

---

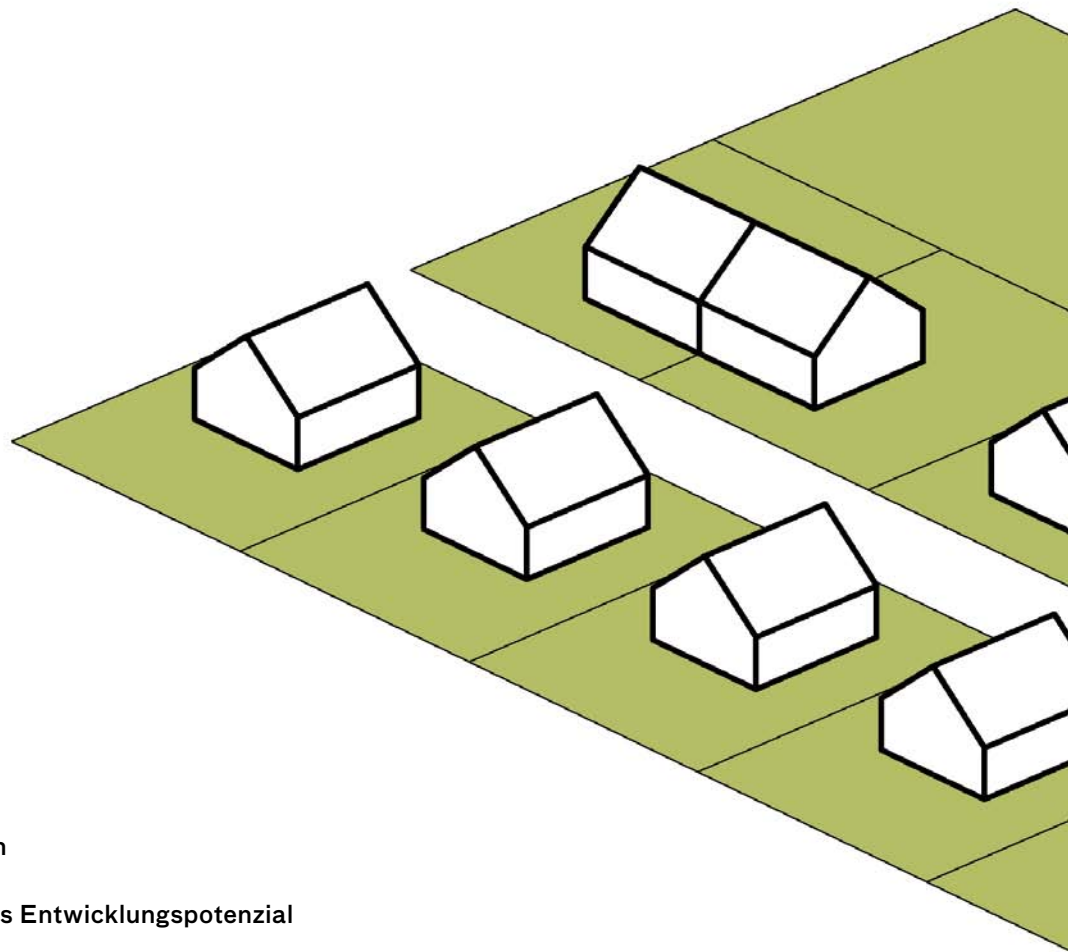
## 6 Szenarien

---

### 6.1 Grundlagen

### 6.2 Gebietskarrieren für Fall A

### 6.3 Gebietskarrieren für Fall B



#### Konstruktion der Gebietskarrieren

##### Fall A                      Durchschnittliches Entwicklungspotenzial

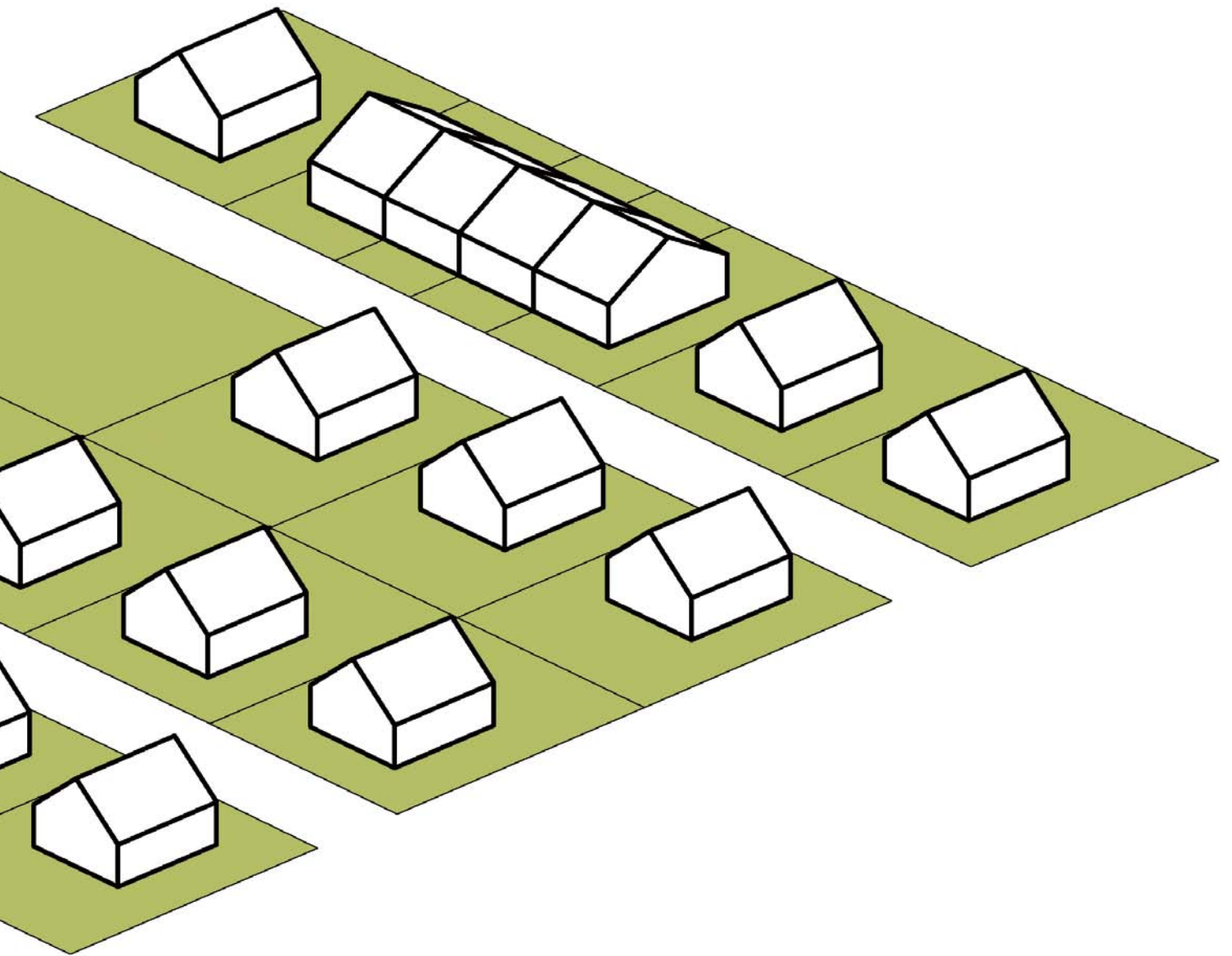
Variante A1            Reaktive Kommune

Variante A2            Proaktive Kommune

##### Fall B                        Kritisches Entwicklungspotenzial

Variante B1            Reaktive Kommune

Variante B2            Proaktive Kommune



---

## 6.1 Grundlagen

---

### 6.1.1 Konzeption

In diesem Kapitel soll der Einfluss kommunalen Handelns auf die Zukunftsfähigkeit älterer Einfamilienhausgebiete durch die Beschreibung unterschiedlicher Gebietskarrieren verdeutlicht werden. Je nachdem, ob eine Kommune vorausschauend agiert und Handlungsmöglichkeiten ergreift, oder sich abwartend verhält und die Bestandsentwicklung den Marktprozessen überlässt, werden zwei Gebiete trotz vergleichbarer Ausgangslage unterschiedliche Entwicklungspfade einschlagen. Diese möglichen Gebietszukünfte werden unter Bezugnahme auf die Handlungsempfehlungen zu kontrastierenden **Szenario-Geschichten** verdichtet.

Ausgehend von einem fiktiven **Modellgebiet** mit typischen Ausprägungen der Bewohner-, Bau- und Infrastruktur werden zwei Varianten mit unterschiedlichen **Rahmenannahmen** betrachtet, die aus den Ergebnissen der Fallstudien-Untersuchung generiert wurden. Aus den jeweiligen lokalen und regionalen Rahmenbedingungen, wie der Stadtgröße, der wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung, der Lage, der Bewohnerstruktur und der Nachfragesituation ergeben sich unterschiedliche gebietspezifische Entwicklungspotenziale.

Im einen Fall werden durchschnittliche Rahmenbedingungen und eine moderate, tendenziell abnehmende Nachfrage nach Bestandseigenheimen aus dem Modellgebiet angenommen. Im anderen Fall wird von eher ungünstigen Lage- und Rahmenbedingungen und einer schwachen, dauerhaft rückläufigen Nachfrage ausgegangen. Für beide Fälle werden dann, eingebettet in eine Rahmenhandlung, jeweils zwei mögliche **Gebietskarrieren** beschrieben, bei denen einmal eine **reaktiv** und einmal eine **proaktiv** agierende Kommune vorausgesetzt wird. In der ersten Variante ist das kommunale Handeln eher kurzfristig orientiert, es fehlt ein Gesamtkonzept für die Gebiets- und Stadtentwicklung; die Gemeinde reagiert erst, wenn die Probleme unübersehbar geworden sind. In der zweiten Variante handelt die Kommune mit Weitblick, besitzt klare Entwicklungsvorstellungen und versucht frühzeitig Einfluss zu nehmen, um sich ankündigende Problemkonstellationen zu entschärfen.

### 6.1.2 Modellgebiet

Das fiktive Modellgebiet, die „Wiesengrund-Siedlung“, hat sich in drei Bauphasen entwickelt. Ende der 1940er bis Anfang der 1950er Jahre wurde zur Behebung der Wohnungsnot eine Kleinsiedlung mit bescheidenen Siedlungshäusern auf schmalen Handtuchgrundstücken errichtet. Diese Häuser sind inzwischen durch An- und Ausbauten stark verändert worden. In der

zweiten Bauphase der 1960er Jahre wurden meist größere, individuelle Einfamilienhäuser gebaut, die heute teilweise schon modernisiert wurden. In diesem Bereich sind auch noch einige Baulücken vorhanden. Ein kleinerer Bereich der Wiesengrund-Siedlung wurde in den 1970er Jahren mit verdichteten Reihenhäusern bebaut, die sich derzeit noch im Originalzustand befinden.

Die Siedler, die in den 1950er Jahren ihre Häuser im Wiesengrund bezogen haben, waren Flüchtlings- und Arbeiterfamilien, die später zu bescheidenem Wohlstand gekommen sind. Heute, im Jahr 2012, ist der Generationenwechsel in diesem ältesten Bereich der Wiesengrund-Siedlung bereits abgeschlossen. Die Häuser werden nun von jüngeren Familien mit mittleren Einkommen bewohnt, die über die gemeinsamen Themen „Kinder“ und „Gebäudemodernisierung“ in einem regen nachbarschaftlichen Kontakt stehen. Die Bewohnergeneration, die in 1960er und 1970er Jahren gebaut hat, gehört ganz überwiegend der Mittelschicht an, viele waren höhere Angestellte, Beamte und Selbstständige. Die Bewohnerschaft der 1960er-Jahre Häuser ist inzwischen stark gealtert, die soziale Interaktion ist gering. Der Generationenwechsel hat hier inzwischen eingesetzt und die Verkaufs- bzw. Erbfälle nehmen laufend zu. Unter den Reihenhausbewohnern dominieren ältere „Empty Nester“, die Fluktuation ist derzeit äußerst gering. Der frühere Siedlerverein existiert heute als „Verein der Gartenfreunde“ weiter und fungiert als Bindeglied zwischen den verschiedenen Bewohnergruppen. Allerdings erschöpfen sich die Aktivitäten derzeit im Verleih von Gartengeräten und -maschinen; das früher einmal jährlich veranstaltete Sommerfest fand zuletzt vor sieben Jahren statt.

Am Rande des Gebiets ist ein Kindergarten vorhanden, der aber derzeit nicht voll ausgelastet ist. Eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz ist ungepflegt und unzeitgemäß möbliert. Das ehemalige kleine Lebensmittelgeschäft wird heute von einer Fahrschule genutzt. Ansonsten gibt es in der Nachbarschaft noch eine Bäckerei sowie einen Frisör und eine Fußpflegepraxis. Die Busanbindung ist dürftig und die Haltestelle nur umständlich zu erreichen.

#### Ist-Zustand im Jahr 2012

- *Bebauung*: Etwa ein Drittel der Häuser wurde bereits umfassend modernisiert, ein weiteres Drittel ist teilsaniert, der Rest befindet sich weitgehend im Originalzustand
- *Bewohner*: überwiegend Angehörige der Mittelschicht, hoher Anteil älterer Bewohner, aber auch schon einige neu hinzugezogene jüngere Haushalte
- *Infrastruktur*: rudimentäre Infrastrukturausstattung

### 6.1.3 Rahmenannahmen

#### Ausgangslage Fall A

Die Wiesengrund-Siedlung liegt in S-Stadt, einer kleineren Mittelstadt mit 30.000 Einwohnern. Die Stadt liegt an der Autobahn rund 60 Kilometer vom nächsten Oberzentrum entfernt, die Regionalbahn fährt alle zwei Stunden. Nach dem 2. Weltkrieg ist S-Stadt durch den Zuzug von Kriegsflüchtlingen und Vertriebenen stark gewachsen, aber bereits Ende der 1960er Jahre setzte ein abwanderungsbedingter Bevölkerungsrückgang ein. Durch die Eingemeindung der umliegenden Ortschaften und den Zuzug von Bevölkerung in den Wendejahren konnte die Einwohnerzahl Mitte der 1970er und Anfang der 1990er Jahre jedoch noch einmal erhöht werden. In S-Stadt wurde seit dem Mittelalter Salz abgebaut, heute gibt es aber nur noch ein Schaubergwerk und einen Hersteller von Spezialmaschinen der Fördertechnik. Auch der Anfang des 20. Jahrhunderts eingerichtete Kurbetrieb entwickelt sich seit Jahren rückläufig. Bis auf einige Speditionsunternehmen, die von preisgünstigen Gewerbeflächen in Autobahnnähe angezogen wurden, kam es nach dem 2. Weltkrieg zu keiner nennenswerten Ansiedlung von Wirtschaftsbetrieben. Mit rund 300 Arbeitnehmern pro tausend Einwohner entspricht der Beschäftigtenbesatz etwa dem Landesdurchschnitt. In S-Stadt sind alle Schularten vorhanden, allerdings ist die Auswahl bei den weiterführenden Schulen begrenzt. Im Bereich Kindertageseinrichtungen ist die Stadt gut aufgestellt und wirbt als „kinderfreundliche Kommune“ um die Gunst der Familien. Im Bereich Einzelhandel ist die Ausstattung hingegen eher unterdurchschnittlich. Mit der vor einigen Jahren erfolgten Eröffnung eines etwa 30 Autominuten entfernten Shopping-Centers nahmen der Kaufkraftabfluss sowie die Geschäftsaufgaben in der Innenstadt merklich zu. Der Einzelhandel konzentriert sich zunehmend in großflächigen Betrieben in Innenstadtrand- und Gewerbegebietslagen. Wichtigstes Thema der Stadtentwicklung ist die *Revitalisierung der Innenstadt*.

Der Wohnungsmarkt ist derzeit, trotz des seit längerem anhaltenden Bevölkerungsrückgangs, noch ausgeglichen, was durch die stabile Entwicklung der Haushaltszahlen aufgrund des Trends zur Haushaltsverkleinerung sowie durch den Remanenzeffekt erklärbar ist. Die Neubauzahlen sind nach einem kurzen Boom in der Nachwendezeit stark gefallen und der Geschosswohnungsbau ist fast zum Erliegen gekommen. Für den Fall einer erhöhten Wohnflächennachfrage existieren fertige Pläne für neue Baugebiete bzw. Gebietserweiterungen. Erschlossenes Wohnbauland gibt es in S-Stadt schon ab 50 Euro pro Quadratmeter in den Ortsteilen und ab 75 Euro in der Kernstadt. Die Stadt hat ein Wohnbauprogramm aufgelegt, mit dem der Bau von Einfamilienhäusern für Familien über zinslose

Darlehen und die vergünstigte Abgabe städtischer Baugrundstücke gefördert wird.

Die Wiesengrund-Siedlung liegt am nördlichen Stadtrand von S-Stadt, etwa 2,5 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Sie war ursprünglich vom Stadtgebiet getrennt, im Laufe der Jahrzehnte sind aber die dazwischenliegenden Flächen baulich aufgefüllt worden. Im Norden und Westen blieb der Freiraumbezug erhalten, südlich grenzt das Gebiet an verdichteten Geschosswohnungsbau der 1970er Jahre, östlich verläuft eine stark befahrene Ausfallstraße, auf der anderen Straßenseite liegt ein Mischgebiet. Die Nachfrage nach gebrauchten Häusern der Wiesengrund-Siedlung ist moderat, da aber noch nicht viele Gebäude auf den Markt gelangt sind, gab es bisher keine Veräußerungsprobleme. Bei den neuerdings vermehrt angebotenen größeren Häusern aus den 1960er Jahren, die teilweise auf sehr großen Grundstücken stehen, sind hohe Preiserwartungen auf der Verkäuferseite vorhanden. Zugleich stehen aber auch in den anderen Wohngebieten der Stadt gebrauchte Einfamilienhäuser aus den Nachkriegsjahrzehnten in wachsender Zahl zum Verkauf, und dies in zum Teil ruhigerer Wohnlage. Daher ziehen sich die Verkaufsverhandlungen bei Objekten aus der Wiesengrund-Siedlung zunehmend in die Länge, insbesondere bei Grundstücken, die an der Ausfallstraße liegen und bei Häusern, deren Gärten von den angrenzenden Wohnblocks aus einsehbar sind.

#### Ausgangslage Fall B

Die Wiesengrund-Siedlung liegt in der 5.000 Einwohner zählenden Gemeinde T-Hausen. Der Ort liegt in landschaftlich attraktiver Umgebung, etwa 100 Kilometer vom nächsten Oberzentrum und 20 km von der Kreisstadt entfernt. Zwei Drittel der Einwohner sind im Hauptort ansässig, die restlichen verteilen sich auf die fünf dörflichen Ortsteile. Seit der Stilllegung der Bahnstrecke in den 1970er Jahren ist die Gemeinde nur noch über eine Bundesstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Nach dem zweiten Weltkrieg ist T-Hausen durch die Unterbringung von Kriegsflüchtlingen und ausgebombten Familien gewachsen, aber in Folge des Rückgangs der landwirtschaftlichen Beschäftigung und der Abwanderung in die städtischen Arbeitsplatzzentren setzte schon Ende der 1950er Jahre ein Einwohnerrückgang ein. Das einzige größere Unternehmen in T-Hausen ist ein mittelständischer Verpackungsmittelhersteller, der aus einem Sägewerk hervorgegangen ist, sodass die Gemeinde nur über geringe Gewerbesteuereinnahmen verfügt. Mit rund 200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pro tausend Einwohner ist das lokale Arbeitsplatzangebot eher gering. Der Auspendlerüberschuss liegt aktuell bei 150 Arbeit-

---

## 6.2 Gebietskarrieren für Fall A

---

nehmern pro tausend Einwohner. In Gemeinde T-Hausen gibt es eine Grundschule und im acht Kilometer entfernten Nachbarort eine Haupt- und Realschule. Das nächste Gymnasium befindet sich in der Kreisstadt. Es gibt zwei Kindergärten, die allerdings keine Ganztagesbetreuung und keine Betreuung für Unter-Dreijährige anbieten. Ein zwischen der Nachbargemeinde und T-Hausen gelegener Lebensmittel-Discounter ist, abgesehen von einem alteingesessenen Metzger im Ortskern und dem Bäcker in der Wiesengrund-Siedlung, die einzige Nahversorgungsmöglichkeit.

Das wichtigste Thema der Gemeindeentwicklung ist die Erneuerung und Stärkung der Ortskerne im Hauptort und den Ortsteilen, da dort der Leerstand von ehemals landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Objekten zunimmt. Bauwillige können zwischen Bauplätzen an verschiedenen Standorten auswählen. Erschlossenes Wohnbauland gibt es in T-Hausen schon ab 25 Euro pro Quadratmeter und in einigen Nachbargemeinden sogar noch günstiger.

Die Wiesengrund-Siedlung grenzt unmittelbar östlich an den Ortskern an und ist im Laufe der Jahrzehnte nach außen gewachsen. Zuerst kommt der Bereich der Kleinsiedlung aus den 1950er Jahren, gefolgt von der Bebauung aus den 1960er Jahren und 1970er Jahren. Nördlich befinden sich Ackerflächen, östlich Waldflächen und südlich schließt eine Einfamilienhausbebauung aus den 1980er und 1990er Jahren an. Die Nachfrage nach gebrauchten Häusern aus der Wiesengrund-Siedlung ist verhalten, die erzielbaren Preise sinken seit Jahren. Da Käuferinteressenten die zu erwartenden Sanierungskosten vom Gebäudewert abziehen, wollen sie oft nur noch den Grundstückspreis bezahlen. Dieser steht aber in Konkurrenz zu den günstigen Preisen für Bauland, sodass die erzielbaren Preise mitunter eine Untergrenze erreichen, ab der die Eigentümer lieber im Haus wohnen bleiben oder sogar die Immobilie leer stehen lassen, als sie zu *verschenken*.

### 6.2.1 Variante A1: Reaktive Kommune

Die Stadtverwaltung von S-Stadt war schon seit Längerem durch interne Auseinandersetzungen gelähmt. Der für Grundstücksgeschäfte und Stadterneuerung zuständige Leiter des Amts für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften und die für Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung verantwortliche Leiterin des Bauamts versuchten beide, die Oberhand bei Entscheidungen zur Stadtentwicklung zu bekommen. Der neu ins Amt gekommene Bürgermeister schaffte es nicht, die Verwaltung zu befrieden und auf eine konsistente Stadtentwicklungs- und Baulandpolitik einzuschwören. Im Jahr 2012 legte das Bauamt einen Entwurf für ein integriertes Stadtentwicklungskonzept „S-Stadt 2030“ vor, das den Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung als Leitlinie festschreiben sollte. Der Konzeptentwurf wurde allerdings aufgrund verwaltungsinterner Konflikte nicht einmal im Rat diskutiert und erlangte keine praktische Relevanz.

Der mit der lokalen Bau- und Immobilienwirtschaft gut vernetzte Leiter des Amts für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften konnte den Bürgermeister und die Ratsmitglieder stattdessen überzeugen, zwei neue Einfamilienhausgebiete auszuweisen. Das eine wurde als Erweiterung eines Baugebiets aus den 1990er Jahren am Rand der Kernstadt mit 60 Parzellen um die 500 Quadratmeter geplant. Das zweite sollte mit 25 über 1.000 Quadratmeter großen Grundstücken gehobene Ansprüche bedienen und wurde in einem idyllisch gelegenen Ortsteil ausgewiesen. Die Flächen dafür waren im Flächennutzungsplan von 1994 bereits gesichert worden und das Wirtschaftsförderungs- und Liegenschaftsamt hatte einen Großteil der Grundstücke über die kommunale Entwicklungsgesellschaft bereits aufkaufen lassen. Die versprochenen Gewinne beim Wiederverkauf der Baugrundstücke und die Aussicht auf den Zuzug junger und gutverdienender Mittelschicht Haushalte sprachen für die Neuausweisung. Tatsächlich schien das Konzept, das sich bereits in den 1990er Jahren bewährt hatte, auch diesmal wieder aufzugehen, denn die Bauplätze ließen sich gut verkaufen. Allerdings waren damit kaum Einwohnergewinne verbunden, denn die Erwerber kamen überwiegend aus S-Stadt selbst.

Auch die in der Wiesengrund-Siedlung zunehmend frei werdenden Bestandseigenheime aus den 1960er Jahren wurden in der ersten Zeit noch vom Markt aufgenommen, vor allem aufgrund einer stabilen Wertschätzung von Sachwerten im Rahmen der Vermögensbildung. Da es sich bei diesen Erwerbern aber meist nicht um selbstnutzende Eigentümer handelte, stieg der Anteil der vermieteten Einfamilienhäuser an. In der Wiesengrund-Siedlung konzentrierten sich diese Anlageobjekte mit auswärtigen Eigentümern entlang der Ausfallstraße. Da hier die Instandhaltung der Gebäude vernachlässigt wurde und manche Häuser zwischenzeitlich unvermietet blieben, ver-



schlechterte sich das Image der Siedlung und die Immobilienwerte sanken auch im Kernbereich des Wohngebiets. Dies ermöglichte es Schwellenhaushalten, den Schritt ins Wohneigentum zu wagen. Die Mieter aus den Geschosswohnungsbauten am Rand der Siedlung interessierten sich verstärkt für die Häuser.

Die Mittelschicht wandte sich ab dem Jahr 2020 zunehmend von der Wiesengrund-Siedlung ab. Auch ein Teil der zweiten Bewohnergeneration der Siedlungshäuser aus den 1950er Jahren, die kurz vor dem Eintritt ins Rentenalter stand, verließ die Siedlung wieder und der „Verein der Gartenfreunde“ löste sich auf. Nachgefragt wurden jetzt eher kleinere Wohnungen im modernisierten Altbau der runderneuerten Innenstadt sowie neue errichtete, barrierefreie Stadthäuser. Andererseits zogen aber auch die neuen Baugebiete weiter Bauwillige an, da hier die Förderung des kommunalen Wohnbauprogramms in Anspruch genommen werden konnten. Die im Gebiet befindlichen Reihenhäuser aus den 1970er Jahren, die sich gerade im Generationenwechsel befanden, stießen dagegen auf eine äußerst geringe Nachfrage. Als die städtische Wohnungsgesellschaft im Jahr 2025 in die roten Zahlen geriet, wurde ein Großteil des kommunalen Wohnungsbestands an private Investoren verkauft. Da die Sozialbindungen und Nachbindungsfristen abgelaufen waren, begannen die neuen Eigentümer die Wohnungen hochwertig zu modernisieren und die Mieten drastisch anzuhähen. Die sozial schwächeren Bewohner, die sich die hohen Mieten nicht leisten konnten, wichen nun in die unsanierten Häuser der Wiesengrund-Siedlung aus.

Im Jahr 2030 ist nur noch der kleinere Teil der Häuser der Wiesengrund-Siedlung von selbstnutzenden Eigentümern bewohnt und Eigentümerwechsel finden meist im Wege der Zwangsversteigerung statt. Mehr als 15 Prozent der Häuser sind unbewohnbar und das Image der Siedlung hat seinen Tiefpunkt erreicht. Die öffentliche Grünfläche, auf der nur noch ein verrostetes Klettergerüst aus den 1960er Jahre steht, ist zum Treffpunkt der Jugendlichen geworden. Die Kinder spielen in den verwilderten Gärten der Abbruchhäuser. Obwohl die Zahl der Kinder in der Siedlung deutlich gestiegen ist, bleibt die Unterauslastung des Kindergartens bestehen, da viele Familien die öffentlichen Betreuungsangebote nicht in Anspruch nehmen. Das ehemalige Lebensmittelgeschäft und die Fußpflegepraxis stehen leer, der Bäckerladen ist jetzt eine Automatenvideothek und in die Räume des ehemaligen Frisörsalons ist ein Tatroo- und Piercing-Studio eingezogen. Die Busanbindung ist unverändert dürftig, aber die Haltestelle ist über einen Trampelpfad durch den Garten eines leer stehenden Hauses besser zu erreichen.

## Zustand im Jahr 2030

- *Bebauung*: Zwei Drittel der Gebäude weisen erhebliche Instandhaltungsmängel auf, ein Sechstel der Häuser stehen leer.
- *Bewohner*: hoher Anteil sozial schwacher Bewohner, geringer Altersdurchschnitt
- *Infrastruktur*: defizitäre Infrastrukturausstattung

## 6.2.2 Variante A2: Proaktive Kommune

Im Jahr 2012 war in S-Stadt die bisherige Bauamtsleiterin zur neuen Bürgermeisterin gewählt worden. Es war ihr ein wichtiges Anliegen, die Stadtentwicklungs- und Baulandpolitik der Stadt neu auszurichten. Die Bürgermeisterin fusionierte das Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften mit dem Bauamt zum Amt für Stadtentwicklung und Liegenschaften. Das neue Amt wurde beauftragt, eine umfassende Bestandsaufnahme des demographischen, städtebaulichen und planerischen Ist-Zustands der Gemeinde und der dörflichen Stadtteile zu erarbeiten. In Zusammenarbeit mit der Universität der benachbarten Großstadt konnte ferner ein umfassender „Demographiebericht“ erstellt werden. Es wurde ein Baulücken- und Brachflächenkataster erarbeitet und die Grundeigentümer zu ihren Nutzungsabsichten befragt. Zusätzlich wurden auch Potenzialflächen mit erfasst, bei denen eine zukünftige Nutzungsänderung absehbar oder erwünscht war. Parallel organisierte ein Kreis ehrenamtlich agierender Bürgerinnen und Bürger eine Zukunftswerkstatt, in deren Rahmen die Bevölkerung, Institutionen und Unternehmen ihre Vorstellungen und Ideen zur Entwicklung der Gesamtstadt und der Stadtteile formulieren konnten.

Diese Vorarbeiten bildeten die Basis für das im Jahr 2015 mit großer Mehrheit im Stadtrat beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept „S-Stadt 2030“, das die Priorität der Bestands- und Innenentwicklung festlegte und räumliche Teilkonzepte für alle Stadtgebiete umfasste. Auf dieser Grundlage wurde die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) in Angriff genommen. Das Bemerkenswerte an dem neuen FNP war, dass gegenüber dem FNP von 1994 eine entschädigungsfreie Rücknahme von außen liegenden Wohnbauflächen realisiert werden konnte, denn es hatte sich herausgestellt, dass die verfügbaren Baulücken und Brachflächen im Innenbereich ausreichend Entwicklungspotenzial boten.

Zur Förderung der Bestands- und Innenentwicklung wurde unter dem Motto „Innen für alle – Alle für Innen“ eine vierfache Strategie mit den Komponenten Information, Beratung,

Förderung und Werbung schrittweise umgesetzt. Bereits 2015 wurde das Wohnbauprogramm der Stadt von einer familienzentrierten Neubauförderung auf die Förderung von Baulückenschlüssen und den Erwerb und die Sanierung von Bestandsgebäuden umgestellt. Im Jahr darauf wurde im Amt für Stadtentwicklung und Liegenschaften eine zentrale Informations- und Beratungsstelle für Bestands- und Innenentwicklung (IBBI) installiert. Gleichzeitig ging als virtueller Ableger der IBBI eine Internetplattform online, die neben einem Web-GIS-basierten Bauland- und Immobilienkataster alle relevanten Informationen, Dokumente und Kontaktdaten bereitstellt. Im Jahr 2017 wurde schließlich eine zielgruppendifferenzierte Imagekampagne gestartet, die sowohl Eigentümer, als auch potenzielle Erwerber von Bestandsgebäuden, Baulücken und Brachflächen ansprach.

Die Wiesengrund-Siedlung war im Demographiebericht wegen der ungünstigen Altersstruktur als gefährdet eingestuft worden, die städtebauliche Analyse ergab jedoch erhebliche Bestands- und Innenentwicklungspotenziale. Das im Stadtentwicklungskonzept „S-Stadt 2030“ enthaltene räumliche Teilkonzept empfahl für die Wiesengrund-Siedlung vorrangig Maßnahmen in den Handlungsbereichen behutsame Nachverdichtung, energetische Sanierung und Diversifizierung der Wohnformen, mit dem Ziel, eine größere Heterogenität der Siedlung in Bezug auf Alters- und Einkommensgruppen zu erreichen. Die Anwohner wiederum hatten in der Zukunftswerkstatt die stark befahrene Ausfallstraße am östlichen Rand des Gebiets wegen des Verkehrslärms und möglicher Gefährdungen für spielende Kinder als größtes Problem identifiziert. Das Amt für Stadtentwicklung und Liegenschaften wurde im Jahr 2016 mit einer vorbereitenden Untersuchung für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme in der Wiesengrund-Siedlung und dem angrenzenden Geschosswohnungsgebiet, in dem 15 Prozent der Wohnungen leer standen, beauftragt.

Im Rahmen der frühzeitigen Erörterung wurde der Bewohnerversammlung eine städtebauliche Skizze vorgelegt, die vorsah, die an der Ausfallstraße gelegenen Häuser durch eine Lärmschutzbebauung in Form parallel zur Straße verlaufender, dreigeschossiger Riegel zu ersetzen. In den Neubauten sollten altengerechte Wohnungen, günstige Wohnungen für Familien mit geringem Einkommen sowie ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt untergebracht werden. Den Eigentümern bzw. Erben der betroffenen Gebäude wurde eine freiwillige Umlegung vorgeschlagen, bei dem jeder ein gleich großes Grundstück auf der anderen Seite der Siedlung erhalten sollte sowie eine Entschädigung über den Restwert des Gebäudes nach Abzug der geschätzten Sanierungskosten. Während die Erben diesen Ideen überwiegend aufgeschlossen gegenüberstanden, war die Akzeptanz bei den noch lebenden Erbauern der Häuser eher gering. Eine Arbeitsgruppe, bestehend aus zwei Mitarbeitern der Stadtverwaltung, vier Eigentümervertretern und einer Mitarbeiterin der Diakonie, die sich für die vorgeschlagenen Altenwohnprojekte interessierte, erarbeitete daraufhin einen neuen Umsetzungsvorschlag. Darin wurde den Bewohnern der Häuser ein lebenslanges Wohnrecht eingeräumt, sowie die Möglichkeit, in eine der neu errichteten, altengerechten Wohnungen bzw. in eine betreute Wohnform zu wechseln. Zudem sollte neben dem

Grundstückstausch auch der Verkauf an die Stadt zum Verkehrswert möglich sein.

Nach der erzielten Einigung wurde im Jahr 2018 eine Sanierungssatzung beschlossen und ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Da sich letztendlich die meisten Eigentümer gegen die freiwillige Umlegung und für den Verkauf an die Stadt entschieden, kamen hohe Kosten auf die Kommune zu. Allerdings wurden für den Rückbau von drei städtischen Wohnblöcken und Aufwertungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet Mittel aus dem Programm Stadtumbau West bewilligt. Die so frei gewordene Fläche konnte zudem an eine Baugruppe veräußert werden. Von den Grundstücken an der Ausfallstraße wurde die eine Hälfte an die Diakonie und die andere Hälfte an die stadteigene Entwicklungsgesellschaft verkauft. Im Jahr 2023 war die neue Lärmschutzbebauung fertig gestellt. Die Diakonie hatte ein Mehrgenerationenwohnhaus, ein konventionelles Altenwohnprojekt und eine Tagespflegestation realisiert. Die kommunale Entwicklungsgesellschaft hatte eine Kindertageseinrichtung mit Kleinkind-, Kindergarten- und Hortbereich sowie einen „Townhouse“-Riegel errichtet.

Im Jahr 2030 ist die Wiesengrund-Siedlung modernisiert und verjüngt. Die neuen Seniorenwohnungen erlauben es den älteren Bewohnern, im Gebiet zu bleiben und zugleich die Einfamilienhäuser freizugeben. Nach dem Umzug des Kindergartens in den Neubau wurde das alte Gebäude mit einem hohen Anteil an Eigenleistung und Spendengeldern der Anwohner zum Quartierstreff mit Bewohnercafé umgebaut und die Grünfläche nach Ideen der „Gartenfreunde“ neu gestaltet. Die Aufwertungsmaßnahmen am Rand und im Zentrum der Siedlung hatten noch weitere private Modernisierungen angestoßen. Für das ehemalige Lebensmittelgeschäft konnte ein neuer Betreiber gefunden werden. Der Bäckerladen wird als Ausgabestation eines Direktvermarkters lokaler Bio-Produkte genutzt. Der Frisör und die Fußpflegepraxis sind beliebte Treffpunkte der älteren Damen aus den Seniorenwohnungen. Die Busanbindung wurde verbessert und die Haltestelle an der Ausfallstraße ist durch neugeschaffene Durchgänge zwischen den Neubauten vom Inneren der Siedlung aus besser zu erreichen. Durch die allgemeine Politik der Bestands- und Innenentwicklung und den Verzicht auf die Neuausweisung von Baugebieten war der Abwärtstrend bei den Preisen für Gebrauchtimmobilen in S-Stadt gestoppt worden. In der Wiesengrund-Siedlung wurden durch die Errichtung der Lärmschutzbebauung und weiterer Aufwertungsmaßnahmen sogar moderate Bodenwertsteigerungen erzielt, die über Ausgleichsbeiträge abgeschöpft werden konnten. Nur das Ziel aus dem Stadtentwicklungskonzept, eine größere Heterogenität der Siedlung in Bezug auf die vertretenen Einkommensgruppen zu erreichen, wurde verfehlt.

### Zustand im Jahr 2030

- *Bebauung*: Zwei Drittel der Gebäude wurden umfassend modernisiert, ein Sechstel durch Neubauten ersetzt, der Rest befindet sich noch im unsanierten oder teilsanierten Zustand.
- *Bewohner*: überwiegend mittlere und obere Mittelschicht, ausgewogene Altersstruktur
- *Infrastruktur*: deutlich verbesserte Infrastrukturausstattung

---

## 6.3 Gebietskarrieren für Fall B

---

### 6.3.1 Variante B1: Reaktive Kommune

In T-Hausen ahnten die Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung, dass der Wegzug der jüngeren und das Zurückbleiben der älteren Einwohner unvorteilhaft war, allerdings war auch bekannt, dass die Alterung der Bevölkerung ein Bestandteil des *demographischen Wandels* und somit gewissermaßen unausweichlich war. Der große Vorteil von T-Hausen war aber die verkehrsgünstige Lage zur Kreisstadt, die über die Bundesstraße in einer Viertelstunde zu erreichen ist. Diese Lagegunst machte den Ort attraktiv für die Bewohner der Ortschaften des bergigen Hinterlands, die besonders im Winter mit Verkehrsproblemen zu kämpfen hatten. Zugleich waren in T-Hausen aber – dafür garantierte der Bürgermeister – die Bodenpreise erheblich günstiger als in den noch näher an der Kreisstadt gelegenen Gemeinden. Daher war auch die Wiesengrund-Siedlung über die Jahre stetig gewachsen. Doch seit einigen Jahren wuchs die Siedlung nicht mehr, sondern die Zahl der Bewohner nahm stetig ab, erst durch den Auszug der Kinder und dann durch vermehrte Todesfälle. Der Zuzug und die Neubautätigkeit hatten sich in letzter Zeit auf die Ortsteile verlagert, in denen pro Jahr meist zwei oder drei neue Einfamilienhäuser entstanden.

Als jedoch eine Nachbargemeinde im Jahr 2015 ein Zuwanderungsprogramm startete, das jedem zuziehenden Haushalt 5.000 Euro Begrüßungsgeld und jedem Kind einen sicheren Ganztagsbetreuungsplatz versprach, musste die Gemeinde T-Hausen reagieren. Der Bürgermeister berief eine Sitzung ein, um die Lage zu sondieren. Aufgrund der äußerst beschränkten finanziellen Möglichkeiten stand fest, dass T-Hausen kein konkurrenzfähiges Förderprogramm anbieten können würde. Auch der Bereich Kinderbetreuung fiel als Zugpferd aus, da es hier, im Gegensatz zur Nachbargemeinde, nur eine Halbtagsbetreuung für Kindergartenkinder gab und die Mittel für den Ausbau des Angebots fehlten. Politik und Verwaltung entschieden daher, auf das bewährte Instrument des Bodenpreises zu setzen. Es wurde vorgeschlagen, in einem Ortsteil, wo die Gemeinde ein Waldstück besaß, ein neues Einfamilienhausgebiet auszuweisen, bei dem der Quadratmeter Baugrund ohne Erschließung nur 2,50 Euro kosten sollte. Familien sollten pro Kind noch einmal 50 Cent Rabatt bekommen. Die Erschließung sollte von einem Bauträger hergestellt werden. Zwar regten sich Widerstände bei den Landwirten in den anderen Ortsteilen, die um die Verkäuflichkeit ihrer Baugrundstücke fürchteten, letztendlich wurde das Vorgehen aber vom Gemeinderat mit großer Mehrheit beschlossen und ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan (B-Plan) gefasst.

Da der B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden war, konnten die negativen Stellungnahmen der Nachbargemeinden und der Regionalplanung unberücksichtigt bleiben.

Der B-Plan wurde im Jahr 2016 als Satzung beschlossen und ein im Ort bekannter Bauträger mit der Erschließung beauftragt. Anfang des folgenden Jahres, als etwa ein Drittel der Erschließungsarbeiten durchgeführt waren, wurde die Firma allerdings zahlungsunfähig. Da sich kein neuer Bauträger fand, der Interesse an der Fortführung der Bauarbeiten hatte, musste T-Hausen wohl oder übel die Erschließungsanlagen auf eigene Kosten fertig stellen. Nun entbrannte im Gemeinderat eine Diskussion darum, ob der extrem niedrige Bodenpreis angehoben werden sollte, um die drohende Überschuldung abzuwenden. Dies wurde jedoch mit dem Argument abgelehnt, dass dann der Erfolg des Baugebiets bedroht sei. Im Jahr 2018 war die Erschließung soweit hergestellt, dass mit der Bebauung begonnen werden konnte. Der Absatz der Grundstücke verlief zwar schleppend, jedoch wurde zumindest das Ziel erreicht, die Abwanderung von Bauwilligen zu verhindern.

In der Wiesengrund-Siedlung verschlechterte sich die Lage zusehends. Da die Neubaugrundstücke so günstig waren, gab es fast niemanden mehr, der bereit war, den Aufwand und die Risiken einer Bestandssanierung einzugehen. Bereits ab 2016 brach die Zahl der Bestandsverkäufe ein. Manche Erben nutzten die unverkäuflichen Gebäude als Wochenendhäuser, andere versuchten sie als Ferienwohnungen zu vermieten. Die Zahl der Bewohner mit Erstwohnsitz nahm zwischen 2020 und 2030 in der Wiesengrund-Siedlung schneller ab als sie im Neubaugebiet stieg. So kam es, dass die kommunalen Einnahmen sanken, während die Ausgaben durch die Vergrößerung des Siedlungsgebiets gestiegen waren. Da im Jahr 2030 noch nicht einmal die Hälfte der Grundstücke im neuen Wohngebiet verkauft worden waren, musste die Gemeinde zudem einen Großteil der Erschließungskosten selbst tragen.

Im Jahr 2030 ist der Generationenwechsel in der Wiesengrund-Siedlung abgeschlossen. Ein Drittel der Häuser wird noch von selbstnutzenden Eigentümern dauerhaft bewohnt. Dabei handelt es sich überwiegend um Erben, die nach Beendigung der Berufstätigkeit in ihren Heimatort zurückgekehrt sind. Ein weiteres Drittel der Häuser wird nur noch sporadisch als Ferien- oder Wochenendhaus genutzt, das letzte Drittel steht leer. Der Kindergarten war zwischenzeitlich besser ausgelastet, aber da die Bautätigkeit im Neubaugebiet fast gänzlich zum Erliegen gekommen ist, ist ein Rückgang der Kindergartenkinder absehbar. Die maroden Spielgeräte des Kinderspielplatzes wurden rückgebaut, nur der Sandkasten ist noch da. Das ehemalige Lebensmittelgeschäft wird immer noch von der Fahrschule genutzt. Die Bäckerei hat den Laden aufgegeben und ist in die Vorkassenzonen des Discounters abgewandert. Der Frisör ist geschlossen, aber die Fußpflegepraxis gibt es noch. Die Bus-



anbindung wurde aus Kostengründen auf den Schülerverkehr reduziert.

### Zustand im Jahr 2030

- *Bebauung*: Ein Drittel der Häuser ist modernisiert und wird dauerhaft bewohnt, ein weiteres Drittel wird nur noch sporadisch genutzt und notdürftig Instand gehalten, der Rest steht leer und verfällt.
- *Bewohner*: untere und mittlere Mittelschicht, sehr hoher Anteil älterer Bewohner
- *Infrastruktur*: defizitäre Infrastrukturausstattung

### 6.3.2 Variante B2: Proaktive Kommune

Das Jahr 2012 markierte in T-Hausen eine Zeitenwende. Der Rückgang und die Alterung der Bevölkerung hatten einen Punkt erreicht, an dem es nach der Auffassung der Gemeindeverwaltung kein „weiter wie bisher“ mehr geben konnte. Das Umdenken hatte nicht etwa aufgrund eines dramatischen Ereignisses eingesetzt. Es lief eigentlich alles noch ganz gut in T-Hausen, jedenfalls deutlich besser als in den Gemeinden des Hinterlands. Die Gemeinde nahm den Zensus 2011 zum Anlass, sich intensiv mit den Bevölkerungs- und Gebäudedaten auseinanderzusetzen. Zudem hatte T-Hausen im Zusammenhang mit der ALKIS-Einführung an einem Pilotprogramm zum Aufbau der kommunalen Geodaten-Infrastruktur teilgenommen. Dabei wurde die Anschaffung der GIS-Software bezuschusst und die zuständige Mitarbeiterin geschult.

Die Ergebnisse der Datenauswertung machten auch dem Bürgermeister und den Gemeinderäten klar, dass das Selbstbild der Gemeinde schon seit längerem nicht mehr mit der tatsächlichen Situation übereinstimmte. Das kontinuierliche Siedlungswachstum hatte die gegenläufige Bevölkerungsentwicklung in der alltäglichen Wahrnehmung bisher überdeckt. Nun sahen die Verantwortlichen aber erstmals in aller Deutlichkeit, dass dieses Wachstum nach außen mit einer Aushöhlung des Inneren einhergegangen war. Der zunehmende Leerstand im Ortskern entlang der Bundesstraße und die aufgegebenen Hofstellen in den Ortsteilen waren natürlich längst bekannt. Aber dass auch die Einfamilienhäuser aus den Nachkriegsjahrzehnten, die über die Hälfte aller Wohngebäude ausmachten, so stark „ausgeblutet“ waren, hätten sie nicht für möglich gehalten. Allen war klar, dass nun gehandelt werden musste, um gegen eine weitere Verschärfung des Wohnungsleerstands vorzugehen.

Der Bürgermeister machte die Angelegenheit zur Chefsache. Begünstigt wurde die strategische Neuorientierung durch ein Förderprogramm des Landes, das die Erstellung von kommunalen und interkommunalen Konzepten zur Leerstandsbekämpfung und Stärkung der Bestands- und Innenentwicklung unterstützte. Da die Verwaltung wusste, dass die eigenen Kapazitäten für eine Antragstellung nicht ausreichend sind, entschloss man sich, mit den Nachbarkommunen die Möglichkeiten der Kooperation zu erörtern. Zunächst wurde jedoch eine Bürgerversammlung einberufen, um über die Probleme und mögliche Auswege zu diskutieren. Die im Herbst 2013 ausgerichtete Zukunftskonferenz, die vom Chefredakteur der örtlichen Kreiszeitung moderiert wurde, stieß auf große Resonanz.

Die in den lokalen Medien ausführlich kommentierte Zukunftskonferenz stieß in den umliegenden Gemeinden auf großes Interesse. Es dauerte nicht lange, da hatte sich T-Hausen mit vier Nachbargemeinden auf eine gemeinsame, paritätisch

finanzierte Antragstellung geeinigt. Der Antrag der interkommunalen Arbeitsgemeinschaft wurde im Jahr 2014 vorbehaltlich einer vertraglich fixierten Kooperationsvereinbarung zwischen den beteiligten Kommunen bewilligt. Nur eine Gemeinde bekam ‚kalte Füße‘ und zog sich zurück. Die anderen vier schlossen den Vertrag, der die Finanzierung der Konzepterstellung und Maßnahmen regelte. Das „Interkommunale Innenentwicklungskonzept“, das zwischen 2015 und 2017 erarbeitet wurde, beinhaltet eine Stärken-Schwächen-Analyse (SWOT) der beteiligten Gemeinden, beschreibt die wichtigsten Maßnahmen einer abgestimmten Bestands- und Innenentwicklung und wies den einzelnen Gemeinden Handlungsschwerpunkte zu. Am Ende stand wiederum ein Vertrag, der die Modalitäten einer abgestimmten Baulandpolitik inklusive eines Steuer- und Finanzausgleichsverfahrens festschrieb.

Für die Gemeinde T-Hausen hatten sich der hohe Aufwand und die kooperationsbedingten Einschränkungen der kommunalen Autonomie in vielerlei Hinsicht gelohnt. Durch die Bürgerversammlungen und den gesamten mehrjährigen Prozess, den die lokalen Medien aufmerksam begleiteten, wurde auch die Bevölkerung für die Thematik der Bestands- und Innenentwicklung sensibilisiert. Dies hatte den Effekt, dass sich viele Eigentümer von Baulückengrundstücken, die sich vorher gegen den Verkauf gesperrt hatten, umstimmen ließen. Durch die interkommunal abgestimmte Beschränkung der Baulandausweisung konnten zudem die Boden- und Immobilienpreise stabilisiert werden. Das gemeinsam finanzierte mobile „Beratungsteam Bestandserneuerung“ zeigte die Möglichkeiten der Weiternutzung und Modernisierung von Bestandsgebäuden auf und unterstützte die Bestandserwerber bei Bedarf auch während der Umbauphase.

Auch wurde ein neues Verfahren zur Beschleunigung des Generationenwechsels erfolgreich getestet. Bei diesem Modell zog eine junge Familie meist in das Obergeschoss eines nur noch von ein bis zwei Personen bewohnten Hauses ein und konnte dort unter zwei Bedingungen mietfrei wohnen. Erstens mussten die „Altbewohner“ nach individueller Abmachung bei der Gartenpflege, dem Schneeräumen, dem Einkaufen, etc. unterstützt werden (ausgenommen waren häusliche Pflegeleistungen). Zweitens musste ein fester monatlicher Betrag in einen speziellen Sparvertrag bei der lokalen Sparkasse eingezahlt werden, der später für den Kauf des Hauses zu verwenden war. Insbesondere bei den geräumigen 1960er-Jahre-Häusern der Wiesengrund-Siedlung ist dieses Modell oft angewandt worden.

Im Jahr 2030 ist die Wiesengrund-Siedlung modernisiert und verjüngt. Da das Interesse an den Reihenhäusern aus den 1970er

Jahren gering war, wurden sie mit Mitteln des interkommunalen Rückbaufonds abgerissen. Der Kindergarten ist wieder ausgelastet und kooperiert bezüglich der Kleinkind- und Ganztagsbetreuung mit einer in einer Nachbargemeinde gelegenen Kindertagesstätte. Das ehemalige Lebensmittelgeschäft wurde zum Büro und Ausstellungsraum des Beratungsteams Bestandserneuerung umgebaut. Die Fußpflegepraxis gibt es nicht mehr, aber der Bäcker und der Frisör konnten sich halten. Der alte Kinderspielplatz wurde durch einen modernen Generationenspielplatz ersetzt und die Busanbindung verbessert.

### Zustand im Jahr 2030

- *Bebauung*: Drei Viertel der Gebäude wurden umfassend modernisiert, ein Sechstel wurde rückgebaut, der Rest befindet sich noch im unsanierten oder teilsanierten Zustand.
- *Bewohner*: überwiegend mittlere und obere Mittelschicht, ausgewogene Altersstruktur
- *Infrastruktur*: deutlich verbesserte Infrastrukturausstattung

Die hier skizzierten Zukunftsbilder sind rein fiktiv und in ihrer Ausformung bewusst zugespitzt. Sie sollen aber in sich konsistente und plausible Entwicklungspfade eines Gebietes, ausgehend von gleichen Rahmenbedingungen, aufzeigen. Die Darstellung der Ergebnisse „pro-aktiven“ Handelns mag als eher optimistisch bewertet werden. Die Szenarien sollen aber in jedem Fall ermutigen, konventionelle Perspektiven und Handlungsroutrinen zu überwinden und eine neue, veränderten Rahmenbedingungen besser gerecht werdende, Sicht auf gefährdete Einfamilienhausgebiete einzunehmen. szenarioartige Zukunftsbilder zu den möglichen Wirkungen des Einsatzes formeller und informeller Instrumente – wie in den Entwicklungsgeschichten zur Wiesengrund-Siedlung erfolgt – können helfen, diesbezüglich Diskussionen anzuregen und auf diese Weise Grundlage für eine strategische Neuorientierung in Politik und Verwaltung sein.