

Stadtumbau

Stadtumbau ist in den meisten Städten im Freistaat Sachsen ein wichtiger Teil der Stadtentwicklung geworden. Der Rückgang der Bevölkerungszahlen und das steigende Durchschnittsalter machen die Anpassung der städtischen Strukturen notwendig. Zugleich gilt es, die Quartiere an zukunftsfähige Energien anzupassen, die standortgerechte Nutzung von Brachflächen in die neuen Stadtstrukturen einzubeziehen und die vorhandene Infrastruktur für Verkehr, Stadttechnik und Versorgung so anzupassen, dass sie wirtschaftlich betrieben werden können. Einrichtungen für Bildung, Gesundheitswesen und Sport sollen nachhaltig angepasst werden (G 2.2.2.2).

Lebensqualität wird wesentlich durch die Funktionalität der Städte geprägt. Neben immer noch notwendigen Rückbaumaßnahmen stehen nachhaltige Aufwertungsmaßnahmen im Vordergrund des Stadtumbaus. Selbst die drei großen Städte Dresden, Chemnitz und Leipzig, die mittlerweile stabile Einwohnerzahlen haben, sind aufgrund des demographischen Wandels und der Energiewende mit der Anpassung der Stadtquartiere beschäftigt. Der Rückgang der Bevölkerungszahlen prägt anhaltend kleinere Städte und Dörfer. Dort soll der Stadtumbau, insbesondere die städtischen Strukturen, auch bei rückläufigen Bevölkerungszahlen lebendig halten und die Lebensqualität durch gezielte städtebauliche Maßnahmen erhalten und verbessern (G 2.2.2.2).

Die Innenstädte sollen im Stadtumbauprozess nach dem Leitbild der europäischen Stadt gestärkt und traditionelle Strukturen erhalten werden, d. h., Innenentwicklung hat Vorrang vor Außenentwicklung. Ziel ist die kompakte, nutzungsgemischte Stadt mit kurzen Wegen (G 2.2.2.2, G 2.2.2.3).

Das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau Ost“ bietet den Städten eine flexible finanzielle Unterstützung für die komplexen städtebaulichen Maßnahmen, die im Rahmen der INSEK geplant sein müssen (G 2.2.2.1).

Landesentwicklungsplan

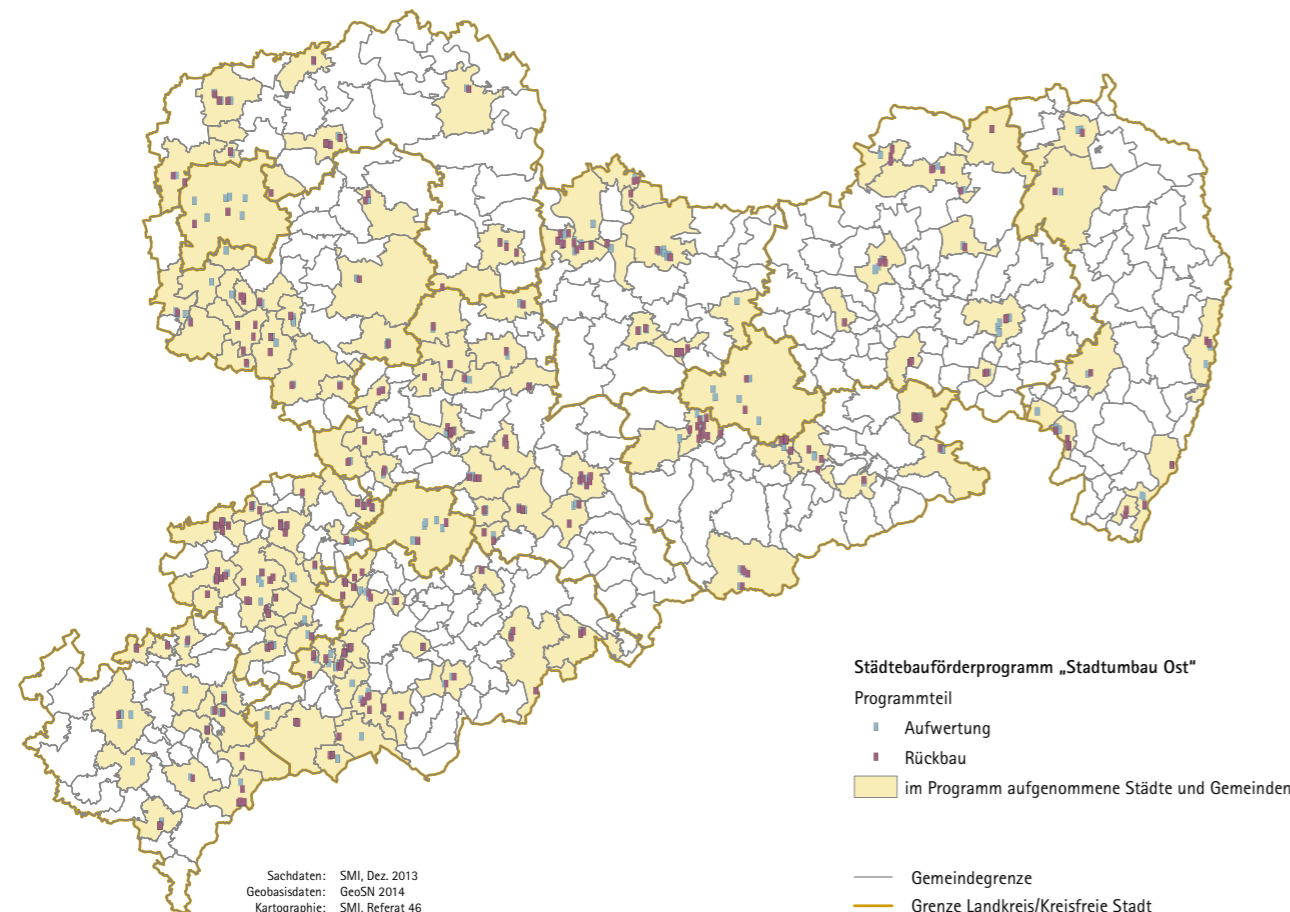
2013

Ziel 2.2.2.1 ► Weiterführung integrierter Maßnahmen der Stadt- und Dorfentwicklung zur Verbesserung der Lebensverhältnisse in den Gemeinden

Grundsatz 2.2.2.2 ► Weiterentwicklung der Städte und Dörfer hinsichtlich Siedlungsgefüge, Innenstädte, Brachflächen, integrierte SuV-entwicklung und Stadt- und Dorfbau

Grundsatz 2.2.2.3 ► Stadt- und Dorfbau: Rückbau von außen nach innen, vorrangige Nutzung städtebaulich integrierter Lagen zur Verhinderung des Auseinanderbrechens des Siedlungsgefüges

Karte 3.7: Städte und Gemeinden im Städtebauförderprogramm „Stadtumbau Ost“



Stadtumbau findet im Freistaat Sachsen vor allem in den Städten selbst statt. Aber auch Gemeinden mit dörflichem Charakter ab 2.000 Einwohner haben Zugang zum Programm „Stadtumbau Ost“, wenn sie von hohem Leerstand und Umbauebedarf betroffen sind. Der Stadtumbau kommt im Freistaat Sachsen gut voran. Auf der Basis der konsequenten integrierten Stadtentwicklungsplanung unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung konnten gravierende Auswirkungen des Leerstandes auf den Wohnungsmarkt verhindert werden. Die notwendigen Rückbaumaßnahmen konnten zum überwiegenden Teil bis 2010 abgeschlossen werden. In den weiterhin vom Bevölkerungsrückgang betroffenen Gemeinden bleibt der Rückbau jedoch ein wesentlicher Bestandteil der Stadtentwicklungsmaßnahmen (G 2.2.2.3).

Bis 2014 wurden rund 140.000 leer stehende Wohnungen zu einem großen Teil mit Fördermitteln aus dem Programm „Stadtumbau Ost“ vom Markt genommen, die ansonsten das Gleichgewicht am sächsischen Wohnungsmarkt erheblich beeinträchtigen würden. Der Leerstand hätte zudem einen großen Teil finanzieller Mittel der Wohnungseigentümer gebunden, die nun wieder in Investitionen zur Aufwertung der Wohnquartiere fließen können. Im Programm „Stadtumbau Ost“ wurden bislang mit rund 390 Mio. € Rückbaumaßnahmen unterstützt, begleitend wurden Infrastrukturanpassungen mit rund 54 Mio. € anteilig finanziert. In die Aufwertung sowie Sicherung wertvoller Bausubstanz flossen rund 565 Mio. €. In Summe wurde seit 2002 rund 1 Mrd. € in den Umbau unserer Städte allein aus dem Programm „Stadtumbau Ost“ investiert. Hinzu kommt der Eigenanteil der Gemeinden.

Für das Jahr 2030 sind für den Freistaat Sachsen zwischen 3,9 und 4,0 Mio. Einwohner prognostiziert. Damit leben 2030 voraussichtlich zwischen 58.000 und 204.000 bzw. 1,4 % bis 5,0 % weniger Menschen im Freistaat Sachsen als Ende 2014 (StaLA 2016). Zugleich hat Sachsen den höchsten Wohnungsleerstand Deutschlands und den ältesten Gebäudebestand. Mehr als 231.000 Wohnungen standen zum Zensusstichtag 2011 in Sachsen leer. Damit betrug die Leerstandsquote in Sachsen durchschnittlich knapp 10 %. Etwa 64.000 Wohnungen standen in kleineren Mehrfamilienhäusern leer. Zusammen mit den knapp 129.000 leer stehenden Wohnungen in größeren Gebäuden mit sieben und mehr Wohnungen ergibt das eine Leerstandsquote von mehr als 12 % in diesem Gebäudetyp. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (4,5 %) war die Leerstandsquote im Freistaat mehr als doppelt so hoch (Wohnungsbaumonitoring 2014/2015 SAB).

Außerdem muss im Freistaat in den darauffolgenden Jahrzehnten – weitgehend vorgezeichnet durch die bestehende Altersstruktur und das steigende Durchschnittsalter – mit einem kontinuierlich steigenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum und einem entsprechenden Wohnumfeld sowie passender Infrastruktur gerechnet werden. Das heißt, Stadtumbau bleibt auch zukünftig ein wesentliches Thema der Stadtentwicklung. ■ SMI

Karte 3.8: Geförderter Rückbau von Wohnungen bis 2013 und Leerstandsquote Wohngebäude 2011

