



# Stadtumbau in Thüringen



Ministerialdirigent Olaf Langlotz  
Abteilungsleiter für Städte- und Wohnungsbau, Raumordnung und Landesplanung



## Ausgangssituation 1989/90 – Vernachlässigung der Innenstädte, Sanierungsstau ...



Quelle: [www.gruesse-aus-der-ddr.de](http://www.gruesse-aus-der-ddr.de)



bei gleichzeitigem:

- Fehlbedarf von 80.000 bis 100.000 Wohnungen
- 40.000 bis 50.000 unbewohnbaren Altbauwohnungen



Quelle: [www.poolalarm.de](http://www.poolalarm.de)



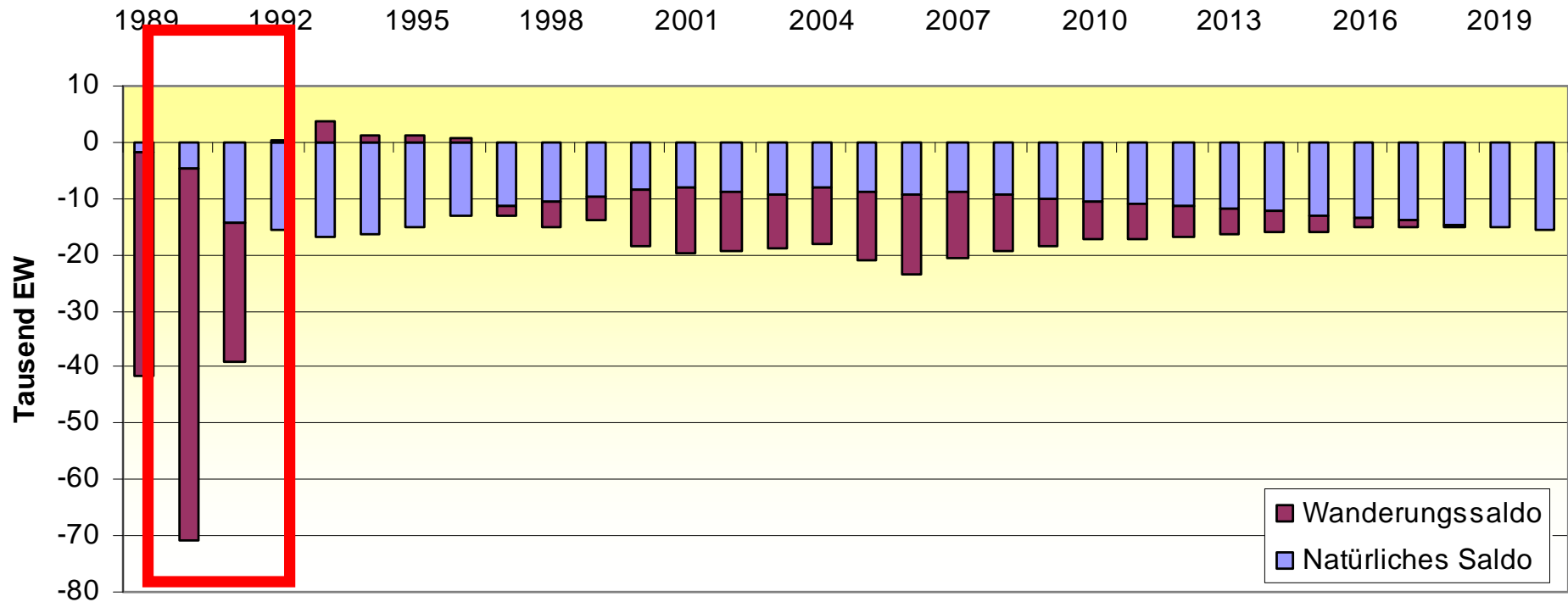
## Ausgangslage 1990

- ➔ **Bevölkerung**
  - Thüringen 2.599.747 Einwohner
  - Eichsfeldkreis 116.808 Einwohner
  - Leinefelde-Worbis 25.739 Einwohner
  - starker Geburtenrückgang hat eingesetzt
  - massive Abwanderung
  
- ➔ **Siedlungsstruktur am 03.10.1990**
  - 40 Kreise
  - 1701 Gemeinden
  
- ➔ **Städtebauliche Ausgangslage**
  - differenzierte Planungsgrundlagen auf Basis DDR-Recht
  - Innenstädte sanierungsbedürftig, marode Altbausubstanz und technische Infrastruktur
  - große Plattenbaugebiete an der Peripherie
  - auffällige Industrieanlagen, Stilllegungen
  - großflächiger Einzelhandel z. T. noch nicht vorhanden bzw. Schaffung erster Provisorien



... unmittelbar nach der Wende einsetzende **Abwanderung**

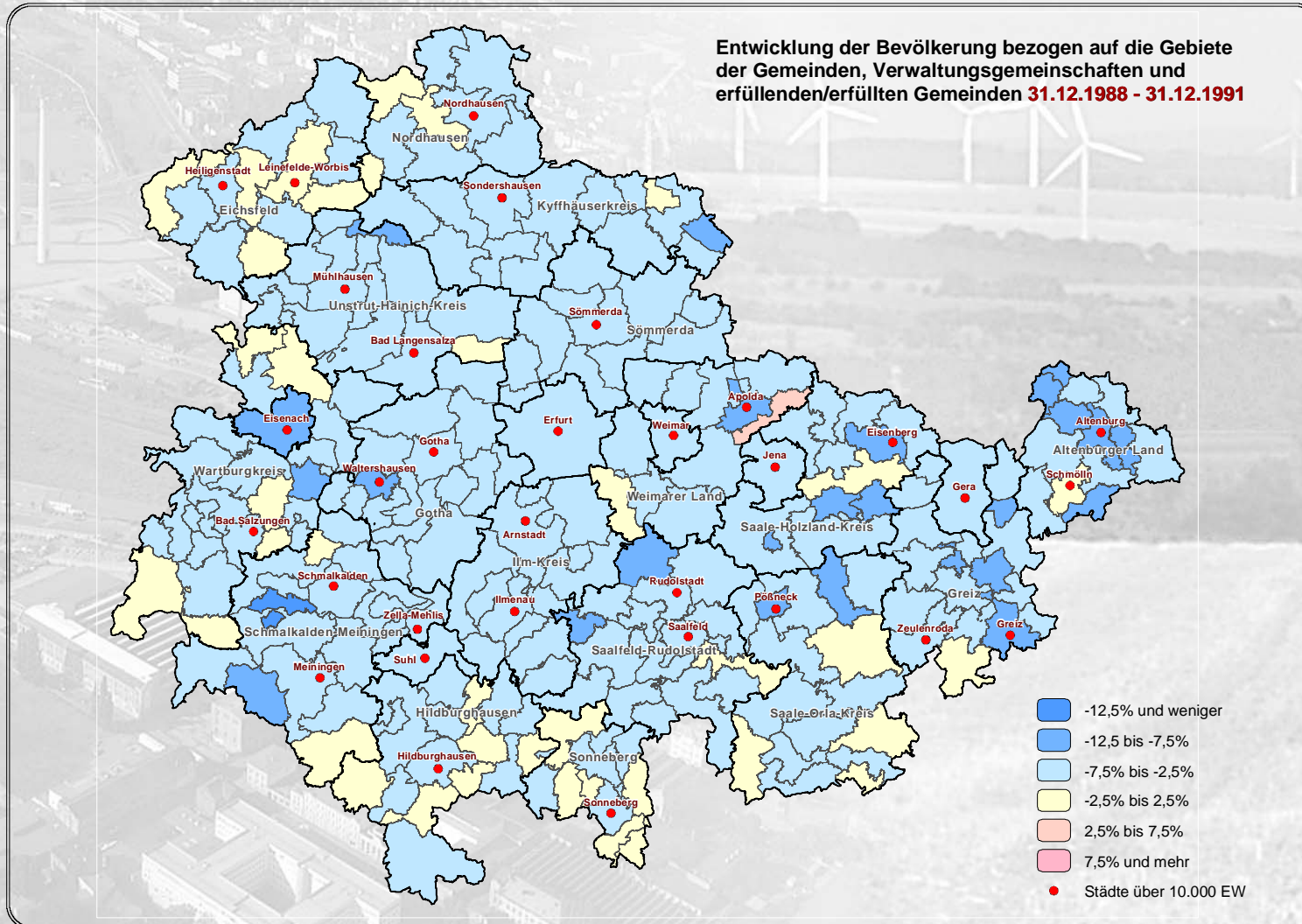
### Natürliches Saldo und Wanderungssaldo in Thüringen von 1989-2020 (ab 2007 Basis 11. KBV-Variante 1)



Quelle: TLS



## Bevölkerungsentwicklung 1989-1991





## städtebauliche Sofortmaßnahmen:

1. Sicherungsmaßnahmen im Rahmen der Thüringer Initiative zur Gebäudesicherung



**Dächer dicht**

Finanzhilfen in Thüringen von 1991 bis 1993:

32,5 Mio. DM = ~ 16,6 Mio. Euro !



## 2. Sanierungsmaßnahmen in hist. Altstädten und Innenstädten auf Grundlage von Stadtentwicklungskonzepten und Rahmenplänen unter Beteiligung der Bürger







# Fazit: Erfolge der Stadtsanierung und –erneuerung im Freistaat Thüringen sind deutlich ablesbar





... ebenso wie die Erfolge der Wohnungsbauförderung



Jena



Nordhausen



Saalfeld



Gera



### 3. ...aber auch Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen sowie Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung in den Wohnsiedlungen in Block- und Plattenbauweise



z.B. Leinefelde

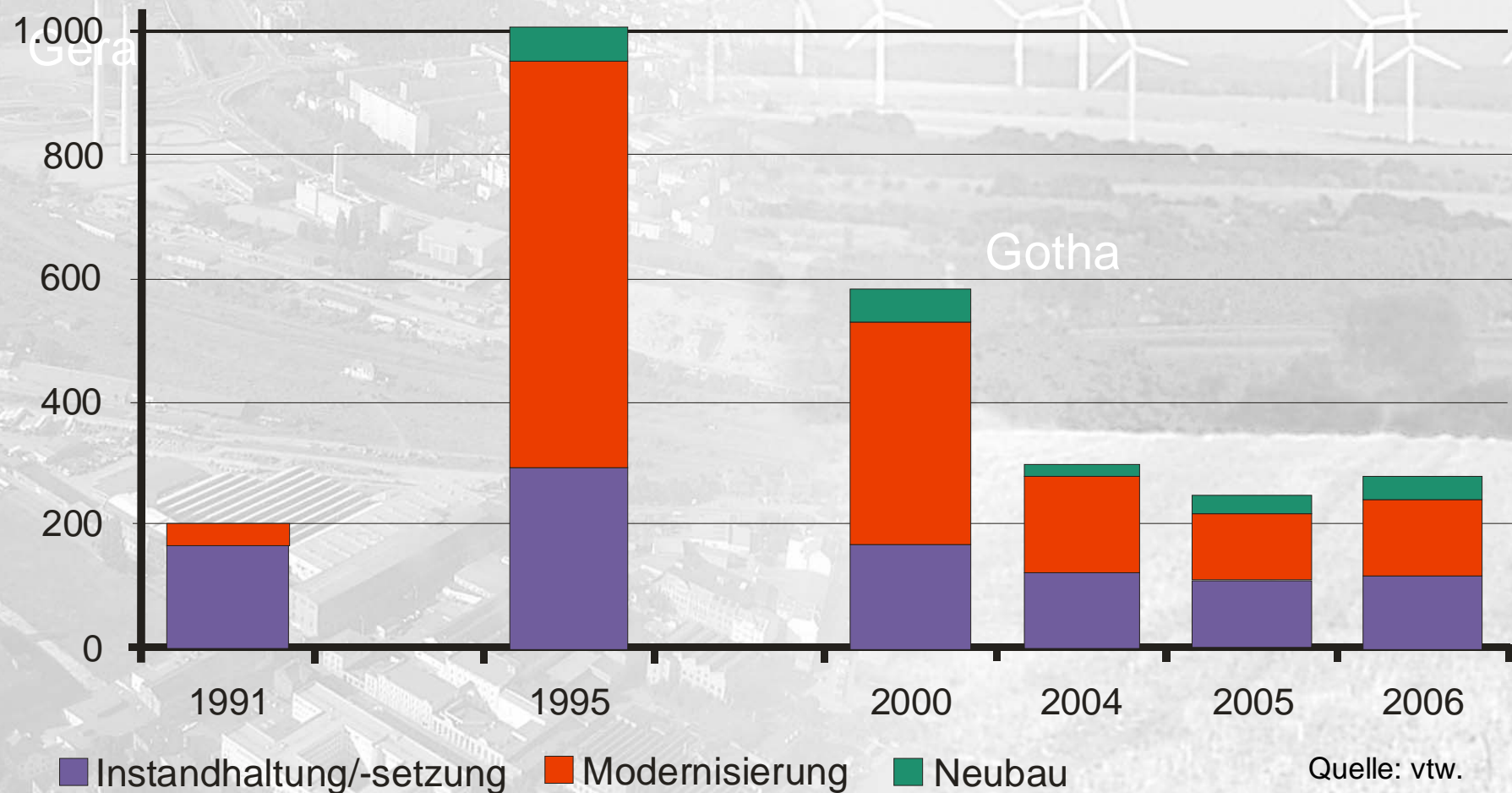




# Investitionen der Thüringer Wohnungswirtschaft seit 1990

Investitionen der Mitgliedsunternehmen des vtw. in ausgewählten Jahresscheiben

Mio. EUR





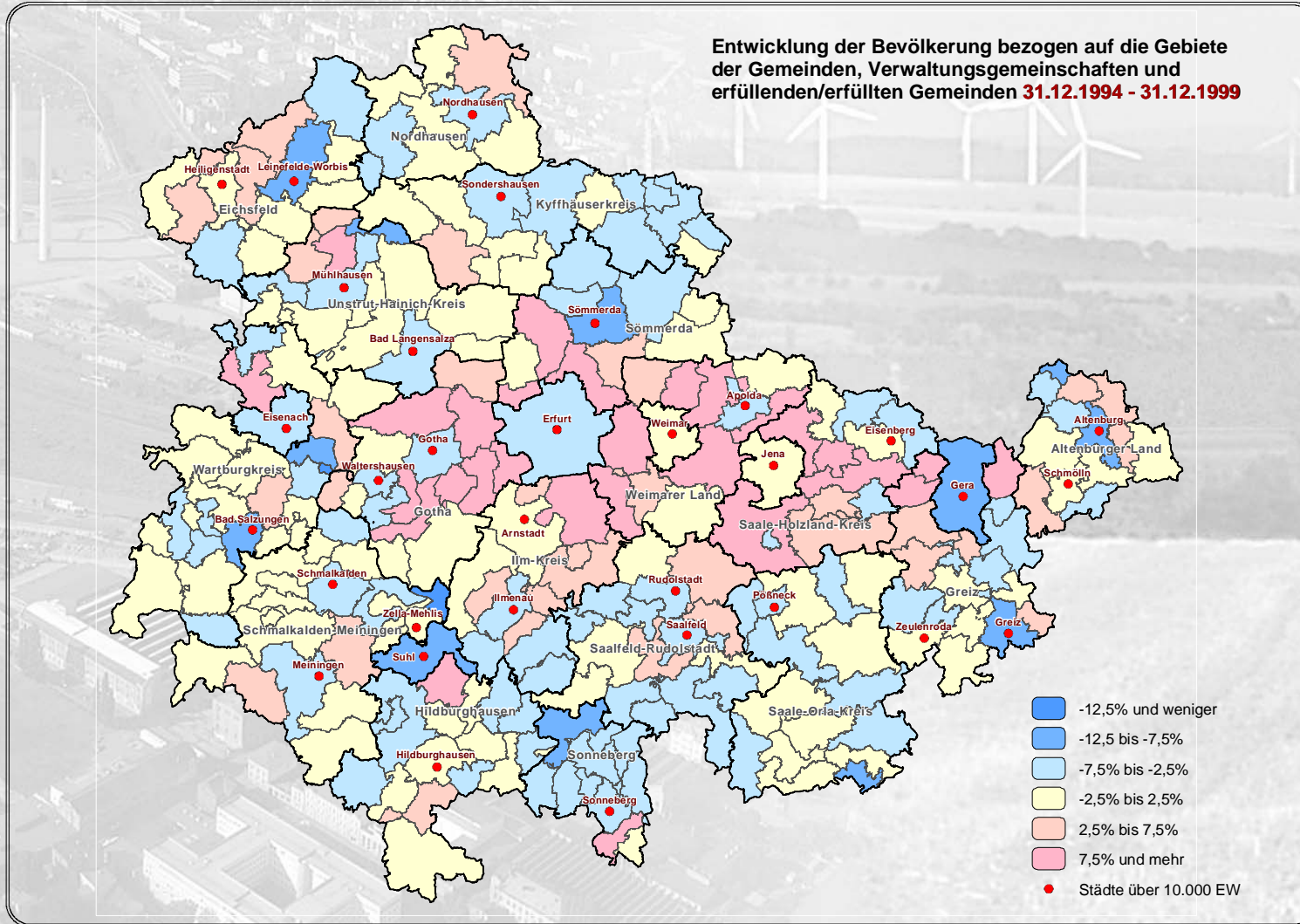
in Zeitraum 1990 bis 2000 wurden

- ca. 115.000 Wohnungen neu gebaut
- ca. 300.000 Wohnungen modernisiert
- ca. 35.000 vormals unbenutzbare Wohnungen grundhaft instand gesetzt und dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt



## Bevölkerungsentwicklung 1994-1999

Entwicklung der Bevölkerung bezogen auf die Gebiete der Gemeinden, Verwaltungsgemeinschaften und erfüllenden/erfüllten Gemeinden **31.12.1994 - 31.12.1999**





... Ergebnis 2001

- ca. 120.000 Wohnungen stehen wegen fehlender Nachfrage leer
- Nutzungen für Altbauten, insbesondere der Baudenkmäler, und innerstädtischer Brachflächen gestalten sich zunehmend schwierig



## Reaktionen:

### Thüringer Innenstadtinitiative 1999

- Leitbilddiskussionen in den Städten
- Erfahrungsaustausch zwischen den Kommunen
- Spitzenförderung für strukturwirksame städtebauliche Vorhaben („Leuchttürme“)
- Citymanagement, Citymarketing





## Wohnungsmarktstabilisierungsprogramm 2001

- landeseigenes Programm zur Wohnungsmarktstabilisierung und Sanierung von Wohnquartieren
- Fördergegenstand sind Maßnahmen des teilweisen oder vollständigen Rückbaus von Wohngebäuden und des Recyclings von Rückbauflächen
- im Rahmen dieses Programms sowie des Landesprogramms zur Wohnumfeldverbesserung wurden 4.328 Wohnungen abgerissen



## Empfehlungen der Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern 2001“

- Abriss von einem Drittel aller leer stehenden Wohnungen in Ostdeutschland innerhalb von 10 Jahren
- flankierende Maßnahmen zur Leerstandsbekämpfung
- Übergang von einer an Wachstum ausgerichteten Stadtentwicklungspolitik zu einer Politik, die sich langfristig mit Schrumpfungsprozessen auseinandersetzen muss



1. Strukturwandel, demografische Entwicklung
2. ständige Veränderung der Rahmenbedingungen
3. Ausstattung der Kommune mit Ressourcen



- ständige Fortschreibung der städtischen Entwicklungskonzepte („Mehr statt weniger Planung“)
- Definition umsetzungsorientierter integrierter Entwicklungskonzepte
- Stimulierung, Lenkung und Betreuung privaten Investments durch die Kommunen



## Strategien für eine nachhaltige Stadtentwicklung



## Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost ab 2002

- Stärkung der Städte und ihrer Stadtkerne
- Rückbau der überzähligen Wohnungen und Gebäude
- Aufwertung der verbleibenden Wohngebiete und der nachhaltig erhaltenswerten Wohnungen
- Umbau und Anpassung der technischen und der sozialen Infrastruktur
- Wiederbelebung der Altstädte mit Einwohnern und anderen Funktionen



## • Leerstandsbekämpfung





- das Zentrum als Motor des Stadtlebens stärken

Erfurt, neues innerstädtisches Quartier Brühl



Mühlhausen – Fußgängerzone Steinweg

- innerstädtische Brachflächen strategisch nutzen



Bad Langensalza



Gotha



- Wohnfunktion in Zentren ausbauen



Bad Langensalza - Enge Gasse



Gemeindezentrum „Jung und Alt“ in Günthersleben-Wechmar



Gotha – Schwabhäuser Straße

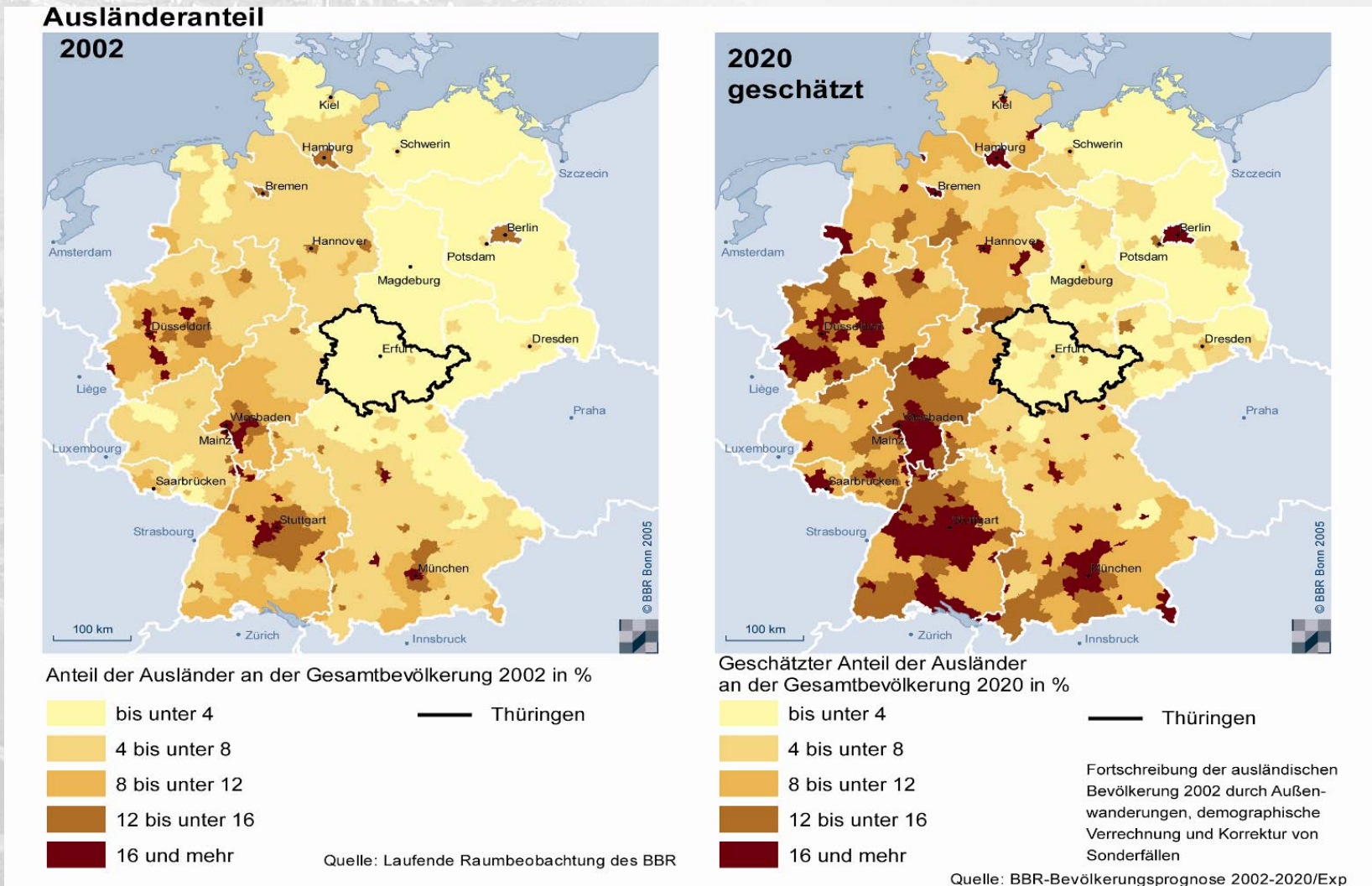




- generationsübergreifende Nutzung der Städte stärken



## • Migration als Chance





- Standortwertigkeit durch hohe Qualität sichern





Gotha - Bahnhofsvorplatz in Bau

- durch Leitprojekte Impulse für eine nachhaltige Stadtentwicklung auslösen



Saalfeld –  
Tourismusinformation



Schleusingen –  
Markt



Jena - Fußgängerzone



## Besonderheiten des Stadtumbau Ost:

- klare Orientierung auf Stärkung der Stadtzentren
- Rückbau nur bei gleichzeitiger Aufwertung
- integrierte Stadtentwicklungskonzepte  
Grundvoraussetzung für jede Städtebau- und  
Wohnungsbauauförderung
- effektiver Einsatz von Finanzhilfen – Monitoring,  
Evaluation
- Bündelungswirkung für alle Programme der  
Thüringer Städte- und Wohnungsbauauförderung incl.  
Innenstadtinitiative, erweiterte Brachflächeninitiative  
etc.

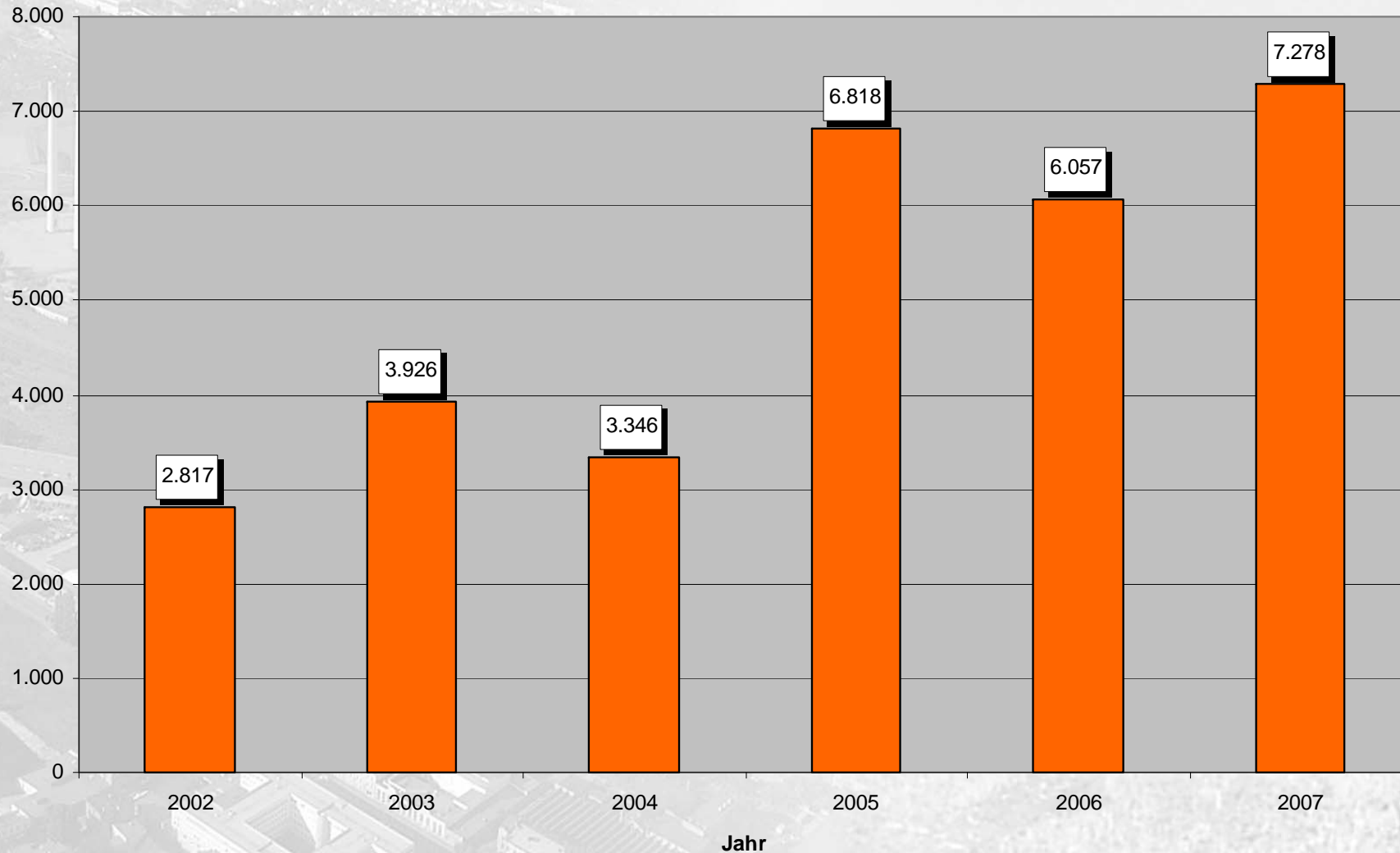


## Bisheriger Rückbau im Rahmen des Stadtumbaus Ost in Thüringen:

- von geplantem Abriss von 41.000 WE im Zeitraum von 2002 bis 2009 in Thüringen wurden bis Ende Februar 2008 bereits 35.409 Wohneinheiten vom Markt genommen
- Leerstandsquote wurde von 16% auf 12% reduziert und auf 12% stabil gehalten
- Fördermittel für den Programmbereich „Rückbau“ bisher Konzentration auf die nach dem Altschuldengesetz (§ 6a AHG) zu entlastenden Wohnungsunternehmen



## Anzahl der rückgebauten Wohneinheiten in Thüringen

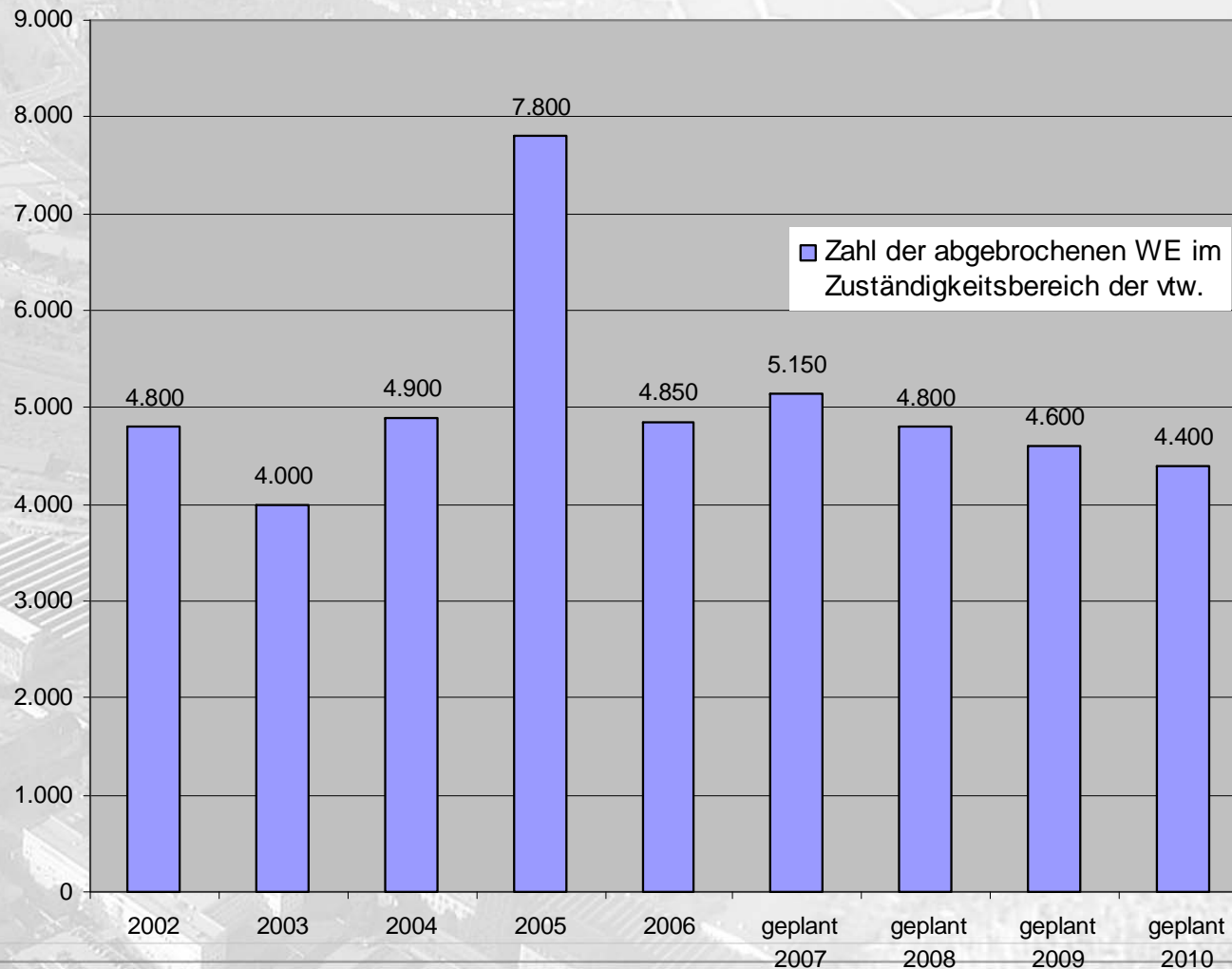


Quelle: TLVwA, Dr. Freier



## Rückbauten im Zuständigkeitsbereich der vtw.-Unternehmen

Durch Mitgliedsunternehmen des vtw. realisierte und geplante Rückbauten



Quelle: vtw.



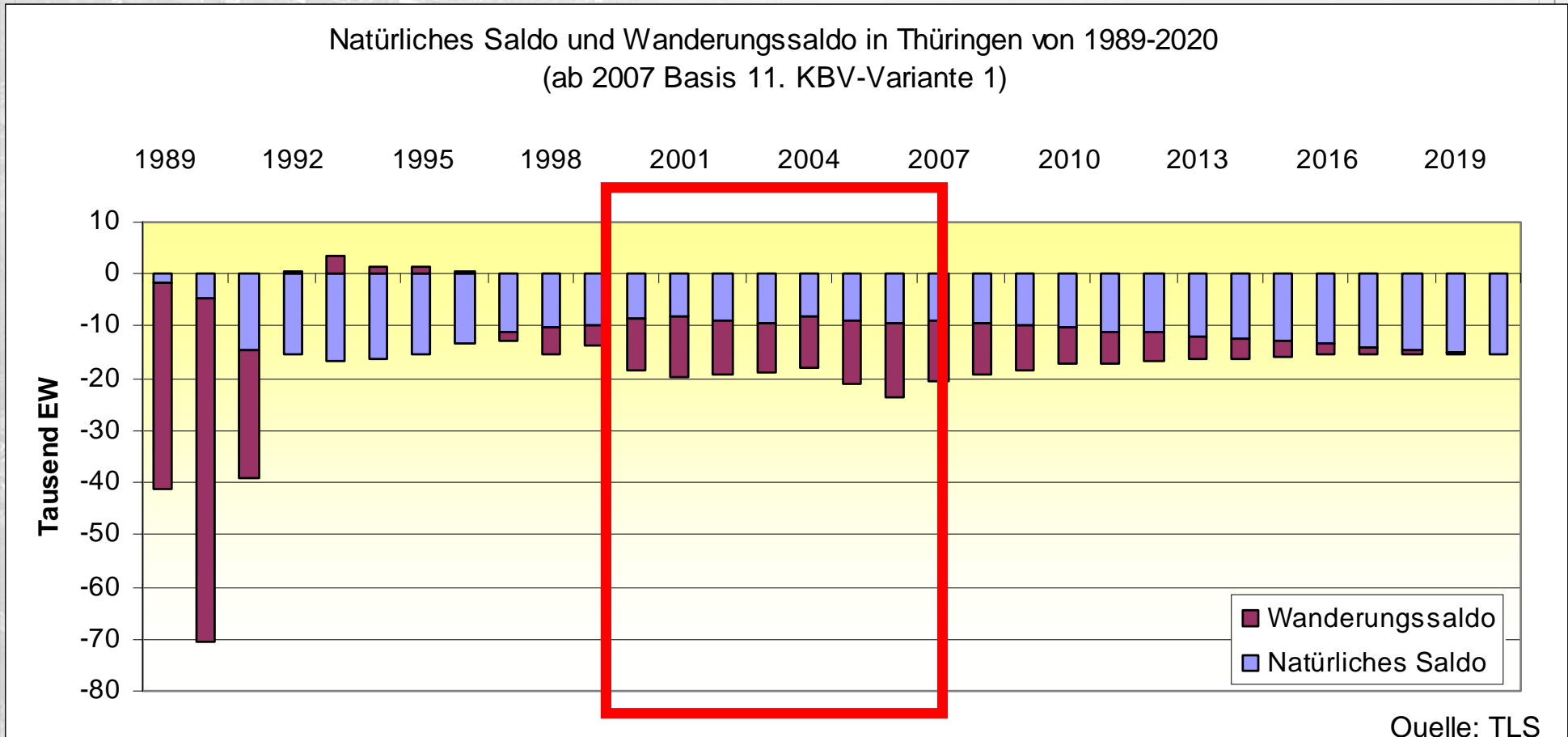


## Aufwertung im Rahmen des Stadtumbaus Ost in Thüringen:

- Städtebauförderung mit dem Oberziel Stadtumbau weiter verstetigt und verstärkt zugunsten der Innenstädte mit verbesserten Konditionen fortgeführt
- Reaktivierung innerstädtischer Brachflächen und leer stehender städtebaulich bedeutsamer und historisch wertvoller Immobilien
- Fördermittel für den Programmbereich „Aufwertung“ - Konzentration auf die Innenstädte, historischen Altstädte und auf langfristig stabilisierbare Kernbereiche von Wohngebieten in Block- und Plattenbauweise



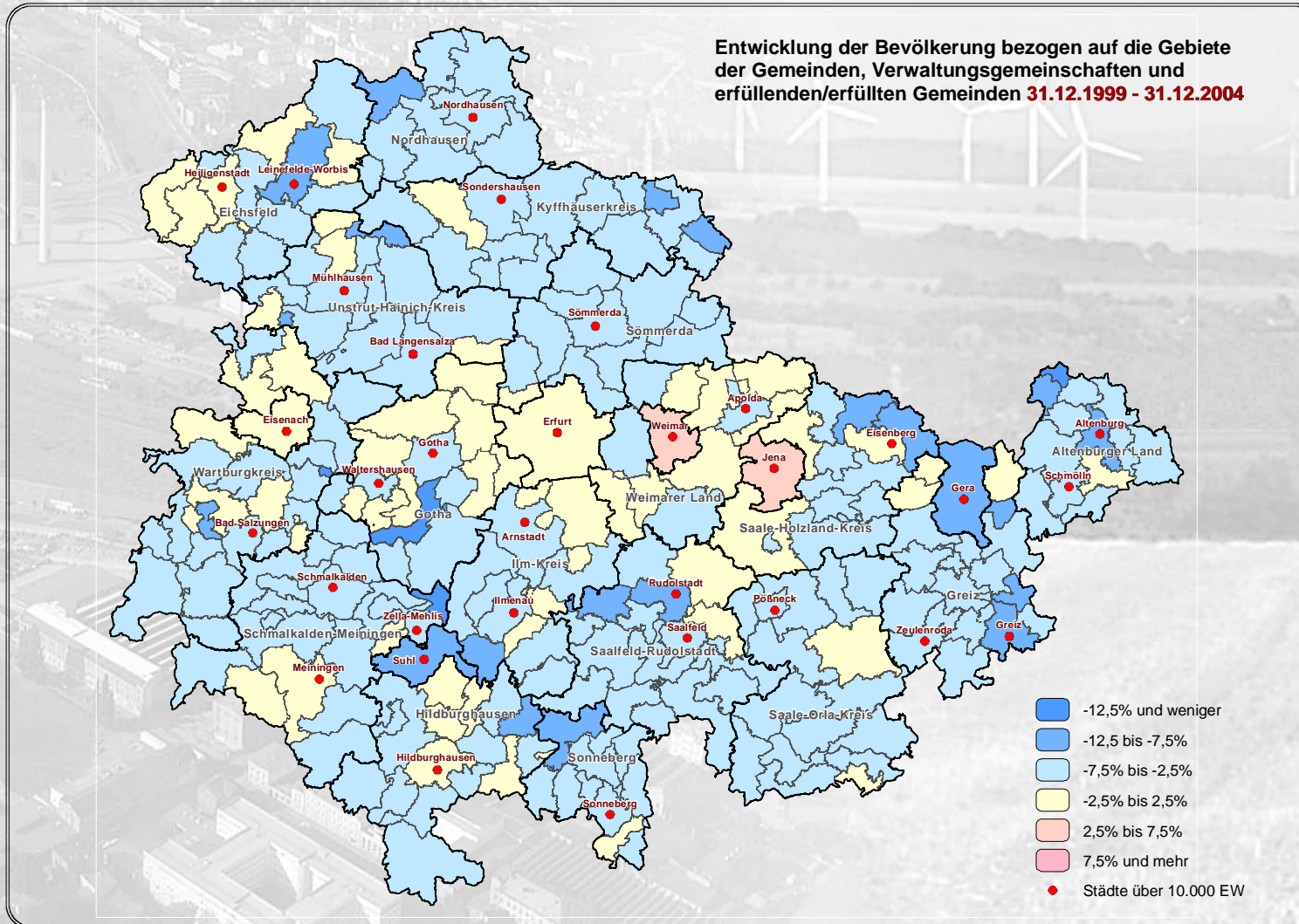
...parallel weiterhin hohe **Bevölkerungsverluste** ab 2000

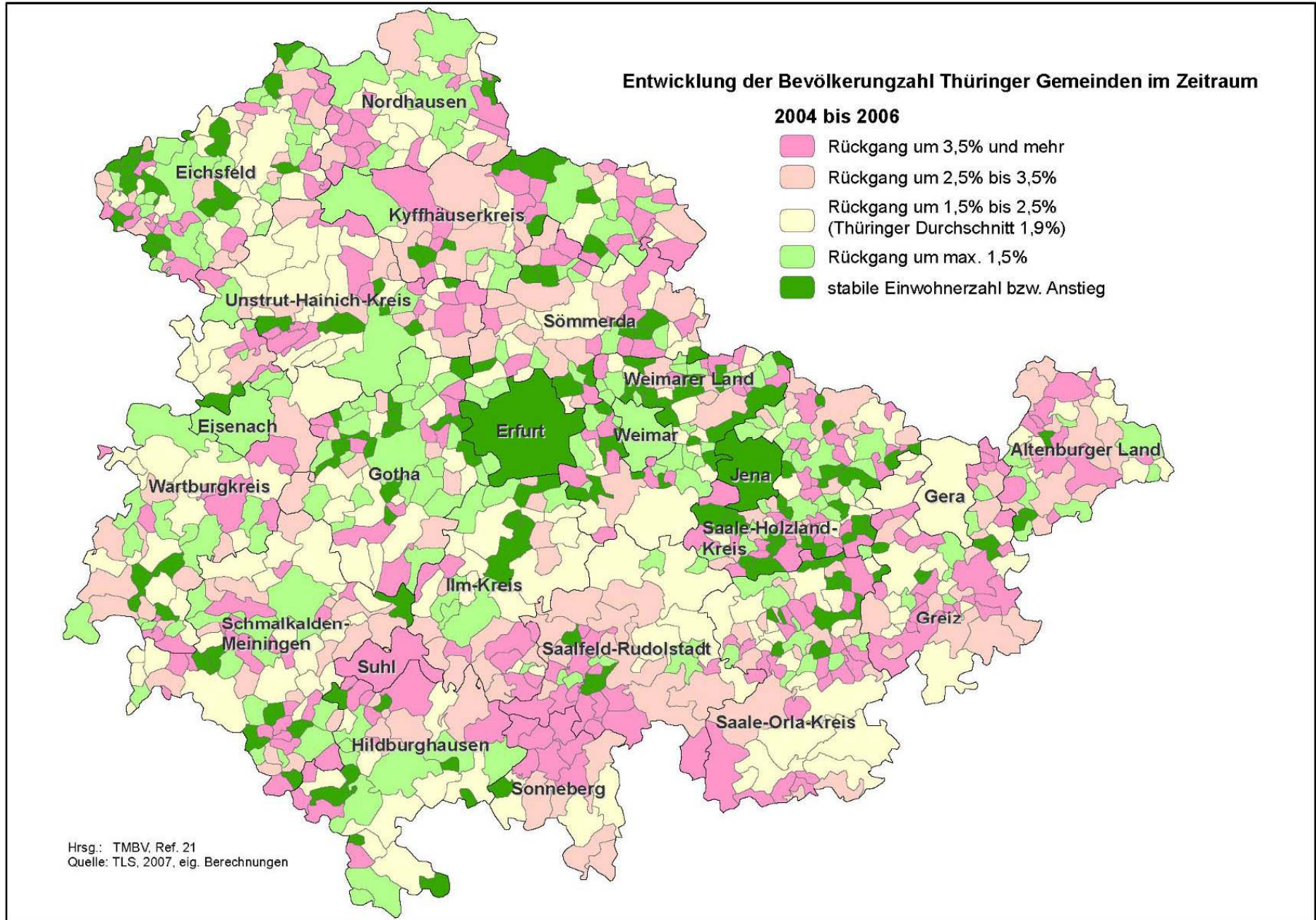


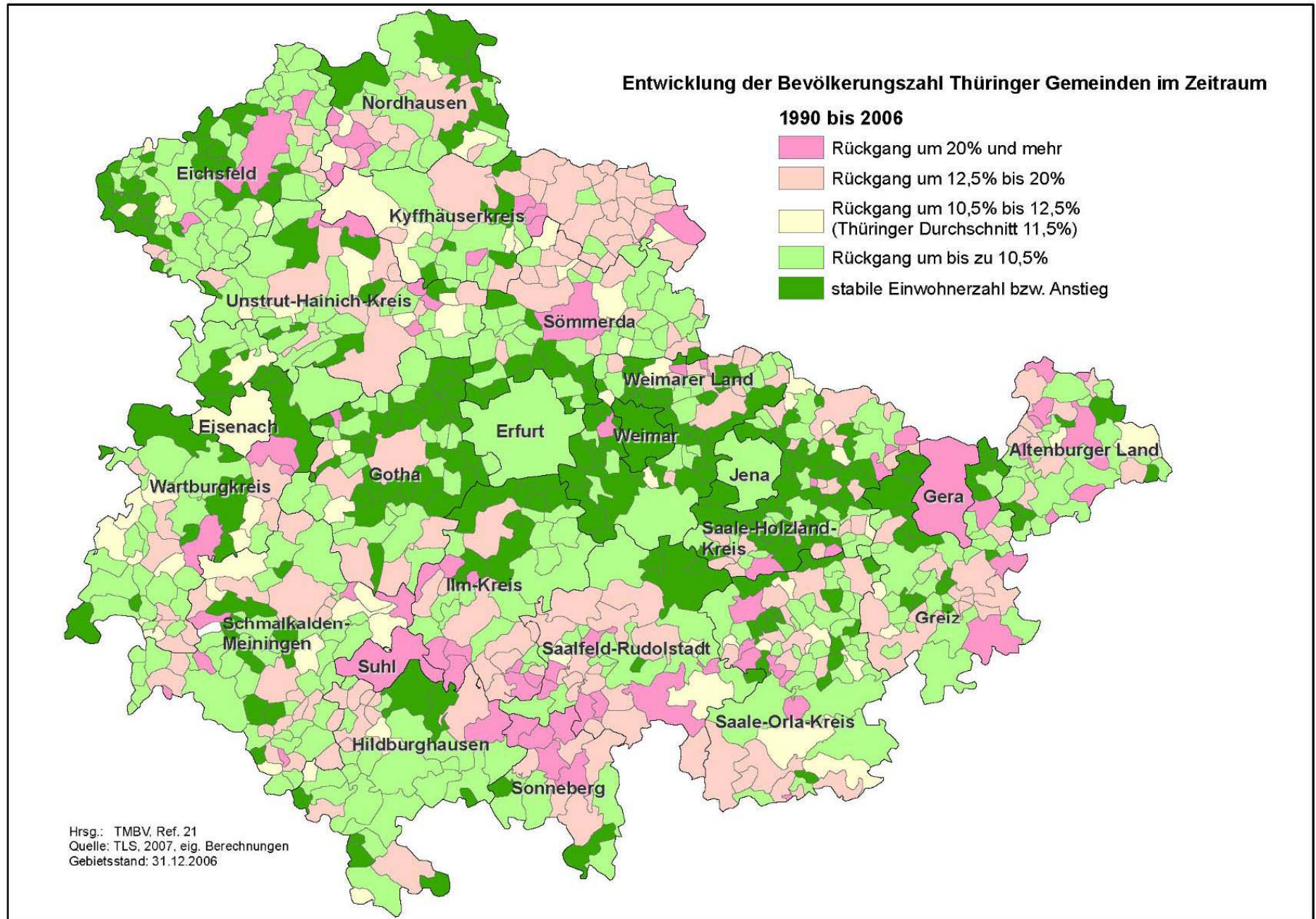


## Bevölkerungsentwicklung 1999-2004

Entwicklung der Bevölkerung bezogen auf die Gebiete der Gemeinden, Verwaltungsgemeinschaften und erfüllenden/erfüllten Gemeinden 31.12.1999 - 31.12.2004

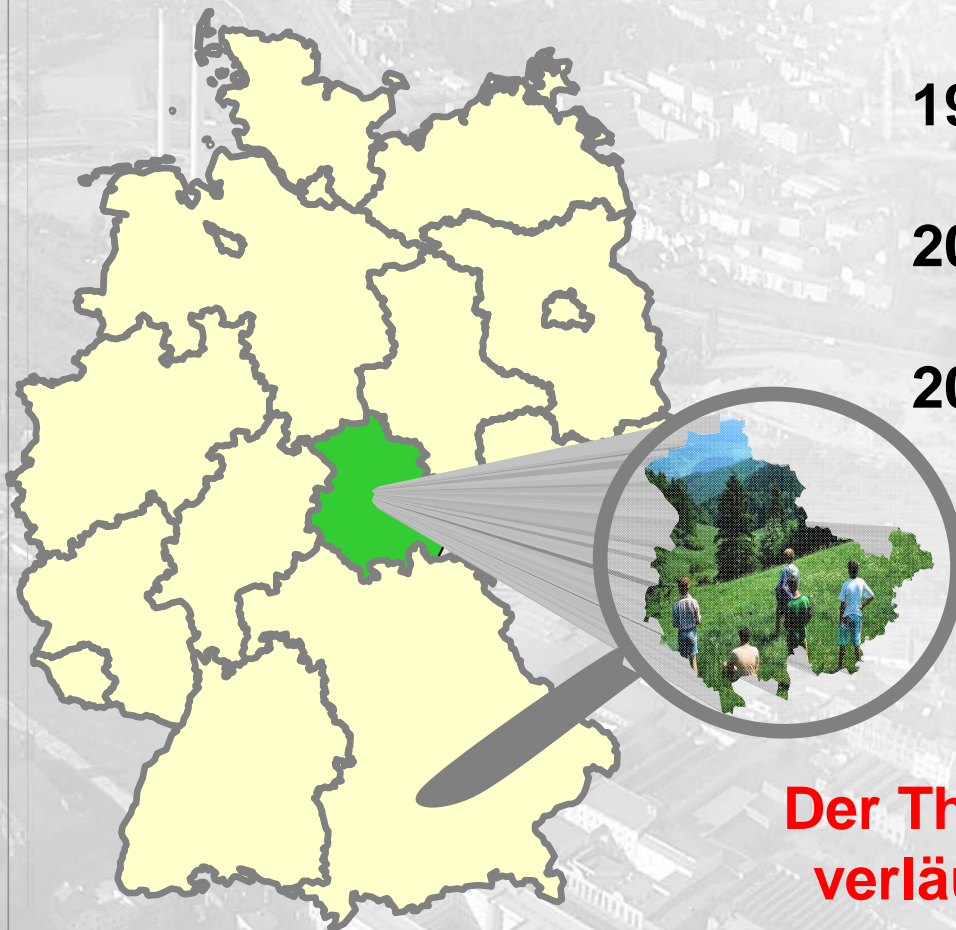








## Entwicklung der Thüringer Bevölkerung von 1990 bis 2020



1990	2,599 Mio. Einwohner
	Rückgang um <b>- 11,1 %</b>
2006	2,311 Mio. Einwohner
	Rückgang um <b>- 11,2 %</b>
2020	2,052 Mio. Einwohner

Rückgang insgesamt  
ca. 547 Tausend Einwohner  
bzw. **- 21,0 %**

**Der Thüringer Schrumpfungsprozess verläuft fast 5 mal so schnell wie in Deutschland insgesamt.**



## Entwicklung der Bevölkerung Thüringens, der Landkreise, des LK Eichsfeld und der Stadt Leinefelde-Worbis von 1990-2000-2006-2020

Jahr	Thüringen		Landkreise		Eichsfeld		Leinefelde-Worbis	
	Bevölkerung	Entw. in %	Bevölkerung	Entw. in %	Bevölkerung	Entw. in %	Bevölkerung	Entw. in %
1990	2.599.747		1.964.386		116.808		25.739	
2000	2.431.255	-6,5	1.863.071	-5,2	114.109	-2,3	22.201	-13,7
2006	2.311.140	-4,9	1.753.287	-5,9	108.883	-4,6	20.419	-8,0
2020(11.KBV)	2.052.326	-11,2	1.523.376	-13,1	98.252	-9,8	17.491	-14,3
1990-2020	-547.421	-21,0	-441.010	-22,5	-18.556	-15,9	-8.248	-32,0

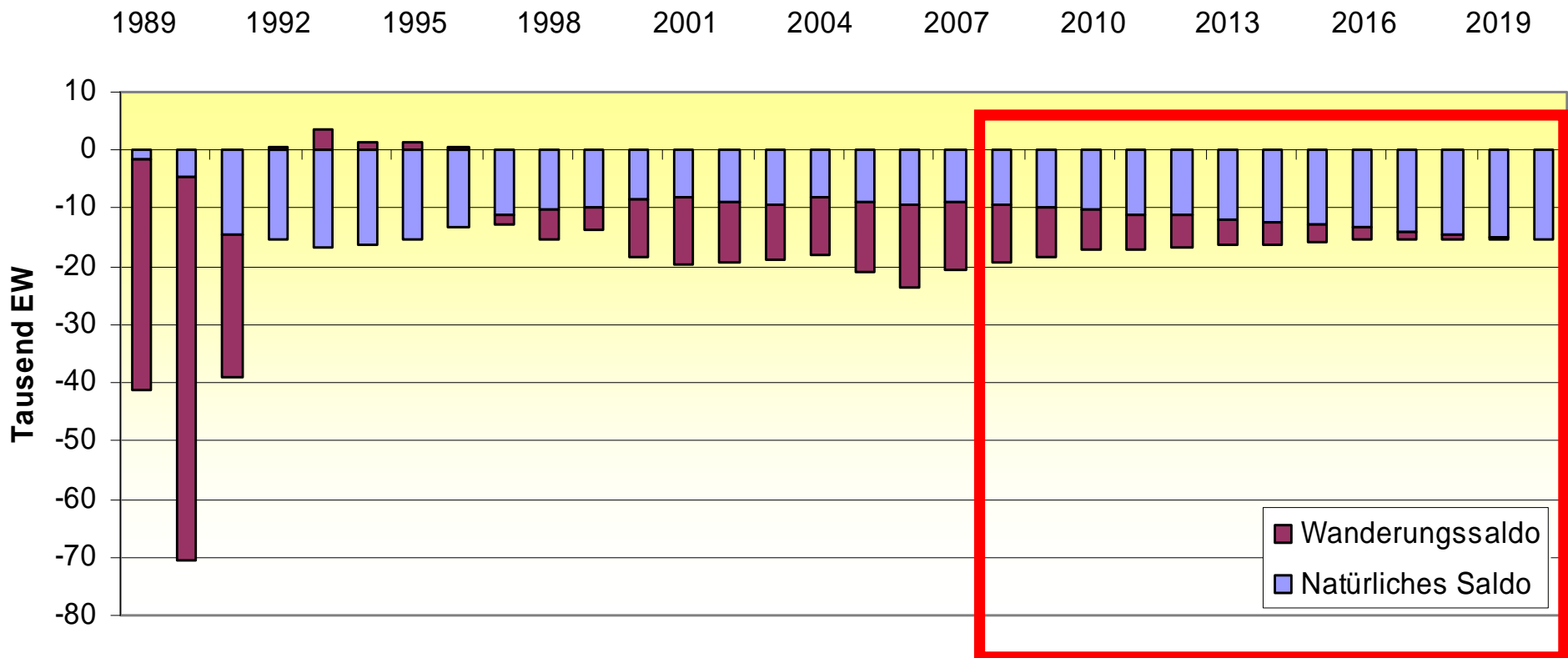
Quelle: TLS 2007

1. Der Schrumpfungsprozess verläuft seit 2000 in den Landkreisen wesentlich schneller als in den Stadtkreisen und gegenüber dem Thüringer Durchschnitt.
2. Die Entwicklung des LK Eichsfeld war und ist günstiger als in den anderen Landkreisen.
3. Die Stadt Leinefelde-Worbis verlor und verliert überdurchschnittlich viele Einwohner, wodurch sich ein entsprechender Handlungsdruck ergab und ergibt.



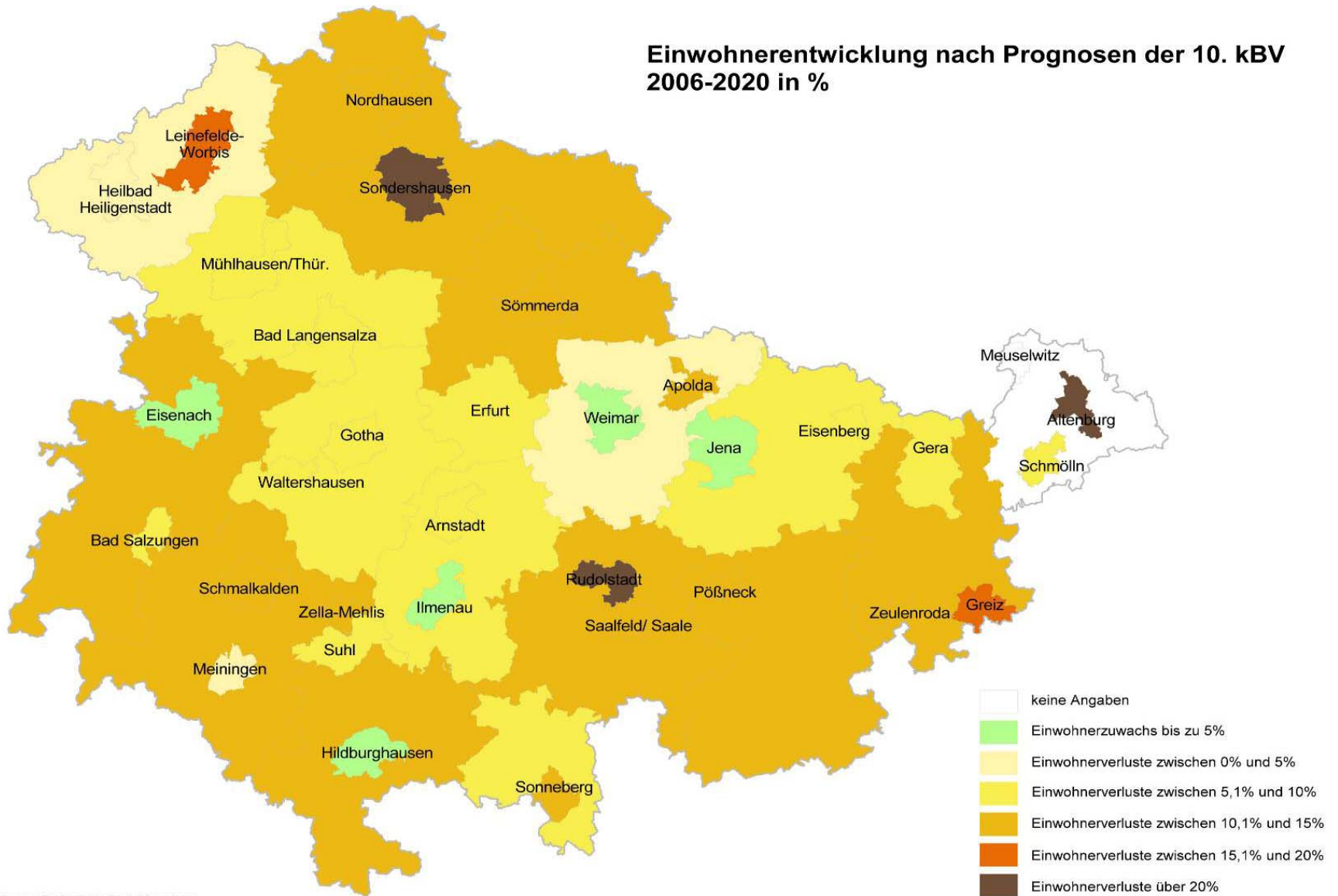
... hohe **Geburtendefizite** und Überhang Sterbefälle trotz leicht rückläufiger Abwanderung

Natürliches Saldo und Wanderungssaldo in Thüringen von 1989-2020  
(ab 2007 Basis 11. KBV-Variante 1)



Quelle: TLS



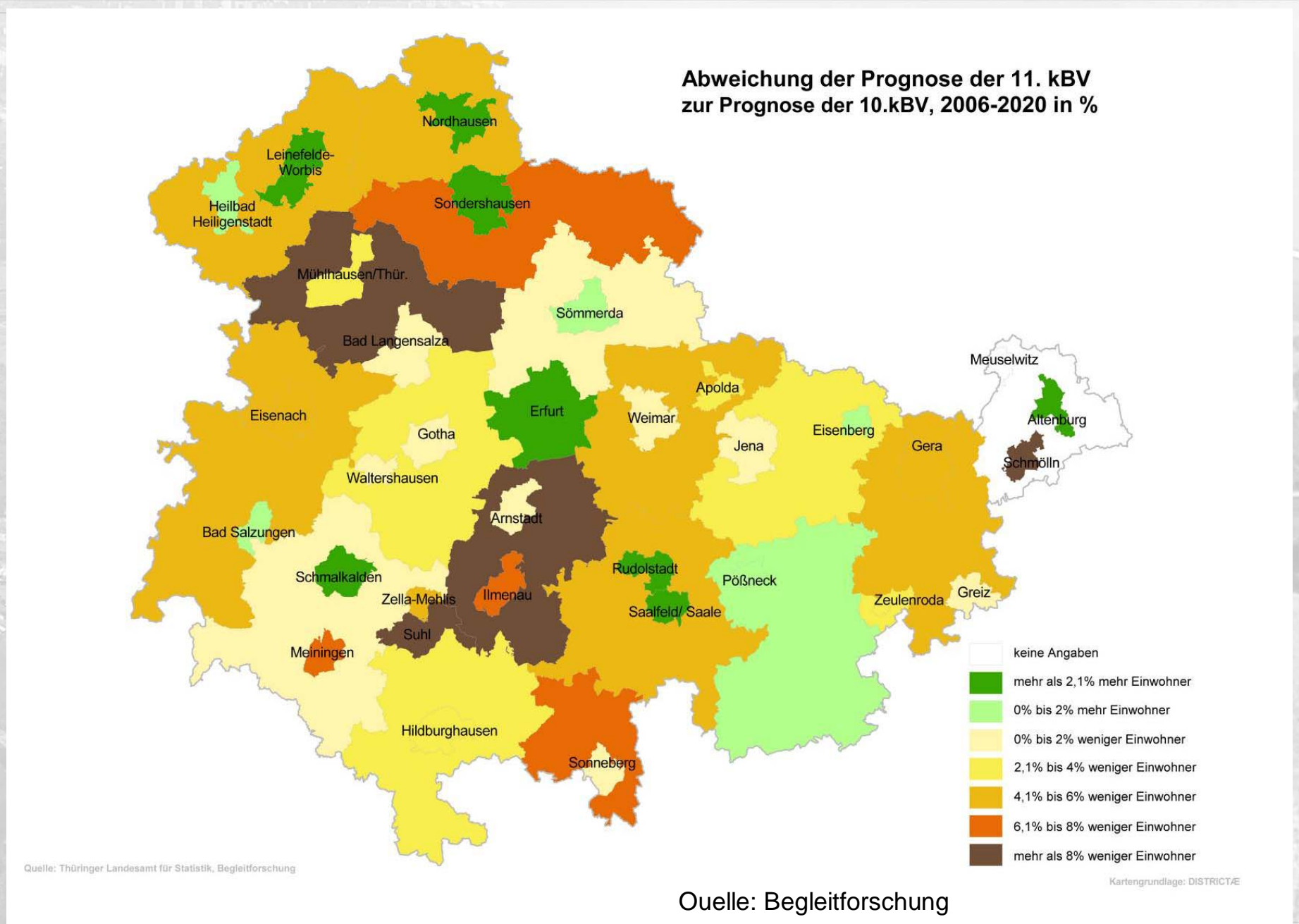


Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Begleitforschung

Quelle: Begleitforschung

Kartengrundlage: DISTRICT/E



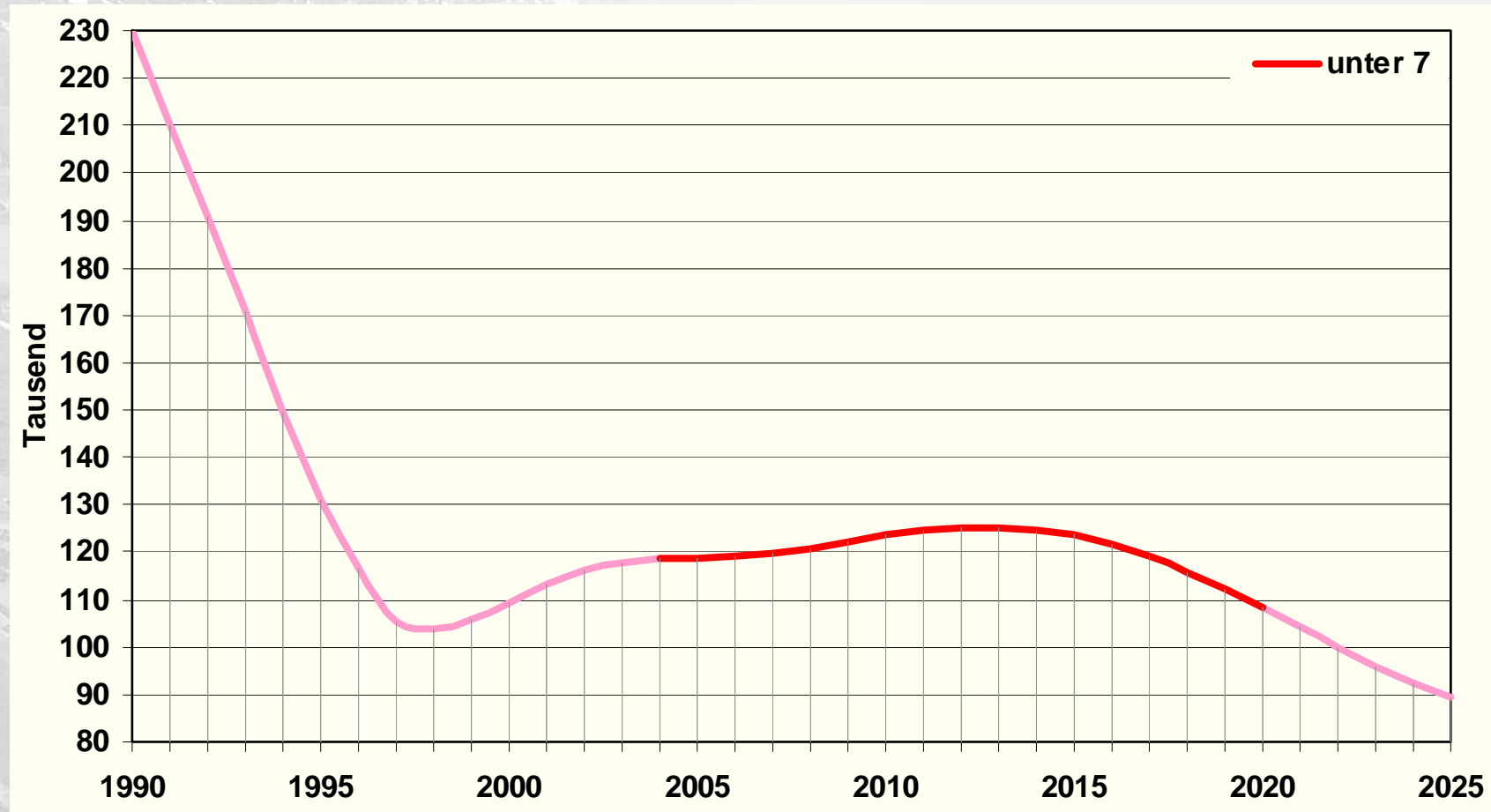


Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Begleitforschung

Quelle: Begleitforschung

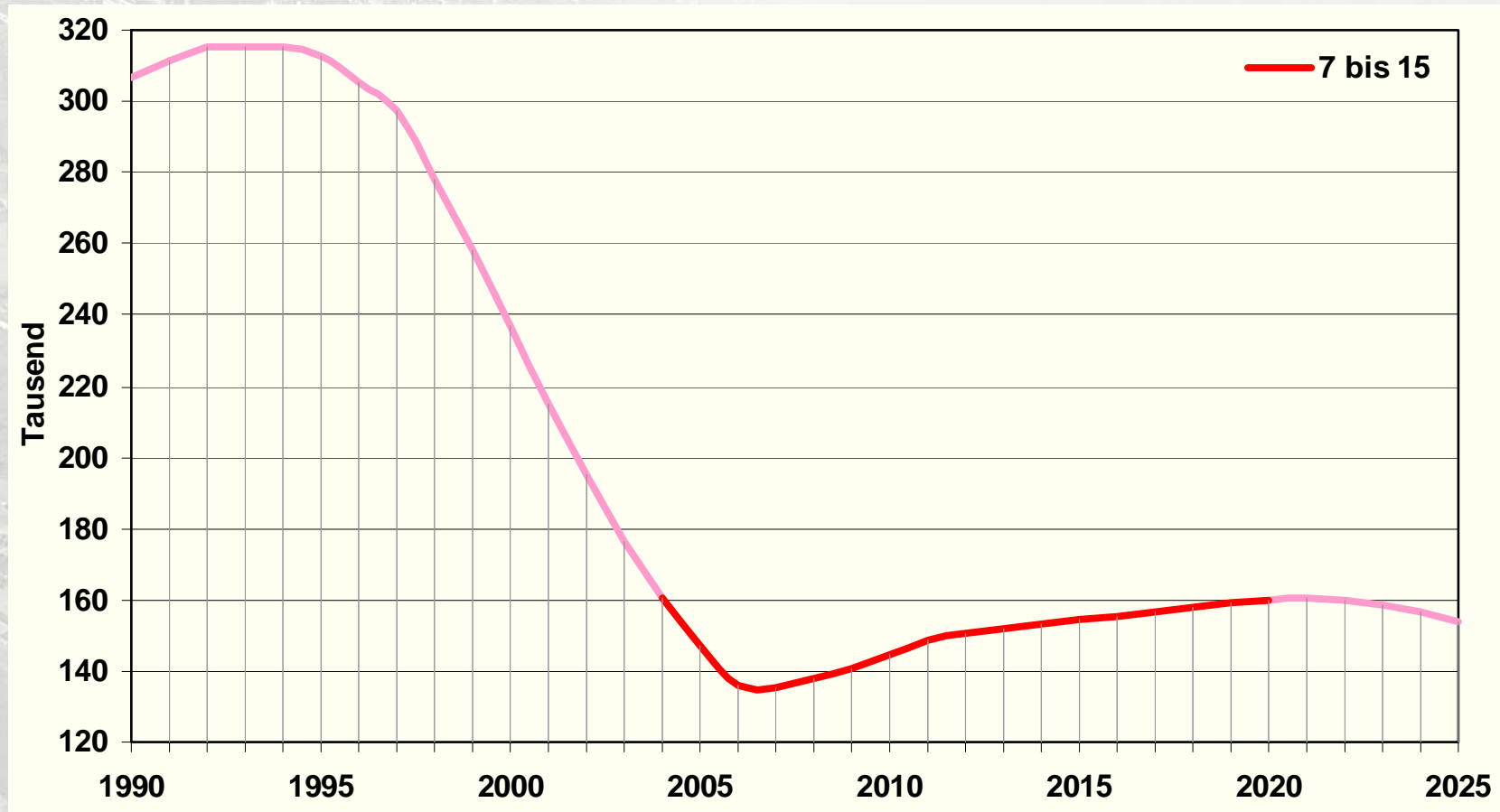


## Entwicklung der Altersgruppe 0-6 Jahre von 1990-2020



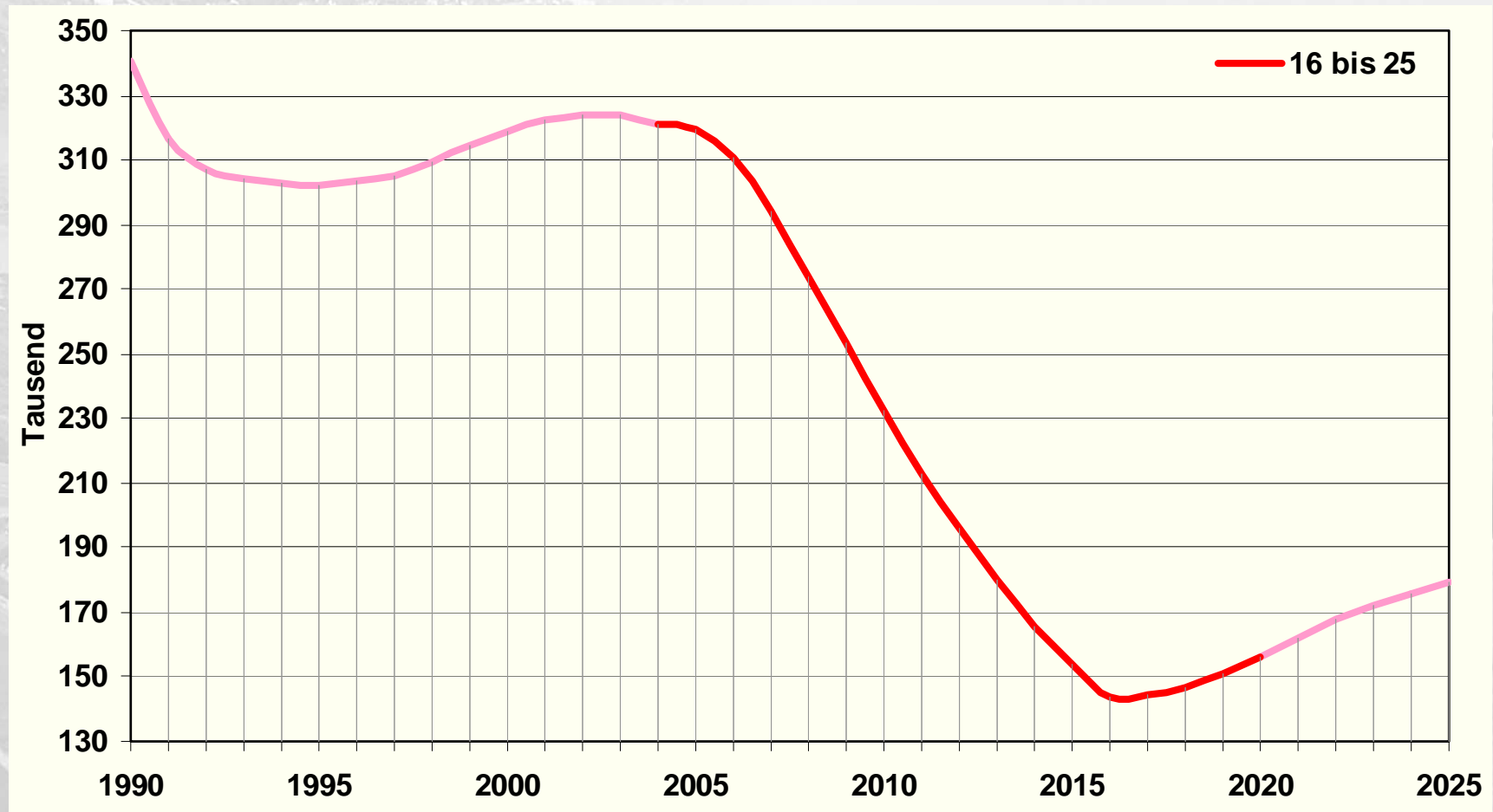


## Entwicklung der Altersgruppe 7 – 15 Jahre von 1990 - 2020



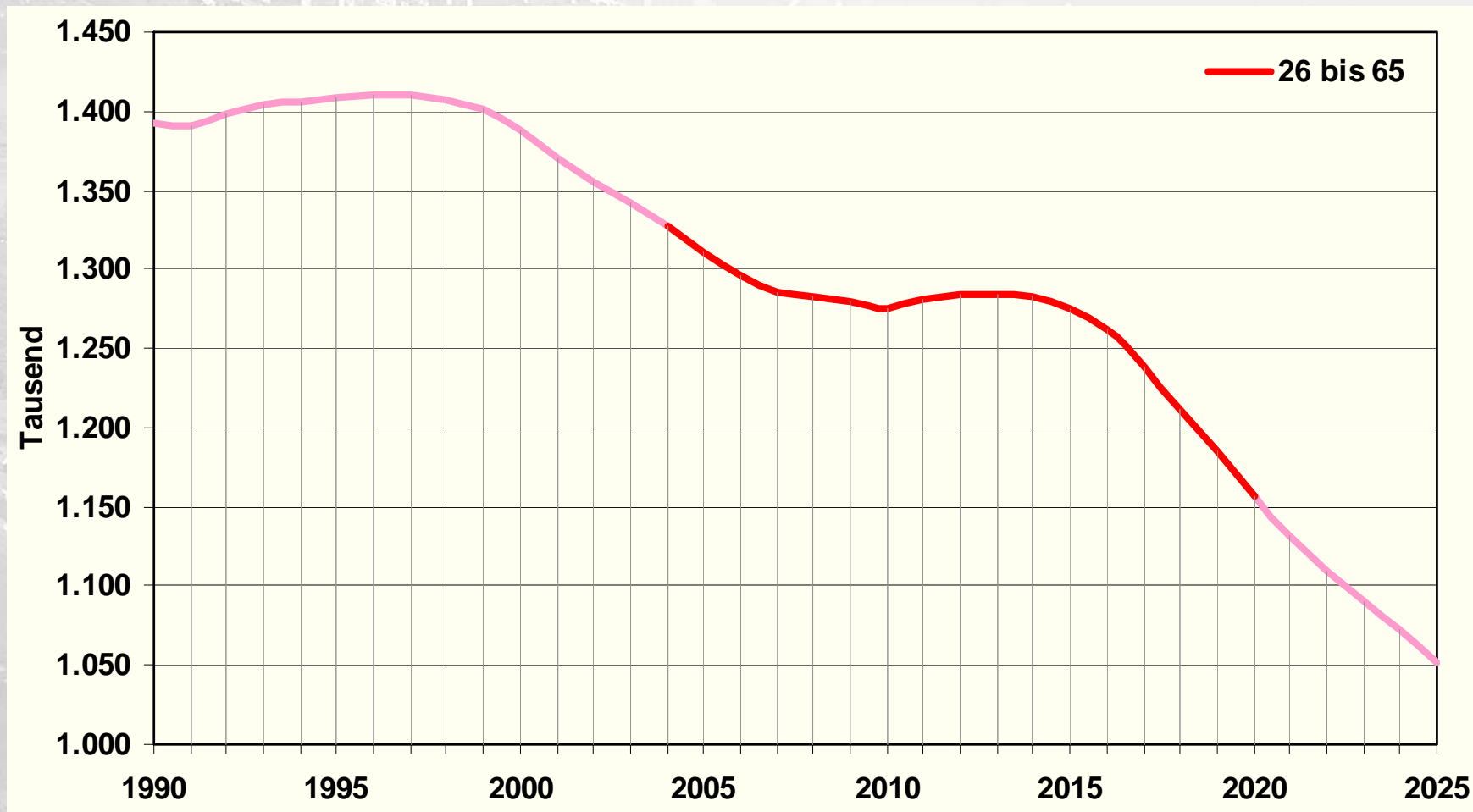


## Entwicklung der Altersgruppe 16 – 25 Jahre von 1990 - 2020



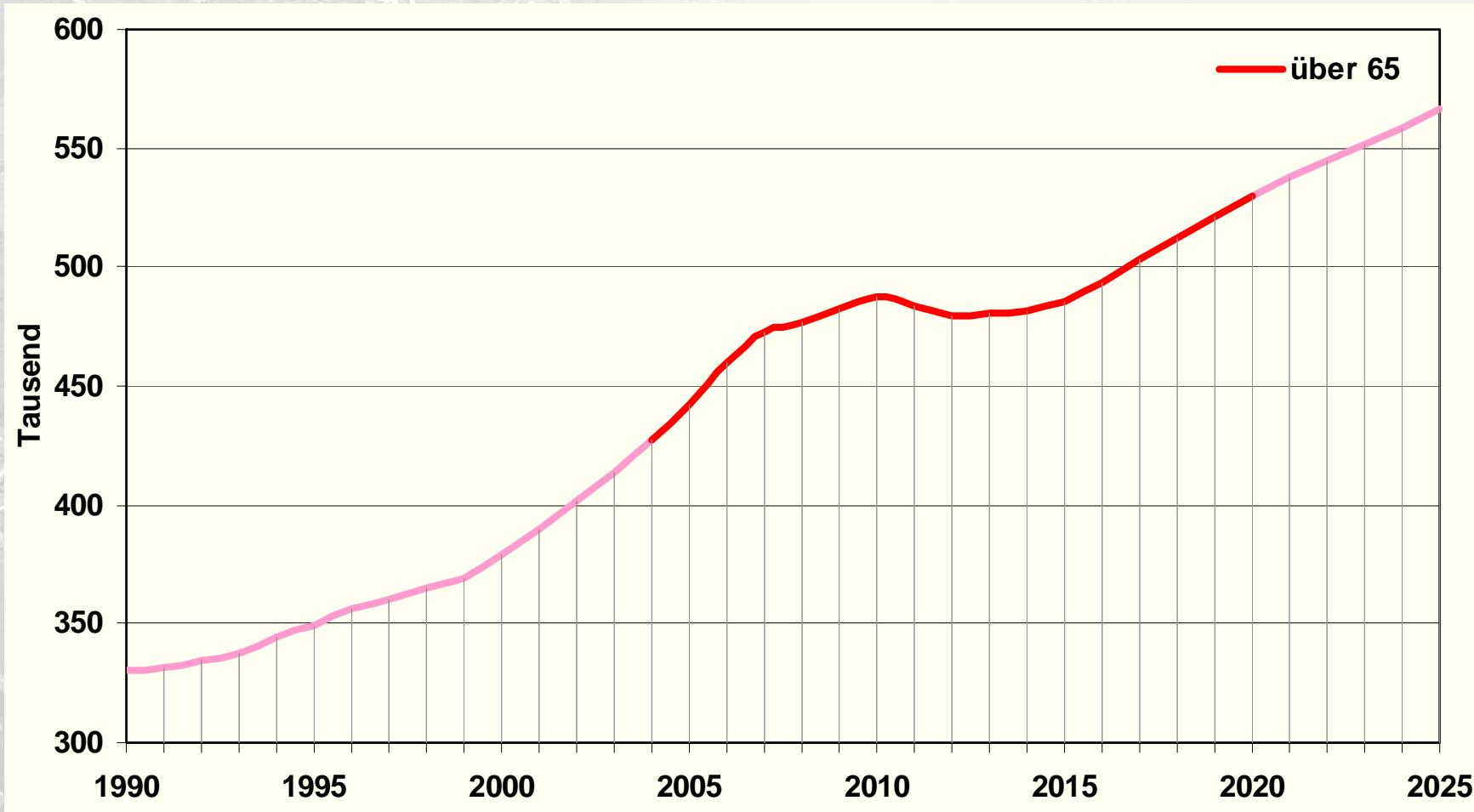


## Entwicklung der Altersgruppe 26 – 65 Jahre von 1990 - 2020





## Entwicklung der Altersgruppe über 65 Jahre von 1990 - 2020







## Fazit: Stadtumbau = Daueraufgabe

- bisher wurde viel erreicht, ABER...
- Leerstände mit 12% immer noch zu hoch, nächste Leerstandswelle wird ab 2010 erwartet
- Handlungsfähigkeit ostdeutscher Wohnungsunternehmen nach wie vor eingeschränkt
- Entwicklung innerstädtischer Altbaugebiete kein Selbstläufer
- Einbeziehung privater Akteure noch nicht ausreichend
- Bevölkerungsentwicklung weiter negativ



## Handlungsfelder:

- inhaltliche und räumliche Ausrichtung optimieren...
- Demografieanpassungsprogramm mit ökologischer Zielsetzung...
- verstärkte Betrachtung der territorialen Einbindung der Städte...
- Regelungen zur Anpassung der technischen und sozialen Infrastruktur...
- stärkere Einbindung der Wirtschaft sowie der Dienstleister...
- noch deutlichere Ausrichtung der Förderung auf Stadtteile mit langfristiger Perspektive des Erhalts...
- Aufwertung im Stadtumbau konsequent fortführen...



## Handlungsfelder:

- relevante Akteursgruppen für die Innenstadt gewinnen...
- Wieder- und Zwischennutzung innerstädtischer Brachflächen verstärkt als Handlungsfeld des Stadtumbaus nutzen...
- Verknüpfung des Stadtumbaus mit energetischer Stadterneuerung...
- Stadtumbau als Aufgabe integrierter Stadtentwicklungspolitik...
- Aufwertung und Rückbau gezielter steuern...
- Rückbau mittelfristig fortsetzen und städtebaulich weiter qualifizieren...
- Evaluierung / Monitoring...



## Überblick - Unterstützungsangebote des Freistaates

Bund-Länder-Programm „**Stadtumbau Ost**“ / **Begleitforschung** zum Programm

Bund-Länder-Programm „**Soziale Stadt**“

neu seit 2007: Modellvorhaben der Bund-Länder-Programme „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau Ost - Für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“

neu 2008: Bund-Länder-Programm „**Förderung der Innenstadtentwicklung** – aktive Stadt- und Ortsteilzentren “

Thüringer **Innenstadtinitiative**

neu seit 2007: Thüringer **Brachflächeninitiative** „Genial zentral“

Thüringer **Landesprogramm** für strukturwirksame städtebauliche Maßnahmen

neu seit 2008: **Investitionspakt** zwischen Bund, Ländern und Gemeinden zur energetischen Modernisierung sozialer Infrastruktur in den Kommunen

Einsatz **europäischer Strukturfondsmittel** für nachhaltige Stadtentwicklung

**Wohnungsbauförderungsprogramme** (neu: Wohneigentumsprogramm)



**Danke für Ihre Aufmerksamkeit!**