveranstaltungen, Ausstellungen

8.3.1.1. Übersichten aufbauen und nutzen

Bauflächenübersichten sollten folgende Kategorien enthalten

- Baulücken
- nicht- oder untergenutzte innerörtliche Flächen
- Brachflächen
- Leerstehende Gebäude und Wohnungen

Zusätzlich sollten Flächen und Gebäude zusammengestellt werden, die schon „auf dem Markt“ sind. Dies betrifft sowohl freie Baugrundstücke der Gemeinde als auch privater oder anderer (Bahn, Post...) Anbieter aus dem Ort.

Anschließend erfolgt die Beurteilung der Qualitäten und Möglichkeiten der gefundenen Flächenreserven nach folgenden Kriterien:

- Größe: welche Flächenreserven stehen innerorts insgesamt zur Verfügung?
- Lage: wo im Ort liegen diese Flächen - zentral oder am Rand, an der Hauptverkehrsstraße oder an Wohnstraßen, in attraktiver oder eher belasteter Situation?
- Verfügbarkeit: Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, bestehendes Baurecht
- Struktur: sehr viele kleine, verstreut liegende Potenziale oder wenige große Brachflächen?
- Größenverhältnis: Wie ist das Verhältnis der innerörtlichen Reserven im Vergleich zum langfristigen Bedarf?

8.3.1.2. Prioritäten setzen

Die Aktivierung innerörtlicher Potenziale bedarf eines relativ hohen Personalaufwands und ist ein langfristiges Vorhaben. Nicht alle Flächenreserven können oder sollten gleichzeitig entwickelt werden.

Anhand der Übersicht sollte entschieden werden, wo vordringlich die Aktivierung der Flächen angegangen werden sollte. Kriterien dafür können u.a. sein:

- Lage in Bezug zu vorhandener Infrastruktur (gibt es im direkten Umfeld Kindergarten/Schulen, Einzelhandel, ÖPNV...?)
- Zeitliche Verfügbarkeit
- Wunschvorstellungen potenzieller Interessenten – gibt es überhaupt eine Nachfrage nach Bauflächen? Wenn ja, wer sind die Nachfrager und was wird konkret gesucht?

8.3.1.3. Definition ortsspezifischer Zielgruppen

Die für die Nutzung innerörtlicher Flächenreserven in Frage kommenden Zielgruppen sind je nach Situation der Gemeinde sehr unterschiedlich. Um gezielt zukünftige Nutzer und vorhandene Potenziale zusammen zu bringen, sollte herausgearbeitet werden, welches die potenziellen Zielgruppen für die jeweilige Gemeinde sind. Erst dann können geeignete Vermarktungsinstrumente ohne Streuverluste eingesetzt werden.

Zielgruppen unterschiedlicher Vermarktungsstrategien können beispielsweise sein:

- Ortsansässige, die einen eigenen Haushalt gründen oder sich vergrößern möchten
- Einwohner benachbarter Orte
- Einwohner umliegender Zentren
- Zuziehende aus anderen Regionen:
 - Arbeitskräfte, die am Ort einen Arbeitsplatz finden
 - Ruhestandswanderer, die nach Abschluss ihres Arbeitslebens einen attraktiven Wohnstandort suchen
 - Bauwillige, die günstige Grundstücksangebote suchen

Die Fixierung vieler Gemeinden auf die Zielgruppe „Junge Familien“ sollte einer realistischen Einschätzung vorhandener und zu erreichender Zielgruppen weichen. Junge Familien sind zum einen ein immer rarer werdendes Gut, zum anderen finanziell mit dem Bau eines Hauses häufig überfordert und daher oft nur mit staatlicherseits oder von der Kommune subventionierten Grundstücksangeboten zu „ködern“. Ein Gewinn für die Gemeindekasse ist mit der Anwerbung junger Familien zunächst kaum zu machen, zumal für Familien Kindergärten und Schulen finanziert werden müssen.

In den meisten Gebäuden werden dagegen in Zukunft ältere Menschen wohnen. Diese bringen zunächst für einen Ort größere Vorteile als Familien mit Kindern, weil Erwachsene im erwerbsfähigen Alter und Rentner vergleichsweise wenig an durch die Gemeinde bereitgestellte Infrastruktur benötigen. Damit ältere Personen solange wie möglich dem jeweiligen Ort als Mieter/Steuerzahler/Konsument erhalten bleiben, sind Hilfen zum altersgerechten Umbau von Wohnungen und Gebäuden und eine entsprechende Gestaltung öffentlicher Freiräume notwendig.

Eine weitere meist vernachlässigte Zielgruppe sind Migranten bzw. Personen mit Migrationshintergrund. Deren Eigentumsquote liegt erheblich unter der der deutschstämmigen Bevölkerung. Bisher treten Migranten in kleinen Orten überwiegend als Mieter oder auch Kaufinteressenten von Gebäuden und Wohnungen mit geringem Wohnstandard in Erscheinung. Viele historische Gebäude gerade in den Ortskernen kleiner Gemeinden werden von Bürgern ausländischer Abstammung bewohnt. Das nicht immer erfreuliche Erscheinungsbild dieser Gebäude trägt zu Vorurteilen innerhalb der Bevölkerung bei – egal, ob die Bewohner selbst oder ein die Instandhaltung vernachlässigender Vermieter dafür verantwortlich sind. Migranten werden aufgrund der seit Jahrzehnten fehlenden Geburten einen immer größeren Anteil der Bevölkerung stellen und sollten daher stärker als bisher in die Ortsplanung einbezogen werden.

8.3.1.4. Aktivierung innerörtlicher Bauflächenreserven

Um Bauflächen-Nachfragern die Nutzung innerörtlicher Reserven zu ermöglichen, müssen diese Reserven „auf den Markt“ gebracht werden. Die Gemeinde kann durch verschiedene Maßnahmen dazu beitragen, Anbieter, d.h. in der Regel Grundstückseigentümer, und Nachfrager in Gestalt von Bauwilligen zusammenzubringen und Informationslücken auf beiden Seiten zu schließen¹¹⁸.

- Beschluss des Gemeinderats: Aktivierung der inneren Reserveflächen als vordringliches Ziel der Gemeinde, dazu evtl. Klausurtagung
- Veröffentlichungen im Amtsblatt und in regionalen Zeitungen über das Vorhaben, mit Ankündigung persönlicher Gespräche
- Persönliches Anschreiben an alle betroffenen Grundeigentümer mit Informationen zu Ziel und Zweck und kurzem Fragebogen
- Turnusmäßige Wiederholung der Befragung per Fragebogen
- Persönliche Gespräche mit jedem Grundeigentümer

¹¹⁸ Näheres zum Vorgehen in: Kommunales Flächenmanagement, LfU Baden-Württemberg 2003

- Wenn die Bereitschaft der Eigentümer dazu vorhanden ist:
Aufnahme der Flächen in die Informations-Plattform

8.3.1.5. Aufwertung des innerörtlichen Potenzials durch die Gemeinde

- Aufstellung von Bebauungspläne für zusammenhängende Grundstücke im Innenbereich, um Rahmenbedingungen für Bauwillige zu klären und das Gebiet als Flächenpotenzial bekannter zu machen
- Wenn die Aufstellung eines Bebauungsplans zu aufwendig/nicht notwendig scheint: Klärung der Bebauungsmöglichkeit von Einzelgrundstücken durch die Gemeindeverwaltung - mögliche Kubaturen, Art und Lage vorhandener Versorgungsanschlüsse, Stellplätze
- evtl. kleinere bauliche Verbesserungen von Freiraumgestaltung und Erschließung, um Image und optisches Erscheinungsbild des Bereiches zu verbessern
- Aufzeigen vorhandener Fördermöglichkeiten, dazu evtl. institutionalisiertes Beratungsangebot mit regelmäßigen Sprechstunden durch mehrere Gemeinden gemeinsam oder auf Kreisebene
- Moderation bei evtl. zwischen Nachbarn notwendigen Grenzregelungen

8.3.1.6. Gemeindeübergreifende Vermarktungsaktivitäten

Die vorhandenen Bauflächen – private Bauplätze, gemeindeeigene Bauplätze und sonstige private Flächen, die für eine bauliche Nutzung geeignet wären und deren Eigentümer Interesse an einem Verkauf haben – müssen nun im nächsten Schritt mit den erarbeiteten Vorschlägen zur Nutzung den als Zielgruppe ermittelten möglichen Interessenten zugänglich gemacht werden.

Grundeigentümer nutzen unterschiedliche Methoden, um Käufer zu finden: Die Gemeinde veröffentlicht beispielsweise ihre Angebote im Gemeindeblatt, private Anbieter schalten eine Annonce in der Tageszeitung oder bieten ihre Fläche über einen Makler an.

Dieser Umgang mit Bauflächenangeboten führt dazu, dass bestenfalls gut informierte Einwohner des Ortes selbst tatsächlich alle aktuell angebotenen Flächen finden und aus diesen ein für sie passendes Angebot auswählen können. Aus Sicht „durchschnittlicher“ potentieller Käufer ist dies sehr unbefriedigend. Sie finden nur einen Bruchteil des tatsächlichen Angebots.

Wenn die Analyse möglicher Zielgruppen ergeben hat, dass auch Bewohner umliegender Orte oder gar aus weiter entfernten Regionen als Zielgruppe angesprochen werden sollten, muss diesen die Möglichkeit gegeben werden, sich auf schnelle, bequeme Weise über alle zur Verfügung stehenden Angebote zu informieren, ohne dass sie jede einzelne Gemeinde aufsuchen, anrufen oder im Internet deren Webseiten nach Angeboten durchforsten müssen. Gemeinden unter ca. 20.000 Einwohner sollte sich dabei zusammenschließen, um überhaupt die „kritische Masse“ zu erreichen, ab der sie für Interessenten von außerhalb interessant werden.

Übersichten sollten folgende Zielgruppen und Themenkomplexe abdecken:

- Zielgruppe Bau-/Kaufinteressenten aus dem Ort und von außerhalb:
Flächenreserven und verkäufliche Immobilien, leerstehende/zu sanierende Gebäude nach Art, Lage, Preis, Verfügbarkeit, Eigentümer
- Zielgruppe Hausbesitzer zu sanierender Gebäude:
(Umbau)-Kosten, Fördermittel, einzuhaltende Fristen, gute Beispiele aus der Region, Adressenpool fachkundiger Handwerker, Architekten und Planer der Region
- Ergänzend:
Kontaktbörse zwischen Eigentümern vorbildlich restaurierter Gebäude in der Region und sanierungsbereiten Hausbesitzern, über Internet, Adressenvermittlung durch die Gemeinde, „Umbau-Stammtisch“, etc.

Arbeitsschritte:

- Bündelung aller Informationen (durch die Gemeindeverwaltungen)
- Graphische und inhaltliche Aufbereitung in einer Übersicht (evtl. über Vergabe an privates Büro)
- Regelmäßige Veröffentlichung der Übersicht in der örtlichen und überörtlichen Presse
- Einstellen der vorhandenen Bauflächen und Gebäudeangebote in die gängigen Internet-Portale
- Regelmäßige Aktualisierung der vorhandenen Informationen
- Weitergabe der Übersicht an regionale Banken und Firmen der Region, die diese bspw. neuen Mitarbeitern für die Wohnungssuche zur Verfügung stellen können

8.3.1.7. Entwickeln von Bebauungsmöglichkeiten über informelle Verfahren

Gemeinden und einzelne Grundstückseigentümer wissen oft wenig über das Spektrum an Bebauungsmöglichkeiten, das für ihre Flächen in Frage kommt. Oft kann aber durch neue, in angemessenem finanziellen Rahmen realisierbare Ideen ein Impuls zur Nutzung einer Fläche geben werden.

Eine Möglichkeit sind beispielsweise Testplanungen, die geeignet sind, um

- Leitbilder für eine gewünschte zukünftige Entwicklung zu entwickeln und zu prüfen
- Die Bandbreite der möglichen Lösungen zu erkunden
- Die Umsetzbarkeit von Nutzungen auf zur Verfügung stehenden Arealen zu prüfen
- Konflikte und kritische Umstände zu erkunden
- Die Randbedingungen für nachgeschaltete (formelle) Verfahren zu klären
- Nicht umsetzbare Ideen qualifiziert zu verwerfen

Testplanungen werden seit längerem eingesetzt, um in schwierigen Situationen neue Impulse zu geben und das Spektrum möglicher Lösungen zu klären¹¹⁹. Dabei werden mehrere interdisziplinär zusammengesetzte Planerteams mit der Lösung einer mit der jeweiligen Gemeinde abgestimmten

¹¹⁹ Beck, Torsten, in: Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) (2003), Schlussbericht, Hrsg. LHS Stuttgart in Verbindung mit dem Ministerium für Umwelt und Verkehr Ba-Wü

Planungsaufgabe beauftragt. Durch regelmäßige Zwischentermine mit einer aus entscheidungsbefugten Gemeindevertretern und externen Experten bestehenden Begleitgruppe besteht die Möglichkeit, steuernd in das Verfahren einzugreifen, unterschiedliche Themenbereiche abarbeiten zu lassen und praxisnahe Ergebnisse zu bekommen.

Aus dem durch die Planer erarbeiteten Ideenpool werden die aus Sicht der Gemeinde wichtigen, realisierbaren Vorschläge und Maßnahmen herausgegriffen und als Handlungsempfehlungen an den Gemeinderat bzw. die Verwaltung formuliert. Durch die Einbeziehung entscheidungsbefugter Gemeindevertreter in der Begleitgruppe können derartige Handlungsempfehlungen ein hohes Maß an Verbindlichkeit für eine Gemeinde erhalten. Zudem fallen bei einem derartigen informellen Planungsverfahren niedrigere Kosten als beispielsweise bei einem städtebaulichen Wettbewerb an und die Gemeinde ist nicht an Vorschriften zum Verfahren gebunden.

8.4. Handlungsoptionen für weitere Akteure





8.4.1. Informationen und Handreichungen für zukünftige Bauherren

Wie in Kap. 2.6 beschrieben, ist der Neubau eines Hauses im Neubaugebiet für potenzielle Bauherren die am einfachsten zu überblickende und in ihrem Ablauf zumindest grob bekannte Vorgehensweise, um in die angestrebten „eigenen vier Wände“ zu gelangen. Wenn erreicht werden soll, dass auch Bestandsgebäude stärker ins Kalkül möglicher Nachfrager rücken, muss ein mindestens ebenso guter Informationsstand über die dazu notwendigen Handlungsschritte bei potenziellen Käufern/Bauherren angestrebt werden.

Angesichts sehr großer Bestände an sich typologisch ähnlichen Ein- und Zweifamilienhäusern im Land, die durch Verkauf und/oder Vererben in den kommenden Jahren auf den Markt kommen werden, wäre es für deren zukünftige Besitzer hilfreich, in knapper Form eine systematische Darstellung von Praxisbeispielen zur Verfügung zu haben. Da die Vorstellungen über „schöne“ Gebäude und gelungene Architektur gerade in kleinen Gemeinden häufig erheblich von den üblicherweise in der Literatur publizierten Beispielen abweichen, sollten zu jeder Kategorie von Gebäudetypen sowohl eher die Fachwelt ansprechende als auch durchschnittliche, der typischen „Massenware“ entsprechende Beispiele gelungener Sanierungen und Umbauten vorgestellt werden.

Ausgehend von der Tatsache, dass bestimmte Gebäudetypen mit eher geringfügigen Variationen während bestimmter Bauperioden jeweils zu Tausenden gebaut wurden, wäre dazu ein mehrstufiges System von Informationsangeboten denkbar. Neben den schon von mehreren Ministerien und Institutionen herausgegebenen Informationsangeboten zu Fördermitteln und den verschiedenen Möglichkeiten einer energetischen Gebäudesanierung ist eine zweite Ebene sinnvoll, die sich mit den konkreten Eigenschaften und Anforderungen bestimmter Gebäudetypen auseinandersetzt. Damit könnten die immensen Unsicherheiten beim Kauf eines Bestandsobjekts zumindest etwas verringert werden. Ziel wäre, möglichen Käufern eine klare Vorstellung davon zu geben, was sie beispielsweise beim Kauf eines Siedlungshauses erwartet. Diese Veröffentlichungen sollten kostenlos und über

Internet, Broschüren, Bausparzeitungen und Lokalpresse „niederschwellig“ zugänglich sein. Die Gliederung könnte etwa der folgenden Übersicht entsprechen.

Gebäudetyp	Ehem. bäuerliche Wohngebäude, freistehend 	Siedlungshäuser 	Ein-/ Zweifamilienhäuser entlang der dörflichen Hauptstraßen in geschlossener Bauweise 	Zweifamilienhäusern der 60er/70er Jahre 
Typische Gebäude-merkmale und Baumaterialien	Gebäudeform gemäß lokaler Bautradition, lokale Baumaterialien, landw. genutzte Gebäudeteile	Geringere regionale Unterschiede, standardisierte Baumaterialien, geringe Wohnfläche, kleine Räume	Gebäudeform gemäß lokaler Bautradition, lokale Baumaterialien	Kaum regionale Unterschiede standardisierte Baumaterialien
Was muss möglicherweise geändert/saniert werden?				
Gebäude	Grundriss	Grundriss	Grundriss	-
	Geschosshöhen	-	Geschosshöhen	-
	Belichtung	-	Belichtung	-
	Wärmedämmung	Wärmedämmung	Wärmedämmung	Wärmedämmung
	Heizung/Elektro/Sanitär	Heizung/Elektro/Sanitär	Heizung/Elektro/Sanitär	Heizung/Elektro/Sanitär
Einbeziehung bisher landw. genutzter Gebäudeteile	-	Schallschutz zur Straße/zum Nachbar	Gartenzugang/ priv. Freiflächen	
Grundstück/Außenbereich	Sanierung/Abriss von Nebengebäuden	-	Sanierung/Abriss von Nebengebäuden, Schaffung von Stellplätzen, private Freiflächen	-
Maximale Kosten				
	Sanierung Rohbau		Sanierung Rohbau	
	Energetische Sanierung	Energetische Sanierung	Energetische Sanierung	Energetische Sanierung
	kompletter Innenausbau	Erneuerung Haustechnik	Erneuerung Haustechnik	Erneuerung Haustechnik
	Sanierung/Abriss Nebengebäude	-	Sanierung/Abriss Nebengebäude	-
	= ca. 50 - 1xx% eines Neubaus ¹	= ca. 30 - 70% eines Neubaus + (Neubau-)Kosten von Anbauten	= ca. 30 - 100% eines Neubaus	= ca. 10 - 50% eines Neubaus + (Neubau-)Kosten von Anbauten

¹ zur Erreichung eines durchschnittlichen Neubau-Standards, Werte angelehnt an BKI-Baukostentabellen Tab. 55: Übersicht häufig vertretener Gebäudetypen und deren Sanierungsanforderungen mit Kostenschätzung

Als zweite Stufe mit erheblich höherem Detaillierungsgrad sind Veröffentlichungen in Buchform und Internet denkbar, die sich gezielt einem einzelnen Gebäudetyp widmen.

Während es zur Sanierung historischer Gebäude, insbesondere von Fachwerkhäusern, sowie zu Themen ökologischer Gebäudesanierung mittlerweile zahlreiche mehr oder weniger hilfreiche Bücher auf dem Markt gibt, wird die „Massenware“ des Gebäudebestands bisher nur in Form unspezifischer, das Thema Modernisierung/Sanierung in allgemeiner Form behandelnder Bücher oder in Beispielsammlungen von eher auf hohe architektonische Qualität ausgerichteten „Maximalsanierun-

gen“ aufgearbeitet. Selbstverständlich sind hochwertige, architektonisch anspruchsvolle Sanierungen für ihre Bewohner und in ihrer Funktion als „Leuchtturm in der Einheitswüste“ immer ein Gewinn. Sie sind jedoch als Vorbild für durchschnittliche Bauwillige sogar gelegentlich kontraproduktiv, weil durch derartige Projekte die bei Befragungen immer wieder geäußerte Ansicht verstärkt wird, dass der Umbau von Bestandsimmobilien grundsätzlich zum einen teuer und zum anderen exotisch ist – und damit nichts für Durchschnittsverdiener mit „normalem“ Geschmack.

Neue Veröffentlichungen könnten beispielsweise zum Typus des Siedlungshauses, zu den aneinander gereihten Einfamilienhäusern des beginnenden 20 Jhds. entlang der dörflichen Hauptstraßen und zu den typischen Zweifamilienhäusern der 60er/70er Jahre entwickelt werden – hier tut sich sicherlich ein interessantes Aufgabenfeld für schreibbegabte Architekten auf.

Das Buch „Siedlungshäuser modernisieren“ könnte beispielsweise folgende Kapitel enthalten:

1. Bestandsaufnahme, typische Schwachstellen
2. Kostenschätzung/Finanzierung/Kaufabwicklung
3. Anpassung von Grundriss und Wohnfläche an persönliche Bedürfnisse (z.B. an größere/geringere Bewohnerzahl), zusätzliche Wohnfläche durch Anbauten und Erweiterungen, ...
4. Haustechnik, energetische Sanierung
5. Gestaltungsmöglichkeiten – Materialien, Fensterformen, Übergänge Innen/Außen, kurz: der „individuelle Touch“
6. Beispielsammlung als Ideenpool: „100 umgebaute Siedlungshäuser“

Ziel wäre es, auf qualitativ hohem Niveau quasi in die Nähe eines Fertighaus-Kataloges zu kommen. Der Bauherr sollte auswählen können, wie er sein Haus haben möchte, und die dafür anfallenden Kosten ungefähr überblicken.

8.4.2. Bauaufgabe „Schlüselfertigbau im Bestand“

Bisher setzt der Umbau eines Bestandsgebäudes einen gewissen Enthusiasmus der Bauherren und die Bereitschaft zur Eigenleistung voraus. Dies wird nur dann aufgebracht, wenn das umzubauende Gebäude durch seine besonderen Qualitäten eine hochwertigere Wohnqualität durch besonderes historisches Flair, attraktive Raumgrößen- und Zuschnitte oder sonstige besondere Eigenschaften verspricht, oder wenn aus finanziellen Gründen keine Alternative vorhanden ist. Nur noch weniger als zehn Prozent des Gebäudebestands gehören jedoch zur Gruppe dieser besonderen, meist regionaltypischen Gebäude. Die Mehrzahl aller Bestandsgebäude besteht aus wenigen, sich ähnelnden Gebäudetypen, die den Standard des Massenwohnens der jeweiligen Bauperiode repräsentieren und aus sich heraus wenig Anlass zu baulichem Enthusiasmus bieten. Zugleich sucht die Mehrheit zukünftiger Bauherren überhaupt nicht nach dem Besonderen, sondern nach einem „normalen“ Haus mit gewissen individuellen Ausprägungen.

Um die Nutzung von Bestandsgebäuden als gleichwertiges Angebot für den „Bauplänen-Endverbraucher“ attraktiv zu machen und flächendeckend als Alternative zum Neubau zu etablieren, ergibt sich die Aufgabe, vergleichbar zum „üblichen“ Hausbau in Form des neu erbauten Gebäudes Bestandsgebäude ebenfalls als „Quasi-Schlüsselfertigbau“ umzubauen. Für kleinere Bauträger, Planer und Handwerker eröffnet sich hier die Möglichkeit, ein weiteres Aufgabenfeld zu erschließen.

Der Bauherr muss dabei von der Aufgabe entlastet werden, neben den Überlegungen zur finanziellen und gestalterischen Umsetzung seiner eigenen Wohnvorstellungen zusätzlich noch die für ihn außerordentlich komplizierten und unklaren Fragen hinsichtlich des Umgangs mit dem vorhandenen Altbestand zu lösen. Kosten- und Zeitaufwand für den Bauherrn dürfen dadurch nicht über die eines Neubaus steigen.

Die Kosten setzen sich, vereinfacht dargestellt, aus Planungs-, Grundstücks-, Rohbau- und Ausbaukosten zusammen.

	Neubau	Altbau
Planung		+ Bestandserhebung + Planung von Abriss/ Rückbau von Ausbaubestandteilen
Grundstück	+ Baulandpreise im Neubaugebiet teurer als im Dorfgebiet	
Rohbau	muss komplett erstellt werden	entsteht durch Abriss u. Entfernen von Ausbaubestandteilen
Ausbau	muss komplett erstellt werden	muss komplett erstellt werden

Tab. 56: Kostenfaktoren Neubau/Altbausanierung; eigene Darstellung

Aus dieser kurzen Übersicht ist abzuleiten, dass der Rohbauzustand des Gebäudes die entscheidende Schnittstelle für Kosten und Zeitaufwand beim Vergleich Altbausanierung/Neubau ist. Sobald dieser Zustand erreicht ist, sind die weiteren Kosten und Zeitaufwendungen prinzipiell gleich.

Daraus abzuleitende Ziele für die Weiternutzung vorhandenen Baubestands:

Kosten:

Kaufpreis des Bestandsgebäudes

= max. Kaufpreis eines Neubaus vergleichbarer Größe u. Grundstücksgröße im Rohbauzustand,
minus Kosten für zusätzlichen Planungsaufwand

Zeit:

Dauer Umplanung und Entkernung/Rückbau auf Rohbauzustand

= Dauer von Planung und Erstellung eines neuen Rohbaus

Während die Kosten - wie mittlerweile durch zahlreiche publizierte Beispiele belegt wurde - bei vergleichbarem Standard auch in vergleichbaren Größenordnungen liegen, ist die Zeitplanung eines Umbaus der Bereich, in dem sich der Einsatz qualifizierter Bauleiter am meisten lohnt. Wenn bei gleichzeitigem Baubeginn an einem Alt- und Neubau zum gleichen Zeitpunkt der Rohbauzustand

erreicht werden soll, müssen im Altbau, sobald Grundrissänderungen vorgenommen werden, in der Regel eine größere Anzahl unterschiedlicher Gewerke organisiert und ein größerer Anteil der Arbeiten in Handarbeit ausgeführt werden.

Nicht immer muss ein Altbau jedoch auf den Rohbauzustand rückgebaut werden. Wenn Grundriss, Fenster, Heizung, Böden etc. oder einzelne Teile hiervon weiter verwendet werden können, ergeben sich größere Spielräume hinsichtlich des Kaufpreises und der anzusetzenden Bauzeit.

Der finanzielle Spielraum für den Auftragnehmer wächst zudem mit der Entfernung des Gebäudestandorts zu den Ballungsräumen, da, wie oben gezeigt, die Kaufpreis-Unterschiede zwischen Alt- und Neubauten mit wachsender Dezentralität des Standorts steigen. Damit wären gerade kleine Kommunen im ländlichen Raum trotz niedriger Stückzahlen ein interessantes zukünftiges Arbeitsgebiet.

Maßnahme	Finanzielle Auswirkungen für Bund/Land	Wer profitiert?
Wegfall der Entfernungspauschale	+	Gut erschlossene Gemeinden Gemeinden mit hoher Arbeitsplatzdichte ÖPNV „Umwelt“
Wegfall der Grunderwerbssteuer	-	Käufer gebrauchter Immobilien Mobile (hochqualifizierte?) Personen
Kompensation für Gemeinden mit sinkender Einwohnerzahl	-	Bürgermeister schrumpfender Gemeinden „Umwelt“
Flächendeckende institutionalisierte Beratungsangebote	-	Käufer gebrauchter Immobilien Betriebe des Bauhandwerks Ortsbild
Förderprogramme für historische Wohngebäude	-	Käufer gebrauchter Immobilien Betriebe des Bauhandwerks Ortsbild

Tab. 57: Maßnahmen zur Reduzierung der Siedlungsflächenausdehnung auf Bundes/Landesebene: Akteursbezogene Zuordnung von Vor- und Nachteilen, eigene Darstellung

9. Zusammenfassung und Ausblick

Die Konzentration baulicher Maßnahmen auf die Innenentwicklung und der Erhalt des Status quo hinsichtlich der Versorgungsqualität mit technischer und sozialer Infrastruktur wird in vielen kleinen Gemeinden die wichtigste Aufgabe der Zukunft sein. Nach mehreren Jahrzehnten nahezu stetigen Wachstums dürfte in den kommenden Dekaden nur noch wenig zu verteilen sein – Einwohner und finanzielle Ressourcen schwinden.

Umso wichtiger wird es, mit intensiver Einbeziehung der Bürger Schwerpunkte zu setzen, um die Lebensqualität der zunehmend älter werdenden Bevölkerung und die Basis für eine positive wirtschaftliche Entwicklung zu sichern. Vorhandene Infrastruktur sowohl im technischen als auch im Sozial- und Bildungsbereich muss bestmöglich genutzt, die Investitionen in neue Infrastrukturen minimiert werden. Einige Orte werden dadurch an Bedeutung verlieren.

Aufgabe der Gemeindeverwaltungen und politischen Vertreter wird es sein, diese Notwendigkeiten den Bürgern verständlich zu machen und darauf hinzuwirken, dass öffentliche und private Bautätigkeit nur noch an langfristig geeigneten Orten stattfinden. Zugleich sollte durch Bündelung von Versorgungseinrichtungen und Nutzung innovativer Ideen und Maßnahmen eine hohe Lebensqualität für die vorhandenen Einwohner erhalten bleiben.

Die häufig anzutreffende Konkurrenzsituation kleinerer Gemeinden untereinander mit daraus resultierenden unzureichend abgestimmten Konzepten könnte durch Herausarbeitung gemeinsamer Interessen und durch Handlungsempfehlungen zu deren Umsetzung reduziert werden. Durch abgestimmte Planungen und entsprechende Öffentlichkeitsarbeit kann den Interessen kleiner Gemeinden in der wachsenden Konkurrenz um Einwohner, Arbeitsplätze und finanzielle Mittel der notwendige Nachdruck verliehen werden.

Die vorliegende Untersuchung belegt – bei selbstverständlich großen lokalen Unterschieden – ein erhebliches Potenzial an innerörtlichen Reserveflächen in kleinen Kommunen Baden-Württembergs. Zugleich wird jedoch deutlich, dass diese Reserven aufgrund der spezifischen dörflichen Rahmenbedingungen nur mit großem organisatorischem und kommunikativem Aufwand zu aktivieren sind. Darüber hinaus zeigt sich, dass die Aktivierung bislang brachliegender Flächenpotenziale für eine bauliche Nutzung in vielen ländlichen Gemeinden aufgrund der geringen Nachfrage theoretisch nicht notwendig und auch nicht ratsam ist. Hier ergibt sich ein Widerspruch zwischen den Hoffnungen und Wünschen der ortsansässigen Bevölkerung und übergeordneten planerischen Zielen. Die geringer werdende „Verteilmasse“ an Einwohnern wird sich aufgrund der Arbeitsmarktsituation, aber auch der individuellen Anforderungen an Infrastruktur und Freizeitgestaltung zunehmend in den Agglomerationsräumen konzentrieren.

In Gemeinden mit Nachfragepotenzial müssen innerörtliche Reserveflächen offensiv beworben und vermarktet werden, um von potenziellen Käufern überhaupt wahrgenommen und nicht durch die Konkurrenz durch freie Bauplätze in Neubaugebieten vernachlässigt zu werden.

In Gemeinden mit geringem Nachfragepotenzial ist - zumindest dort, wo eine Mindestausstattung an Einzelhandelsangeboten und sozialer Infrastruktur gegeben ist - der offensive Umgang mit in-

nerörtlichen Brachflächen auch auf überregionaler Ebene von größter Bedeutung, um ein Absinken der Siedlungsdichte und die damit verbundenen höheren Pro-Kopf-Kosten der Infrastruktur zu dämpfen. Dies kann eine Rücknahme bestehender Bauflächen in Teilorten ohne infrastrukturelles Potenzial notwendig machen.

Wo weder ein relevantes Nachfragepotenzial, noch ein nennenswertes Infrastrukturangebot vorhanden ist, sollten jedweder Aktivierungsversuch und insbesondere die Neuausweisung von Bauflächen unterbleiben. Wenn es aus Gründen des Proporztes unvermeidlich ist, auch in dieser Gruppe von Orten von öffentlicher Seite zu investieren, sollten sich diese Investitionen ausschließlich auf die Erhaltung historischer, andernorts in gleicher Ausprägung nicht anzutreffender Bausubstanz konzentrieren.

Die Einflussmöglichkeiten der übergeordneten Planungsebenen auf die Siedlungsflächeninanspruchnahme im ländlichen Raum sind durch die Kleinteiligkeit, den hohen Anteil privater Bauherren und die überwiegend auf lokaler Ebene fallenden Entscheidungen bezüglich der Zielsetzung gemeindlicher Entwicklung äußerst begrenzt. Ziel sollte dennoch sein, in denjenigen kleinen, im ländlichen Raum gelegenen Orten, die heute schon über keinerlei soziale Infrastruktur und Einzelhandelsangebote verfügen, keine weitere Flächenausdehnung zuzulassen.

Dies erfordert ein Umdenken innerhalb der betroffenen Gemeinden und ein hohes Maß an Öffentlichkeitsarbeit, um Sinn und Nutzen einer zukünftigen Ungleichverteilung von Bauflächen auf einzelne Ortsteile der ortsansässigen Bevölkerung und deren politischen Vertretern verständlich zu machen. Dazu müssen geeignete, leicht verständliche Kennzahlen entwickelt und für die jeweilige Gemeinde berechnet und veröffentlicht werden („Vor zehn Jahren musste die Gemeinde 50m Straße je Einwohner in Ordnung halten, heute sind es schon 70 Meter, und wenn wir das Neubaugebiet erschließen, werden es 80 Meter sein, jeder Meter kostet pro Jahr...“).

Es ist zu erwarten, dass innerhalb der kommenden beiden Jahrzehnte gerade in peripher gelegenen Kommunen allein aus wirtschaftlichen Gründen die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen an ihre Grenzen stoßen wird. Die Immobilien- und Baulandpreise werden hier aufgrund sinkender Nachfrage weiter zurückgehen. Die finanzielle Ausstattung vieler Gemeinden dürfte Investitionen in die Erschließung von Bauflächen, deren Käufer nicht schon zu Beginn der Planung feststehen, erschweren und damit die bisher durchaus gängige Praxis, Erschließungskosten nur teilweise an Grundstückseigentümer weiterzugeben, um eine Belebung der örtlichen Bautätigkeit zu erreichen, weiter zurückdrängen.

Aus übergeordneter Sicht sollte diese Entwicklung jedoch nicht in ein Abwarten und stilles „Sterbenlassen“ kleiner Orte münden. Das Land Baden-Württemberg mit seiner Vielfalt an Landschaftsräumen und regionalen Bautraditionen steht vielmehr in der Pflicht, möglichst viel der gerade in kleinen Dörfern noch erhaltenen kulturellen Werte in Form von Baudenkmälern, historischen Gebäuden und Siedlungsformen zu bewahren. In einer zunehmend internationalisierten und globalisierten Gesellschaft können derartige regionale Besonderheiten zu einem Standortfaktor werden, der im Wettbewerb der Regionen langfristig zugunsten individuell geprägter, qualitativ hochwertiger Siedlungsräume entscheidet.

Dieser Appell ist nicht neu. Eindringliche Aufrufe zum Schutz und Erhalt des baukulturellen Erbes lassen sich seit den siebziger Jahren in unterschiedlichsten Publikationen finden¹²⁰. Er ist angesichts der schwindenden Zahl historischer Gebäude dennoch aktueller denn je, da die Gesamtzahl „besonderer“ Gebäude mit regionalgeschichtlichem Hintergrund und historischer Bauweise durch die auch in Baden-Württemberg nicht unerhebliche Leerstandsproblematik, Umbau und Verfall von Tag zu Tag abnimmt.

In kleinen, mit Infrastruktur schlecht ausgestatteten peripheren Orten sollten daher weder neue Siedlungsflächen noch innerörtliche Bauflächenreserven, sondern nur noch Wohnflächenreserven in bestehenden (historischen) Gebäuden Ziel von Aktivierungsmaßnahmen sein.

Anders muss die Vorgehensweise in denjenigen kleinen Orten aussehen, die – meist im Einzugsbereich von Verdichtungsräumen – mit Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs und den entsprechenden sozialen Infrastrukturen ausgestattet sind. In diesen Orten sollte von Seiten der lokalen, aber auch der regionalen Planung versucht werden, bestehende Bevölkerungsdichten zu halten und dazu insbesondere die vorhandenen innerörtlichen Flächenpotenziale zu nutzen. Dazu ist es notwendig, die in größeren Städten erprobten Vorgehensweisen zur Schaffung von Flächenübersichten und deren Veröffentlichungsmöglichkeiten bekannt zu machen und in die Praxis kleiner Gemeinden zu übertragen. Stärker als bisher muss jedoch neben der Erhebung insbesondere die Aktivierung und Vermarktung der vorhandenen Flächenpotenziale vorangetrieben werden. Hier gibt es von Seiten der Städte bisher zu wenige gelungene Beispiele¹²¹.

Diese Bemühungen werden nur dann Erfolge zeigen, wenn Sinn und Zweck derartiger Maßnahmen und die damit verbundenen Einschränkungen in der Auswahl des individuellen Wohnstandorts einer breiten Öffentlichkeit verständlich gemacht werden. Es sollte Allgemeinwissen werden, dass ein erschlossener, aber unbebauter Bauplatz sowohl die Gemeinde als auch - über Gebühren und an anderer Stelle fehlende Investitionsmittel - jeden einzelnen Bürger Geld kostet. Zugleich müssen Hürden bei Kauf, Sanierung oder Umnutzung bestehender Gebäude verringert werden. Zum einen Hürden in den Köpfen, was vor allem durch optisch und wirtschaftlich gelungene Beispiele geschehen kann, aber vor allem auch finanzielle und steuerrechtliche Rahmenbedingungen wie die Grunderwerbssteuer, die den Kauf von Baugrundstücken günstiger als den Kauf bestehender Gebäude macht, und die Entfernungspauschale, die auch in der neu eingeführten Form Neubauten in peripheren Lagen unterstützt. Hier sind auch die Anbieter von Bau- und Planungsleistungen gefordert, potenziellen Bauherren maßgeschneiderte Angebote zur Nutzung von Bestandsgebäuden zu erstellen.

¹²⁰ U.a. Wieland, Dieter, 1989

¹²¹ Eine Ausnahme bildet in Baden-Württemberg z.B. die Stadt Rottenburg, die aufbauend auf einer regelmäßig fortgeschriebenen Flächenübersicht schon seit mehreren Jahrzehnten gezielt auf Grundstückseigentümer zugeht und die Vermarktung brachliegender Bauflächen unterstützt.

Die verschiedenen am Baugeschehen beteiligten Lobbygruppen – von Banken und Bausparkassen über Architekten, Bauunternehmen und Handwerksbetriebe – könnten wesentlich offensiver als bisher die Vorteile der Nutzung von Bestandsimmobilien über die ihnen jeweils zur Verfügung stehenden Medien (Kundenzeitschriften, Lokalpresse, Fachzeitschriften, Ausstellungen, Handwerksmessen, Werbung...) in die Öffentlichkeit bringen. Für die heutzutage mit sinkendem Anteil am Neubaumarkt beteiligten Architekten und lokalen Handwerker ließen sich Umsatzsteigerungen durch die bei Umbauten notwendigen individuelleren Baumaßnahmen erzielen. Für Bausparkassen ist die Art des finanzierten Objekts im Prinzip unerheblich; ein innerörtlicher Standort lässt jedoch eher als ein peripher gelegenes Gebäude einen Wiederverkauf zu vertretbarem Preis erwarten und dient damit als Schutz gegen Kreditausfälle.

Die seit einiger Zeit von Fachleuten und in zunehmendem Maße auch von Medien und Öffentlichkeit registrierte Tendenz „zurück in die Städte“ ist ein Indiz dafür, dass die Masse der Wohnungswechsler – und damit der „Flächenverbraucher“ - im Rahmen ihrer individuellen Mischung aus objektiven Bedürfnissen, finanziellen Möglichkeiten, Wissensstand, Traditionen und allgemeinen Trends und Moden zu Entscheidungen gelangt, die durchaus gesamtwirtschaftlichen und städtebaulichen Zielsetzungen nahe kommen, wenn auch mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung zu den Erkenntnissen und Zielsetzungen der Fachleute.

In der Regional- und Landesplanung ist eine parzellenscharfe Lenkung von Flächennutzungsaktivitäten weder vorgesehen noch notwendig. Mit den vorhandenen rechtlichen und planerischen Mitteln, unterstützt durch politische Entscheidungen, die den sich ändernden demographischen Rahmenbedingungen frühzeitig Rechnung tragen sowie einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit besteht durchaus die Chance, die Siedlungsentwicklung innerhalb des Landes soweit in eine langfristig tragfähige Richtung zu kanalisieren, dass großräumige Fehlentwicklungen mit gravierenden wirtschaftlichen Folgen vermieden werden könnten. Dazu muss das bisher übliche Gießkannenprinzip bei der Verteilung von Flächenumwidmungen innerhalb von Gemeinden durch eine Konzentration auf durch ihre vorhandene Infrastruktur für eine langfristige Nutzung geeignete Orte abgelöst werden - angelehnt, aber nicht beschränkt auf die vorhandene Zentrale-Orte-Struktur - und die dafür sicher notwendigen kommunalpolitischen Kämpfe ausgefochten werden.

Dazu ist eine realistische Sicht der lokalen und regionalen Tendenzen durch alle Beteiligten notwendig. Aufgabe von Planern ist es, diese Sicht durch eine zielgruppenspezifische Aufarbeitung des jeweiligen Wissensstands und dessen aktive Verbreitung in allen geeigneten Gremien und Medien zu unterstützen.

10. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abb. 1: Jährliche Durchschnittskosten bestehender Siedlungen der Schweiz nach Ortstypen	15
Abb. 2: Einflussfaktoren auf die Flächeninanspruchnahme	23
Abb. 3: Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche, 1950-2004, Alte/neue Bundesländer	28
Abb. 4: Siedlungsfläche je Einwohner nach Kreistypen	29
Abb. 5: Anteil Wohnen und Nichtwohnen an der Flächenzunahme 1997-2001 nach Kreistypen	31
Abb. 6: Zunahme von SuV, Haushalten und Einwohnern in der Bundesrepublik Deutschland 1993 – 2003 in %	31
Abb. 7: Veränderung der Siedlungsfläche je Einwohner in qm 1997-2001	32
Abb. 8: Flächenverbrauch nach Hauptnutzungsarten Alte/Neue Länder 1989 – 2002 in Hektar/Tag.....	34
Abb. 9: Neu ausgewiesene Gebäude- und Freifläche für Wohnzwecke und Einwohnerentwicklung in % des Gesamtbestands, Alte/Neue Bundesländer 1989-2000	35
Abb. 10: Entwicklung der Siedlungsdichte.....	35
Abb. 11: Zuwachs der Wohnbauflächen nach Gebäudetypen, Alte/Neue Länder 1987-2002.....	36
Abb. 12: Anteil der Bevölkerung nach Gemeindegrößenklassen, Deutschland/Baden-Württemberg 2004.....	37
Abb. 13: Flächennutzung in Baden-Württemberg 2005.....	39
Abb. 14: Anteil der Gemeinden < 10.000 Einwohner am Einwohner- und Flächenzuwachs nach Bodenflächentyp in %, 1997- 2001 und 2001-2005	42
Abb. 15: Flächenneuanspruchnahme und Einwohnerzunahme 2001-2005 nach Gemeindegröße	43
Abb. 16: Veränderung der Gebäude- und Freifläche in Hektar je Gemeinde, 2001-2005	44
Abb. 17: Siedlungsdichte in den Gemeinden in Einwohner je Hektar Gebäude- und Freifläche (Ø 2005: 35 EW/ha), nach Gemeindegröße und Raumkategorie 2005	45
Abb. 18: Veränderung der Siedlungsdichte in den Gemeinden 2001-2005 nach Gemeindegröße.....	47
Abb. 19: Veränderung der besiedelten Fläche nach Flächenarten und Gemeindegröße 1997-2001 in %	52
Abb. 20: Anteil der Gemeinden < 10.000 Einwohner am Bodenflächentyp in %, 2001	52
Abb. 21: Baufertigstellungen, Wohnungsbestand und rechnerisches Wohnungsdefizit in Kreisen unterschiedlicher Dichte.....	55
Abb. 22: Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser bis 150 qm Wohnfläche 1997 bis 2005	58
Abb. 23: Unterschiedliche Rhythmen von Baulandangebot und –Nachfrage, in Städten und kleinen Gemeinden	60
Abb. 24: Veränderung des Anteils der Einfamilienhäuser am gesamten Gebäudebestand in den Kommunen 1993-2002.....	63
Abb. 25: Wohnwünsche in ländlichen Gemeinden, MELAP 2004	65
Abb. 26: (links) Leerstehendes Gebäude in ortstypischer Bauweise, Freudenstadt-Obermusbach	66
Abb. 27: (rechts) Unfachmännische Sanierung mit nachfolgendem Leerstand in F- Obermusbach	66
Abb. 28: Beispiel Schopfloch-Unterifflingen: Seit ca. 30 Jahren leerstehendes Wohn-Stallhaus in Fachwerkbauweise.....	67
Abb. 29: Bestand an Wohneinheiten nach Baualter	77
Abb. 30: Wohneinheiten in Wohngebäuden nach Baujahr, Stand 04/2002	77
Abb.31-35: Anteil Wohneinheiten nach Regionen und Bauperioden.....	79
Abb. 36: Anteil der Wohneinheiten nach Gemeindegröße und Gebäudetyp 1950, 1961 und 2002.....	80
Abb. 37: Zunahme der Wohngebäude nach Gebäudetyp in Baden-Württemberg in %, 1987-2004	81
Abb. 38: Anbieterstruktur auf dem Wohnungsmarkt 2004	82
Abb. 39: Fertigstellungen im Wohnungsbau nach Bauherren 1994-2004.....	83
Abb. 40: Typischer Grundriss eines Siedlungshauses	89
Abb. 41: Siedlungsbau durch Baugenossenschaften in Selbsthilfe in Donaueschingen, 1950, Architekt: K. Grah!.....	89
Abb. 42: Siedlungshäuser als Doppelhäuser, 50er Jahre	90
Abb. 43: Zweifamilienhäuser, funktionaler Typ der 50er bis 70er Jahre	92
Abb. 44: Vier Grundrissbeispiele von Zweifamilienhäusern, EG/OG jeweils identisch.....	92
Abb. 45: Grundrissbeispiel Zweifamilienhaus „individueller Typ“ mit großem Wohnraum, Einliegerwohnung und integrierter Garage, UG/EG, Baujahr 1970.....	93

Abb. 46: Grundrissbeispiel Einfamilienhaus EG/OG, „individueller Typ“ mit großem Wohnraum und zentralem, offenem Treppenhaus, Baujahr 1972.....	94
Abb. 47: Gebäudebestand, Wohnungsbestand, Wanderungssaldo, Baufertigstellungen WE (linke Achse) und Anzahl Wohnungen je fertiggestelltem Gebäude (rechte Achse) 1950-2004	96
Abb. 48: links: Anteil der Einfamilienhäuser am Wohngebäudebestand, 2004, rechts: Anteil der Mehrfamilienhäuser am Wohngebäudebestand, 2004.....	97
Abb. 49: Lage der untersuchten Gemeinden innerhalb Baden-Württembergs	104
Abb. 50: Unteres Murgtal: Gemarkungsfläche und Lage in der Region	105
Abb. 51: Arbeitsplätze je Einwohner in den Gemeinden des Murgtals 1988-2004.....	106
Abb. 52: Relative Bevölkerungsveränderungen der Gemeinden des Murgtals im lokalen Kontext.....	107
Abb. 53: Forbach: Veränderung der Einwohnerzahl 1990-2004, Kernorte – Ortsteile	109
Abb. 54: Relative Bevölkerungsveränderungen im Vergleich mit Kreis/ Land Ba-Wü	109
Abb. 55: Wanderungssaldo nach Altersgruppen, 2003/2004.....	110
Abb. 56: Forbach-Langenbrand	111
Abb. 57: Gernsbach-Hilpertsau und -Obertsrot: Eindachhäuser	111
Abb. 58: Durchschnittsalter in den Ortsteilen der Gemeinde Forbach	114
Abb. 59: oben: Typisches Murgtälereihaus links: Winterlicher Heutransport von den Heuhütten in das Dorf Forbach-Bermersbach rechts: Luftbild Bermersbach	115
Abb. 60: F-Langenbrand, Baugebiet "Hungerberg", 30 Bauplätze	116
Abb. 61: Durchschnittliche Geburtenzahlen in Forbach und Weisenbach 1970-2004	119
Abb. 62: Flächenpotenziale und Einwohnerverteilung in Weisenbach.....	120
Abb. 63: Forbach: Personen je Altersklasse	121
Abb. 64: Forbach: innerörtliche Potenziale, Altersgruppen und Nationalität.....	122
Abb. 65: Forbach-Bermersbach: innerörtliche Potenziale, Altersgruppen und Nationalität.....	123
Abb. 66: Forbach-Langenbrand: innerörtliche Potenziale, Altersgruppen und Nationalität	123
Abb. 67: Forbach-Gausbach: innerörtliche Potenziale, Altersgruppen und Nationalität,.....	124
Abb. 68: Wohnbauflächen und Baulücken im 500m-Radius um bestehende und geplante Stadtbahnhaltestellen im Murgtal..	126
Abb. 69: Gernsbach-Obertsrot: Ortsbild und innerörtliche Potenziale.....	130
Abb. 70: (links) Neue mittige Erschließung im Ortskern Weisenbach	132
Abb. 71: (rechts) Schließung der Kante zur Bahn.....	132
Abb. 72: Badisches Tagblatt vom 25.11.2005: „Gausbacher gegen den Verkauf des Rathauses“	137
Abb. 73: Lockere Wohnbebauung der 50er bis 90er Jahre in Beuron u. Ortsteilen.....	142
Abb. 74: Leerstand in Beuron: Gregoriushaus, Pilgerhaus, weitere Beherbergungsbetriebe	142
Abb. 75: Gewerbe-Leerstand in Beuron: Autohaus, Möbelhandel, sonst. Einzelhandel.....	143
Abb. 76: Baulücken, Potenziale, und Leerstand in Beuron.....	143
Abb. 77: Baulücken, Potenziale, und Leerstand in Beuron-Hausen	144
Abb. 78: Baulücken, Potenziale, und Leerstand in Neuenbürg-Dennach.....	149
Abb. 79: Baulücken, Potenziale, und Leerstand in Neuenbürg-Waldrennach	150
Abb. 80: Baulücken, Potenziale, und Leerstand in Neuenbürg-Arnach	151
Abb. 81: Baulücken, Potenziale, und Leerstand in Neuenbürg	152
Abb. 82: Neuenbürg: Stadtkern an der Enzschleife mit ehem. Firma Wanner	153
Abb. 83: Neuenbürg: Gewerbe-Leerstand Café, Supermarkt, Bäcker/Gaststätte, Apotheke	153
Abb. 84: Sulzbach-Laufen, Wohngebäude nach Baualter und innerörtliche Flächenpotenziale.....	155
Abb. 85: Knittlingen, Kirchplatz (links) und Pflughof (rechts).....	156
Abb. 86: Luftaufnahme der Stadt Knittlingen mit Neubaugebiet.....	157
Abb. 87: Baulücken, Potenziale, und Leerstand in Gewerbegebieten, Neubaugebieten u. im Siedlungsbestand in Knittlingen.	158
Abb. 88: Baulücken, Potenziale, und Leerstand in Knittlingen-Kleinvillars.....	159
Abb. 89: Baulücken, Potenziale, und Leerstand in Knittlingen-Freudenstein/Hohenklingen	159
Abb. 90: Mulfingen: Leerstand im Ortskern 2005	162

Abb. 91: Mulfingen-Jagstberg: Leerstand im Ortskern, sanierte Wohn- und Nebengebäude, Neubaugebiet	163
Abb. 92: Baulücken, Potenziale, und Leerstand in Mulfingen	164
Abb. 93: Baulücken, Potenziale, und Leerstand in Mulfingen-Jagstberg.....	165
Abb. 94: Leerstandsquoten in den Bundesländern	176
Abb. 95: Anteil leerstehender Wohneinheiten in den Bundesländern 1998	177
Abb. 96: Leerstehende Wohneinheiten in Ba-Wü nach Baujahr	179
Abb. 97: Durchschnittliche Kaufpreise für Bestands- und Neubauimmobilien 1997-2005.....	182
Abb. 98: Differenz der Kaufpreise für Bestands- und Neubauimmobilien 1997-2005	183
Abb. 99: Verhältnis der durchschnittlichen Kaufpreise für Reihenhäuser Neubau/Bestandsimmobilien.....	185
Abb. 100: Verhältnis der durchschnittlichen Kaufpreise je qm für Eigentumswohnungen, Neubau/Bestandsimmobilien.....	186
Abb. 101: Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg 1950-2003	196
Abb. 102: Geburten- und Einwohnerentwicklung in Baden-Württemberg 1950-2004	196
Abb. 103: Wanderungssaldo in Baden-Württemberg seit 1950; Ausländer/Deutsche in Personen	197
Abb. 104: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg seit 1820	198
Abb. 105: Bevölkerungsentwicklung 1939-1970, Städte.....	201
Abb. 106: (links) Anteil von Gemeinden mit rückläufiger Bevölkerung zwischen 1989 und 2003,	203
Abb. 107: (rechts) Anteile und Anzahl von Kreisen mit zurückgehender Einwohnerzahl 2002-2004	203
Abb. 108: Bevölkerungsentwicklung in 5-Jahres-Perioden auf Gemeindeebene.....	204
Abb. 109: Beschäftigtenentwicklung und Umsatz im Bauhauptgewerbe in Baden-Württemberg 1980-2004.....	205
Abb. 110: (links) Durchschnittliche Kinderzahl in Baden-Württemberg 1970-2003, Ausländer/Deutsche	206
Abb. 111: (rechts) Anteile einzelner Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung, Ausländer/Deutsche in Baden-Württemberg 2002	206
Abb. 112: Vorausrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung Baden-Württembergs bis 2020.....	207
Abb. 113: Bevölkerungsentwicklung nach Altergruppen bis 2050 in Baden-Württemberg	208
Abb. 114: Veränderung der Lebenserwartung 1964-1999	210
Abb. 115: Ausländeranteil in den Gemeinden Baden-Württembergs 2004	215
Abb. 116: Lebensformen in unterschiedlichen Gemeindegrößenklassen in Baden-Württemberg.....	216
Abb. 117: Eigentumsquoten deutscher und ausländischer Einwohner, 1995-2001	217
Abb. 118: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Baden-Württemberg 1980-2004 nach Sektoren.....	218
Abb. 119: Anteil der Arbeitsplätze im produzierenden Sektor nach Gemeindegröße in Baden-Württemberg	218
Abb. 120: Benennung der räumlichen Teilbereiche Baden-Württembergs.....	223
Abb. 121: Cluster „Alterung“: Alte Gebäude, alte Bevölkerung, „altes“ Arbeitsplatzangebot	230
Abb. 122: Cluster „Entdichtung“: Zurückgehende Dichten durch Einwohnerverluste und Siedlungserweiterung	231
Abb. 123: Cluster „Dynamik“: Wachstum und hohe Bautätigkeit.....	232
Abb. 124: Zielkonflikte und gemeinsame Interessen von Bund/Land und kleinen Kommunen	236

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Veränderung der Flächennutzung 1950-2004, Deutschland, Alte/Neue Bundesländer	28
Tab. 2: Siedlungs- und Verkehrsflächenanstieg nach Regions- und Kreistypen in d. alten Bundesländern 1981-2001	30
Tab. 3: Zunahme der SuV nach Nutzungsarten in ha/Tag1989-2002, Alte/Neue Bundesländer	33
Tab. 4: Anteil einzelner Nutzungsarten an der Zunahme der SuV 1989-2002	33
Tab. 5: Neu ausgewiesene Gebäude- und Freifläche für Wohnzwecke und Einwohnerentwicklung in % des Gesamtbestands, Alte/Neue Bundesländer 1989-2000	34
Tab. 6: Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche sowie der Gebäude- und Freifläche in 4-Jahresperioden 1989-2003	40
Tab. 7: Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche nach Nutzungsarten 1996-2004, Stand jeweils 31.12.....	41
Tab. 8: Absolute Veränderung der Einwohnerzahl Flächen in den Gemeinden 2001-2005 nach Gemeindegröße.....	42
Tab. 9: Veränderung der Flächennutzung 2001-2005 nach Gemeindegröße	46
Tab. 10: Veränderung der Siedlungsdichten nach Gemeindegröße, 2001-2005	46
Tab. 11: Veränderung der Siedlungsdichte in den Gemeinden 2001-2005 nach Gemeindegröße,	48
Tab. 12: Baulandpreise in Baden-Württemberg nach Raumkategorie u. zentralörtlicher Funktionsstufe	48
Tab. 13: Veränderung der Flächeninanspruchnahme in Hektar 2001-2005 nach Gemeindegröße,	49
Tab. 14: Flächeninanspruchnahme nach Gemeindegrößen in %, 2001-2005.....	49
Tab. 15: Flächenzuwachs nach Zentralitätsstufen in der Region Mittlerer Oberrhein	50
Tab. 16: Gemeindetypen und flächenbezogener planerischer Handlungsbedarf	56
Tab. 17: Baufertigstellungen EFH, ZWFH 1950-2003.....	76
Tab. 18: Bestand an Wohngebäuden und Wohneinheiten nach Baujahr in Ba-Wü in den Jahren 1950,1961, 1987, 1998 und 2002	78
Tab. 19: Wohneinheiten in den Regionen nach Baujahr, Stand 04/2002.....	78
Tab. 20: Bestand an Wohngebäude und Wohnungen in Baden-Württemberg zum Stand der Zählungen der Jahre 1950, 1961, 1968, 1978, 1987 und 2004.....	81
Tab. 21: Schätzung Anzahl Zweifamilienhausbestand „Funktionaler Standardtyp“, Bj. 1955-1980	93
Tab. 22: Schätzung Anzahl Bestand Ein- und Zweifamilienhaus „individueller Typ, Bj. 1960-1980	94
Tab. 23: Anteil verschiedener Gebäudetypen am Gesamtbestand in Baden-Württemberg nach Gemeindegröße, 2002	97
Tab. 24: Strukturdaten zu Einwohnern, Arbeitsplätzen und Gebäuden	103
Tab. 25: Flächen- und Einwohnerentwicklung der untersuchten Gemeinden 1989-2005	104
Tab. 26: Veränderung der Besetzung einzelner Altersgruppen in Forbach, Weisenbach, Gernsbach 1980-2004.....	108
Tab. 27: Veränderung der Baufertigstellungszahlen je 1000 Einwohner 1980-2004, in Forbach, Weisenbach, Gernsbach und Ba-Wü.....	111
Tab. 28: Baufertigstellungszahlen (Wohnbau, Anzahl Gebäude nach Bautyp) der letzten fünf Jahre in Forbach, Weisenbach und Gernsbach.....	111
Tab. 29 Strukturdaten Forbach	113
Tab. 30 Strukturdaten Weisenbach	117
Tab. 31: Innerörtliche Potenziale im Murgtal: Baulücken in Hektar und in % der Wohnbaufläche;	127
Tab. 32: Vorhandene innerörtliche Flächenreserven (2001) - Mögliche Flächennachfrage bis 2020	129
Tab. 33 Strukturdaten Beuron	141
Tab. 34: Innerörtliche Potenziale in Beuron und Hausen	145
Tab. 35 Strukturdaten Neuenbürg	147
Tab. 36: Baulücken und innerörtliche Potenziale in Neuenbürg u. Ortsteilen	152
Tab. 37: Stadt Neuenbürg, Bevölkerungsvorausrechnung nach Altersgruppen.....	153
Tab. 38 Strukturdaten Sulzbach-Laufen	154
Tab. 39: Sulzbach-Laufen, Wohngebäude nach Baualter und innerörtliche Flächenpotenziale	155
Tab. 40 Strukturdaten Knittlingen	156
Tab. 41: Baulücken und innerörtliche Potenziale in Knittlingen u. Ortsteilen	157
Tab. 42: Bevölkerungsvorausrechnung des Stat. Landesamts für Knittlingen nach Altersgruppen.....	160
Tab. 44: Leerstand und Überalterung in Mulfingen und Ortsteilen	163

Tab. 45: Baulücken und innerörtliche Potenziale in Mulfingen und Ortsteilen	164
Tab. 46: Übersicht über Baulücken und innerörtliche Potenziale in den untersuchten Kommunen	169
Tab. 47: Mittlere Grundstücksgrößen im Neubau und Bestand 1993.....	171
Tab. 48: Durchschnittliche Grundstücksgrößen von Ein- und Zweifamilienhäusern, Alte/Neue Bundesländer	172
Tab. 49: Durchschnittliche Ausnutzung bestehender Höchstwerte nach BauNV, Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser	172
Tab. 50: Wohneinheiten in Gebäuden mit Wohnraum nach Baujahr und Leerstandsanteil in%, Stand: 1998.....	178
Tab. 51: Akteure, Beweggründe und Folgen des Flächen"verbrauchs" verschiedener Raumkategorien.....	189
Tab. 52: Bevölkerungsstand und Altersstruktur in Baden-Württemberg bis 2020	209
Tab. 53: Angenommene Wanderungssalden bis 2050 der Bevölkerungsvorausrechnung für Baden-Württemberg.....	211
Tab. 54: Zusammensetzung der Bevölkerungszuwächse in Baden-Württemberg seit 1990	213
Tab. 55: Übersicht häufig vertretener Gebäudetypen und deren Sanierungsanforderungen mit Kostenschätzung	250
Tab. 56: Kostenfaktoren Neubau/Altbausanierung.....	252
Tab. 57: Maßnahmen zur Reduzierung der Siedlungsflächenausdehnung auf Bundes/Landesebene: Akteursbezogene Zuordnung von Vor- und Nachteilen	253

11. Quellen und Literatur

- Adler, Renate Karoline (1991): Demographie und Familiengeschichte der beiden Schwarzwalddörfer Ach und Schön Münzach im Kreis Freudenstadt: Rückwirkungen der beginnenden Industrialisierung auf die ländliche Sozialstruktur, Scripta-Mercaturae-Verlag, St. Katharinen
- Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) (1978): Zur Bedeutung rückläufiger Einwohnerzahlen für die Planung, Forschungs- und Sitzungsberichte der ARL, Band 122, Hermann Schroedel Verlag KG, Hannover
- Ante, Ulrich (1991): Zur geschichtlichen Entwicklung der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung in der Bundesrepublik Deutschland, Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.), Forschungs- und Sitzungsberichte der ARL, Band 182, Hermann Schroedel Verlag KG, Hannover ISBN 3-88838-008-1
- Appel, Werner (1994): Möglichkeiten der Innenentwicklung in ausgewählten Gemeinden des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, Materialien zur Geographie, Geograph. Inst. der Universität Mannheim, Mannheim
- Arbeitsgruppe im Auftrag des BMVBW (2002): Ergebnisbericht „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“, 30.04.2002
- Baden-Württemberg - Eine Heimat- und Landeskunde (1988): Ernst Klett Verlag, Stuttgart, ISBN 3-12-281200-2
- Badische Neueste Nachrichten vom 26.06.2001: Zeitungsartikel „Stadt Gaggenau verfügt über 44,3 Hektar Baulandreserve“, Karlsruhe
- Badisches Statistisches Landesamt und Württembergisches Statistisches Landesamt (Hrsg.) (1949) Die Wohnungszählung vom 29. Oktober 1946 in Württemberg-Baden, Karlsruhe/Stuttgart
- Badisches Tagblatt vom 25.11.2005: Zeitungsartikel „Gausbacher gegen den Verkauf des Rathauses“, Rastatt
- Ballhaus, Edmund (1986). Abschied vom alten Dorf, eine Dorfentwicklung von 1900 bis heute im Spiegel der Photographie, Bauverlag, Wiesbaden und Berlin
- Baumgartner, Fred (2004): Raumentwicklung auf Kredit – Die bisherige Siedlungsentwicklung ist nicht finanzierbar, in: PlanerIn 01/2004
- Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (Hrsg.) (2004): BKI-Baukosten, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude und für Bauelemente; Rudolf Müller Verlag, Köln
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2002): Arbeitshilfe Kommunales Flächenressourcenmanagement Bayern, München
- Beetz, Stephan; Brauer, Kai; Neu, Claudia (Hrsg.) (2005): Handwörterbuch zur ländlichen Gesellschaft in Deutschland, VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden
- Behring, Karin; Helbrecht, Ilse (2002): Wohneigentum in Europa, Forschungsprojekt im Auftrag der Wüstenrot-Stiftung, Ludwigsburg
- Betzholz, Thomas (2004): Zukünftige Flächennutzung in Baden-Württemberg, in: Stat. Monatsheft Baden-Württemberg, 07/2004
- Bizer, Kilian et al., (2000): Ansätze für ökonomische Anreize zum sparsamen und schonenden Umgang mit Bodenflächen, UBA Texte 21/00, Berlin

- Borcherdt, Christoph (1985): Die Landwirtschaft in Baden und Württemberg : Veränderungen von Anbau, Viehhaltung und landwirtschaftlichen Betriebsgrößen ; 1850 – 1980, (Schriften zur politischen Landeskunde Baden-Württembergs / hrsg. von der Landeszentrale für Politische Bildung Baden-Württemberg) Stuttgart
- Born, Martin (1977): Geographie der ländlichen Siedlungen, Band 1: Die Genese der Siedlungsformen in Mitteleuropa, Teubner Studienbücher Geographie, Stuttgart
- Bott, Wolfgang (1999) .Entwicklung von Bevölkerungs-, und Siedlungsstruktur im Murgtal. Untersucht an ausgewählten Gemeinden seit den 50er Jahren, Universität Karlsruhe (TH), Institut für Geographie und Geoökologie II
- Brachat-Schwarz, Werner (2002): Gibt es stabile räumliche Wanderungsbewegungen in Baden-Württemberg? in: Baden-Württemberg in Wort und Zahl 3/2002, StaLa B-W, ISSN 0721-1821
- Brachat-Schwarz, Werner (2003): Wohnungsbedarfsprognose für Baden-Württemberg, in: Statistisches Monatsheft 08/2003, StaLa B-W
- Brachat-Schwarz, Werner (2005): Neues Datenangebot zu Anzahl und Größe der Privathaushalte in Baden-Württemberg, in: Statistisches Monatsheft 08/2005, StaLa B-W
- Büttner, T. et al. (2004): Agglomeration, Population Size, and the Cost of Providing Public Services: An empirical Analysis for German States, ZEW Discussion Paper 04-18).
- Bundesamt für Raumentwicklung, Schweiz (ARE) (2000): Siedlungsentwicklung und Infrastrukturkosten, Schlussbericht einer Studie von ECOPLAN, Bern, <http://www.are.admin.ch/imperia/md/content/are/are2/publikationen/deutsch/29.pdf>
- Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung beim Statistischen Bundesamt (2004): Bevölkerung, FAKTEN – TRENDS – URSACHEN – ERWARTUNGEN, DIE WICHTIGSTEN FRAGEN, Schriftenreihe des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung, Sonderheft 2004, 2. überarbeitete Auflage
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2005: Modellvorhaben „Anpassungsstrategien für ländliche/periphere Regionen in den neuen Ländern“, veröffentlicht in der BBR-Schriftenreihe Werkstatt: Praxis 38 /2005; Auftragnehmer: IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin/ Bonn
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2000): CD-Rom INKAR - Indikatoren und Karten zur Raumentwicklung
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2003): CD-Rom zu Berichte, Band 17: Inkar – Indikatoren und Karten zur Raumentwicklung
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2004): CD-Rom InkarPro – Indikatoren und Karten zur Raumentwicklung
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2004): Wohnungspolitische Konsequenzen der langfristigen demographischen Entwicklung, Berichte Band 17, Bonn
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2004): Wohnungsmärkte in Deutschland, Ausgabe 2004, Berichte Band 18, Bonn
- Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen (LBS) (2004): Markt für Wohnimmobilien, Berlin
- Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen (LBS) (2005): Markt für Wohnimmobilien, Berlin

- Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkasse (1997-2005): Diverse Pressemitteilungen der Jahre 1997-2005, online-Pressearchiv
- Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2004): Bevölkerung: Fakten – Trends – Ursachen – Erwartungen, Sonderheft der Schriftenreihe des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung, Wiesbaden
- Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (1985): Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik: Leerstandsanalyse, Schriftenreihe Nr. 07 des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 1985
- Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (2005): Breitbandatlas, <http://www.zukunft-breitband.de/Breitband/Portal/Navigation/Breitbandatlas.html>
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2001): Raumordnungsprognose bis 2015
- Bundesausländerbeauftragte: <http://www.bundesauslaenderbeauftragte.de/daten/infos.htm>
- Bundesverband des Deutschen Lebensmittelhandels e.V. (BVL) (2004): Konzentrationsentwicklung, Pressemitteilung vom 01.06.2006, in: www.lebensmittelhandel-bvl.de
- Cornelius, Ivar; Fischer, Hartmut; Kück, Ursula (2003): Wanderungsgeschehen zwischen Ost- und Westdeutschland: Baden-Württemberg und Mecklenburg-Vorpommern im Vergleich, in: Baden-Württemberg in Wort und Zahl 2/2003
- Cornelius, Ivar (2002): Zur künftigen Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg und möglichen Auswirkungen in ausgewählten Gesellschaftsbereichen, in: Baden-Württemberg in Wort und Zahl 3/2002, StaLa B-W, ISSN 0721-1821
- Cornelius, Ivar (2004): Perspektiven des Bevölkerungswachstums in Baden-Württemberg, in: Statistisches Monatsheft 03/2004
- Dahm, Susanne (2000): Siedlungsflächenpotentiale innerhalb des bebauten Stadtgebiets am Beispiel der Stadt Baden-Baden, Reihe Arbeitsberichte des Instituts für Städtebau u. Landesplanung der Universität Karlsruhe. Eigenverlag
- Der Schwarzwald (1958): Langewiesche-Bücherei, Verlag Karl Robert Langewiesche, Königstein/Taunus
- Deutsche Bank Research (2003): Demografie Spezial: „Demographie lässt Immobilien wackeln“ 18. September 2003, Nr. 283
- Deutsche Bank Research (2004): Demografie Spezial: „Demografische Entwicklung verschont öffentliche Infrastruktur nicht“ 28. April 2004, Nr. 294
- Deutsches Institut für Altersvorsorge (Hrsg.) (2002): Erben in Deutschland, Volumen, Psychologie und gesamtwirtschaftliche Auswirkungen, Verfasser: R. Braun, F. Burger, M. Miegel, U. Pfeiffer und K. Schulte, empirica-Institut
- Dittus, Wilhelm; Zinkhan, Willy (1954): Baulandbeschaffungsgesetz, Kommentar, Beck'sche Verlagsbuchhandlung München/Berlin
- Ebener, Manfred (2005): Eisenbahnkarte 1876, in: Kleines Lexikon zur Geschichte in Baden und Württemberg, zuletzt bearbeitet 12.4.2005,
- empirica-Institut (2004): Techem-empirica Leerstandsindex, <http://www.empirica-institut.de/empirica/htm/publik/tel.html>

- empirica-Institut (2005): Vermögensbildung in Deutschland: Immobilienerbschaften, Dr. Reiner Braun und Ulrich Pfeiffer ,Auftraggeber: LBS Bundesgeschäftsstelle Berlin
- EU-Kommission (2005):
http://europa.eu.int/information_society/industry/comms/broadband/index_en.htm
- Fischer (1976): Aktuelle Probleme der Wasserwirtschaft, in: Flurbereinigung im Wandel der Gesetzgebung, Fachtagung in Sindelfingen September 1976, Ministerium f. Ernährung, Landwirtschaft und Umwelt Baden-Württemberg (Hrsg.)
- Freudenberg, D., Koziol, M. (2003): Anpassung der technischen Infrastruktur beim Stadtumbau, Fachbeiträge zu Stadtentwicklung und Wohnen, isw-Schriftenreihe 2/2003
- Gemeindetag Baden-Württemberg (Hrsg.) (2005): Die Gemeinde, Zeitschrift für Städte und Gemeinden Heft 06/2005, Schwerpunktthema Nahversorgung, Stuttgart
- Gemeindetag Baden-Württemberg (Hrsg.) (2005): Die Gemeinde, Zeitschrift für Städte und Gemeinden Heft 11/2005, Schwerpunktthema Wasser und Abwasser, Stuttgart
- Gemeinnützige Siedlungsbaugenossenschaft "Neue Heimat" (Hrsg.) (1950): Festschrift zum Einweihungs- und Richtfest der Siedlungen der "Neuen Heimat" am 17. September 1950 in Donaueschingen
- Gerner, Manfred (1989): Fachwerksünden, 2. Auflage, Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz, Bonn
- Glaser, Margit; Glaser, Wilhelm (2004): Wohnwünsche in ländlichen Gemeinden, Umfrage im Rahmen des Projektes MELAP, http://www.melap-bw.de/projekte/melap_projekte/umfrage/umfrage_lang.pdf
- Gutsche, Jens-Martin (2004): Auswirkungen neuer Wohngebiete auf die kommunalen Haushalte, ECTL Working Paper Nr. 18, Hamburg
- Gutsche, Jens- Martin, (2004): Verkehrliche und fiskalische Effekte bei der Ausweisung von Neubaugebieten, Technische Universität Hamburg- Harburg, Arbeitsbereich 1- 10/ Gertz Gutsche Rümenapp
- Hafner, Thomas (1982): In: Klaus Saul, Arbeiterfamilien im Kaiserreich: Materialien zur Sozialgeschichte in Deutschland 1871 - 1914, Königstein/Ts. 1982
- Hafner, Thomas (1994): Sozialer Wohnungsbau in Westdeutschland 1945-1970, Städtebauliches Institut, Universität Stuttgart
- Haindl, Erika (1989): Soziokultur des Dorfes, Dt. Inst. für Fernstudien a.d. Univ. Tübingen
- Harlander, Tilmann (Hrsg.) (2001): Villa und Eigenheim, suburbaner Städtebau in Deutschland, Wüstenrot-Stiftung Ludwigsburg, Deutsche Verlagsanstalt Stuttgart, ISBN 3-421-03299-8
- Herz, Raimund; Marschke, Lutz (2005): Konsequenzen der Stadtschrumpfung für die stadttechnische Infrastruktur, in: Wissenschaftliche Zeitschrift der Technischen Universität Dresden, Dresden
- Herz, Raimund, 2001: Erneuerung der unterirdischen Infrastruktur, Wissenschaftliche Zeitschrift der Technischen Universität Dresden 50 (2001) Heft 5/6, S. 95-102
- Institut für Kommunalwissenschaften der Konrad Adenauer-Stiftung (Hrsg.)(1983): Für das Dorf, Stellungnahme des Fachbeirats "Dorfentwicklung", Verlag W. Kohlhammer, Köln

- Institut für Stadtentwicklung und Wohnen im Land Brandenburg ISW (2001): Fachkolloquium Stadtumbau – Wohnen und Leben mit Rückbau, Risiken und Chancen schrumpfender Städte, Frankfurt/Oder
- Institut für Stadtentwicklung und Wohnen im Land Brandenburg ISW (2003): Anpassung der technischen Infrastruktur beim Stadtumbau – Arbeitshilfe, ISW-Schriftenreihe in Zusammenarbeit mit der BTU Brandenburg, Frankfurt/oder
- Keppel, Holger (1999): Baulandbericht und Bauplatzbörse, Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 14, Rottenburg am Neckar
- Keppel, Holger (2005): Demographische und stadtökonomische Aspekte der Innenentwicklung, in: vhw-Seminar „Baulücken und Baulandmobilisierung“, 29.09.2005 in Filderstadt
- Kleemann, Werner; Kleider, Werner (1987): Die Entwicklung der Energieversorgung in Württembergisch-Franken 1862 – 1919, Scripta-Mercaturae-Verlag, St. Katharinen, ISBN 3-922661-33-5
- Köhl, Werner; Heidemann, Claus; Engelke, Dirk; Budau, Eva-Maria; Stöckner, Ute; Beck, Torsten (1998): Stadtentwicklungsplan Gaggenau 2015. Institut für Städtebau und Landesplanung und Institut für Regionalwissenschaft der Universität Karlsruhe. Karlsruhe: ISL
- Köhler, Horst (1999): Dorferneuerung in der kommunalen Praxis, 2. Auflage, Erich Schmidt Verlag GmbH & Co., Berlin
- Koinzer, Thomas (2002): Wohnen nach dem Krieg: Wohnungsfrage, Wohnungspolitik und der erste Weltkrieg in Deutschland und Großbritannien (1914-1932), Verlag Duncker u. Humblot GmbH, Berlin, ISBN 3-428-10617-2
- Kommission für geschichtliche Landeskunde in Baden-Württemberg (Hrsg.) (1988) zusammen mit dem Landesvermessungsamt: Historischer Atlas von Baden-Württemberg, Blatt XII.3 ff, Bevölkerungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Städte Stuttgart
- Kommission zur Untersuchung der Wohnungsversorgung in Baden-Württemberg (2000): Wohnungsversorgung in Baden-Württemberg, Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Stuttgart
- Koziol, M. ; Freudenberg, D., (2003): Anpassung der technischen Infrastruktur beim Stadtumbau, Fachbeiträge zu Stadtentwicklung und Wohnen, isw-Schriftenreihe 2/2003
- Koziol, Matthias (2005): Konsequenzen des Stadtumbaus für die technische Infrastruktur, Vortrag auf der Tagung Abwasserbilanz 2005, Wildau
- Krysmanski, Renate (1967): Bodenbezogenes Verhalten in der Industriegesellschaft, Materialien zur Raumplanung, Zentralinstitut für Raumplanung an der Universität Münster
- Kursbuch- und Verkehrs-Verlagsgesellschaft m.b.H. Leipzig (ca. 1920): Eisenbahnkarte, Verlag der Kursbücher: Storm, Henschel, Lloyd
- Landesanstalt für Umweltschutz (LfU) Baden-Württemberg (2003): Arbeitshilfe Kommunales Flächenmanagement
- Landesarbeitsamt Baden-Württemberg:
http://www.arbeitsamt.de/laa_bw/information/ubersicht/quot_11_03.pdf
- Landesbausparkasse Baden-Württemberg (2005): LBS Research, 08.08.2005, Pressemitteilung: Warten auf die Erbschaft ist keine Lösung für Wohneigentumsinteressenten

- Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (1993): Verwaltungs- und Verkehrskarte Baden-Württemberg 1:200.000
- Landeszentrale für politische Bildung Baden-Württemberg (Hrsg.) (1980): Das Ende des alten Dorfes? Mit Beiträgen von B. Schäfers, C. Borchardt, H. Schwedt et al., Verlag W. Kohlhammer, Stuttgart
- Landeszentrale für politische Bildung Baden-Württemberg (Hrsg.) (1999): Kleine politische Landeskunde Baden-Württemberg, Verlag W. Kohlhammer, Stuttgart
- Landtag von Baden-Württemberg (2005): Drucksache 13 / 4890, 13. Wahlperiode 30. 11. 2005
- L-Bank, Landeskreditbank Baden-Württemberg (2004): Wohnungsmonitor 2004, erarbeitet durch Dipl.-Soz. Rolf Kleimann, Institut für angewandte Wirtschaftsforschung (IAW), Tübingen
- Leader+ Aktionsgruppe Hohenlohe-Tauber (Hrsg.) (2005): Dorf Komm! Dörfer beleben – Flächen sparen, Leitfaden für Kommunen, Realisierung Ingenieurbüro Prof. Dr. Klärle, Weikersheim
- Lerch, Helmut (2001): Wohnhauserweiterungen – Anbauten, Aufbauten, Ausbauten, Verlagsanstalt Alexander Koch Leinfelden-Echterdingen
- LHS Stuttgart in Verbindung mit dem Ministerium für Umwelt und Verkehr Ba-Wü (2003): Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS), Schlussbericht, Stuttgart
- Mäding, Heinrich; Dick, Eugen (Hrsg.) (2002): Bevölkerungsschwund und Zuwanderungsdruck in den Regionen, Waxmann Verlag Münster
- Mann, Hanns; Mundinger, Alfred (1964): Baden-Württemberg - Eine kleine Heimat- und Landeskunde, 6. Auflage, Ferdinand Dümmler Verlag, Bonn
- Menrad, Klaus (1992): Landwirtschaftliche Grenzertragsstandorte in Baden-Württemberg, (Europäische Hochschulschriften: Reihe 5, Volks- und Betriebswirtschaft; 1269), Frankfurt am Main; Bern; New York; Paris: Verlag Peter Lang, ISBN 3-631-44654-3
- Ministerium f. Ernährung, Landwirtschaft und Umwelt Baden-Württemberg (Hrsg.) (1973): Schwarzwaldprogramm
- Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Umwelt Baden-Württemberg (1976): Flurbereinigung im Wandel der Gesetzgebung, Fachtagung der höheren Beamten der Flurbereinigungsverwaltung Baden-Württemberg Sindelfingen 22. und 23. September 1976 Stuttgart
- Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Umwelt und Forsten Baden-Württemberg (1977): Sonderplan Wasserversorgung Baden-Württemberg, Stuttgart
- Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Umwelt Baden-Württemberg (Hrsg.) (1979): 25 Jahre Flurbereinigung in Baden-Württemberg, Stuttgart
- Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Umwelt u. Forsten Baden-Württemberg (1984): Öffentliche Abwasserbeseitigung in Baden-Württemberg /. Gemeinsam erarbeitet mit d. Statist. Landesamt Baden-Württemberg. (Stand 1982), Stuttgart
- Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Umwelt u. Forsten Baden-Württemberg (1984): Dorfontwicklung – Beiträge zur funktionsgerechten Gestaltung der Dörfer, Stuttgart

- Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Umwelt u. Forsten Baden-Württemberg (1991): Chancen für leerstehende Gebäude – Planungshilfen für die Umnutzung, Stuttgart
- Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg (2003): Lagebericht Kommunales Abwasser, Juli 2003, Stuttgart
- Müller, Nicola (2005): Private Eigentümer am Wohnungsmarkt, in: RaumPlanung; Heft 122, 2005
- Pohl, Wolfgang (2004): Zersiedelung und Gemeindefinanzen, in: PlanerIn 01/2004
- Population Division of the Department of Economic and Social Affairs of the United Nations Secretariat, World Population Prospects: The 2001 Revision, <http://esa.un.org/unpp>
- Pütz, Mario (2004): Untersuchungen in den Gemeinden Gröbenzell und Ascha
- Rat für Nachhaltige Entwicklung (2002): Nationale Nachhaltigkeitsstrategie, Berlin
- Regionalverband Mittlerer Oberrhein (2006): Gewerbeflächenstudie, Vortrag von Verbandsdirektor Dr. Gerd Hager am 02.02. 2006 in Karlsruhe
- Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg (Hrsg.) (2005): Digitale Infrastrukturen im Ländlichen Raum, Prof. Dr. Fritz Steimer - FH-Furtwangen; Steinbeis TZ - Neue Medien
- Reichsheimstättengesetz vom 10.05.1920
- Roloff, Juliane; Schwarz, Karl (2001): Bericht 2001 über die demographische Lage in Deutschland mit dem Teil B "Sozio-ökonomische Strukturen der ausländischen Bevölkerung", Verlag Leske + Budrich, Opladen, Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaft, Jg. 27, 1/2002, S. 3-68, ISSN 0340-2398
- Rottmann, Jürgen (2004): Kompetenzverteilung in der Wohnungspolitik - eine ökonomische Analyse, Schriftenreihe des Zentralinstituts für Raumplanung und Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen der Universität Münster, Band 218, Münster
- Schaab, Meinrad (2003): Beiträge zur Siedlungs- und Wirtschaftsgeschichte des Schwarzwaldes, : Verlag Kohlhammer, Stuttgart, ISBN 3-17-18274-9f
- Schader-Stiftung wohn:wandel (2004): Anbieterstruktur auf dem Wohnungsmarkt; in, http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/826.php
- Schäfer, Peter (1992): Agrarstrukturwandel in Oberschwaben: Fallstudien in ausgewählten Dörfern, Stuttgart, Verlag Ulmer, ISBN 3-8001-8683-7, St. Katharinen: Scripta-Mercaturae-Verlag (Beiträge zur südwestdeutschen Wirtschafts- und Sozialgeschichte), ISBN 3-922661-79-3
- Schmidt-Eichstaedt, Gerd (2002): Das Baulandkataster, Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH, Bonn
- Schmitter, Ernst Peter (1965): Die ländliche Gemeinde - Planung und Gestaltung, BLV Bayerischer Landwirtschaftsverlag München, Basel, Wien
- Schneider, N.; Spellerberg, Annette (1999): Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität, Opladen
- Scholl, Bernd; Dahm, Susanne (2004): Abschlussbericht LEADER+- Projekt "Entwicklungskonzept zur Reaktivierung innerörtlicher Freiflächen zur Reduzierung des Landschaftsverbrauchs in den Gemeinden Forbach, Gernsbach und Weisenbach" (2004) Institut für Städtebau und Landesplanung, Karlsruhe

- Simon, Christina (2001): Suburbane Wohngebiete, Konzepte zur städtebaulichen Qualifizierung des Ein- und Zweifamilienhausbaus in der Bundesrepublik Deutschland 1949-1999, Städtebau-Institut der Universität Stuttgart, Stuttgart
- Söfker, Wilhelm (1998): Zur geschichtlichen Entwicklung der Gesetzgebung auf dem Gebiet des öffentlichen Baurechts, in: Baugesetzbuch, 29. Auflage, Beck-Texte im dtv, München
- Spiegel, Erika (Hrsg.) (2004): Landesentwicklung bei Bevölkerungsrückgang – Auswirkungen auf die Raum- und Siedlungsstruktur in Baden-Württemberg, Arbeitsmaterial „Räumliche Konsequenzen des demographischen Wandels Band 3, Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL), Hannover
- Statistisches Bundesamt (1989): Gebäude- und Wohnungszählung 1987, Bautätigkeit und Wohnen, Fachserie 5, Heft 1, Ausgewählte Strukturdaten für Bund und Länder, Verlag Metzler-Poeschel, Stuttgart
- Statistisches Bundesamt (1999): Bautätigkeit und Wohnungen, Mikrozensus - Zusatzerhebung 1998 - Wohnsituation der Haushalte, Fachserie 5, Heft 1, Bestand und Struktur der Wohneinheiten, Verlag Metzler-Pöschel, Wiesbaden
- Statistisches Bundesamt (2000): 50 Jahre Wohnen in Deutschland, Verlag Metzler-Poeschel, Stuttgart
- Statistisches Bundesamt (2000): CD-Rom Bevölkerungsentwicklung in Deutschland bis 2050, Wiesbaden
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (1955, 1958): Statistisches Handbuch, Verlag G. Braun, Karlsruhe
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Baden-Württemberg in Wort und Zahl, Nr. 10/1998 und 4/2002
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (1963, 1968, 1979): Statistisches Taschenbuch, Verlag G. Braun, Karlsruhe
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2003): Statistik aktuell 2003; Bevölkerung in Baden-Württemberg: die demographische Zeitenwende
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2003): Statistischer Bericht vom 11.06.2003: Bevölkerung und Erwerbstätigkeit
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (1991): Volks-, Beruf, Gebäude-, Wohnungs- und Arbeitsstättenzählung 1987, Regionalergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung, Band 403, Heft 8, Teil A u. B, Stuttgart
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (1991): Volks-, Beruf, Gebäude-, Wohnungs- und Arbeitsstättenzählung 1987, Regionalergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung, Band 403, Heft 9, Stuttgart
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2002): Einzeluntersuchung Flächenverbrauch in: Baden-Württemberg – gestern, heute, morgen, Statistisch-Prognostischer Bericht, Stuttgart
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2003): Statistisch-prognostischer Bericht, Daten – Analysen – Perspektiven, Stuttgart
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (03/2004): CD-Rom Wasserwirtschaft in Baden-Württemberg

- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2005): CD-Rom Ergebnisse der Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung, Stand 31.12.2005
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (02/2005): CD-Rom Die Bevölkerung in Baden-Württemberg
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (06/2005): CD-Rom Wanderungsverflechtung in Baden-Württemberg
- Strobel, Richard (1986): Ortsanalyse: zur Erfassung u. Bewertung historischer Bereiche, Theiss-Verlag, Stuttgart
- Süddeutsche Zeitung v. 12.04.06: Zeitungsartikel „Datenautobahn hat noch viele Lücken – Für den Ländlichen Raum gibt es nur Schmalspurstraßen ins Internet / Mittelständische Firmen klagen
- Umweltbundesamt (Juli 2004): Hintergrundpapier Flächenverbrauch – ein Umweltproblem mit wirtschaftlichen Folgen, <http://www.umweltdaten.de/uba-info-presse/hintergrund/flaechenverbrauch.pdf>
- Umweltbundesamt (Hrsg.) (2004): Handlungsansätze zur Berücksichtigung der Umwelt-, Aufenthalts- und Lebensqualität im Rahmen der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden – Fallstudien, Finanzwissenschaftliches Forschungsinstitut an der Universität zu Köln (FiFo) Im Auftrag des Umweltbundesamtes, Forschungsbericht 200 16 112, UBA-FB 000618
- Umweltbundesamt (2003): Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlungsentwicklung und Verkehr - Materialienband, Berlin
- Wall, Alex; Scholl, Bernd; Dahm, Susanne; Kilian, Andrea: Abschlussbericht des Forschungsprojekts "Siedlungsentwicklung an Stadtbahntrassen – Das Beispiel Murgtal" (2001) Hrsg. Lehrstuhl f. Städtebau u. Entwerfen, Prof. Wall u. Institut f. Städtebau u. Landesplanung, Prof. Scholl, Universität Karlsruhe, Karlsruhe 2001, mit CD-Rom, ISBN 389157-099-6
- Walter, Rolf (1990): Die Kommerzialisierung von Landwirtschaft und Gewerbe in Württemberg 1750 - 1850,
- Weidinger, Hans (2003): Einfamilienhäuser von 1900 – 1960 modernisieren, Verlag Callwey GmbH & Co KG, München
- Winkel, Rainer (2004): Infrastruktur im Ländlichen Raum – Konsequenzen aus alter und rückläufiger Bevölkerung, in: PlanerIn 02/2004
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (1992): Wohnungspolitik im Wandel der Zeiten, 40 Jahre Wohnungsbau in BW, Stuttgart
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (2002): Wohnungsversorgung in Baden-Württemberg, Stuttgart
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (2005): Landesentwicklungsbericht – Räumliche Entwicklung, Flächeninanspruchnahme, demographischer Wandel, Stuttgart
- Wieland, Dieter (1989): Bauen und Bewahren auf dem Lande, 7. Auflage, Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz, Bonn
- Wormit, Heinz; Ehrenforth, Werner (1960): Reichsheimstättengesetz, Kommentar, 3. Auflage, Carl Heymanns Verlag KG Köln

Wüstenrot-Stiftung Deutscher Eigenheimverein (1999): Geschichte des Wohnens, Band 5: 1945 bis heute, Deutsche Verlagsanstalt, Stuttgart

Häufig verwendete Links:

www.beuron.de
www.forbach.de
www.knittlingen.de
www.mulfingen.de
www.neuenbuerg.de
www.sulzbach-laufen.de
www.weisenbach.de
www.bbr.bund.de
www.destatis.de
www.melap-bw.de
www.oesge-bw.de
www.statistik.baden-wuerttemberg.de/
www.umweltbundesamt.de
www.immopool.de
www.immowelt.de
www.immobilien24.de
www.um.baden-wuerttemberg.de/umweltplan
www.stmugv.bayern.de/de/boden/flaech/flv7.htm
www.wm.baden-wuerttemberg.de/sixcms/detail.php/64093
www.isl.uni-karlsruhe.de/wwwprojekte/murgtal2/set.html
www.isl-projekte.uni-karlsruhe.de/murgtal/index.htm

Beispiele für internetgestützte Informationsplattformen:

<http://www.stuttgart-bauflaechen.de/>
<http://sks.region-stuttgart.de/>
<http://www.wohlfuehlregion.de/php/gewerbeflaechen.php>

Universität Karlsruhe (TH)
Institut für Städtebau
und Landesplanung



Institut für Städtebau und Landesplanung . Universität Karlsruhe . <http://www.isl.uni-karlsruhe.de>

ISSN 0176-7917

ISBN 978-3-86644-168-2

www.uvka.de