
9. Dialog Strukturwandel: Entwicklung von Immobilien in Oberfranken

Alexander Eberl

1. Bürgermeister der Stadt Schwarzenbach a.d. Saale

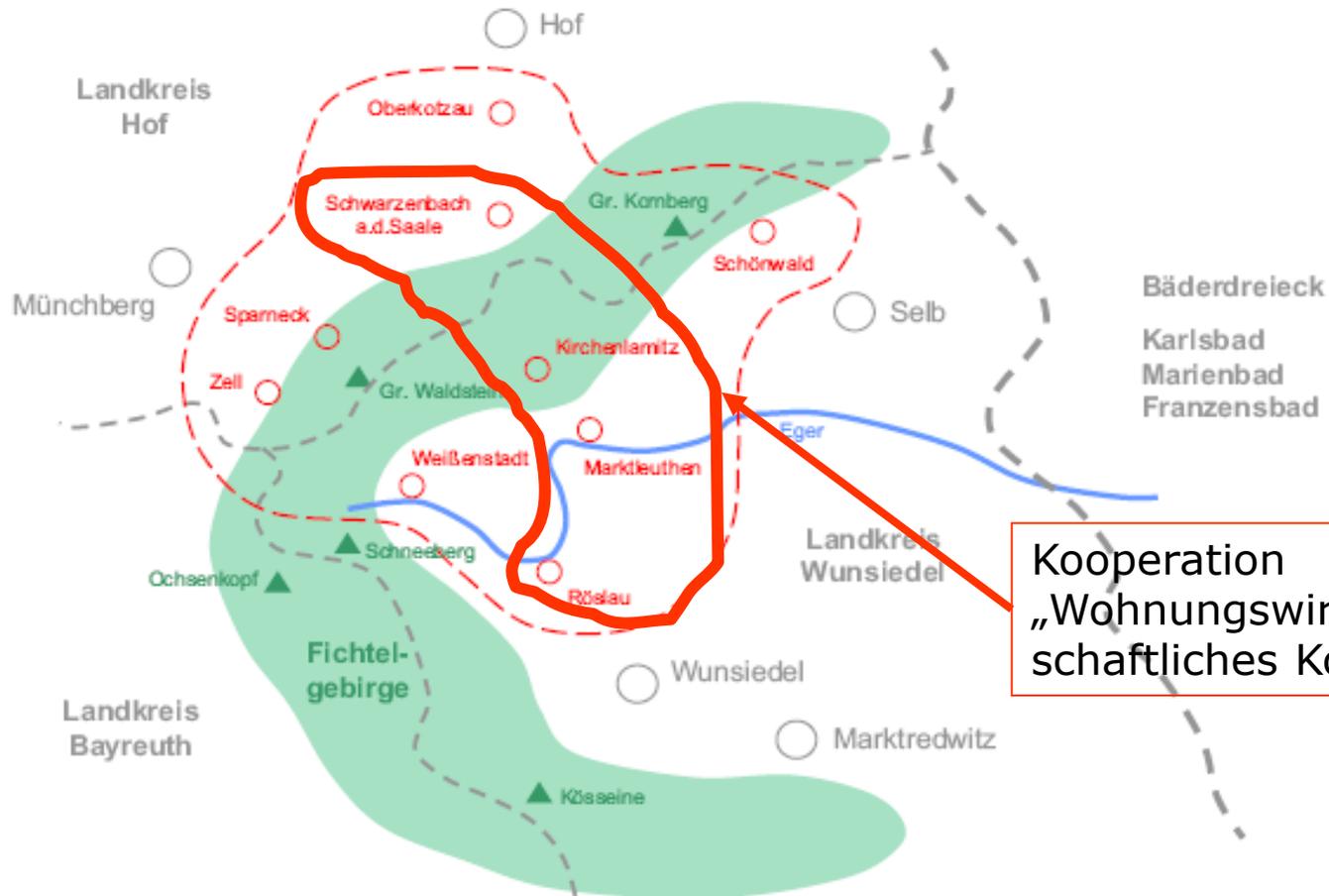
was Sie erwartet ...

- 1) Ausgangssituation im „Nördlichen Fichtelgebirge“
- 2) Handlungsbedarf an konkreten Beispielen
- 3) Unterstützungsbedarf

„IEK Nördliches Fichtelgebirge“

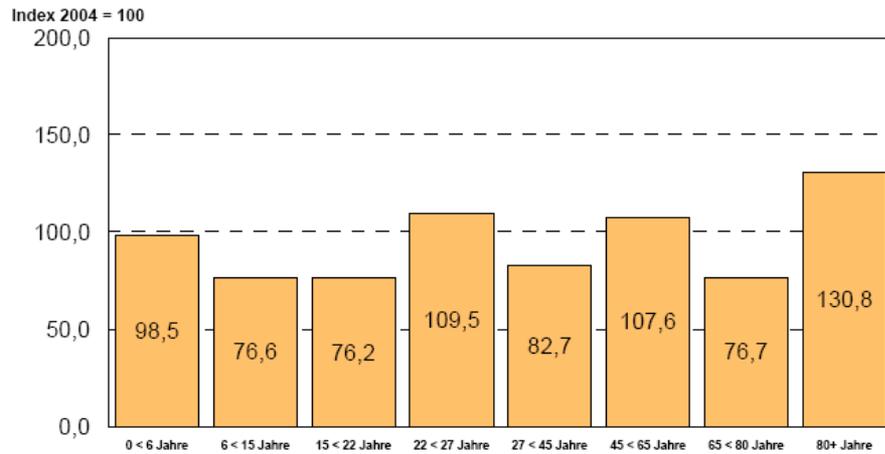
Untersuchungsraum

ZUKUNFT
Nördliches Fichtelgebirge



Kooperation
„Wohnungswirtschaftliches Konzept“

Abb. B 2/13: Bevölkerungsprognose bis 2020 im Gesamtgebiet nach Altersgruppen



Quelle: Erhebung der Gemeindedaten und Berechnung durch MODUS Sozialforschung

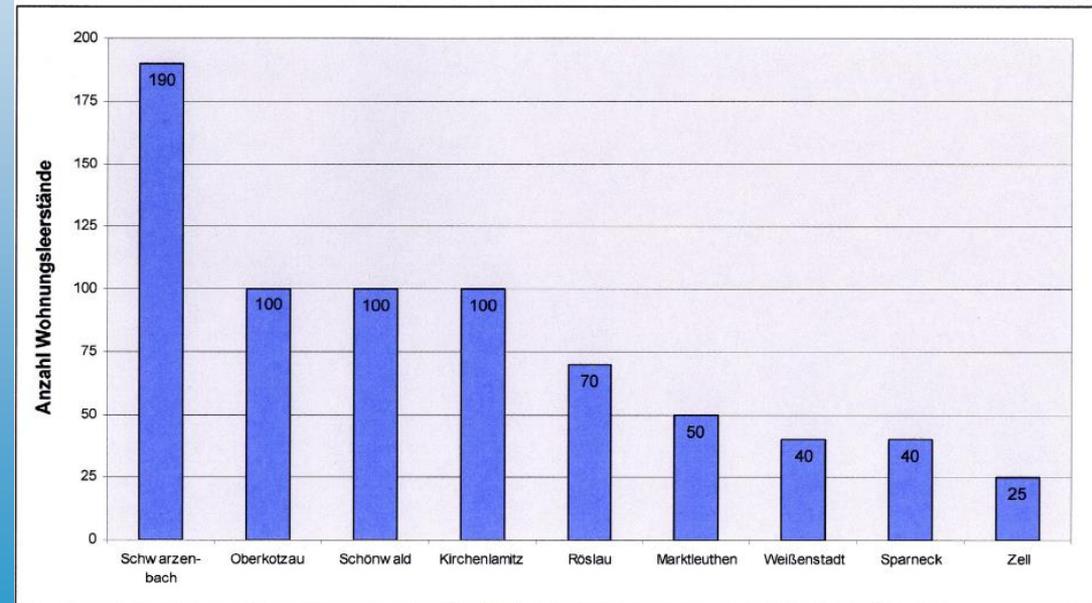
Ergebnisse

Hochbetagte werden zunehmen

Tabelle 7: Wohnungsleerstände in den IEK-Gemeinden Ende 2005

Quelle: IEK 2006

zahlreiche Wohnungen stehen bereits leer



Quelle: Befragung der IEK-Gemeinden, die Angaben beziehen sich im Wesentlichen auf Wohnungsleerstände im Geschosswohnungsbau und in Wohngebäuden der Ortskerne, nur bedingt berücksichtigt sind die Wohnungsleerstände in den neueren Wohnbaugebieten

Warum ist das so?

	1960	1970	1980	1990	2000	2009
Schwarzenbach	9.874	9.856	8.918	8.345	8.136	7.352
Kirchenlamlitz	5.521	5.366	4.668	4.495	4.139	3.565
Marktleuthen	4.591	4.614	4.250	4.090	3.843	3.420
Röslau	3.509	3.459	2.895	2.805	2.592	2.304

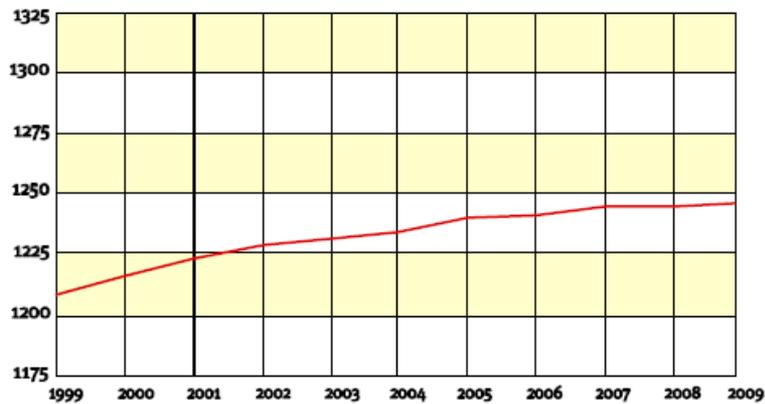
Differenz	In %
-2.522	-25,5%
-1.956	-35,4%
-1.171	-25,5%
-1.205	-34,3%

Bevölkerungsentwicklung seit 1960

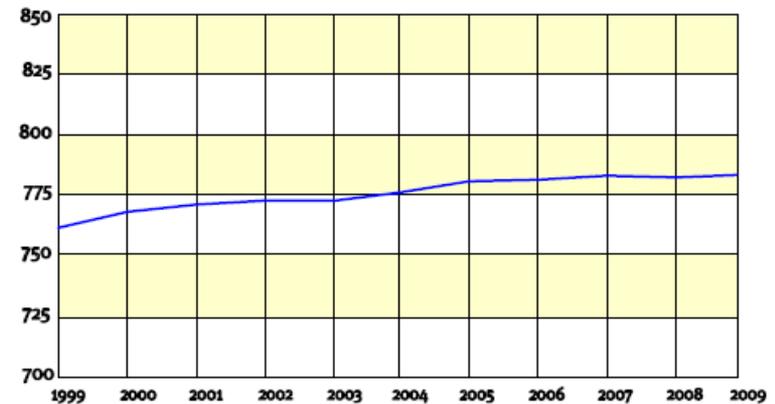
Bestandsmehring trotz Bevölkerungsrückgang



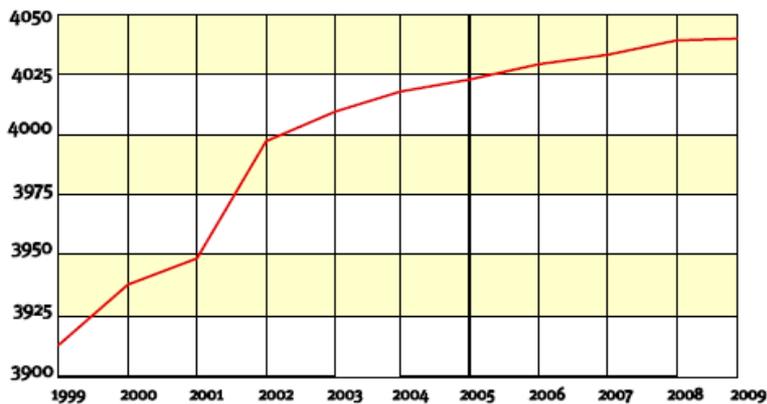
Röslau Wohnungen



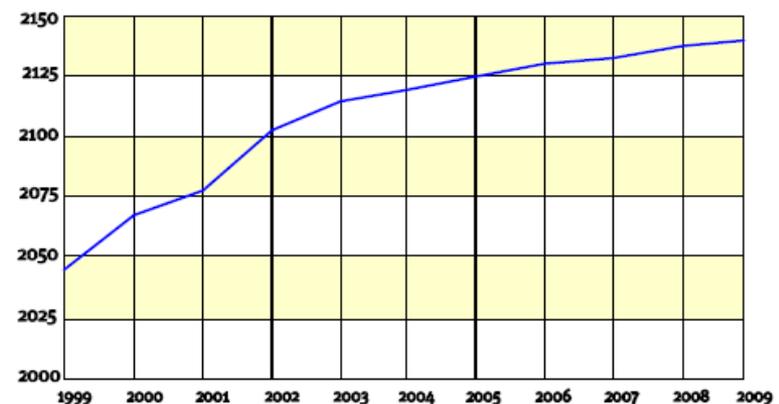
Röslau Wohngebäude



Schwarzenbach Wohnungen



Schwarzenbach Wohngebäude



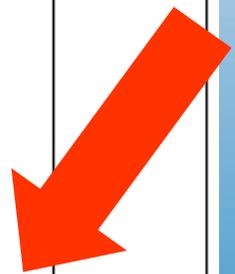
Wie geht die Entwicklung weiter?

Wo müssen wir gegensteuern?

	Wohnungen Angabe SLA	Wohnungen Schrumpfung	Wohnungen 2020 Bereinigt	Einwohner (SLA)	Einwohnerprognose IEK 2020	Einwohnerprognose 2020 (WWK)
	Bestand nach Statistik	Schrumpfung durch: Abriss und Zusammenleg ung 0,2% je Jahr = 4,6%	Bestand 2020 ohne gezielte Rückbaumaßnahmen und bei der Annahme, dass Schrumpfung und Neubau sich im Zeitraum 2009-2020 ausgleichen.	Hauptwohn- sitze (HWS)	Hauptwohnsitze (HWS). Ungünstige Variante	Annahme: Bis 2020 verlieren die Kommunen mindestens je 10% der Einwohner bezogen auf den Stand 31.12.2009.
	2009	1987 - 2010	2020	2009	2020	
Schwarzenbach	4.041	186	3.855	7.352	6.890	6.617
Kirchenlamitz	2.013	93	1.920	3.565	3.448	3.209
Marktleuthen	1.770	81	1.689	3.420	2.868	3.078
Röslau	1.246	57	1.189	2.304	2.204	2.074
	9.070	417	8653	16.641	15.410	14.977

n der Saale

	Einwohner Nebenwohnsitze	Einwohner Realnutzung	Wohnungen Bewohnt	Flexibilitäts- reserve	Woh- nungen	Wohnungs- überhang	Anteil am Bestand
	Annahmen: Nebenwohnsitze = 4% der HWS. 50% der Nebenwohnsitze belegen eine zusätzliche Wohnung.	Hauptwohnsitze + 50% der Neben- wohnsitze	Bei Haushaltgröße nach Mikrozensus 2009 SB: 2,21 KL/ML/RÖ: 2,29 Annahme 2020: Je Jahr - 0,01 SB: 2,10 KL/ML/RÖ: 2,18	2,0%			
	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Schwarzenbach	132	6.749	3.214	64	3278	577	15,0%
Kirchenlamitz	64	3.273	1.501	30	1531	389	20,3%
Marktleuthen	62	3.140	1.440	29	1469	220	13,0%
Röslau	41	2.115	970	19	990	199	16,8%
	300	15.276	7.125	143	7268	1385	16,0%



Zwischenergebnis

- Die Bevölkerungsabnahme schlägt zwischenzeitlich voll auf den Wohnungsmarkt durch.
→ Leerstände, 1-Personen-Häuser
- Trend hält an, weil die bisherige Abfederung durch Zusammenlegungen und mehr Fläche/Bewohner kaum mehr möglich ist.
- Die Anforderungen an die Wohnungen ändern sich.
→ familien-, alten-, behindertengerecht; möglichst mit Parkplatz, Balkon oder Garten
- der Druck auf die Mieten steigt durch ein deutlich überhöhtes Angebot
→ Refinanzierung ?

Was tun?

Konkrete Rückbauskizzen

5.3.4 Projekt Quartier an der Grundschule

Die Wohnungsbaugesellschaft von Schwarzenbach an der Saale ist bereit, sich an dem strategisch notwendigen Wohnungsrückbauprozess zu beteiligen. Entsprechend der Gebäudebewertung konnte eine teilräumliche Rückbaustrategie entwickelt werden, die in der ersten Phase das Gebäude Ascher Str. 2 und in der zweiten Phase das Gebäude Königsberger Straße 16 für den Abriss empfiehlt (siehe S. 47).

Folgende Konzeption wurde entwickelt:

Die Rückbaufläche dient das Entree zu einem neu anzulegenden kleinen Quartierspark, der sowohl von den direkten Anwohnern, als auch von den Menschen der näheren Umgebung genutzt werden kann.

Die heutigen Nadelbäume werden gefällt, durch zu pflanzende Blumen, Hecken und Bäume sowie ein neues Wegenetz mit Sitzmöglichkeiten wird die Fläche gliedert.



Das Gebäude Königsbergerstraße 2-10 wird zeitnah modernisiert. Es erhält neben einer energetischen Sanierung Balkone und zum Teil barrierefreie Wohnungen. An der Rückseite zum Quartierspark könnte ein kleiner Seniorenspielplatz angelegt werden.





5.6.2 Projekt Hofer Str. 18



Animation:
Büro UmbauStadt, Weimar





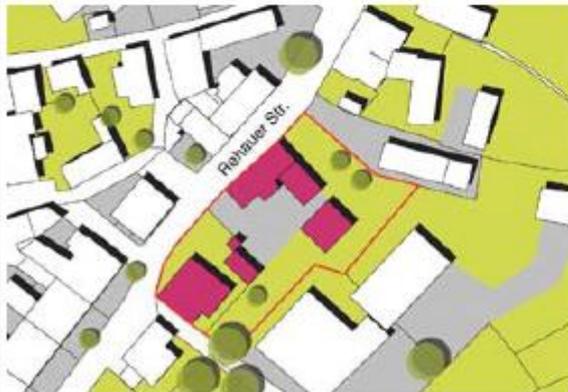
Nachverdichtung

Projekt für Schwarzenbach an der Saale:
Rehauer Str. 6 / 8



Unten links: Bebauung im heutigen Zustand

Unten rechts: Vorgeschlagene Parzellierung und Bebauung



Ergebnisse / Handlungsansätze

- Wohngebiete altern „gemeinsam“
→ für „Nachverdichtung“ sorgen (Leerstandskataster, Baukindergeld?, ...)
- Öffentliche Hand kann vor allem reagieren, wenn sie in der Eigentümerrolle ist, sonst nur Vermittlerrolle
→ Projekt: Interkommunaler Immobilienpool
- Trotz Überhang in Summe fehlen „Spezialwohnungen“ im Bereich familien-, alten- und behindertengerechtes Wohnen
→ oft nicht durch Umbau realisierbar, Neubau notwendig, aber ...

ABER ...

- in schwach strukturierten Gebieten ist selbst ein zielgerichteter, marktorientierter Neu- oder Umbau nicht [immer] über Mieten refinanzierbar
- Förderung allein als zinsgünstiges Darlehen oder für städtebaulichen Mehraufwand nicht ausreichend
- Echter Zuschuss als Förderung ist unabdingbar, sonst droht eine weitere Verödung der Innenstädte!

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Stadt Schwarzenbach a.d. Saale
Bürgermeister Alexander Eberl
Ludwigstraße 4
95126 Schwarzenbach a.d. Saale

Tel.: 09284/933-30

Mail: bgm@schwarzenbach-saale.de

Internet: www.schwarzenbach-saale.de