



NABU.de Themen Siedlungsentwicklung, Bauen Wissen Gesellschaft

Stadtbau aus ökologischer Sicht

NABU-Newsletter Living 2010

Die demografischen und wirtschaftlichen Strukturveränderungen haben in den letzten Jahren zu regional sehr unterschiedlichen Entwicklungen in Deutschland geführt. In den alten Bundesländern sind Wachstums- und Schrumpfungsprozesse innerhalb verdichteter Regionen in enger räumlicher Nachbarschaft anzutreffen. In den neuen Bundesländern hat die in der vergangenen Dekade hohe Wohnbautätigkeit vor dem Hintergrund abnehmender Bevölkerungszahlen vielerorts zu einem raschen Anstieg des Wohnungsleerstandes geführt, auch wenn sich dort einige Wachstumsgebiete mit Wohnungsknappheiten identifizieren lassen.

Die Bevölkerungsprognose für Deutschland bis 2050 lässt vorhersehen, dass der Umbau der Städte infolge des Bevölkerungsrückganges ein dauerhafter, langfristiger Prozess ist, dessen Brisanz in der zweiten und dritten Dekade zunehmen wird.

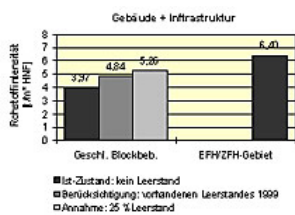
Mit Blick auf eine ökologische Wohnsiedlungsentwicklung zeigt sich, dass die mit Schrumpfungprozessen und Leerstand verknüpften Wirkungen ein eigenständiges Problemfeld darstellen. Das Bauen und Wohnen bei Bevölkerungsrückgang lässt sich aus ökologischer Sicht in zwei Problembereiche mit je einer erwünschten und einer unerwünschten Tendenz untergliedern:

Sinkende Effizienz trotz rückläufiger Rohstoffinsprachnahme.

Ökologische Aufwertung bei gleichzeitiger Extensivierung des urbanen Gefüges

Die Effizienz der Siedlungsstruktur und der Ressourcennutzung sinkt

Gegenüber der Einfamilienhausbebauung wohlwollende Vergleichsrechnungen zeigen, dass eine nur zu drei Vierteln genutzte geschlossene Blockrandbebauung der Gründerzeit eine ähnlich hohe relative Rohstoffintensität aufweist wie eine Ein- und Zweifamilienhausstruktur ohne Leerstand. In beiden Fällen werden bei einer Gebäudelebenserwartung von 100 Jahren 3,7 Tonnen pro Quadratmeter genutzter Wohnfläche jährlich "konsumiert".



Rohstoffintensität und Leerstand - Gebäude versus Gebäude und Infrastruktur

Leerstand schadet ökonomisch und ökologisch

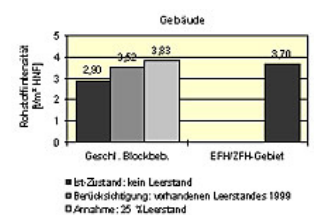
Leer stehende Wohnungen führen für Mieter und Vermieter zu einer wirtschaftlichen Belastung. Energie wird unnütz durch passive Mitbeheizung der leer stehenden Wohnungen verbraucht. Bei den von privater oder öffentlicher Seite bereitgestellten technischen und sozialen Infrastrukturleistungen steigen die Kosten je Dienstleistungseinheit. Wohnungsleerstand hat direkten Einfluss auf die Höhe der Heizkosten, zum einen auf Grund des veränderten Heizwärmeverbrauchs, zum anderen auf Grund des Umlagemaßstabes der Heizkosten.

Bei zentralen Heizungsanlagen entstehen dem Vermieter auch dann Heizkosten, wenn er den unvermieteten Wohnraum nicht beheizt. Die Höhe dieser Heizkosten ist vom Ausmaß des Leerstandes im Gebäude und der Größe des verbrauchsunabhängigen Anteils der Heizkostenumlage abhängig. Die Mieter werden dementsprechend anteilig entlastet, wobei auch sie in einigen ungünstigen Fällen auf Grund eines erhöhten Heizwärmeverbrauchs durch eine kalte Nachbarwohnung zusätzliche Heizkosten haben. Leerstand sollte daher auch aus Gründen der CO₂-Minderung vermieden werden.

Aus ökologischer Sicht ist Leerstand kritisch zu betrachten, insbesondere bei gleichzeitig hoher Neubautätigkeit. Der vorhandene Wohnungsbestand wird nicht bzw. uneffizient genutzt. Die in den leer stehenden Wohnungen enthaltenen gesellschaftlichen und



Prognostische Bevölkerungsentwickl



Rohstoffintensität und Leerstand - Gebäude versus Gebäude und Infrastruktur

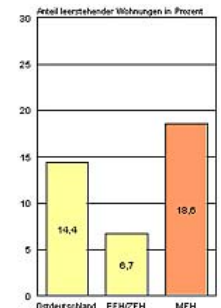
Bezieht man die Infrastrukturaufwendungen, die sich aus der Bebauungsform ableiten, in die Betrachtungen ein, so liegt der Rohstoffverbrauch des Ein- und Zweifamilienhausgebiets gegenüber der Gründerzeitbebauung bei einem Viertel Leerstand um ca. 25 % höher. Gegenüber einem voll belegten Mehrfamilienhausbestand wären es ca. 60 % mehr Ressourceninanspruchnahme.

materiellen Aufwendungen liegen "brach". Damit werden Baumaterialien "vergeudet" sowie Gebäude, Leitungssysteme und Straßen nicht ihrer Auslegung entsprechend genutzt. Die Rohstoffintensität (Stoffverbrauch pro genutzte Wohnfläche) steigt, wobei Wohngebiete mit niedriger städtebaulicher Dichte wie Einfamilienhausgebiete besonders sensibel auf diesen Effekt reagieren.

Die Wohnumfeldqualität wird neben den Freiflächen und dem allgemeinen Erscheinungsbild (Bauzustand, Gebäudebrachen, Grundstücksbrachen) von der Qualität infrastruktureller Angebote bestimmt. Zunehmender Leerstand kann hierbei sowohl positive als auch negative Einflüsse ergeben. So sinken durch Leerstand und damit Rückgang der Einwohnerzahlen die Lärm- und Schadstoffemissionen im Wohngebiet. Demgegenüber werden Verkehrs- und andere infrastrukturelle Anlagen nicht ihrer Auslegung und Bemessung entsprechend genutzt.

Leerstand in Ostdeutschland - kein alleiniges Problem der Plattenbaugebiete, sondern mehr noch der Vorkriegsbebauung

In Ostdeutschland sind vom Wohnungsleerstand besonders industrieller Plattenbau sowie Mehrfamilienhäuser der Baualtersgruppe bis 1918 betroffen. Die Ein- und Zweifamilienhäuser weisen die geringste Leerstandsquote auf. Bei den Mehrfamilienhäusern war der Leerstand im Jahr 2002 in großen, meist neueren Gebäuden mit vielen Wohnungen geringer als in kleineren, vielfach älteren Mehrfamilienhäusern, dieses Verhältnis hat sich in den letzten Jahren umgekehrt. Dennoch, rein quantitativ stehen mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der Vorkriegszeit leer als in Wohnungen der Nachkriegsbebauung (industrieller Wohnungsbau).



Der Wohnungsleerstand in Ostdeutschland im Jahr 2002

Wohnungsüberangebot beschleunigt die soziale Segregation der Wohnbevölkerung. Soziale Segregation geht vielfach mit einer Entmischung der Haushaltstypen einher. Beides wirkt sich auf das Image und die Marktfähigkeit der Wohngebiete aus.

Städte und Stadtteile im Wettbewerb um Einwohner

Die qualitativen Herausforderungen an die Weiterentwicklung des städtischen Wohnungsbestandes sind in West- und Ostdeutschland nicht grundsätzlich verschieden. Neben der Vermeidung einer expansiven Stadtentwicklung, die zur Bebauung wertvoller Freiräume führt, ist eine ökonomische und soziale Aufwertung der Bestände in Abhängigkeit der differenzierten Wohnwünsche der Bevölkerung erforderlich. Für eine stärkere Berücksichtigung der Wohnungsnachfrage in kommunalplanerischen Strategien bietet sich die Formulierung von Wettbewerbsstrategien an. Diese ergänzen "klassische" planerische Ziele um Kriterien, mit denen Kommunen ihre Strategien auf die Wohnungsnachfrage ausrichten können.



Kommunale Wettbewerbsstrategien stellen die Kommunen allerdings vor besondere Herausforderungen: Wettbewerbsstrategien für den Bestand erfordern ein sehr viel differenzierteres und informationsintensiveres Planungshandeln als es im Rahmen klassischer Wachstumsplanungen üblich ist. Sowohl detaillierte Analysen der vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten des Wohnungsbestands als auch der sich weiter ausdifferenzierenden Wohnungsnachfrage sind erforderlich. Wettbewerbsstrategien erfordern zudem neue Koalitionen zwischen Stadtplanung und lokalen Akteuren.

Experte:

Clemens Deilmann, Institut für ökologische Raumentwicklung Dresden, C.Deilmann@ioer.de

Mehr zum Thema Links und Literatur

Deilmann, C.; Gruhler, K.; Böhm, R. (2005): Stadtbau und Leerstandsentwicklung aus ökologischer Sicht. Oekom Verlag, München, 103 S.

Siedentop, S.; Kausch, S. (2003): Räumliche Ausprägung von Wachstums- und Schrumpfungprozessen in deutschen Agglomerationsräumen - ein Überblick. In: Hutter, G.; Iwanow, I.; Müller, B. (Hrsg.): Demographischer Wandel und Strategien der Bestandsentwicklung in Städten und Regionen. IÖR-Schriften 41, Dresden.


Müller, B.; Siedentop, S. (2004): Wachstum und Schrumpfung in Deutschland - Trends, Perspektiven und Herausforderungen für die räumliche Planung und Entwicklung. In: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften (DfK), Deutsches Institut für Urbanistik (dif), Berlin, S. 14-32.

Sukopp, H.; Trepl, L. (1999): Stadtökologie als biologische Wissenschaft und als politisch-planerisches Handlungsfeld. In: Friedrichs, J.; Hollaender, K. (Hrsg.): Stadtökologische Forschung - Theorien und Anwendungen. Berlin, 19-34.

Effenberger, K.-H.; Deilmann, C. (2004): Sachsen 2050 - Auswirkungen des demographischen Wandels auf den Wohnungsmarkt, IÖR-Texte 145, Dresden, 34 S.

Gérard Hutter u.a.: Handlungsansätze zur Berücksichtigung der Umwelt-, Aufenthalts- und Lebensqualität im Rahmen der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden - Fallstudien. UBA-Texte Nr. 41/2004. (www.umweltbundesamt.org/fpdf-1/2823.pdf)

www.ioer.de (Forschung, Projekte, Projekt-Archiv, Projekt 132)

Newsletter Living 2010: Stadtbau und Leerstandsentwicklung aus ökologischer  pdf
▶ Sicht (PDF, 55 KB)
