



# »Anpassung und Inwertsetzung von Infrastruktureinrichtungen im Kontext der Innenentwicklung«

Frank Amey - urban.frame

Befunde aus der laufenden Dissertation

an der TU-Kaiserslautern (Prof. Dr. Holger Schmidt) und Universität Leipzig (Prof. Dr. Manfred Röber)

in Verbindung mit dem »Zukunft Bau« BBSR/BBR-Forschungsprojekt „ResI“

als Teil des BBSR-MORO „Region schafft Zukunft.“

**Transferwerkstatt**

**der Bundestransferstelle c/o Büro Plan und Praxis GbR**

**Kleinere Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke**

am 14. Mai 2013 in Jüterbog

***»Lebenswerte Zentren in kleineren  
Städten und Gemeinden«***

Soziale

Meritorik  
Anpassungsstrategien  
ländlicher peripherer Raum

Anpassungsstrategien

Revitalisierung

Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse

Demografisches Klima

Nutzungsänderung

Kosten der Ausstattung

Schrumpfung

Wiederbelebung

Infrastruktur

Daseinsvorsorge

Bedarfsermittlung

Marktversagen

einrichtungen

Determinanten für Inwertsetzungsstrategien

# Soziale Infrastruktur

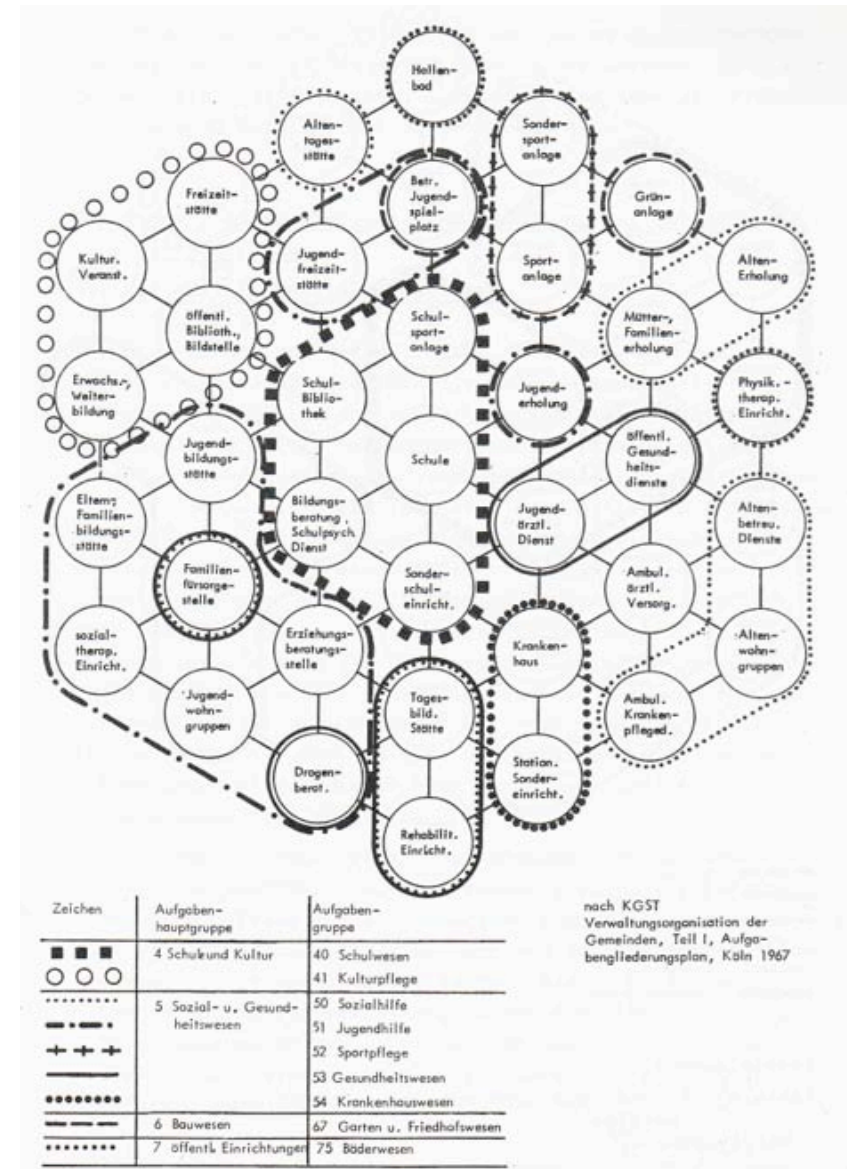
Cassing 1977: 26

Bereitstellung von Infrastruktur ergibt sich im Allgemeinen aus dem Willen, räumliche Entwicklungsprozesse so zu gestalten, dass durch die Gewährleistung von Ver- und Entsorgung sowie der Überwindung von Zeit und Raum Wachstum und Innovation möglich sei.

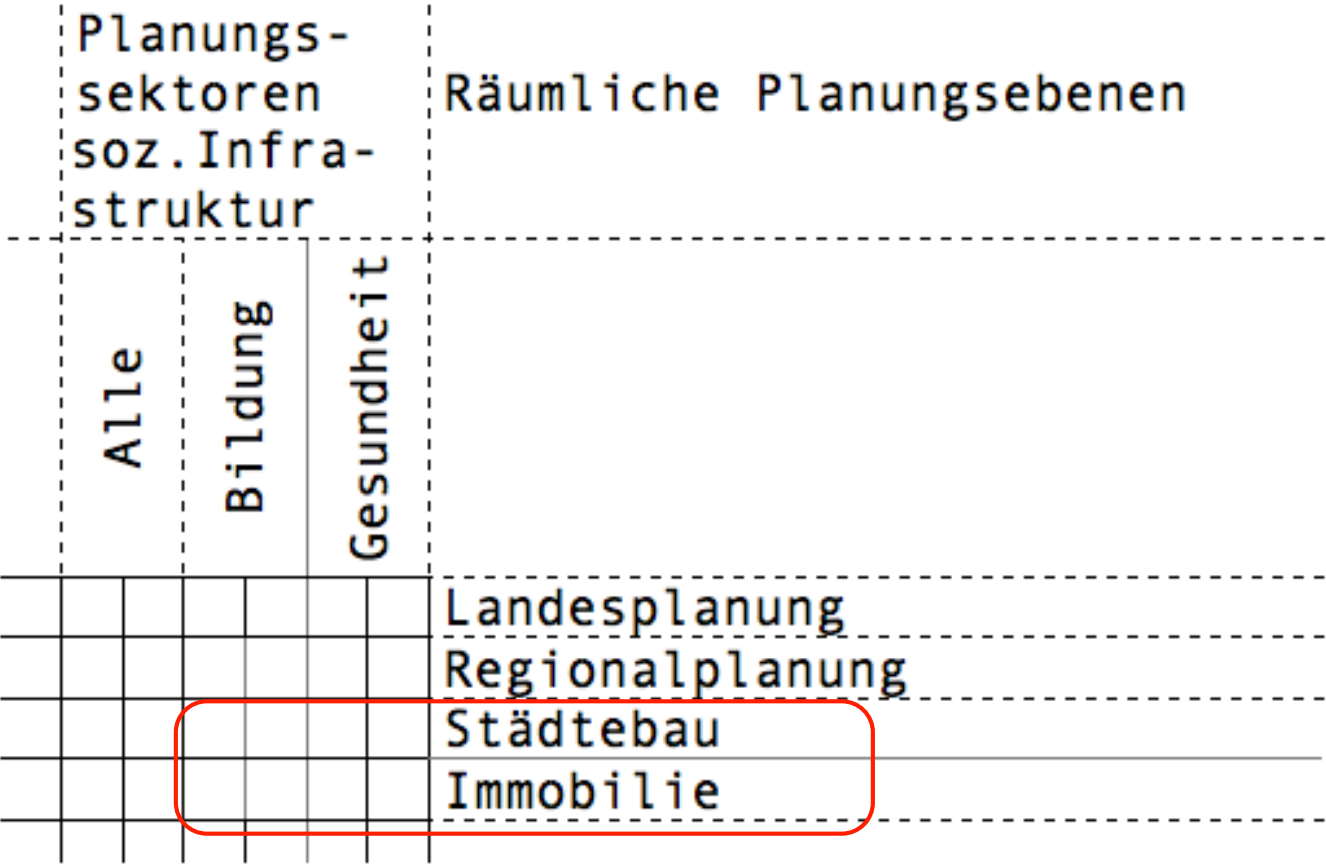
## Betrachtungsebenen nach:

- ▶ Ökonomische Merkmale
- ▶ Technische Merkmale
- ▶ Institutionelle Merkmale
- ▶ Merkmalen im Kontext des Städtebaus:

Erziehungs- und Bildungseinrichtungen, Einrichtungen der Jugendpflege inklusive Kinderbetreuung, Einrichtungen der Sozial- und Gesundheitsfürsorge, der öffentlichen Verwaltung und Sicherheit sowie Erholungs-, Frei- und Spielflächen (Libbe/Köhler/Beckmann 2010: 49).



# Ebenen der sozialen Infrastrukturplanung = Anpassungsebenen aus Sicht der Stadt- und Regionalplanung



# **Überblick zum Vortrag**

## **1. Rahmenbedingungen für Inwertsetzungen\***

**1.1 Cursorischer Blick auf periphere und peripherisierte Klein- und Mittelstädte im Osten**

**1.2 Peripherisierung und Regenerierungsfähigkeit**

**1.3 Handlungsoptionen für Eigentümer in den Innenstädten**

## **2. Changement der Infrastrukturplanung**

**2.1 Management der Nutzungsänderungen soz. Infrastrukturgebäude**

**2.2 Normenveränderungen durch Bedarfsänderung**

## **3. Empirische Befunde aus der Fallstudie Südharz-Kyffhäuser**

## **4. Lösungen und Erfolgsfaktoren für Inwertsetzungen**

**4.1 Instrumente**

**4.2 Erfolgsfaktoren**

## Überblick zum Vortrag

### **1. Rahmenbedingungen für Inwertsetzungen**

#### **1.1 Cursorischer Blick auf periphere und peripherisierte Klein- und Mittelstädte im Osten**

#### **1.2 Peripherisierung und Regenerierungsfähigkeit**

#### **1.3 Handlungsoptionen für Eigentümer in den Innenstädten**

### 2. Changement der Infrastrukturplanung

#### 2.1 Management der Nutzungsänderungen soz. Infrastrukturgebäude

#### 2.2 Normenveränderungen durch Bedarfsänderung

### 3. Empirische Befunde aus der Fallstudie Südharz-Kyffhäuser

### 4. Lösungen und Erfolgsfaktoren für Inwertsetzungen

#### 4.1 Instrumente

#### 4.2 Erfolgsfaktoren

„Sachsen-Anhalt hat derzeit **75 Grundschulen** mit weniger als 60 Schülerinnen und Schülern. Im Vergleich mit kleinsten Schulen, sondern auch die meisten kleinen Grundschulen“, erklärte der Kultusminister. Auf Dauer kör Das habe keineswegs nur finanzielle, sondern auch pädagogische Gründe. „Größere Grundschulstand Pflichtstundentafel hinausgehen und für das Schulprofil ebenfalls von Bedeutung sind, viel besser absichern“, so an den kleinen Grundschulen weitaus schwieriger zu bewerkstelligen. „Aus diesen Gründen haben wir nu Gegebenheiten des Landes anzupassen.“ Dabei werden erstmals regionale Differenzierungen für die Grundschu



eigene Darstellung nach www.mz-web.de

## Grundschulentwicklung in Sachsen-Anhalt

1990/1991: 851

1999/2000: 717

2012/2013: 544

2018/2019: 469

Kultusministerium Sachsen-Anhalt 2013



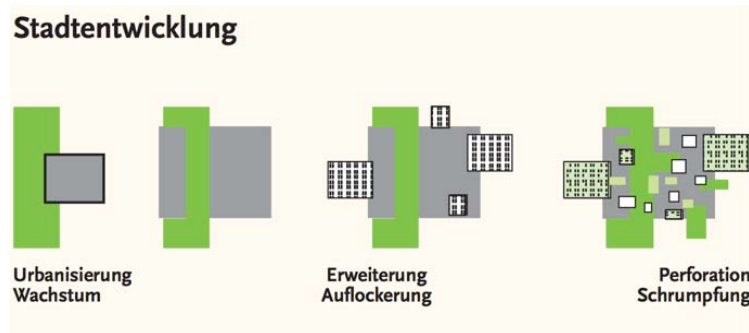


# 1. Rahmenbedingungen für Inwertsetzungen

## 1.1 Cursorischer Blick auf periphere und peripherisierte Klein- und Mittelstädte im Osten

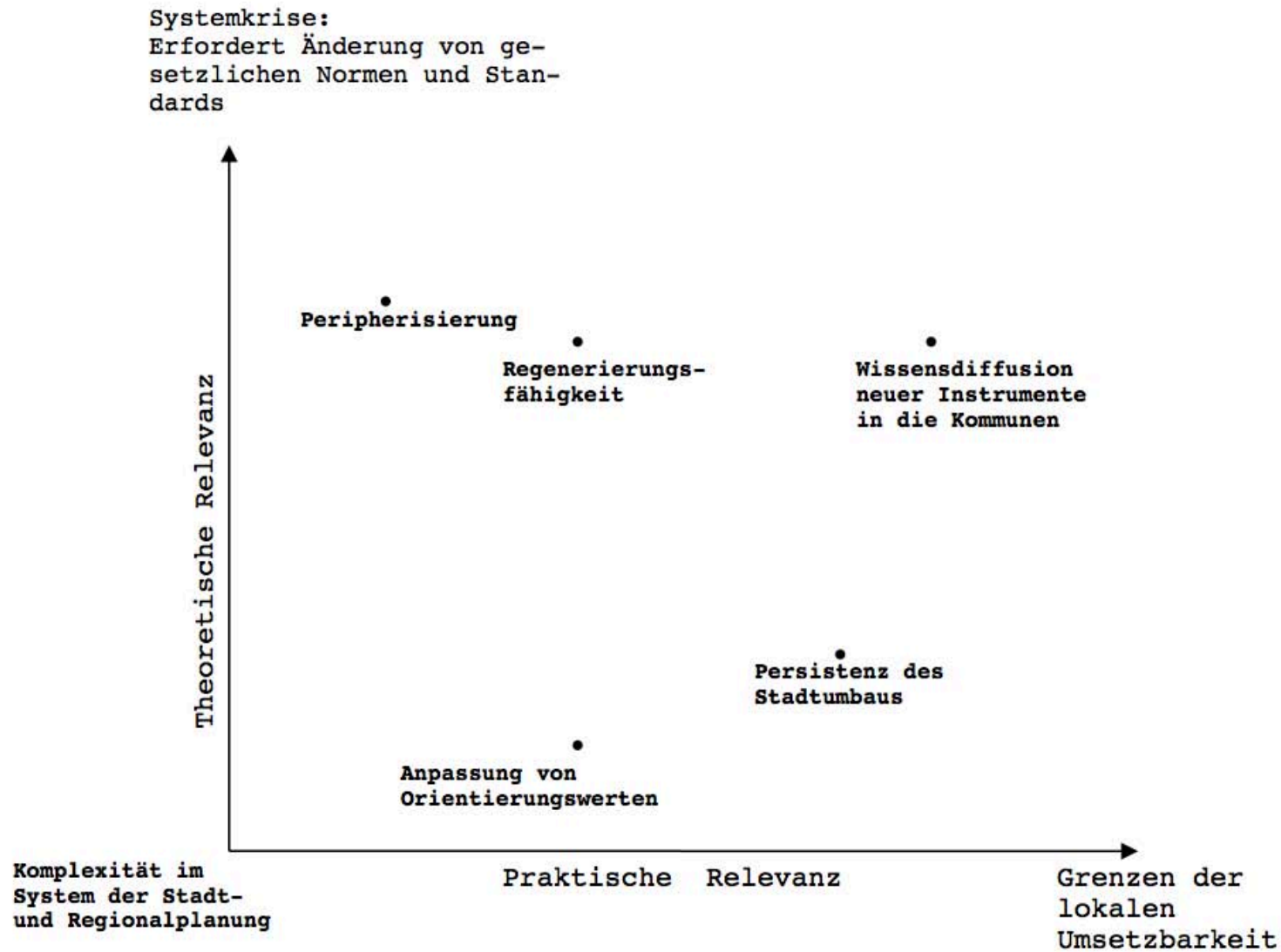
- ▶ Persistenz der Schrumpfung
- ▶ Die künftige Form und Nutzungsstruktur der schrumpfenden ostdeutschen Klein- und Mittelstadt
- ▶ Waiting City – Regenerierungsfähigkeit und Kuration der Innenstädte
- ▶ Bedeutung der sozialen Infrastruktureinrichtungen für Nachbarschaften

Abb. Stadt Leipzig 2013: [www.leipzig.de](http://www.leipzig.de)  
Fotos : eigene





# 1.1 Cursorischer Blick auf periphere und peripherisierte Klein- und Mittelstädte im Osten



Wechselwirkungen der Elemente (Teilsysteme) bei der Inwertsetzung sozialer Infrastruktur in peripheren bei peripheren Klein- und Mittelstädten

## 1.2 Peripherisierung und Regenerierungsfähigkeit

Ursachen sind u.a. in den Länderzuschnitten von 1990 zu finden (Rutz/Scherf/Strenz 1993)

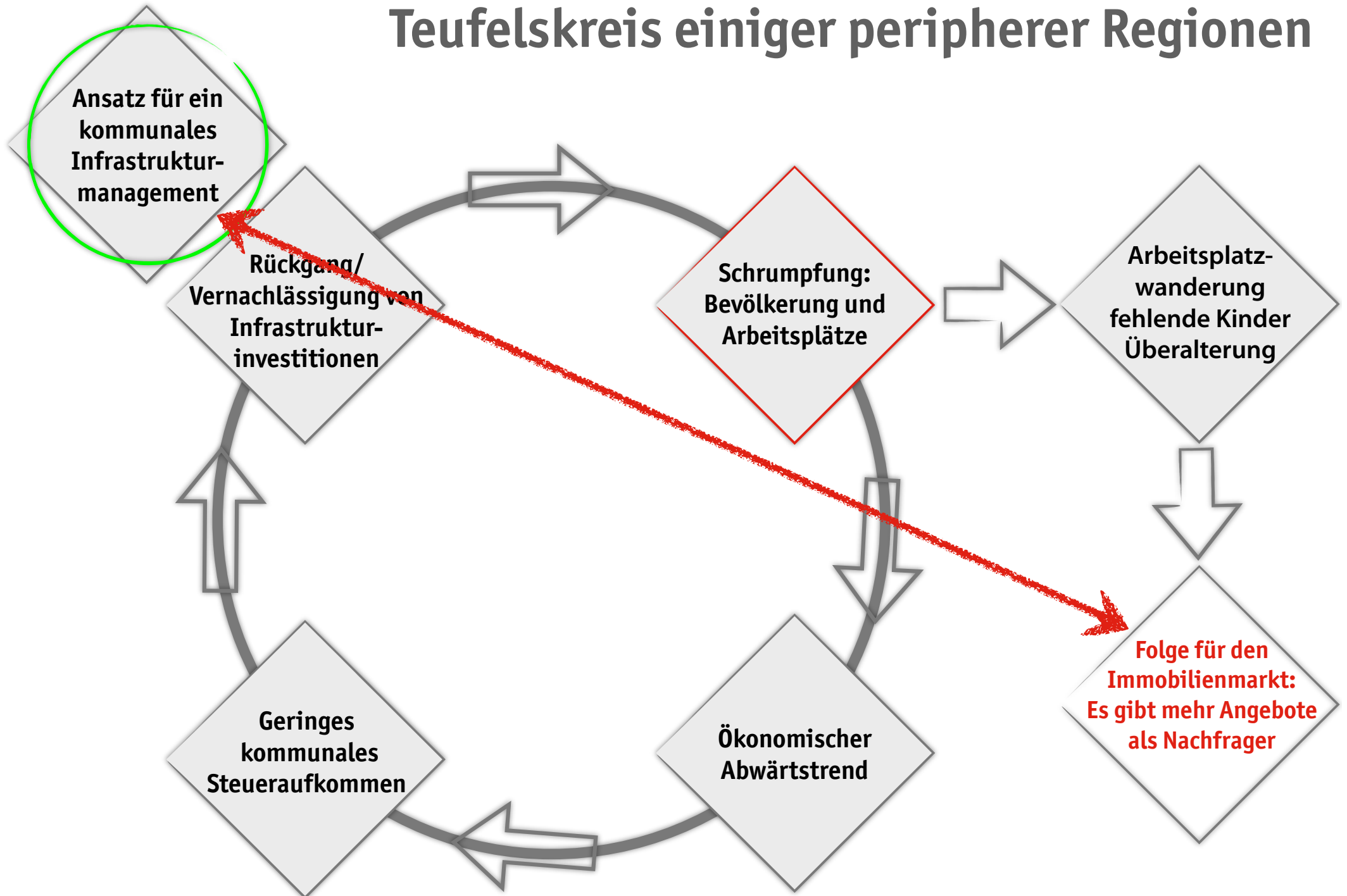
Indikatorensets zur Operationalisierung von Peripherisierung:

- ▶ Messung des Wachstumspotentials und der Finanzsituation der Städte (Franz 2009)
- ▶ „Zirkularität des Schrumpfens“ (BBSR/BBR 2012)
- ▶ Entwicklungsmuster (Stadtkarrieren) ostdeutscher Städte (Fröhlich/Liebmann 2009)
- ▶ Ermittlung der Demografietypen (Bertelsmann Stiftung 2013/ App!)
- ▶ Lagetypisierung durch institutionelle Immobilieninvestoren mittels Risikoanalyse (A-C)

Die derzeitige Peripheriediskussion bezieht sich u.a. auf:

- ▶ raumordnerische Disparitäten im Sinne der gleichwertigen Lebensverhältnisse, die auch die Daseinsvorsorgegrundfunktionen betreffen,
- ▶ Formen strategischer Stadtplanung zur Regenerierung der Innenstädte,
- ▶ Deutungsmuster für nicht Zustandekommen handlungsfähiger lokaler Koalitionen (Urban Governance)

# Teufelskreis einiger peripherer Regionen



### 1.3 Handlungsoptionen für Eigentümer in den Innenstädten

- ▶ Grundlage ist die „richtige“ Wertermittlung für ehem. SI durch Kommunen und Gutachter (Sach- oder Ertragswert)
- ▶ Marktdilemma: Sachinvestitionen können die am Markt zu erzielenden Erträge aus Vermietung oder Verkauf übersteigen. („Trudelflug“ führt zur Schrottimmoblie)
- ▶ Risikoaverse Investoren fragen sich: Lohnt sich die geplante Investition insgesamt? :-)

### 4 identifizierte Erwerbertypen, die deshalb noch in Frage kommen können :-)

1. wohlfahrtstaatliche bzw. zivilgesellschaftliche Institutionen, deren Existenz darauf beruht Daseinsvorsorge im Auftrag des Staates zu leisten,
2. neue „Selbstnutzer“ mit geringem Eigenkapital. Ihre finanziellen Belastungen müssen keinen ertragswirtschaftlichen Zweck erfüllen,
3. Professionelle kommunale Wohnungsunternehmen (Stadtrendite),
4. Raumpioniere (Landpiraten-Hypothese) mit innovativem, interventionistischem sowie unternehmerischem Geist auch als „Lebensabschnittserwerber“ einer Immobilie



#### **MDR FIGARO-Sommerserie: Baumersroda (2)**

Garnet Meiß und Marschel Schöne haben ein Schloss in Baumersroda und kein Geld. Gut, dass es Freunde gibt! MDR FIGARO-Redakteurin Katrin Schumacher hat das Refugium besucht.

# Überblick zum Vortrag

## 1. Rahmenbedingungen für Inwertsetzungen

1.1 Cursorischer Blick auf periphere und peripherisierte Klein- und Mittelstädte im Osten

1.2 Peripherisierung und Regenerierungsfähigkeit

1.3 Handlungsoptionen für Eigentümer in den Innenstädten

## 2. Changement der Infrastrukturplanung

2.1 Management der Nutzungsänderungen soz. Infrastrukturgebäude

2.2 Normenveränderungen durch Bedarfsänderung

## 3. Empirische Befunde aus der Fallstudie Südharz-Kyffhäuser

## 4. Lösungen und Erfolgsfaktoren für Inwertsetzungen

4.1 Instrumente

4.2 Erfolgsfaktoren

## **2. Changement der Infrastrukturplanung**

### **2.1 Management der Nutzungsänderungen soz. Infrastrukturgebäude**

- ▶verändertes Planungsverständnis: Ehemalige soziale Infrastruktur, die ungenutzt ist, wird zur immobilienwirtschaftlichen Aufgabe,
- ▶Haltungen, Werteverständnisse, Orientierungswerte und Zuständigkeiten verändern sich.

Herausforderungen:

- ▶Es geht darum vorherzusagen, inwieweit nicht eine andersartige Entwicklung, die einer scheinbar unabwendbaren Zukunftsentwicklung gegenüber steht, möglich wäre,
- ▶Wertermittlung für ehem. Gemeinbedarfseinrichtungen
- ▶immobilienwirtschaftliche Standortanalysen
- ▶Leerstandsmanagements
- ▶Zwischennutzung

**Das Fehlen dieser Informationen verzögert und blockiert häufig Entscheidungsprozesse.**



## 2.2 Normenveränderungen durch Bedarfsänderung

Wo ändert sich etwas in der Infrastrukturplanung:

1. Nutzungsentwicklungen unter Zuhilfenahme von angepassten Orientierungs- und Richtwerten (Planungsbereich)
2. Infrastrukturbedarf (je Nutzungseinheit) ermitteln durch Demografiedaten
3. Kostenplanung für die materielle und personelle Infrastruktur

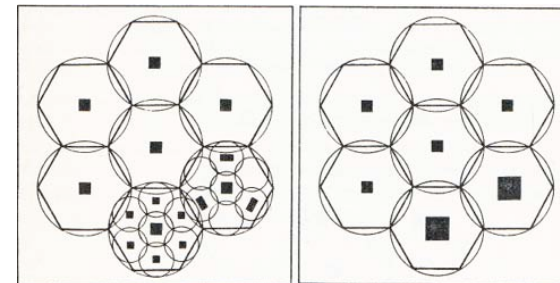
Es gilt als Credo für die Infrastrukturplanung die Faustformel:

- ▶ Weniger und ältere Einwohner bedeuten weniger Nutzer an Bildungsinfrastruktur aber auch mehr Gesundheitsinfrastruktur
- ▶ geringeren Auslastung folgt für die verbliebenen Gebäude in der derzeitigen Praxis eine Konzentration durch Fusionen auf gut erreichbare und immobilienwirtschaftlich intakte Standort
- ▶ Auslastung ist ein Kriterium für den Leistungsumfang (in Sachsen nicht unbedingt)
- ▶ Kommunen versuchen Restkapazitäten die durch demografische Schwankungen sowie durch Leerzug verursacht werden, gegeneinander auszugleichen, um weitestgehend auf Neubau zu verzichten

## 2.2 Normenveränderungen durch Bedarfsänderung

- ▶ Anpassungsweg der Konzentration = Skaleneffizienz durch Schließung?
- ▶ Netzplanung (Weg-Zeit-Beziehung) zwischen Wohnort und Einrichtung scheinen sich gerade in den peripheren Städten aufzulösen,
- ▶ weitere Perfektionierung und mit Ausnahmen versehene Fortschreibung der Gesetze und Richtlinien, als Anpassung bspw. bestehender Sozialversicherungssysteme, führe indessen auch zu einer stets komplexeren Struktur...,
- ▶ ...und verkomplizieren die an sich bereits schwerlich in ihrer Komplexität zu durchdringende Infrastrukturplanung

- ▶ Herabstufung der Mindeststandards



Winkel 1990: 176

- ▶ Minderung der Widerstandsfähigkeit bzw. der Robustheit der Gemeinden gegenüber dem eingetretenen oder drohenden Verlust an Infrastruktur

## 2.2 Normenveränderungen durch Bedarfsänderung

Für eine systematische Anpassungsplanung werden Kommunen folgende Kernkriterien operationalisieren müssen:

1. die altersbedingte Nachfrage nach der betreffenden Infrastruktur,
2. die spezifische Form der Gruppenbildung bei Nutzung von Infrastrukturen, wie Schulklassen oder Kindergartengruppen (Kleinste und größte Anzahl von Betreuten in einer Gruppe),
3. der Flächenbedarf je Gruppe oder Einzelnutzer (Raumkapazität) bei einer festzulegenden Mindestgröße bzw. die Obergrenze der Mindestgröße sowie die Mindestzahl der Gruppen einer Einrichtung,
4. Schlüssel zur Personalausstattung je Gruppe,
5. Personalmenge für den Overhead,
6. die gewünschte Mindesterreichbarkeit der jeweiligen Einrichtung als zulässige Entfernung zwischen Wohnort und einer Einrichtung. (vgl. BMVBS/BBR 2009: 21, 25)

## 2.2 Normenveränderungen durch Bedarfsänderung

Strategien im Umgang mit leer stehenden sozialen Infrastrukturgebäuden:

- ▶ Wie kommt es zur Konsensbildung für ein Nachnutzungsszenario bei den Entscheidungsträgern (vorausschauend)?
- ▶ Wird von Einzelerfahrungen (rückschauend durch Lernen durch Erfahrung) auf andere Objekte geschlossen und kann daraus ein formalisiertes Vorgehen für die Zukunft abgeleitet werden?
- ▶ Welche messbaren, erreichbaren und realistischen Methoden, Zeithorizonte und Organisationseinheiten werden dafür benötigt und können lokal erfüllt werden? Oder benötigen die zu erreichenden Ziele eine Expertise?
- ▶ Welche Rückschlüsse für den Erfolg können aufgrund des kollektiven Handelns für die Zukunft gezogen werden?

Operationalisierbare Strategieansätze in der Praxis:

- ▶ Hände weg! Liegenlassen und konservieren
- ▶ Proaktives Projektmanagement
- ▶ Exit-Strategie
- ▶ Aktive Begleitung

## Überblick zum Vortrag

### 1. Rahmenbedingungen für Inwertsetzungen

1.1 Cursorischer Blick auf periphere und peripherisierte Klein- und Mittelstädte im Osten

1.2 Peripherisierung und Regenerierungsfähigkeit

1.3 Handlungsoptionen für Eigentümer

### 2. Changement der Infrastrukturplanung

2.1 Management der Nutzungsänderungen soz. Infrastrukturgebäude

2.2 Normenveränderungen durch Bedarfsänderung

### 3. Empirische Befunde aus der Fallstudie Südharz-Kyffhäuser

### 4. Lösungen und Erfolgsfaktoren für Inwertsetzungen

4.1 Instrumente

4.2 Erfolgsfaktoren

### 3. Empirische Befunde aus der Fallstudie Südharz-Kyffhäuser

Zentrale Frage:

Können soziale Infrastruktureinrichtungen, ohne Aussicht auf Wiederbelebung in ihre ursprüngliche Nutzung, bei einer fehlenden Nachfrage am Immobilienmarkt nach derartigen Spezialimmobilien, dennoch inwertgesetzt werden?

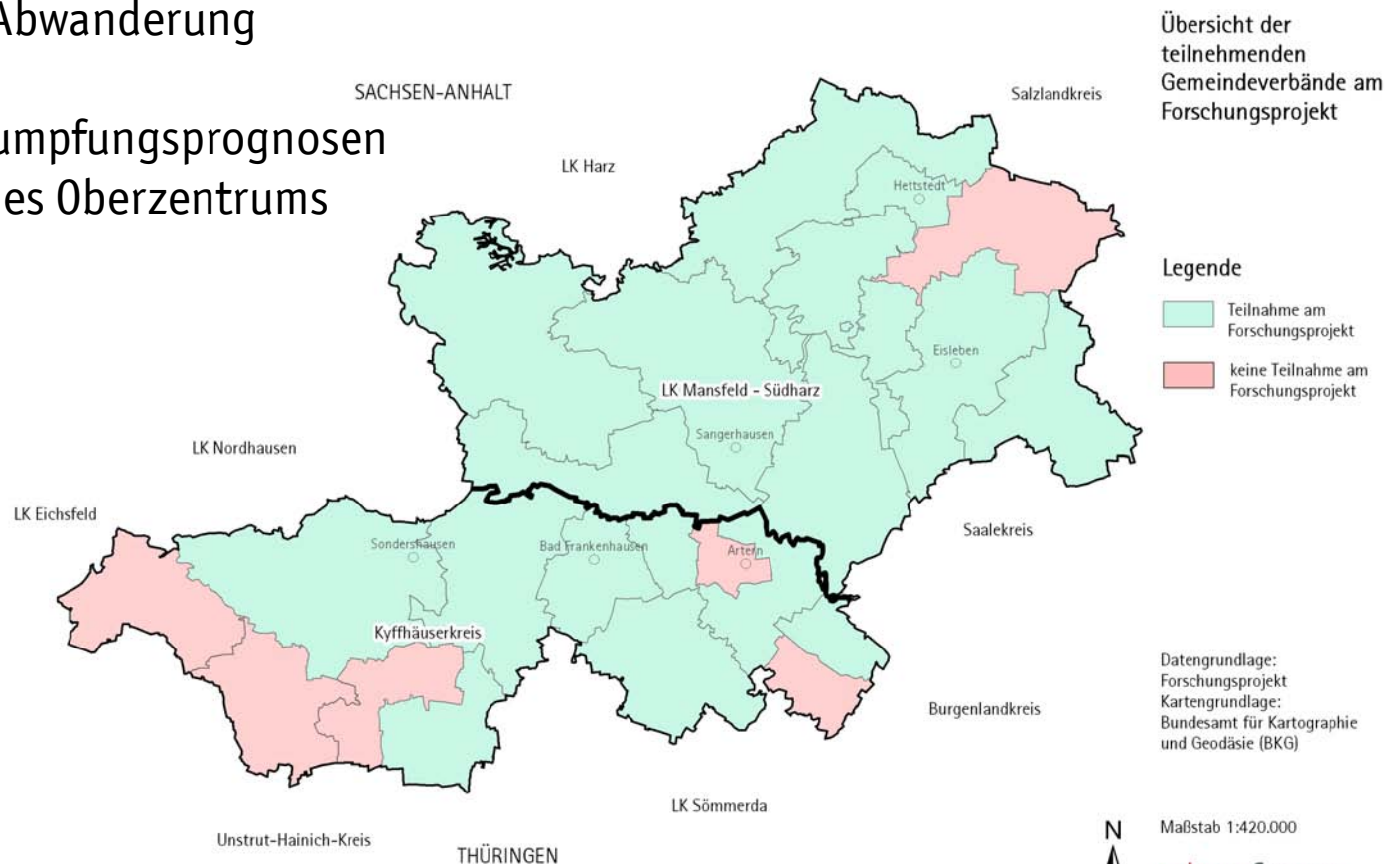
eigene Darstellung



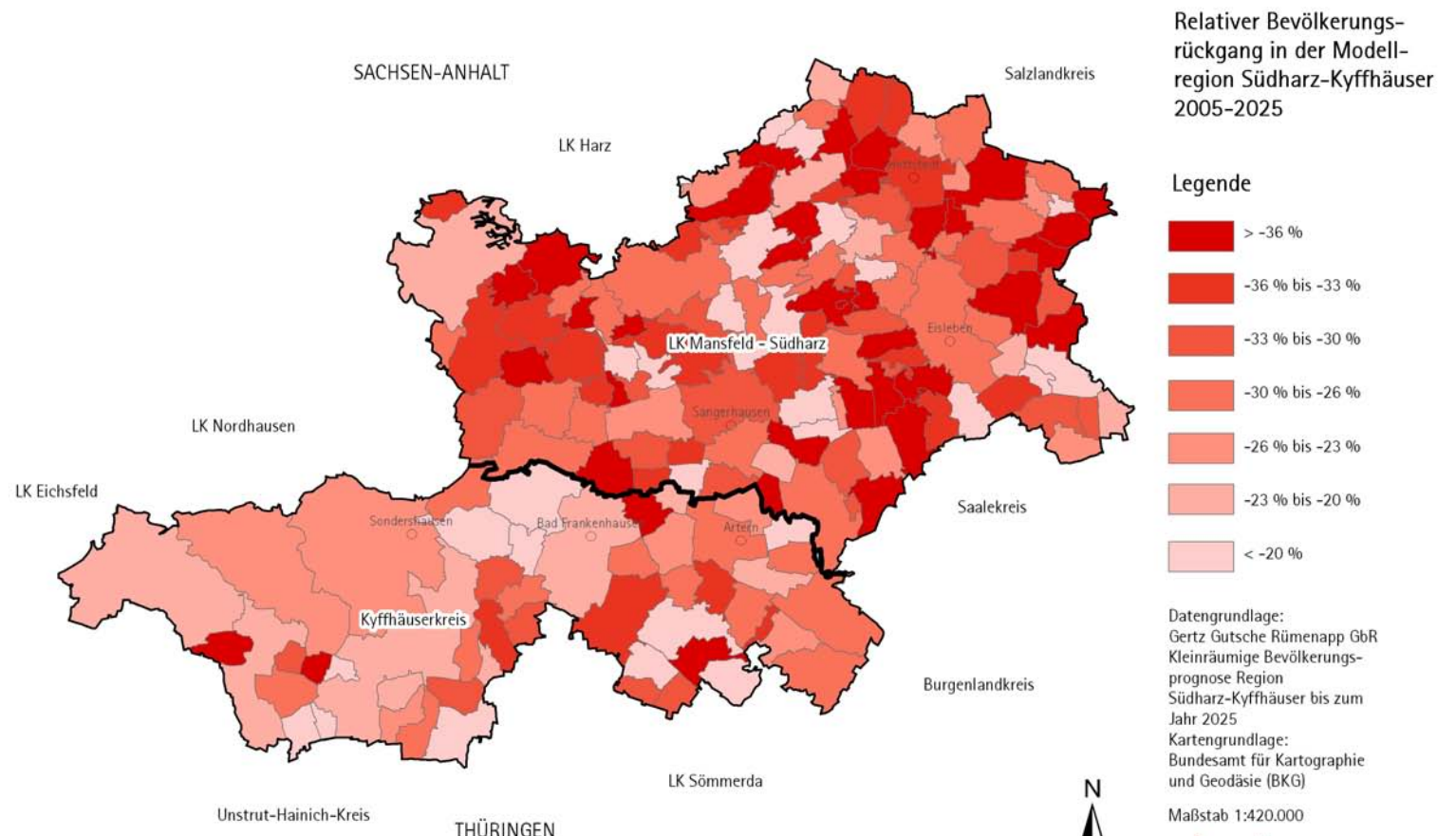


## Merkmale der peripherisierten Untersuchungsregion (Auszug)

- ▶ überdurchschnittlich von der Deindustrialsierung betroffen (Bergbau)
- ▶ überdurchschnittliche Sozialtransferleistungen
- ▶ unterdurchschnittliche Wirtschaftsentwicklung
- ▶ keine Forschungseinrichtungen
- ▶ keine Fach- oder Hochschulen
- ▶ geringe Kaufkraft
- ▶ wenig Hochqualifizierte
- ▶ überdurchschnittliche Überalterung
- ▶ überdurchschnittlich hohe Abwanderung
- ▶ geringe Geburten
- ▶ überdurchschnittliche Schrumpfungsprognosen
- ▶ schlechte Erreichbarkeit eines Oberzentrums
- ▶ motivierte Verwaltungen
- ▶ guter SPNV
- ▶ Offenheit für Neues



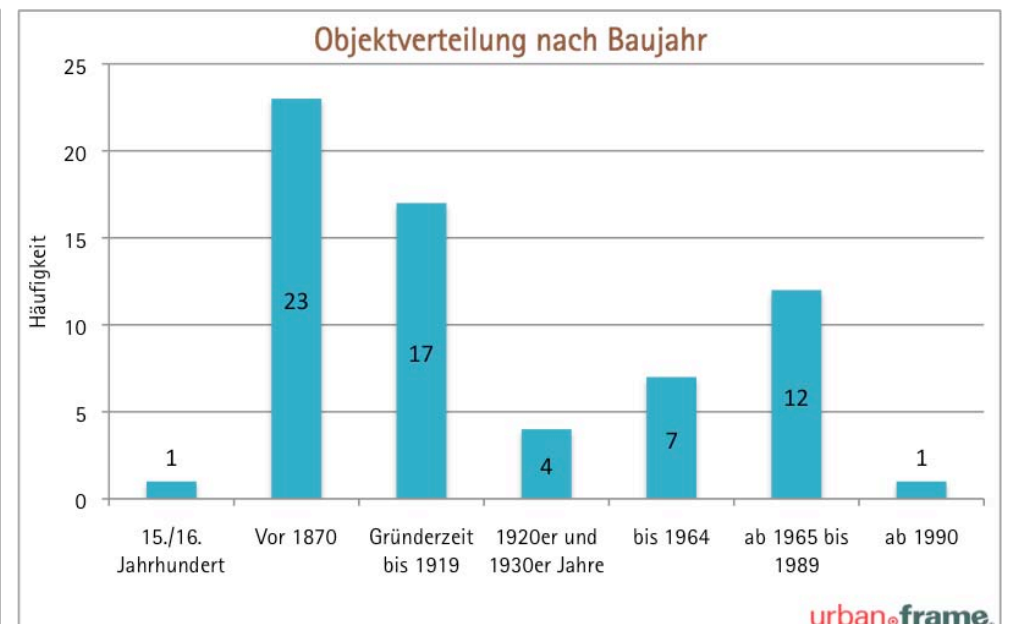
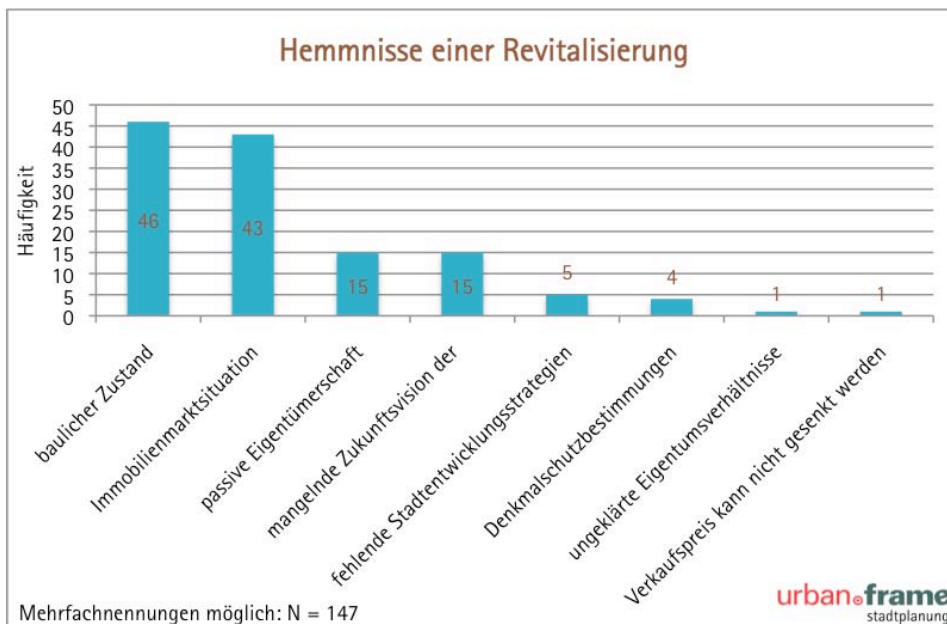
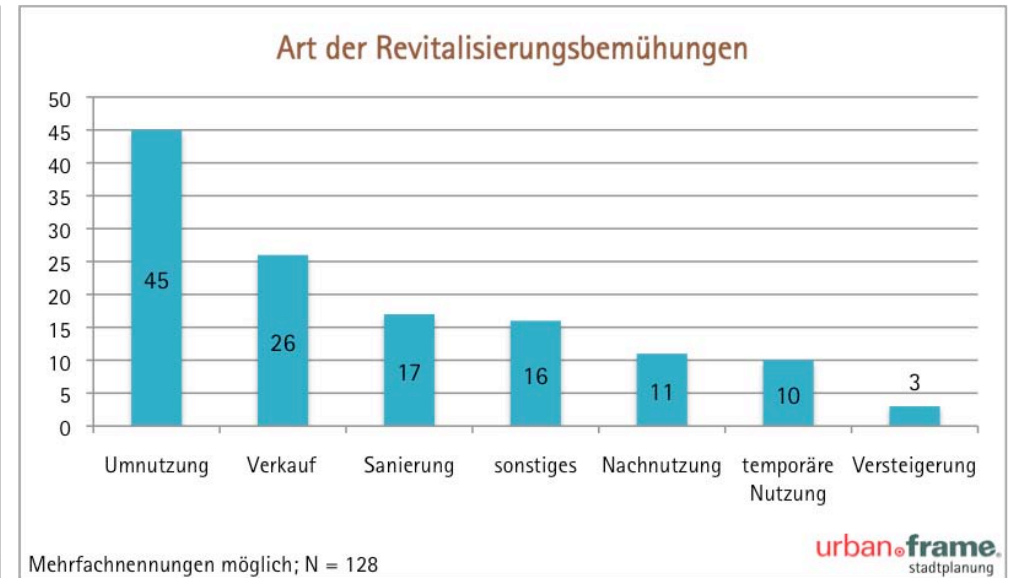
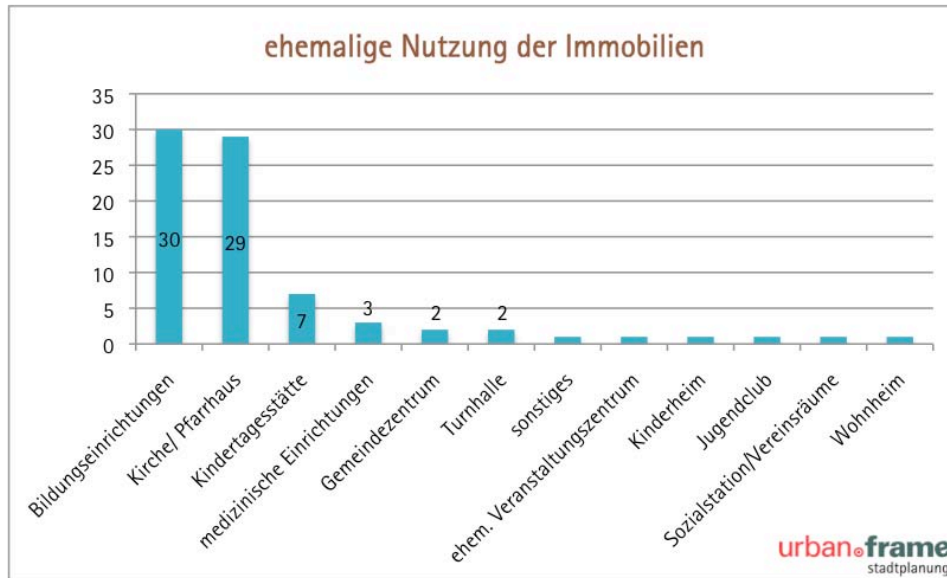
Einzelindikatoren (Auswahl nach INSM-Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft GmbH)	Kyffhäuser (von 23 Landkreisen in Thüringen)	Mansfeld-Südharz (von 14 Landkreisen in Sachsen-Anhalt)
Bruttoinlandsprodukt je Einwohner	23	14
Arbeitslosenzahlen	23	14
Kaufkraft	23	14
Einkommenssteuerkraft	23	14
Gemeindliche Steuerkraft	23	14
Gewerbesaldo	19	10
Hochqualifizierte	13	
Produktivität	13	
Gesamt	23	



eigene Darstellung

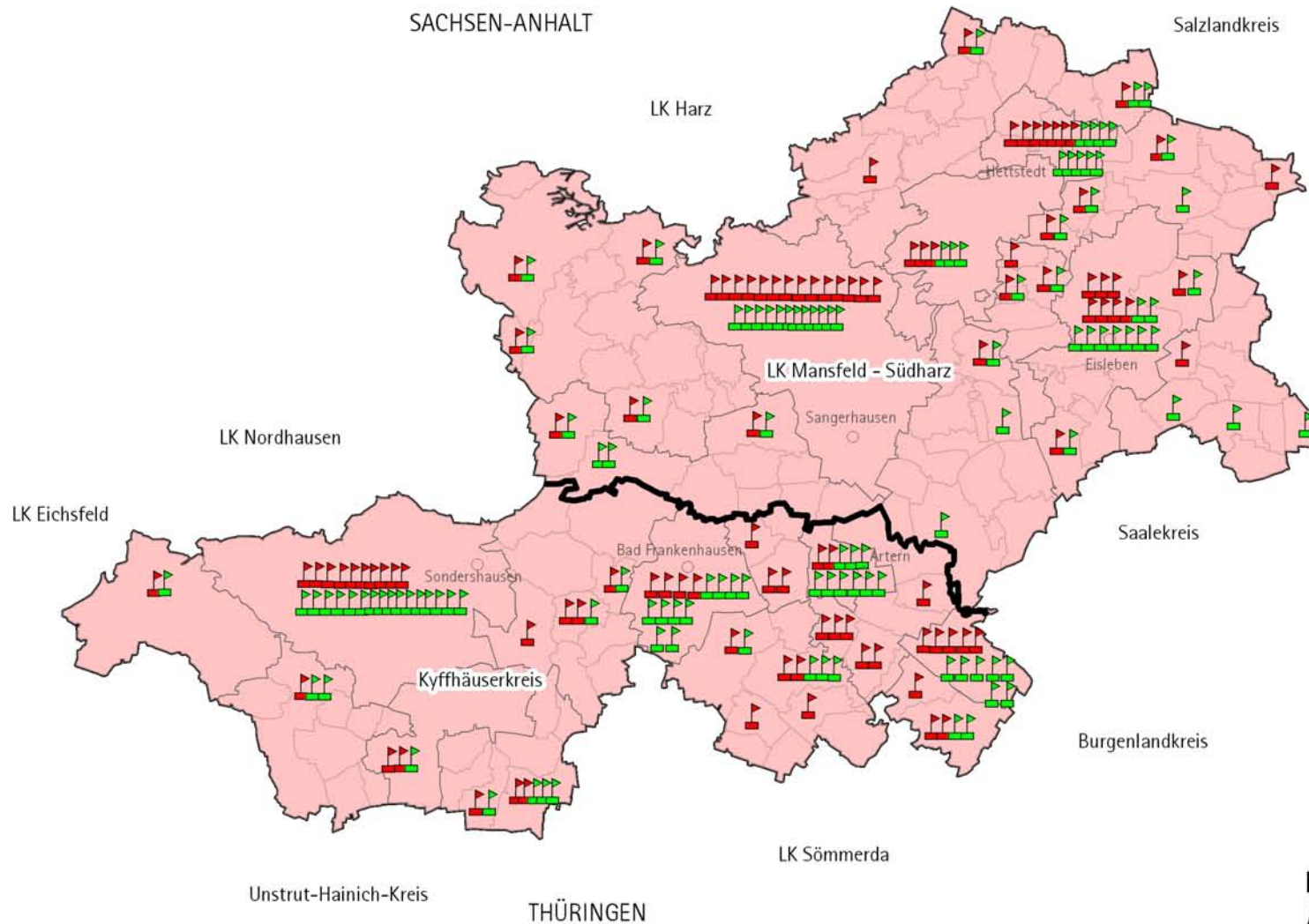
# Ergebnisse aus der Erhebung

eigene Darstellungen







# Schulentwicklung in der Modellregion Südharz-Kyffhäuser



## Legende

-  Schule: in Nutzung\*
-  Schule: nicht mehr in Nutzung\*

\* berücksichtigt wurden im Landkreis Mansfeld-Südharz Grundschulen, Förderschulen, Sekundarschulen und Gymnasien (1991-2010), im Kyffhäuserkreis Grundschulen, Regelschulen und Gymnasien (1995-2010)

Datengrundlage:  
Landkreis Mansfeld-Südharz, Pressestelle  
Thüringer Landesamt für Statistik  
Kartengrundlage:  
Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG)

Maßstab 1:420.000



**urban**o**frame**  
stadtplanung



eigenes Foto

## Überblick zum Vortrag

### 1. Rahmenbedingungen für Inwertsetzungen

1.1 Cursorischer Blick auf periphere und peripherisierte Klein- und Mittelstädte im Osten

1.2 Peripherisierung und Regenerierungsfähigkeit

1.3 Handlungsoptionen für Eigentümer

### 2. Changement der Infrastrukturplanung

2.1 Management der Nutzungsänderungen soz. Infrastrukturgebäude

2.2 Normenveränderungen durch Bedarfsänderung

### 3. Empirische Befunde aus der Fallstudie Südharz-Kyffhäuser

### 4. Lösungen und Erfolgsfaktoren für Inwertsetzungen

4.1 Instrumente

4.2 Erfolgsfaktoren



# 4. Lösungen

## Objekt-Ranking durch eine Standortanalysedatenbank (N=50)

**Objektanalyse**

9 / 46 Gefunden (Unsortiert)

Datensätze: Alle zeigen, Neuer Datensatz, Datensatz löschen, Suchen, Sortieren

Layout: Objektanalyse | Anzeige: [Liste] [Tabelle] | Seitenansicht

### 49 ehem. Schule Oberheldrungen

**Kurzbeschreibung öffnen**

Hauptstr. 29  
06577 Oberheldrungen  
Ort

Auswahl vertiefende Untersuchung:  ja  nein

Verwaltung: VG An der Schmücke

Umnutzungseignung

Anmerkung: Neukonzeption ist geplant, derzeit Büros eingemietet, geplant: Seniorentreff, Küche für "Essen auf Rädern" (Sanierung mit Fördergeldern aus Konjunkturpaket II)

Geografische Grundstückslage | Verkehrsstruktur | Wirtschaftliche Struktur | Image | Umfeld | Gebäude

- Topographie:  Hanglage  eben
- Gebäudelage:  eingebaut  freistehend
- Blickbeziehung:  in Blickachse  verdeckt

Versorgungsanbindung:

- Wasser
- Abwasser
- Strom
- Gas
- Telefon
- dsl

Infrastruktur Umgebung: dörflich

Charakteristik Umfeld: gemischte dörfliche Struktur 7

Größe Grundstück in m²: unermessen

Größe bebaute Grundfläche in m²: 205

Geschossanzahl: 2

Traufhöhe in Meter: 8,30

Grundflächenzahl: ?

Geschossflächenzahl: ?

**Objektanalyse**

9 / 46 Gefunden (Unsortiert)

Datensätze: Alle zeigen, Neuer Datensatz, Datensatz löschen, Suchen, Sortieren

Layout: Objektanalyse | Anzeige: [Liste] [Tabelle] | Seitenansicht

### 45 Weiße Schule Oldisleben

**Kurzbeschreibung öffnen**

Schulberg 3  
06557 Oldisleben  
Ort

Auswahl vertiefende Untersuchung:  ja  nein

Verwaltung: VG An der Schmücke

Umnutzungseignung: \*\*\*

Anmerkung: wurde Zwischenzeitlich als Weiterbildungszentrum genutzt, in direkter Nachbarschaft "rote" Schule, integrierte Ortslage, derzeitige Nutzung: Archiv

Geografische Grundstückslage | Verkehrsstruktur | Wirtschaftliche Struktur | Image | Umfeld | Gebäude

Schule

1850

Baujahr Nutzungseinheiten Anzahl z.T. Archiv, Rest leer

Nutzungsarten: massiver Mauerwerksbau

Gebäudekonstruktion: sanierungsbedürftig

Darstellung Grundriss 1:1000

2 Geschosse

Fotos Umfeld 1-4

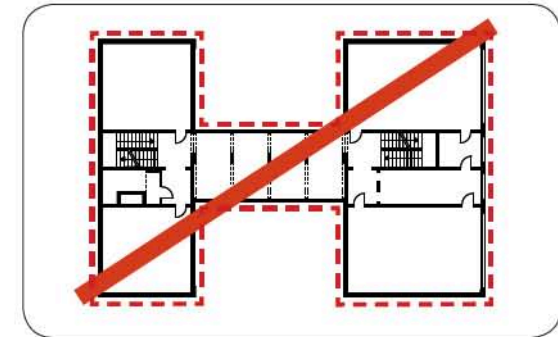
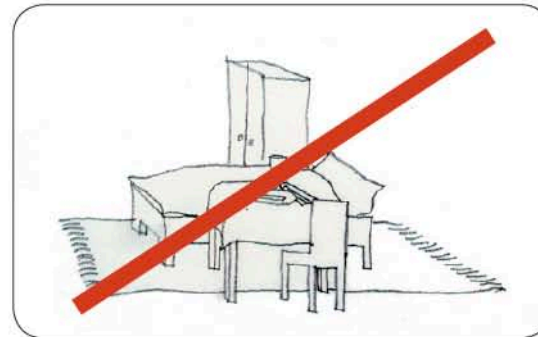
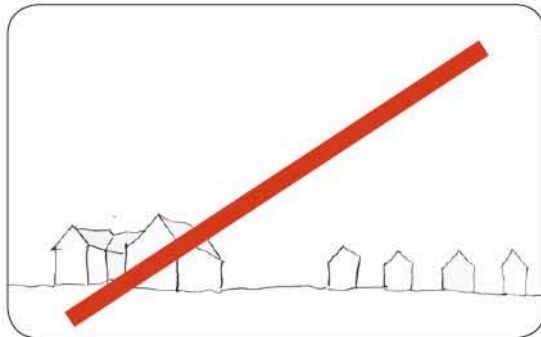
Modernisierung

Baubeschreibung

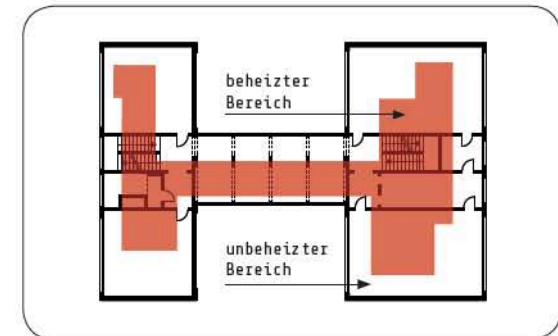
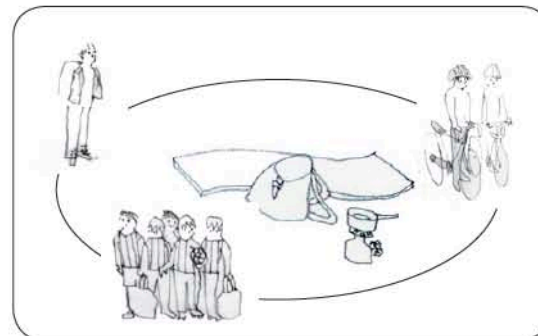
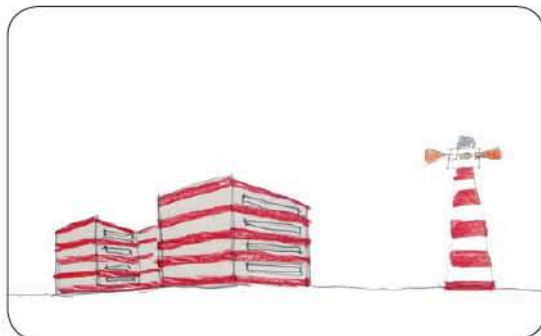
# Exploration: Schule Lüttchendorf (MSH)



dualtouristen umzubauen.



## TYPOLOGIE : NUTZUNG : ENERGIE

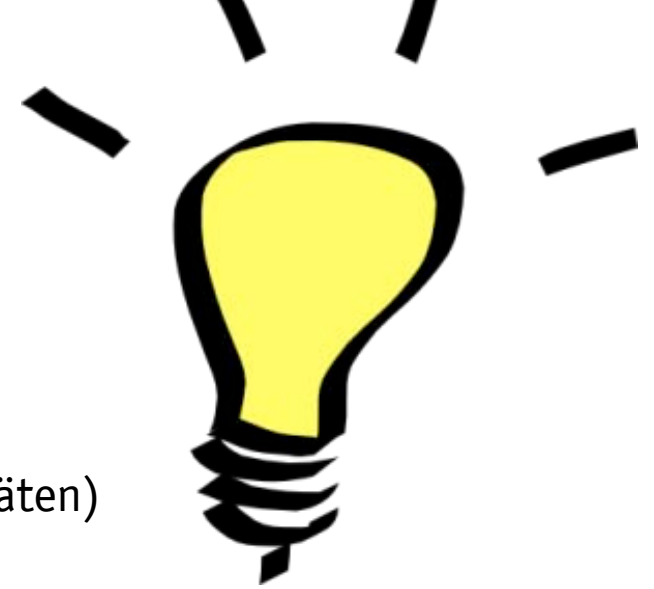


# Erfolgsfaktoren

## ... nach Practices-Analysen (N=20)

Instrumente und Strategien:

- ▶ Entwicklung eines Leerstandskatasters
- ▶ Anwendung eines baukulturellen Gewichtungskataloges (Prioritäten)
- ▶ Erstellung von Nutzungskopplungen
- ▶ Auch Teilleerstände sind durch flexible (kommerzielle und verträgliche) Nutzungen zu ergänzen
- ▶ Aktives Immobilienmanagement seitens der Kommunen
- ▶ Marktorientierte Wertermittlung der vakanten Gebäude
- ▶ Genehmigung von Zwischennutzungen zum Halten der Immobilie auf Zeit
- ▶ Aktivierung von Akteuren (Nutzern, Käufern)
- ▶ Bereitstellung von Städtebaufördermitteln
- ▶ Fund-Raising
- ▶ Geduld und Zeit haben müssen!!!
- ▶ es benötigt Practices bzw. Schlüsselprojekte und Förderprogramme für das Erlernen eines Managements (Subjektförderung von „Kümmerern“)



eigene Fotos



Kindergarten zu  
Reihenhaus



Kirche zu Bibliothek



Schule zum Wohn-Atelier



Kirche zu  
Theater

# **Leitfaden zur Methodik für eine Inwertsetzung als Teil des Forschungsprojektes:**

## **Revitalisierung brach gefallener sozialer Infrastruktureinrichtungen in der Modellregion Südharz-Kyffhäuser**

erschieden im:

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung -BBR-, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung -BBSR-, Forschungsinitiative 'Zukunft Bau'

bei:

Fraunhofer IRB

Baufachinformationen

download unter:

<http://www.baufachinformation.de/literatur.jsp?bu=2011049012419>



**Vielen Dank!**

Weitere Anregungen zum Thema an:  
E-Mail:[post@urbanframe.de](mailto:post@urbanframe.de)





Demnächst dazu ausführliche Inhalte in meiner Dissertation:

**Brach gefallene soziale Infrastrukturgebäude  
Eine Untersuchung zu Inwertsetzungen  
in peripherisierten Regionen im demografischen Wandel.**