

Demografischer Wandel und Stadtentwicklung

Fachkonferenz des Städte- und Gemeindebundes NRW

am

17.4.2008 in Brühl

Demographische Entwicklung und ihre Konsequenzen für die Stadtentwicklung

Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter



Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter
Professur für Städtebau und Bodenordnung



Demographische Entwicklung und ihre Konsequenzen für die Stadtentwicklung

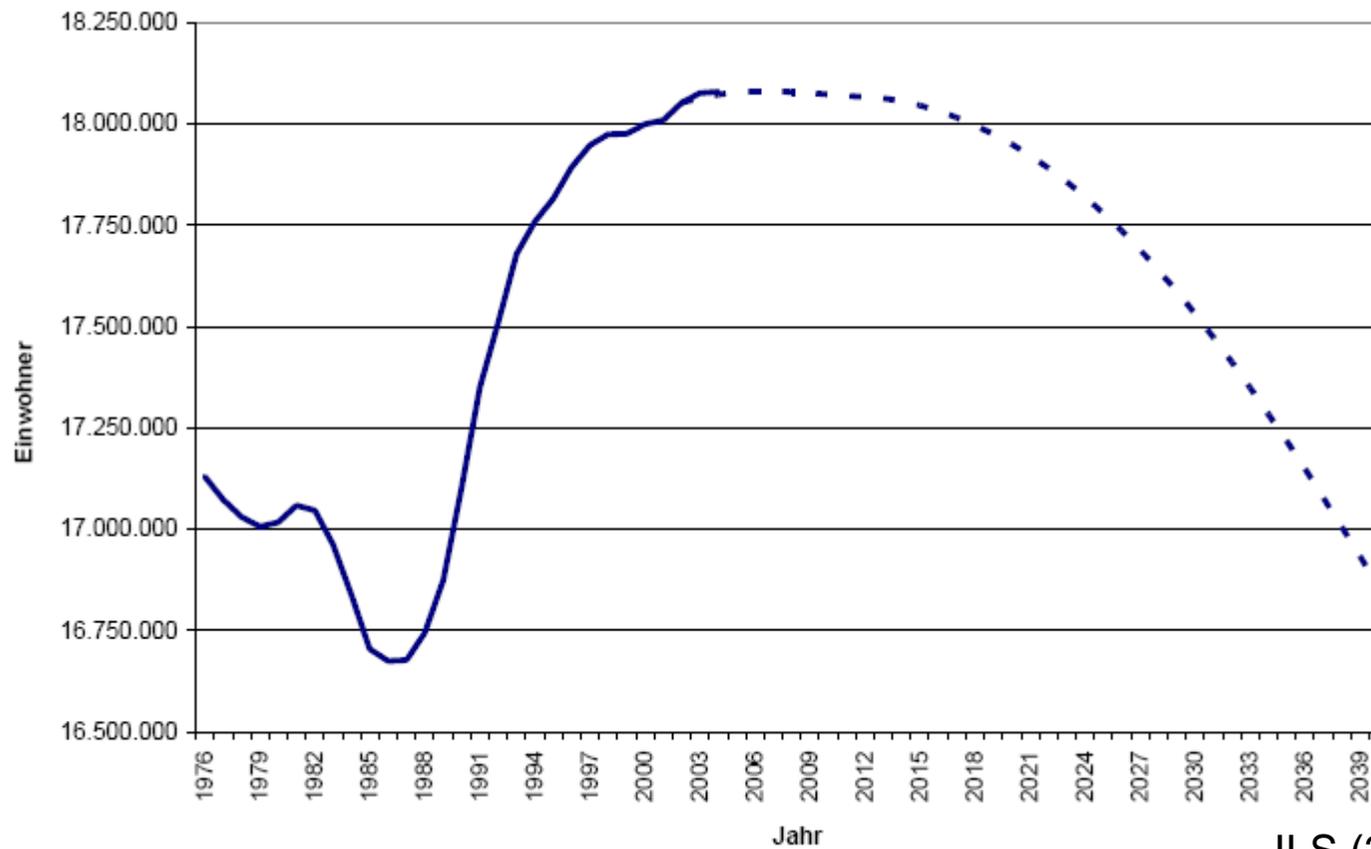
1. Trends in NRW – künftige Rahmenbedingungen für die Stadtentwicklung
2. Neuausrichtung der Wohnungs- und Bauflächenangebote
3. Umbau der Daseinsvorsorge und regionale Kooperationen
4. Entwicklung der Innenbereiche in Städten und Dörfern
5. Fazit

Trends in NRW – künftige Rahmenbedingungen für die Stadtentwicklung



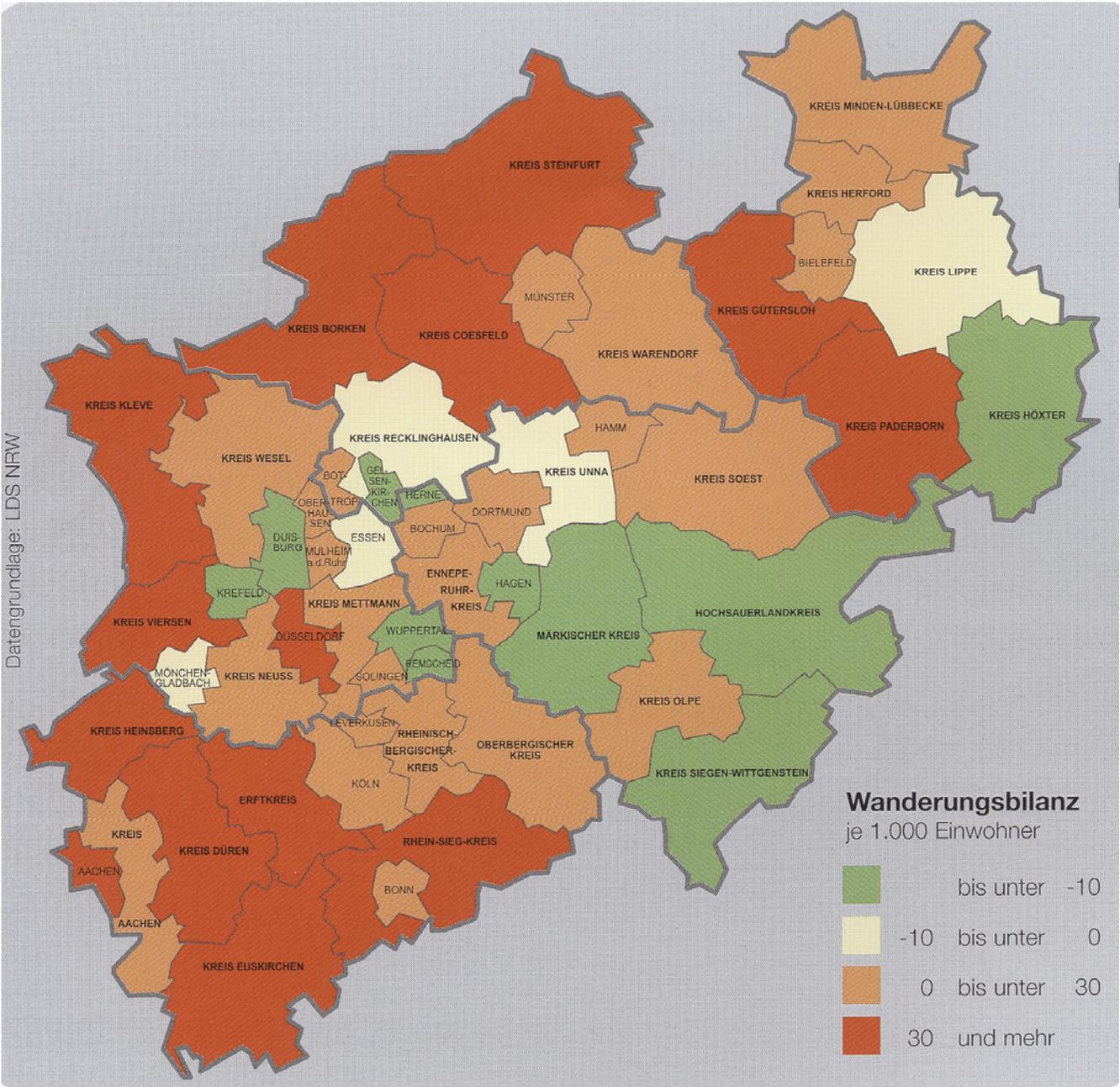
Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter
Professur für Städtebau und Bodenordnung

Bevölkerungsentwicklung in NRW 1976-2004 und Vorausberechnung bis 2040



ILS (2006)

Wanderungs- bilanz je 1.000 E 1998 - 2006



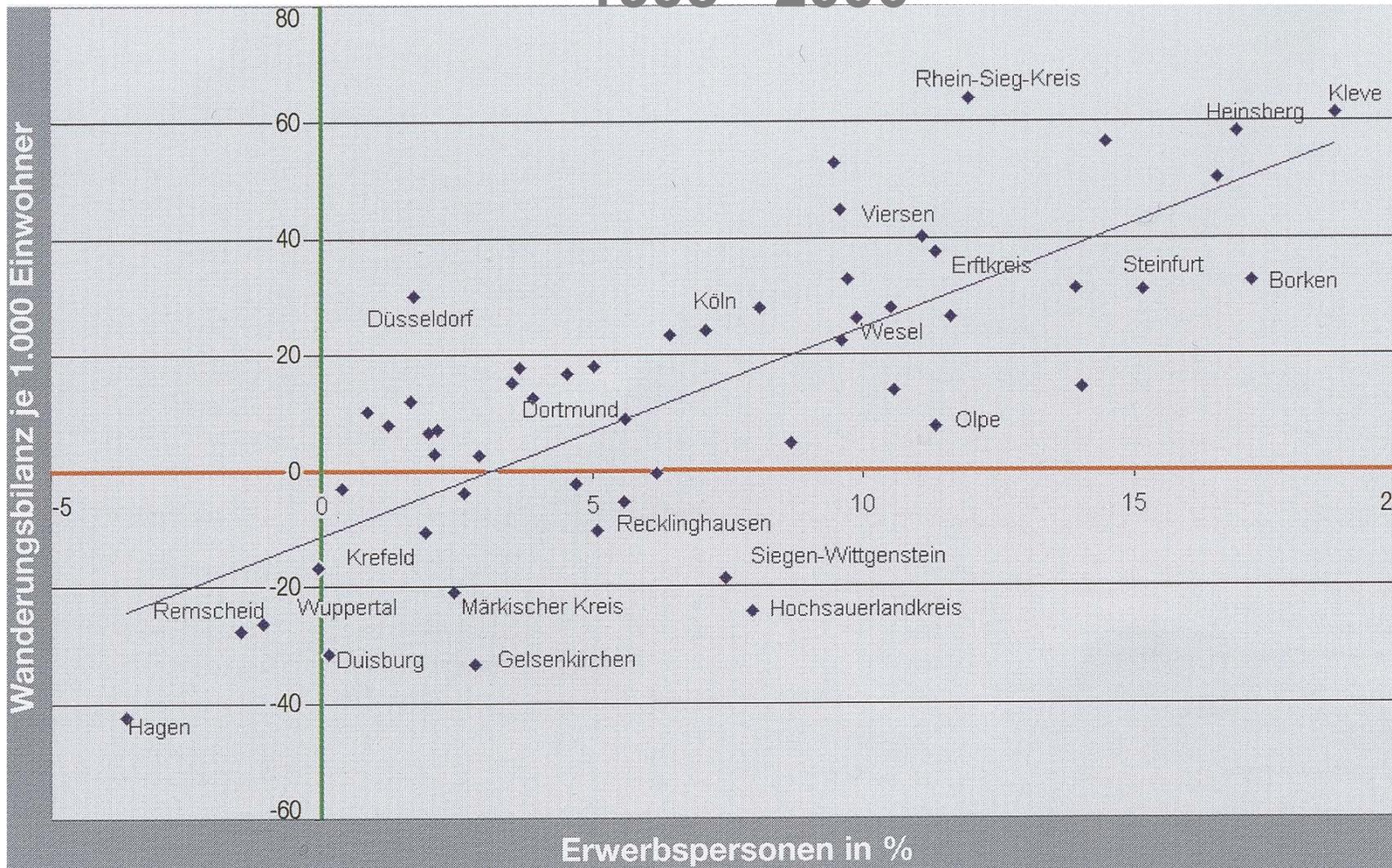
Quelle: LDS NRW, ILS 2008



Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter
Professur für Städtebau und Bodenordnung

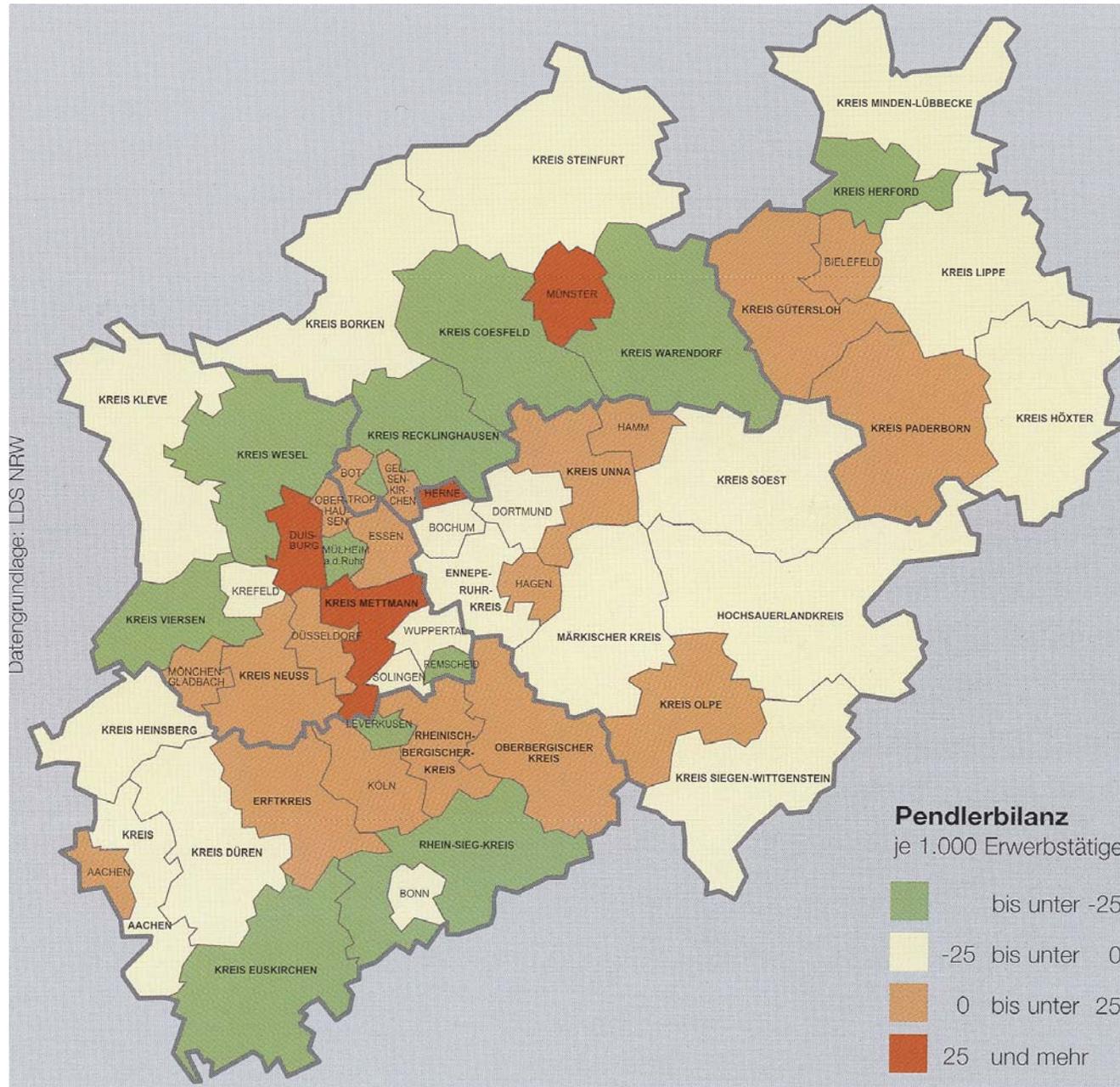


Wanderungsbilanz und Erwerbspersonen 1998 - 2006



Quelle: LDS NRW, ILS 2008

Pendlerbilanz je 1.000 E 1998 - 2006

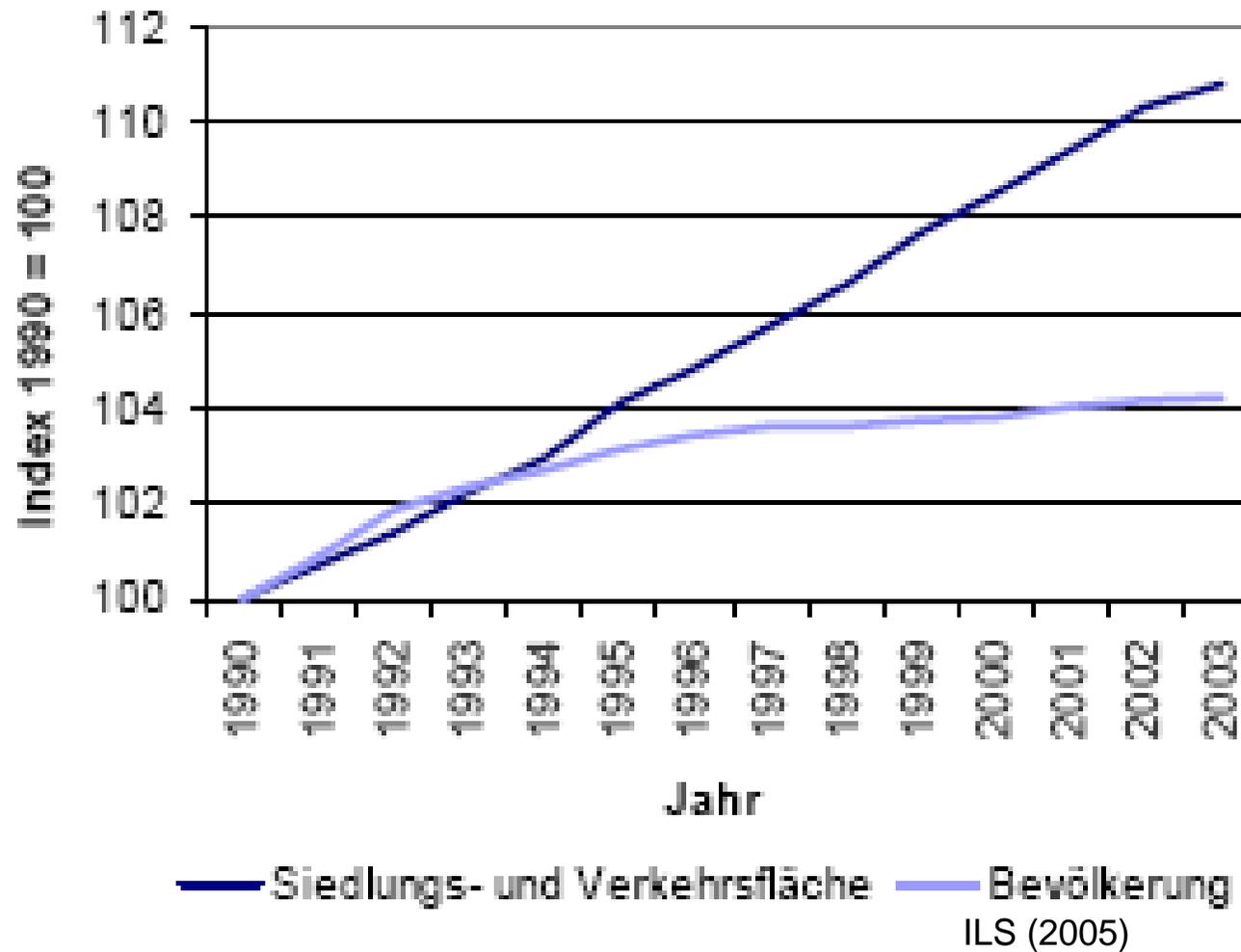


Quelle: LDS NRW, ILS 2008

Trends in NRW

- Uneinheitliche Entwicklung hinsichtlich Zuwanderung, Erwerbslose, setzt sich fort: prosperierende und schrumpfende Regionen unmittelbar benachbart
- Hohe Wanderungsgewinne in den Kreisen (21,49 je 1.000 E) und negative Entwicklung des Pendlersaldos
- Umgekehrte Entwicklung in den kreisfreien Städten (Wanderungsbilanz 1,52 je 1.000 E)
- Auf kommunaler Ebene hat Wanderung entscheidenden Einfluss; aktive und passive Alterung (Beispiel: Universitätsstädte – Kurorte)
- Rückgang der Arbeitslosenquote trotz Anstieg der Arbeitslosenzahl
- Fortgesetzte Ausdifferenzierung der ländlichen Kreise
- Zunahme der Pendlerverflechtungen deutet auf fortgesetzte Funktionsteilung zwischen Wohn- und Arbeitsstandorten hin

Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der SuV-Fläche in NRW 1990-2003



Neuausrichtung des Wohnungs- und Bauflächenangebotes

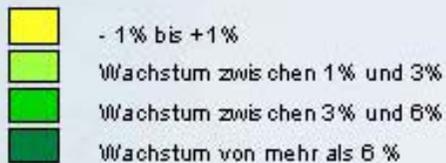


Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter
Professur für Städtebau und Bodenordnung

Haushaltsentwicklung in NRW

NRW 2003 / 2010 in Prozent

Veränderung der Haushalte



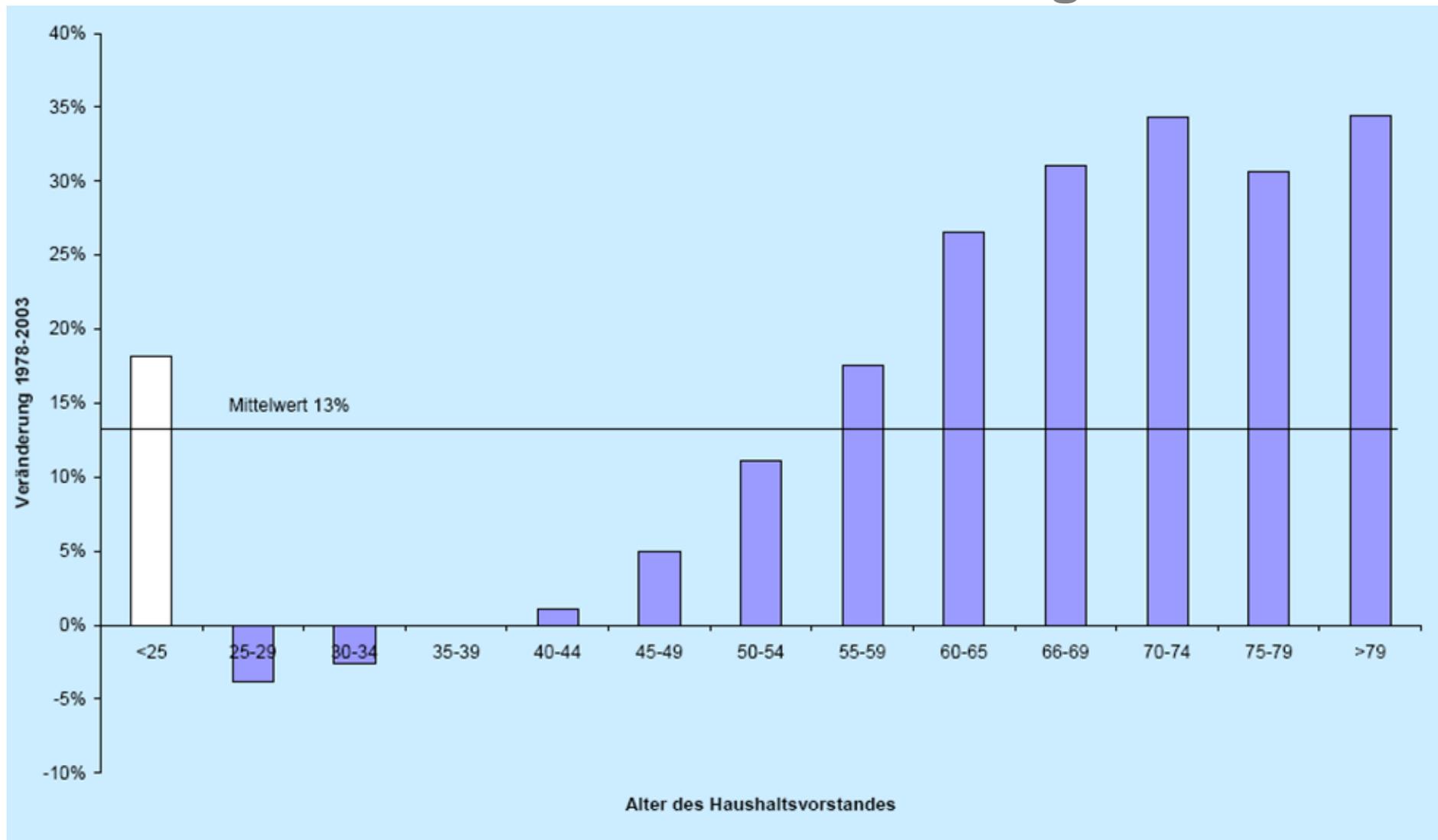
Quelle: Empirica 12/2005, Raumordnungsregionen

Haushaltszahlen [in Mio.]

2003	7,7
2010	7,9
2015	8,1
2020	8,2

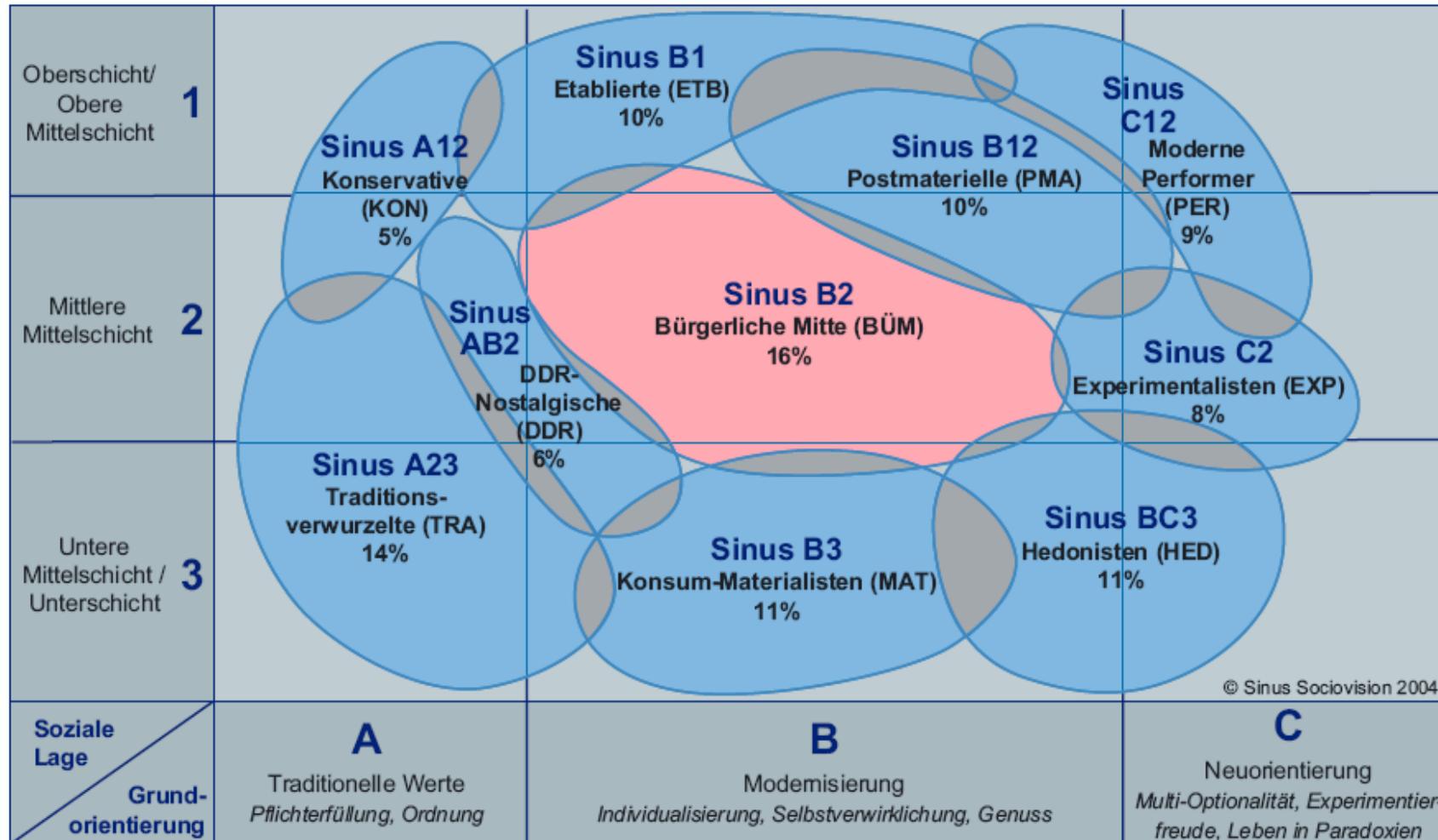
LDS NRW 9/2006

Wohnflächenentwicklung



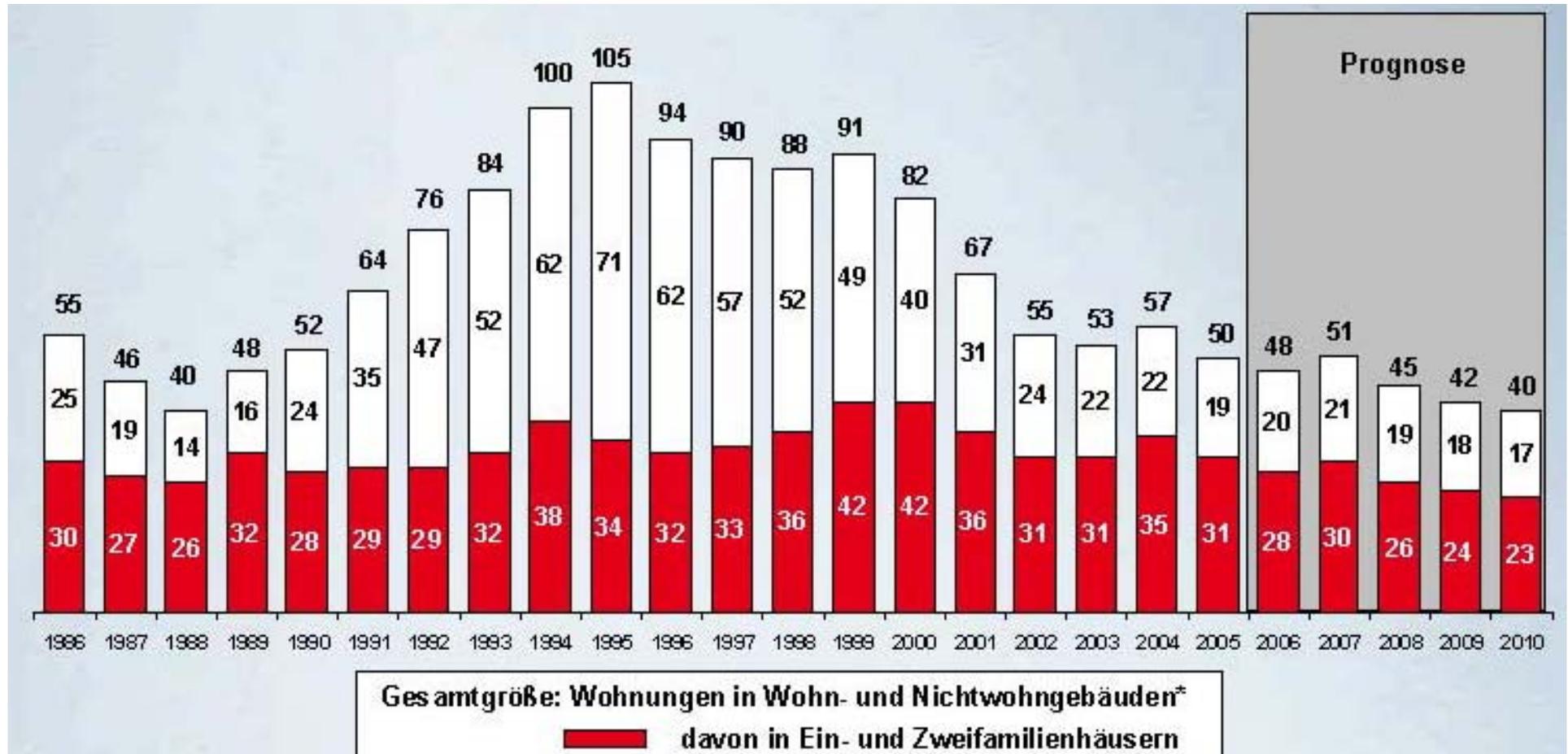
Krings-Heckemeier (2005)

Sinus-Milieus in Deutschland 2004



Quelle: InWIS 2005

Wohnungsbau in NRW



LDS NRW 9/2006

Zusätzlicher Wohnsiedlungsflächenbedarf im Zeitverlauf

	bis 2020		2020-2030		2030-2040	
	in ha	in %*	in ha	in %*	in ha	in %*
Ahaus	255	89,9%	26	9,3%	2	0,8%
Bonn	585	77,9%	129	17,2%	36	4,8%
Duisburg	111	100,0%	-227	-204,5%	-39	-35,2%
Höxter, Kreis	393	100,0%	-7	-1,8%	-44	-11,2%
Höxter, Stadt	6	90,7%	1	9,3%	-3	-41,6%
Olpe, Kreis	458	93,1%	34	6,9%	-12	-2,4%
Oer-Erkenschwick	110	96,5%	4	3,5%	-2	-1,5%
Ratingen	98	98,5%	2	1,5%	-11	-10,8%

ILS (2005)

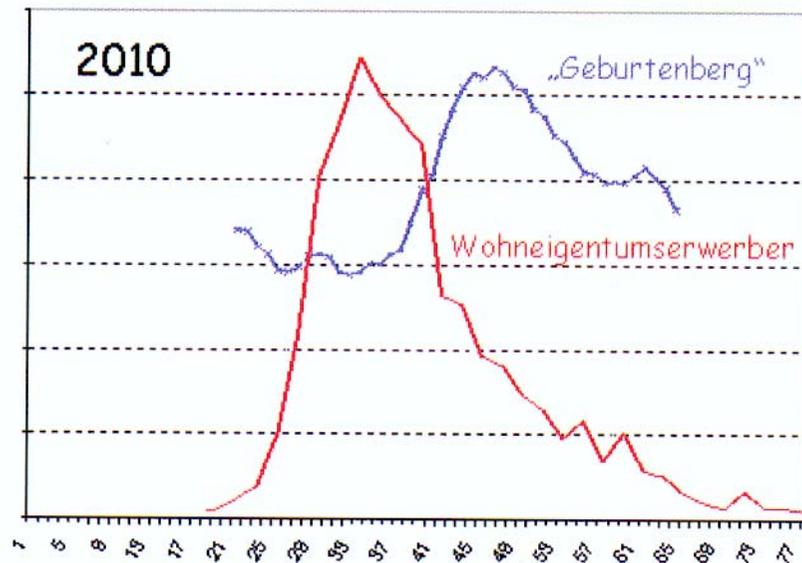
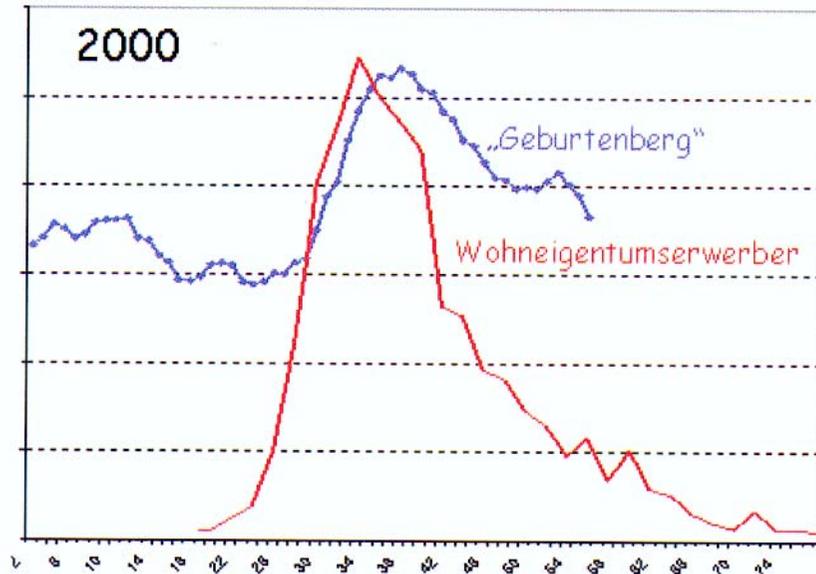


Geburtenberg und Erwerbsverhalten

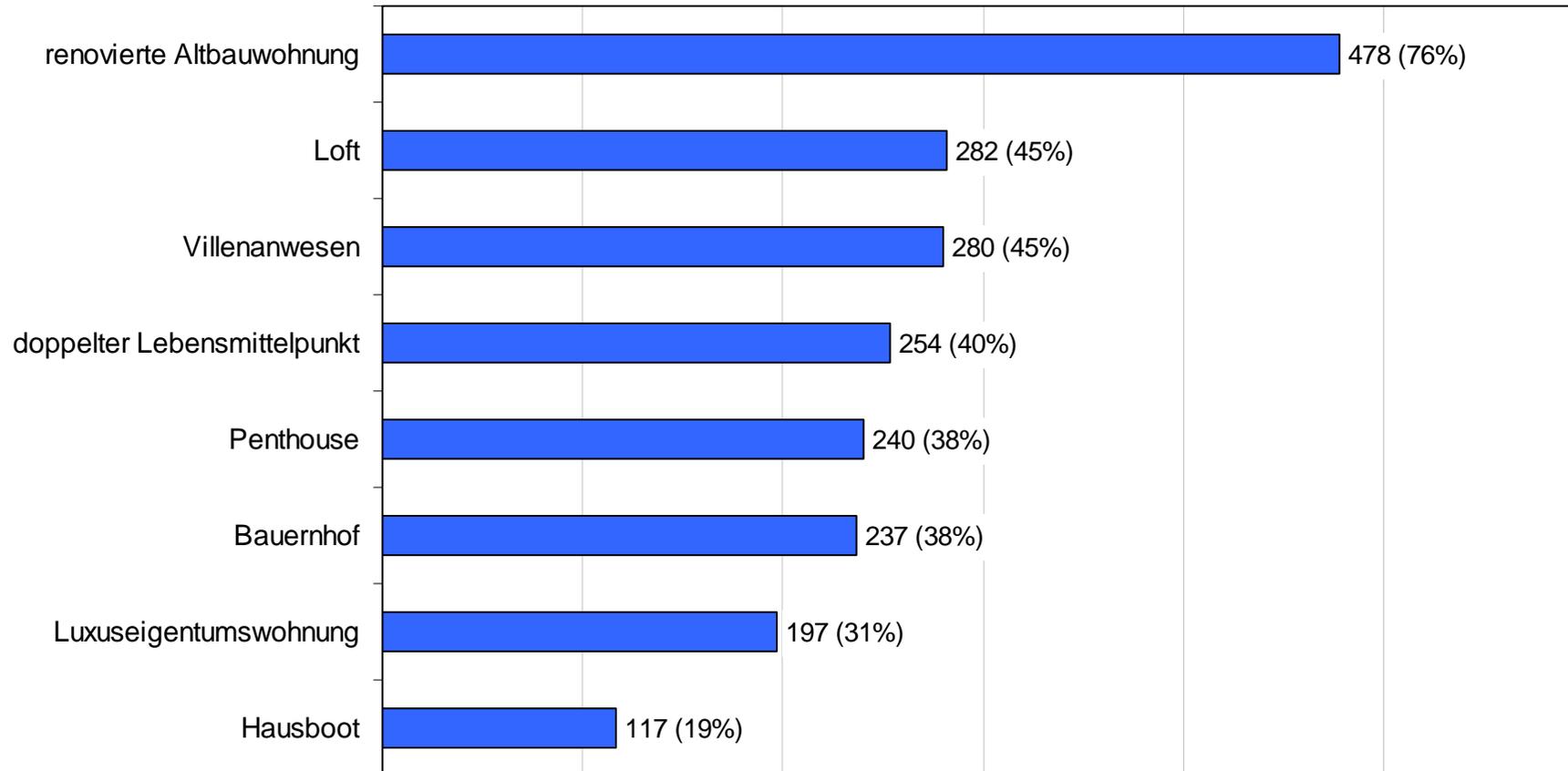
Kohorteneffekt:

2000: Geburtenberg der 60er Jahre und Eigentumserwerb fallen zusammen

2010: Geburtenberg hat die Phase der Eigentumsbildung durchschritten und Nachfrage schwächt ab



Jungakademiker



Quelle: InWIS 2005

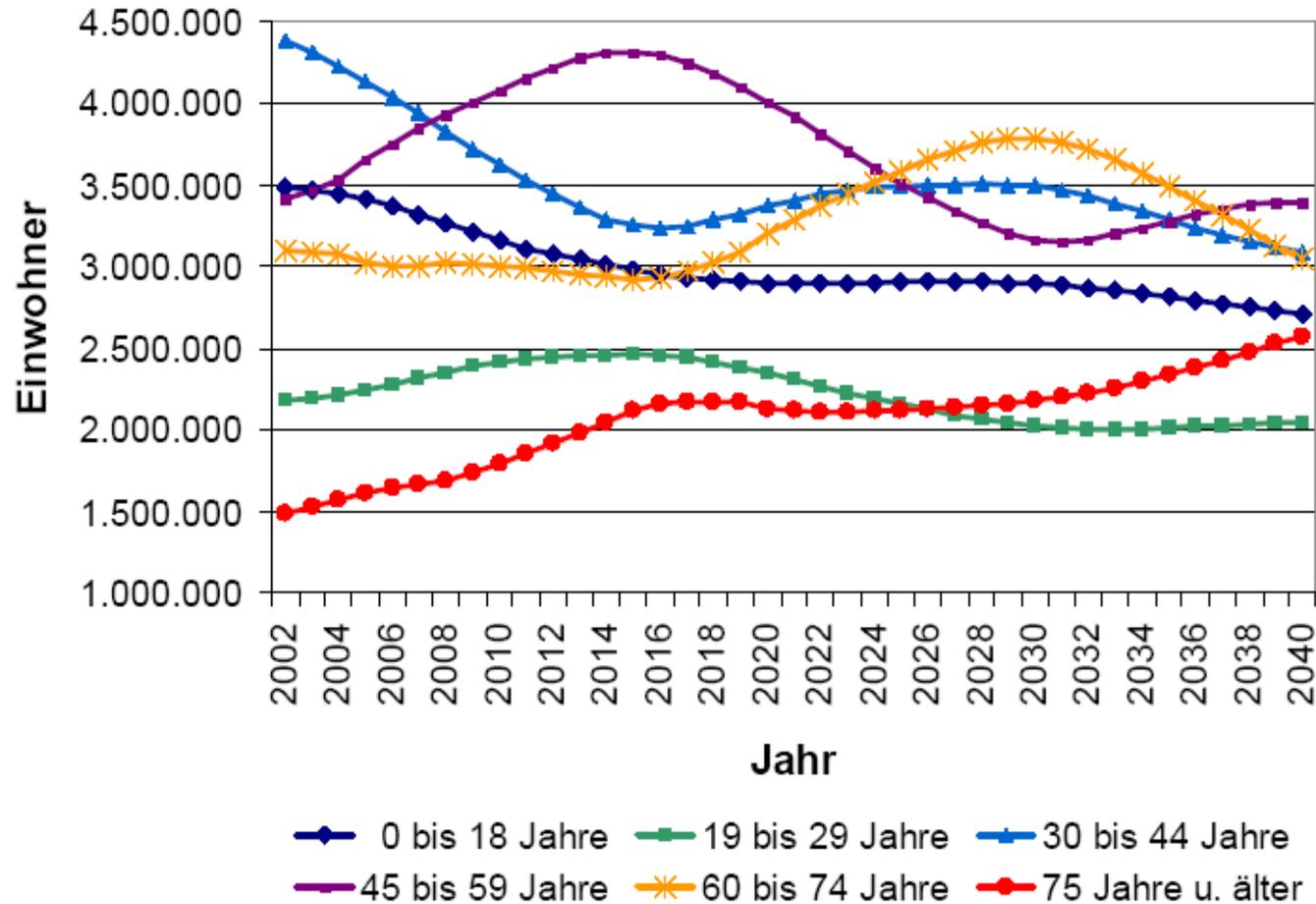
Lebensabschnittserwerber

Familien mit Kindern

- Abwanderungsmotive aus Innenstädten: subjektive Sicherheit, familienfeindliches Umfeld, Verwahrlosung, soziales Umfeld
- Anforderungen an neuen Wohnstandort: Gute Ausstattung mit und Erreichbarkeit von Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Nahversorgung)
- Sichere Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder im wohnungsnahen Umfeld
- Flächenbedarf und flexible Nutzungsmöglichkeiten: vier bis sechs Zimmer (>15 m²)
- „Unfreiwillige“ Abwanderung ins Umland



Bevölkerungsvorausberechnung nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen



Generationen 50+

- Der Zuwachs der Haushaltszahlen spielt sich künftig ausschließlich bei den Generationen 50+ ab
- Ein Drittel der über 30 Mio. über 50jährigen verändern ihre Wohnsituation
- Bestandsoptimierer und Umzügler 2005: 8,9 Mio. E; 2020 10,5 Mio. E
- Mit den Umzügen sollen auch altersbedingte Einschränkungen bewältigt werden
- Ca.- 60 % der Umzügler suchen „normale“ Häuser/Wohnungen ohne Dienstleistungen
- Wunsch nach selbständigem Wohnen im Alter ausgeprägt
- Beachtliche finanzielle Ressourcen der 50 - 59jährigen an Finanz- und Immobilienvermögen
- Eigentumsquote liegt ca. 20 % über Durchschnitt

Diversifizierung im Wohnungsbau



The
Stä

Umbau der Daseinsvorsorge und regionale Kooperationen



Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter
Professur für Städtebau und Bodenordnung

Daseinsvorsorge und demografischer Wandel

Punktförmige Einrichtungen

- Bildung
- Gesundheit
- Kinder-, jugend-, familien- und altersspezifische Sozialeinrichtungen
- Kultureinrichtungen

Stilllegung technisch möglich
politisch problematisch

Netzförmige Anlagen

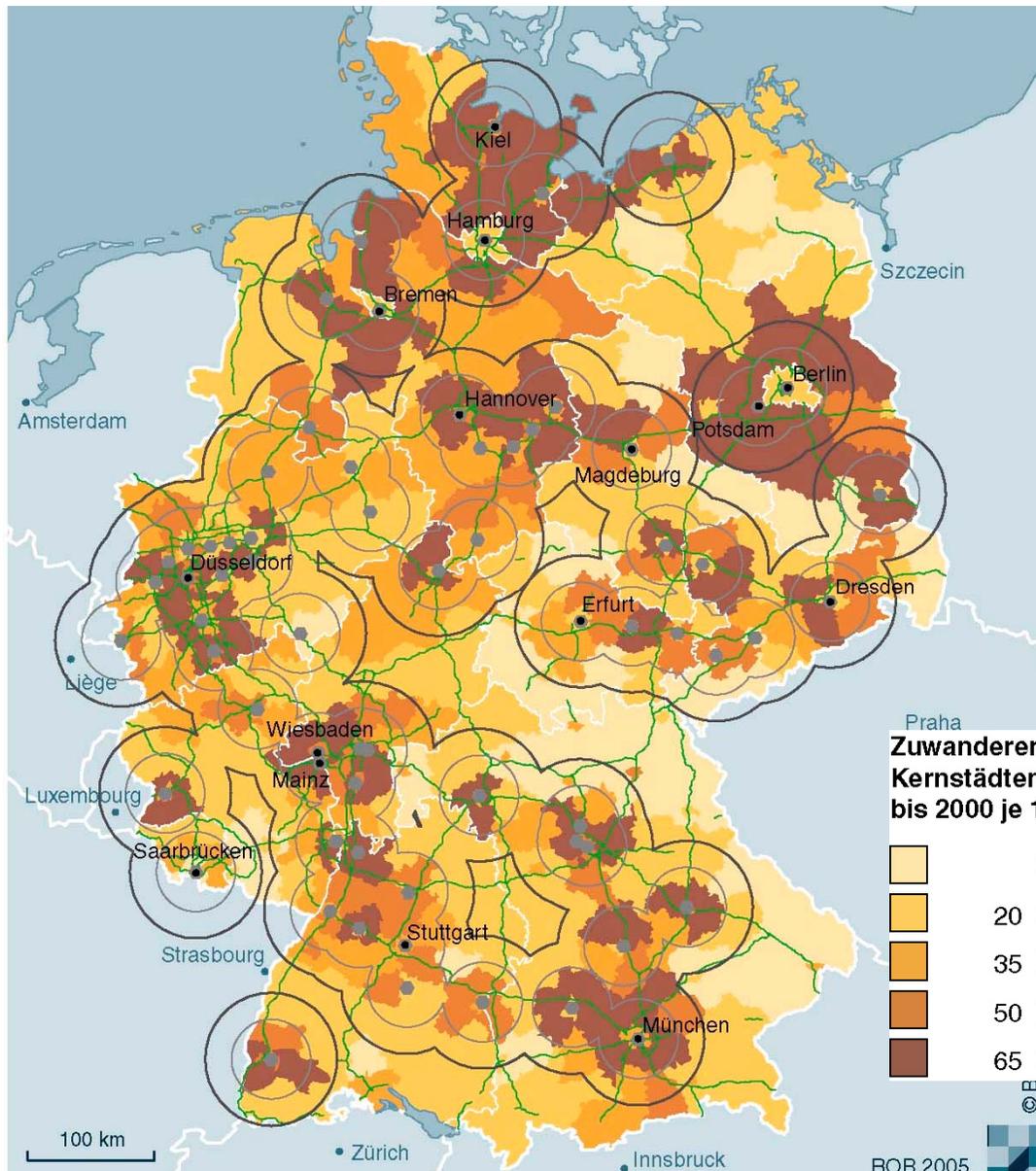
- Verkehrsanlagen
- Ver- und Entsorgungsanlagen

Stilllegung nur bei flächenhaftem Rückbau möglich

Anforderungen:

- Bedarfsgerecht und hochwertig
- Gut erreichbar
- Finanziell tragbar

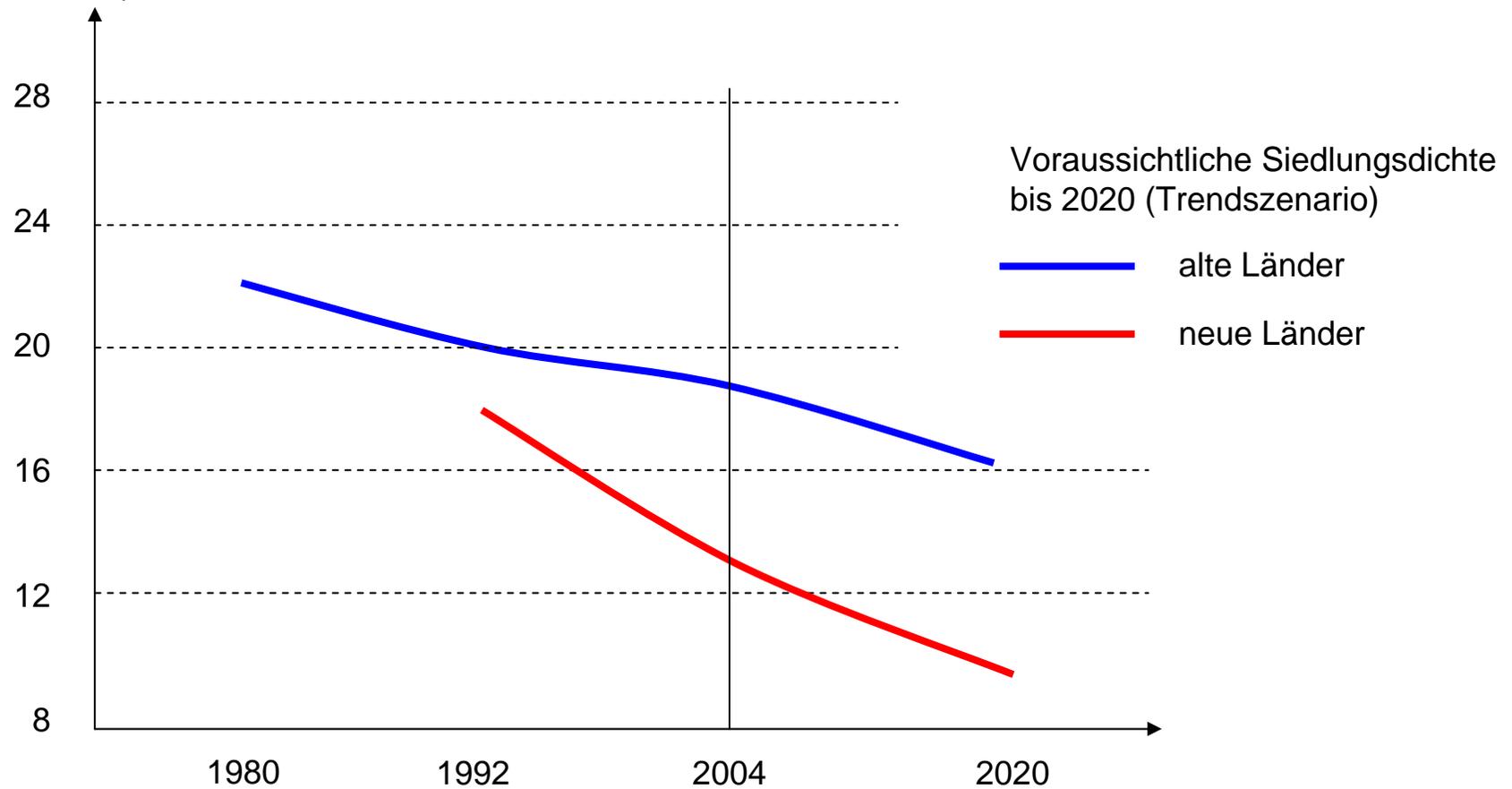
Stadt-Umlandwanderung



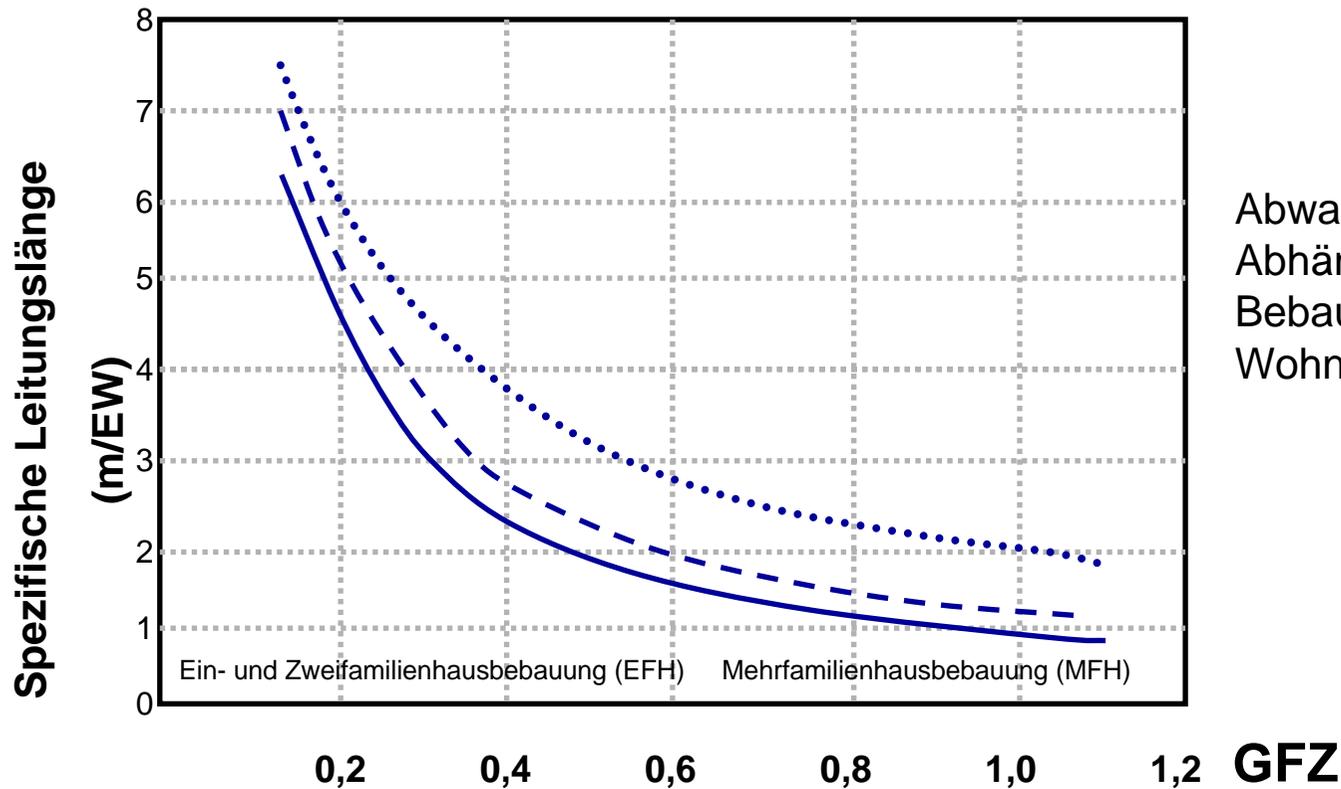
- Suburbanisierung der Bevölkerung hält an
- Stadt-Umland-Wanderung greift immer weiter in die peripheren ländlichen Räume.
- 2002 lebten in den meisten Stadtregionen mehr Menschen in suburbanen Räumen als in den Kernstädten.
- Erste Trends der Abschwächung und Reurbanisierung sind erkennbar.

Dispersion der Siedlungsflächen

Siedlungsdichte
(EW ja Hektar SuV)



Infrastrukturaufwand und Siedlungsdichte



Abwasserkanallängen In Abhängigkeit von Bebauungsdichte und Wohnungsleerstand

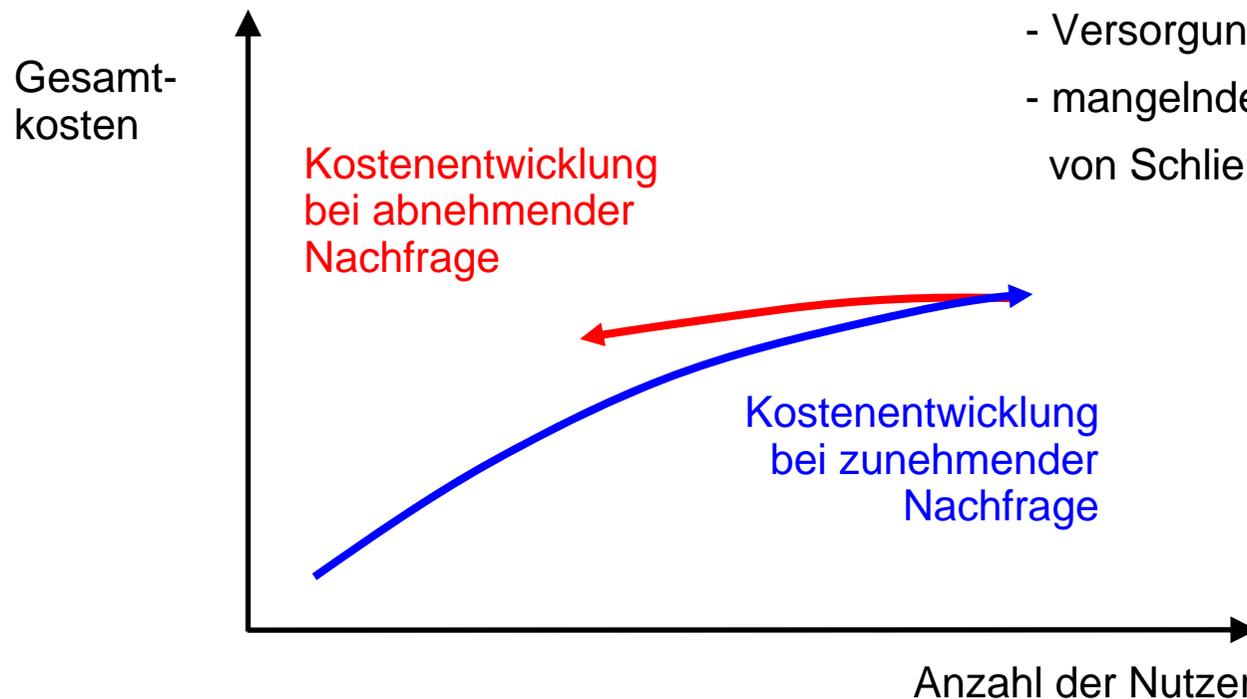
- Angenommene extreme Leerstandssituation (MFH 50%; EFH 20%)
- - Mittlerer Wohnungsleerstand in den neuen Bundesländern, 2000 (MFH ca. 12- 25 %, EFH 7- 15 %)
- Vollbelegung des Wohnungsbestandes

nach Buchert et al. (2004)

Remanenzkosten bei der Anpassung von Infrastruktur bei sinkender Dichte

Ursachen

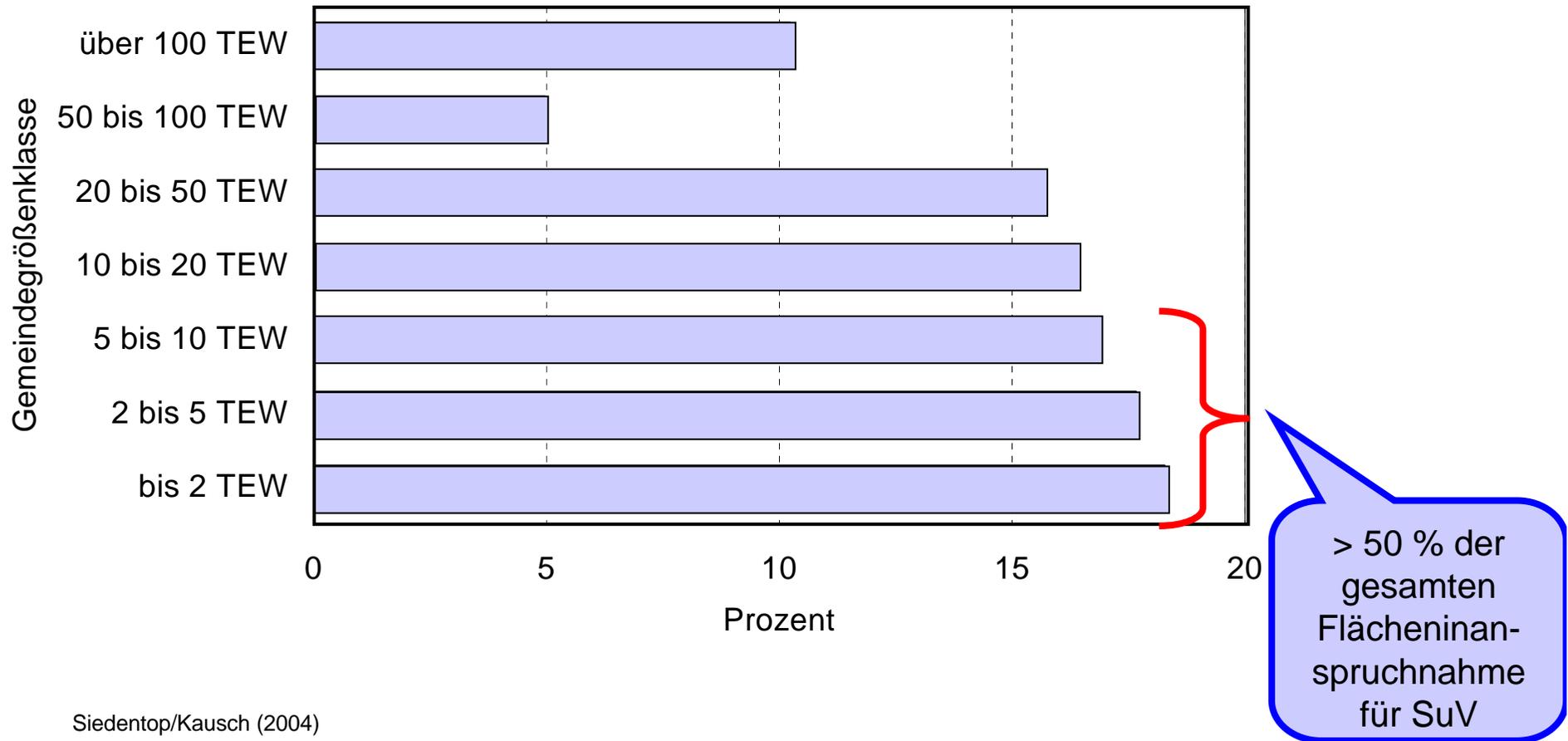
- hoher Kapitalkostenanteil
- Unteilbarkeit von Anlagen
- Versorgungspflicht
- mangelnde politische Durchsetzbarkeit von Schließungen/Stilllegungen



in Anlehnung an Junkernheinrich/Micosatt (2005)

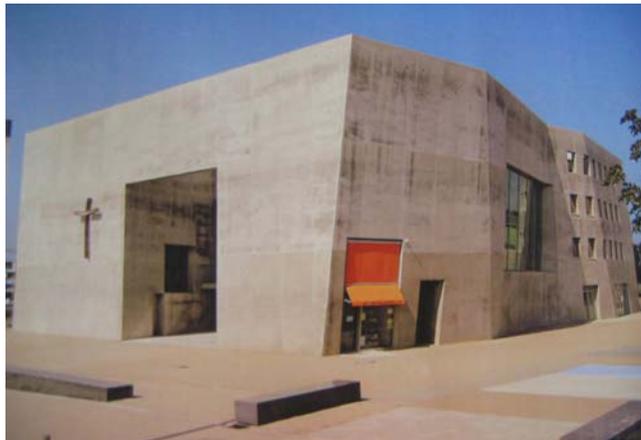
Siedlungstätigkeit und Gemeindegröße

Anteil der Gemeindegrößenklassen am SuV-Zuwachs 1997-2001



Siedentop/Kausch (2004)

Umbau der Daseinsvorsorge



Freiburg Rieselfeld:
Gemeinsame Nutzung eines
sakralen Gebäudes durch die
katholische und evangelische
Kirche

Strategien:

- **Ausbau:** Neue quartiersbezogene Einrichtungen (altersspezifische Angebote, Kultureinrichtungen, Servicewohnen etc.)
- **Anpassung:**
 - Konzentration und Bündelung
 - Dezentralisierung und Verkleinerung
 - Mobilisierung
 - Umnutzung
 - Mehrfachnutzung
- **Rückbau**

Bausteine einer kooperativen Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung in der Region

- Wohnungsmarktuntersuchung
- Bewertung von Wohnbauflächen
- Vereinbarung von Qualitätskriterien für den Wohnungsbau (Infrastruktur, kosten-, energie-, flächensparend ...)
- Entwicklung eines regionalen Wohnungsbauprogramms
- Auslobung eines Wettbewerbs für den Wohnungsbau
- Auszeichnungen beispielhafter Projekte
- Budgetierung der Landesmittel der Wohnungsbauförderung



Entwicklung der Innenbereiche in Städten und Dörfern

Brachflächensituation

128.000 ha baulich nutzbare Brachflächen:
ehem. aufgegebene Industrie- und
Gewerbeflächen (48 %), ehem. militärische
Liegenschaften (41 %), brachliegende
Verkehrsflächen, Bahn- und Hafengelände
(12 %)

Wachstum: 9 – 12 ha/Tag

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 2001

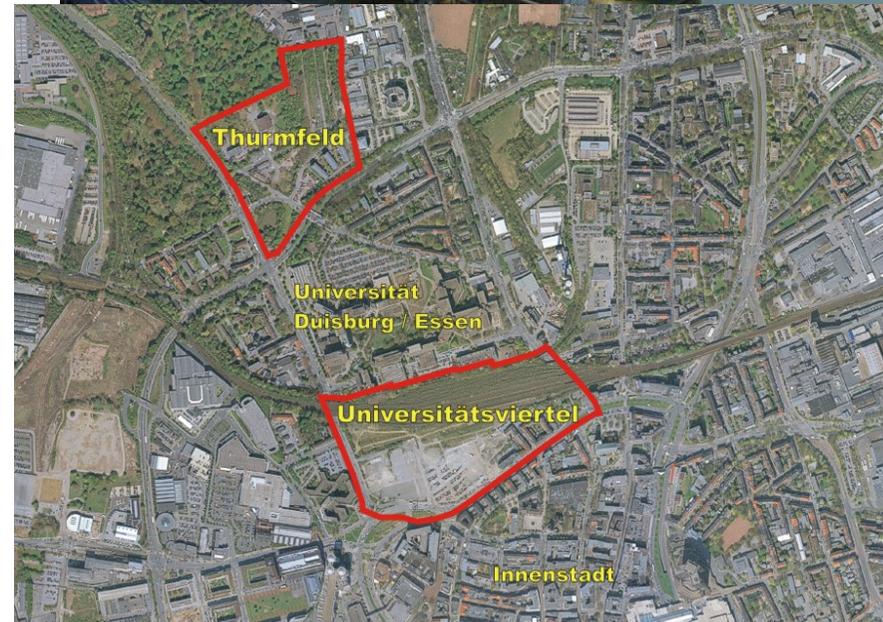
128.000 ha Gewerbeflächen einschließlich
Bahn- und Postflächen,
etwa 400.000 ha (davon ca. 20 %
innerstädtisch) ehemalige Militärflächen

Umweltbundesamt, 1999

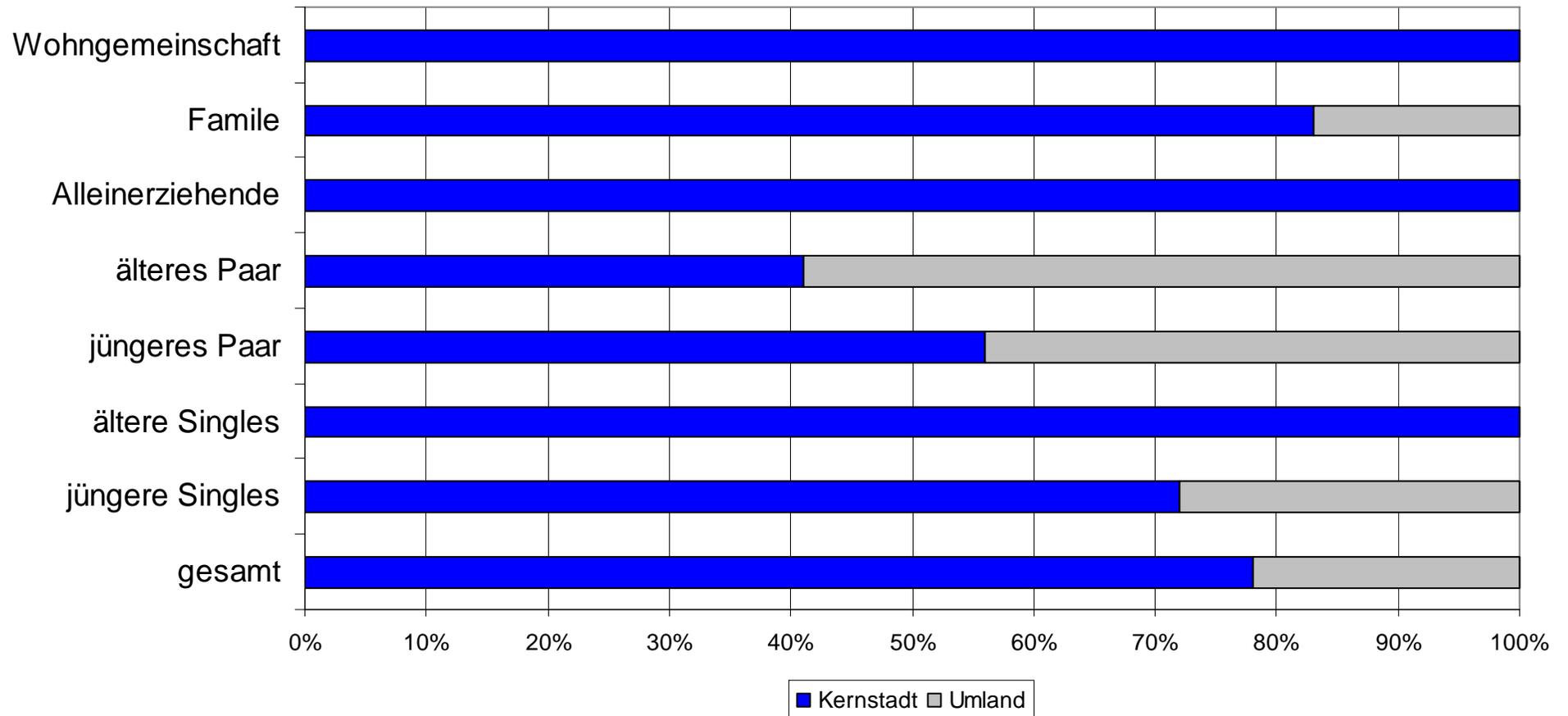
Gewerbebauland: 40.000 ha baureife
gewerbliche Brachen (2000)

28.500 ha gewerbliche
Wiedernutzungspotenziale (2004) darunter
12.000 ha in Bauleitplanungsverfahren

BBR-Gewerbebaulandumfragen 2000, 2004



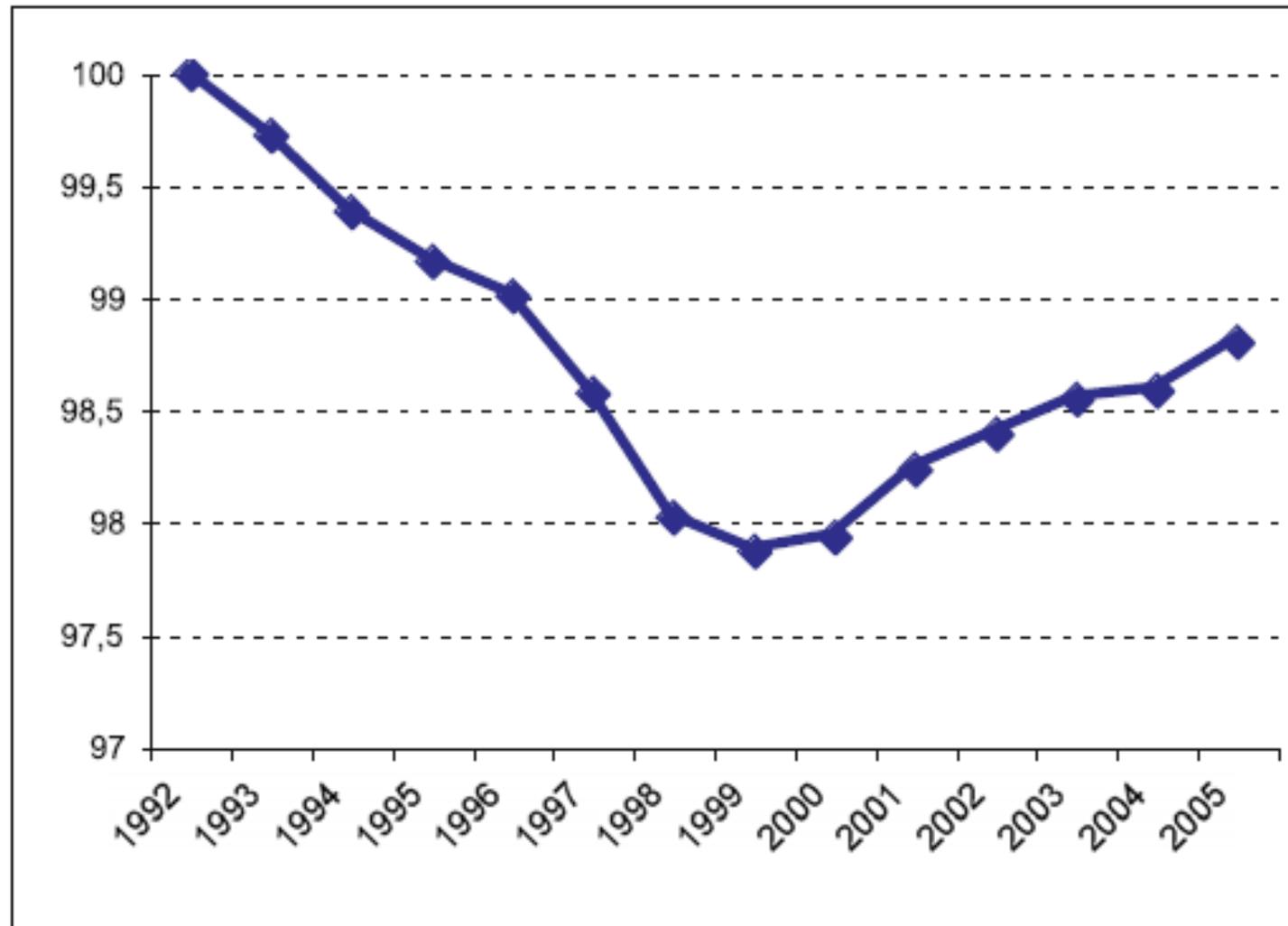
Wohnstandortpräferenzen von Haushalten



Ergebnisse einer Umfrage bei Haushalten
mit Umzugsabsicht in Essen

Quelle: InWIS 2005

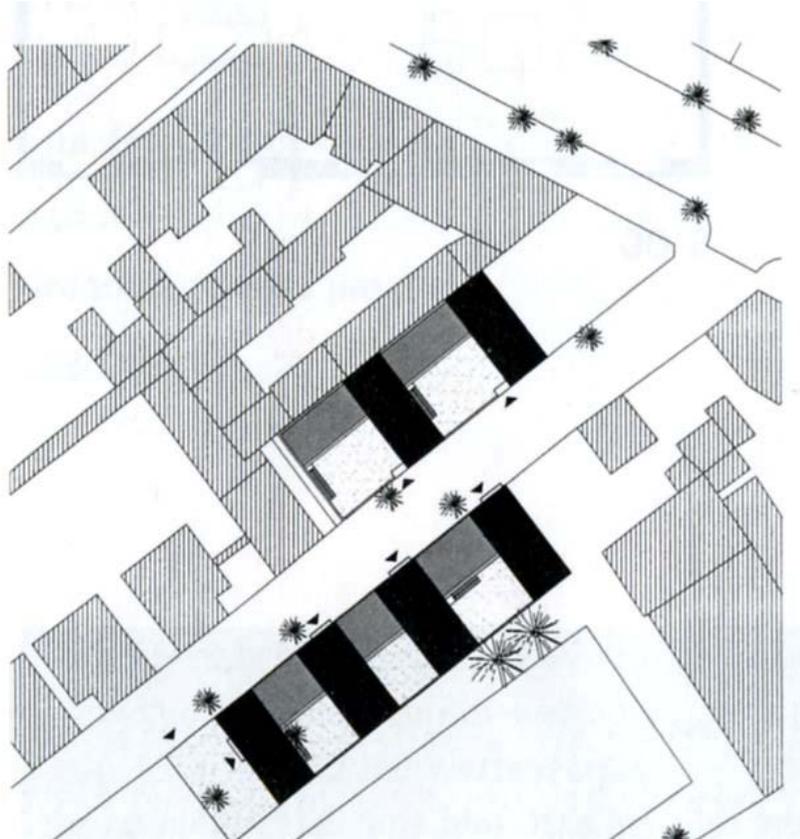
Reurbanisierung?



Kumulierte Bevölkerungsentwicklung in den Großstädten 1992 - 2005

Statistisches Bundesamt 2006

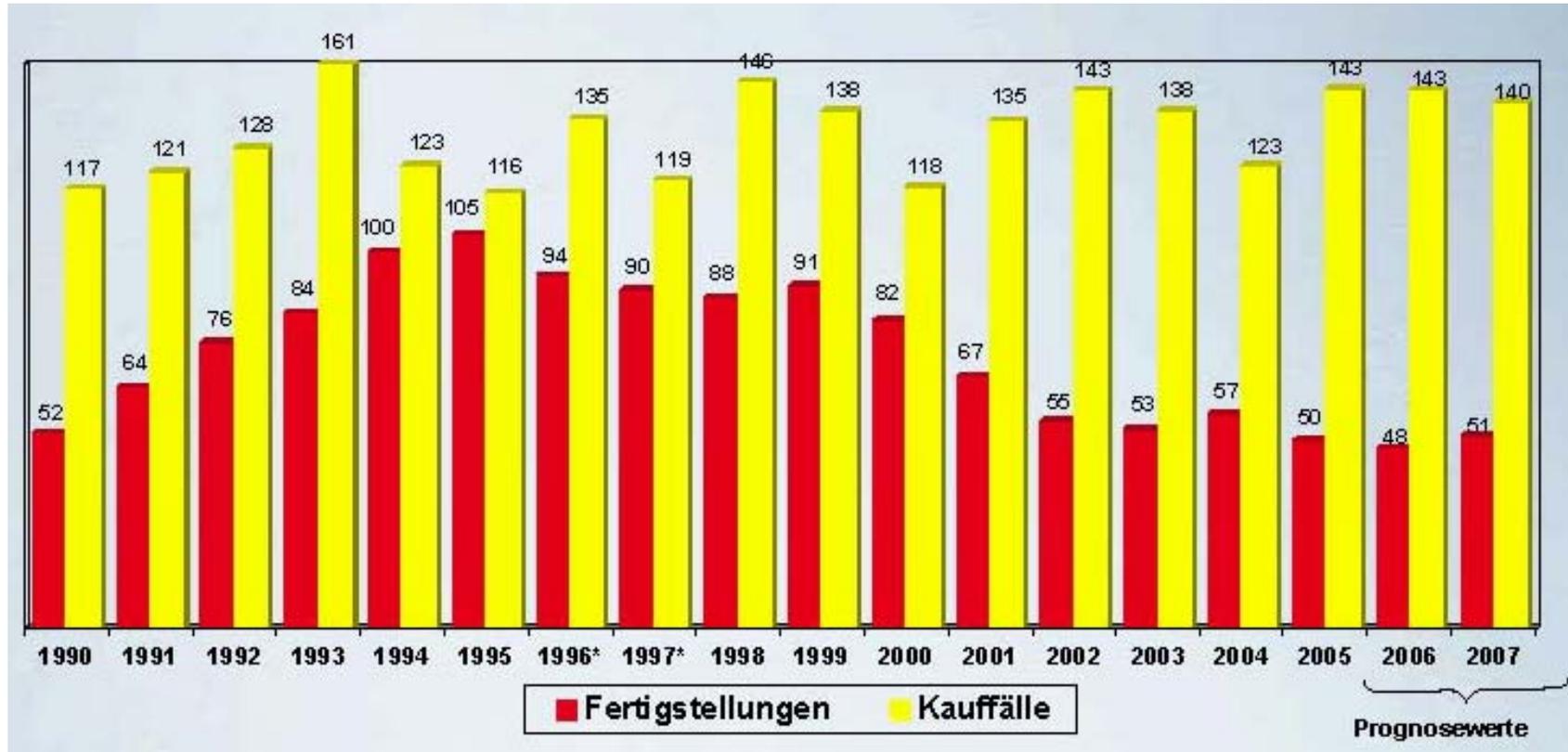
Wohnqualitäten in der Innenstadt



Beispiel: Gartenhofhäuser im
Stadtinnenbereich von Leipzig



Veränderungen des Immobilienmarktes: Verhältnis neuer - gebrauchter Immobilien 1 : 3



Neubau- und Gebrauchtimmobilienkäufe in 1.000 WE

LDS NRW 9/2006

Strategien der Innenentwicklung

- Innentwicklung zentrale Aufgabe zur Bewältigung demografischer und wirtschaftsstruktureller Veränderungen
- Monitoring der über Flächenentwicklungen, Potenziale im Bestand (u.a. Brachflächen) aufbauen
- Anreize durch Förderung der Anschubfinanzierung und revolvingende Fonds verstärken
- Strategisches Flächenmanagement auf Ebene der Gesamtstadt notwendig (z.B. Mengenbegrenzung in der Flächenausweisung)
- Interessenausgleich zwischen den Kommunen im Rahmen der Flächenausweisung erforderlich
- mehr Kostentransparenz über mittel- und langfristige Folgekosten der Siedlungsentwicklung schaffen (Vergleich Innen- und Außenentwicklung)
- Zwischennutzungen insbesondere für nicht-bauliche Zwecke von Brachflächen ermöglichen
- Einbindung von Wirtschaft, Privathaushalten und gesellschaftlichen Akteursgruppen

Fazit

- **Sozial gerechte, ökonomisch tragfähige, ökologisch vertretbare Gesamtstrategie:** Regional abgestimmtes Konzept der Stadt-, Infrastruktur- und Flächenentwicklung, Marktorientierung und Sensibilität für Innenentwicklung stärken
- **Funktionale Anreicherung:** multifunktionale Innenstädte als Standorte zentraler Versorgungs-, Dienstleistungs-, Kultureinrichtungen etc. stärken, funktionsgemischte Strukturen fördern
- **Kooperationen ausbauen:** Zusammenarbeit auf allen Ebenen (Gemeinden, Wirtschaft, Eigentümer) ausbauen, um Akzeptanz und Umsetzungsgrad zu erhöhen
- **Klima- und Ressourcenschutz:** Energie- und ressourcenschonende Flächenentwicklungen, Null-Emissionsgebäude
- **Baukultur:** Image der Stadtinnenbereiche aufwerten, städtebauliches Qualitätsmanagement durch Wettbewerbe und Beispielprojekte fördern, Diversifizierung der Wohnungsangebote und Integration bedarfsgerechter Wohnformen