

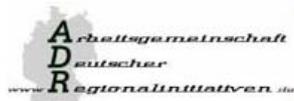
# DOKUMENTATION

## 6. Regionale Informationsveranstaltung

des Regionalen Arbeitskreises Entwicklung, Planung  
und Verkehr Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (:rak)



## Mehr oder Weniger? Wohnraumentwicklung unter veränderten Rahmenbedingungen



**21./22. November 2005**  
**Tagungsort: Kreishaus Siegburg**



Eine Veranstaltung des :rak in Zusammenarbeit  
mit ADR/FutuRegio, BBR, IfR e.V., ILS NRW und  
dem Forum Baulandmanagement NRW

**Herausgeber:**

**Regionaler Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler**

Beiträge zur Regionalentwicklung, Nr. 5

Bonn, Oktober 2006

## 6. Regionale Informationsveranstaltung:

### ***Mehr oder Weniger? Wohnraumentwicklung unter veränderten Rahmenbedingungen***

Am 21.11.2005 begrüßte Herr Landrat Kühn im Kreishaus des Rhein-Sieg-Kreises in Siegburg 120 Teilnehmer und Referenten – Experten aus Forschung, Verwaltung und Wohnungswirtschaft – zu einer zweitägigen Fachtagung zum Thema „Mehr oder Weniger? Wohnraumentwicklung unter veränderten Rahmenbedingungen“. Eingeladen hatte der Regionale Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (:rak) zusammen mit der Arbeitsgemeinschaft Deutscher Regionalinitiativen (ADR) / FutuRegio, dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), dem Forum Baulandmanagement, dem Informationskreis für Raumplanung e.V. (IfR) und dem Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes NRW (ILS NRW).

Die Veranstaltung war die sechste der regelmäßig stattfindenden „Regionalen Informationsveranstaltungen“, in denen der :rak mit einer breiten Fachöffentlichkeit Probleme, Fragestellungen sowie zukünftige Handlungsfelder und Strategien der Stadt- und Regionalplanung diskutiert.

### **Mehr oder Weniger?**

Seit über einem Jahrzehnt arbeitet die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler mit hoher Intensität an der Entwicklung einer gemeinsamen Wohnungsmarktstrategie – und dies mit Erfolg. Auf einer 1992 in Auftrag gegebenen regionalen Wohnungsmarktuntersuchung aufbauend, die sich erstmalig in der Region einer prozessbegleitenden Moderation und neuer Partizipationselemente bediente, wurde ein Bedarf an rund 50.000 Wohneinheiten bis 2010 festgestellt. Diese sind heute – 5 Jahre vor Ablauf des Prognosezeitraums – bereits erreicht. Unterstützt durch ein Impulsprogramm, Impulsauszeichnung sowie eine Strategie der regionalen Budgetierung der Wohnungsbauförderung, konnten gleichzeitig für den Wohnungs(neu)bau Anforderungen an wohnungs- und städtebauliche, soziale und ökologische Qualitäten formuliert werden, die dem Ziel einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Heute, fast 15 Jahre nach dem „Bonn-Berlin-Beschluss“, liegen Prognosen vor, die bis 2020 für die Region ein etwa gleich großes Bevölkerungswachstum wie in den vergangenen 15 Jahren vorhersagen: ein weiteres Plus von 100.000 Menschen. Diese Entwicklung gilt es einzuordnen in den allgemein beschriebenen demographischen Wandel in der Gesellschaftsstruktur der Bundesrepublik, der zu erheblichen Veränderungen führen wird: „Wir werden weniger, wir werden älter, wir werden bunter“. Mit dieser knappen Formel sind Geburtenrückgang, Alterung und Zuwanderung als drei wesentliche Komponenten des demographischen Wandels beschrieben.

Ein Forschungsverbund zwischen dem ILS NRW in Dortmund sowie den Geographischen Instituten in Münster und Bonn setzt hier an und beschäftigt sich mit daraus resultierenden Folgen für das Wanderungsgeschehen in den vier nordrhein-westfälischen Stadtregionen Münster, Essen, Wuppertal und Bonn. Erste Zwischenergebnisse aus dem Forschungsverbund wurden präsentiert. In drei Werkstätten wurde den Fragen nachgegangen,

- ob es eine Rückwanderung in die Kernstädte gibt,
- ob neue Lebensstile als Wandermotive eine Rolle in den Stadtregionen spielen und
- ob sozialräumliche Segregation eine Folge von Schrumpfungerscheinungen sein wird.

Die Forschungserkenntnisse wurden in einem zweiten Schritt von Entscheidungsträgern und Experten aus den Untersuchungsregionen sowie anderen Regionen Deutschlands (quasi von ‚innen‘ und ‚außen‘) kommentiert und in ihren Wirkungen für eine stadtrationale Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik diskutiert.

## **Programm, Montag, 21. November 2005**

### **Stadtbaurat Sigurd Trommer (Bundesstadt Bonn): 15 Jahre Wohnungsbaupolitik in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler**

Nach der Begrüßung der Anwesenden durch den Landrat des Rhein-Sieg-Kreises, Frithjof Kühn, reflektierte der Bonner Stadtbaurat Sigurd Trommer über 15 Jahre Wohnungsbaupolitik in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler.

Seit mehr als 14 Jahren praktiziert der Regionale Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (:rak) erfolgreich die regionale Kooperation indem die Bundesstaat Bonn, der Landkreis Ahrweiler und der Rhein-Sieg-Kreis in verschiedensten Aufgabefeldern der räumlichen Planung aktiv zusammenarbeiten. Ausgangspunkt war der Bonn-Berlin-Beschluss vom 20. Juni 1991 und das erklärte Ziel, den damit verbundenen Strukturwandel (hier speziell: Wohnungs- und Arbeitsmarkt) erfolgreich zu bewältigen. Mit dem strukturpolitischen Leitbild des „Fünf-Säulen-Modells“ und dem raumordnerischen Leitbild der „Dezentralen Konzentration“ wurden die Ziele für die zukünftige Entwicklung der Region als Wohn-, Lebens- und Arbeitsraum festgesetzt.

Von Anfang an lag ein Themenschwerpunkt in der Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes. Mit der 1995 vorgelegten „Regionalen Wohnungsmarktuntersuchung“ und der damit verbundenen „Potenzialanalyse“ (Bewertung kommunaler Wohnbauflächenpotenziale insbesondere unter dem Gesichtspunkt der ÖPNV-Anbindung), dem daran anschließenden „Impulsprogramm für zukunftsweisenden Wohnungsbau 1996-1999“ (Realisierung von Wohnungsprojekten mit speziellen Anforderungen an städtebaulich-architektonische, soziale, ökologische und ökonomische Qualitäten) sowie der Auslobung eines Wettbewerbes „Impulsauszeichnung 2000“ (eine Auszeichnung der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler für vorbildliche Wohnungsbauprojekte) wurden einige Meilensteine genannt.

Als weitere Stationen von 14 Jahren erfolgreicher Wohnungsbaupolitik nannte Sigurd Trommer noch exemplarisch den Beitrag zur URBAN 21 (Weltstädtekonferenz zur Zukunft der Städte, 4.-6. Juli 2000 in Berlin), in dem die aus dem Strukturwandel gewonnenen Erfahrungen der Region zum Thema der nachhaltigen Raumentwicklung in die Weltkonferenz eingebracht wurden, und das Regionale Online Planungssystem (ROPS), welches auf der regionalen Website realisiert wird ([www.wohnregion-bonn.de](http://www.wohnregion-bonn.de)).

Im Weiteren erläuterte Sigurd Trommer das Modellvorhaben zur „Regionalen Budgetierung der Wohnungsbauförderung“. Aufbauend auf den positiven Erfahrungen der freiwilligen regionalen Kooperation im Handlungsfeld Wohnen hat das heutige Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW in der Region für die Städte Bonn und Troisdorf sowie dem Rhein-Sieg-Kreis anstelle des bisherigen Verfahrens für die Jahre 2001-2003 erstmals die Budgetierung der Fördermittel in der Praxis erfolgreich erprobt. Seit 2004 ist die im Modellversuch erprobte Vorgehensweise der Regelfall.

Laut Sigurd Trommer schließt sich an die Epoche des erfolgreich bewältigten Strukturwandels nahtlos die Epoche der kommenden „Konsolidierungsphase“ (bis 2020) an. Für die Region rechnet man mit einer weiteren Zuwanderung von 100.000 Menschen und 45.000 zusätzlichen Wohneinheiten, die gebaut werden müssen. Die Aussichten für Bonn als Wachstumsregion werden Prognosen entsprechend – im Vergleich zu anderen Regionen in Deutschland und NRW – als noch relativ günstig eingeschätzt.

Aktuell erarbeitet eine Lenkungsgruppe des :rak ein Handlungskonzept Wohnungspolitik 2020 – Bedeutung des Wohnungsbaus für die zukünftige Wirtschafts- und Strukturentwicklung Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler. Ziel ist die frühzeitige Annäherung an die Erfordernisse der Zukunft, orientiert an den allgemeinen Trends, der spezifischen Entwicklung in der Region sowie städtebaulich und raumplanerisch nachhaltigen Strukturen. Vor diesem Hintergrund sollen konkrete, bedarfsgerechte Handlungsstrategien entwickelt werden, die es ermöglichen, flexibel auf die sich ändernden Rahmenbedingungen zu reagieren und damit den positiven Entwicklungstrend in der Region fortzusetzen.

zum öffnen der Vortragsunterlagen klicken Sie bitte hier >>>

**Prof. Dr. Wendelin Strubelt (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn):  
Herausforderung Wohnungspolitik 2020**

**1.**

Der erst jüngst verstorbene Paul Klemmer hat sich in einer seiner letzten Arbeiten mit der demographischen Entwicklung und ihren Auswirkungen auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft beschäftigt. Er fasste die zu erwartenden demographischen Trends in Deutschland mit dem Satz zusammen: „**Wir werden weniger, älter und bunter**“.

Alle damit verbundenen Entwicklungen werden auf die Wohnraumentwicklung einen entscheidenden Einfluss haben, in Nachfrage und damit auch bezogen auf das Angebot.

Wichtig ist jedoch, dass sich diese Entwicklungen innerhalb Deutschlands nicht gleichförmig vollziehen, sondern bedingt durch die Ausgangsbedingungen der einzelnen Regionen auch sehr unterschiedlich vollziehen.

Wir werden also auch **räumlich differenzierter** oder **regionaler** werden, wobei angesichts einer insgesamt schrumpfenden Bevölkerung die regionalen Unterschiede im Wesentlichen wohl durch **Wanderungen** innerhalb und von außerhalb Deutschlands beeinflusst werden.

**Klemmer** sprach auch davon, dass diese demographischen Entwicklungen zu einem **Risikofaktor** für die Wohnungswirtschaft werden können, aber man soll sie auch nicht überschätzen, denn: Noch dominieren Faktoren als Wirkungsursachen, die nicht der demographischen Entwicklung entstammen, wobei die unterschiedlichen Faktoren aus der **wirtschaftlichen Entwicklung immer noch die dominanten** sein dürften, aber auch diese entwickeln sich **regional unterschiedlich**. Wir sprechen innerhalb der räumlichen Analyse davon, dass es hier auf lange Sicht Prozesse der räumlichen Differenzierung geben wird.

Es sind dies Prozesse, die wir schon seit längerem beobachten können, nämlich die Unterschiede **zwischen Nord und Süd**, derzeit aber vor allem, die **zwischen Ost und West**, wobei sich innerhalb des Ostens inzwischen auch ansatzweise Unterschiede zwischen Nord und Süd beobachten lassen.

Wir haben also innerhalb der Bundesrepublik Deutschland ein Nebeneinander von **immer noch wachsenden** oder **bereits stagnierenden**, wenn nicht gar **schrumpfenden** Regionen zu beobachten.

Dabei gehen wir davon aus, dass die Zahl der schrumpfenden oder stagnierenden Regionen, zumindest bezogen auf die Demographie, zunehmen wird - unter Annahmen, die mehr oder weniger rebus sic stantibus und keine „revolutionären“ Entwicklungen einkalkulieren.

**2.**

Dies, nämlich das Nebeneinander von Wachsen und Schrumpfen war eigentlich immer so in der Entwicklung der Bundesrepublik nach dem Ende der unmittelbaren Nachkriegszeit.

Insofern kann ein Rückblick auf die demographische Entwicklung als ungefährender Indikator für gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklungen uns klar machen, was in Deutschland passiert ist und eigentlich für uns immer noch prägend ist, denn der physisch-bauliche Bestand, der in dieser Zeit geschaffen wurde, wird uns noch auf lange Zeit prägen oder sich uns als Herausforderung stellen.

Folgende Phasen lassen sich dabei unterscheiden:

- a) **Integration der Flüchtlinge** aus dem Osten. Zuzug im Westen und in den Städten
- b) **Wachstum der Kernstädte**
- c) **Beginnende Suburbanisierung** als der säkulare Trend

- d) **Beginnende „Nord-Süd“-Ausdifferenzierung** und Ausweitung der Suburbanisierung
- e) Nach der Wiedervereinigung, die **Ost-West Unterschiede** – aber auch **ein kleinräumiges Nebeneinander** von Wachsen und Schrumpfen,
- f) aber auch die **Konstanz von** über längere Zeit angelegten und immer noch **persistenten Bevölkerungskonzentrationen**,
- g) Projektion oder **Prognosen bis 2020**: Das Wachstum der südlichen Metropolräume, das geringere Aufholen des südlichen Ostens und das Abhängen der insbesondere östlich gelegenen Peripherieräume, aber im Westen auch Grenzen überschreitendes Prosperieren und anhaltende Auswirkungen industriellen Strukturwandels.

**Insofern stellt sich die Frage, ob das Schrumpfen in manchen Räumen für die anderen Räume, die noch nicht davon betroffen sind, eine Vorreiterfunktion, gewissermaßen das Menetekel an der Wand sein kann, auch für die Bonner Region, die von vielen in der Bundesrepublik noch als eine der Insel der Seligen angesehen wird?**

**Oder ob die Zukunft einer Region in einem geglückten Anlage- und Gestaltungs(=Policy) Mix gesehen wird, der sich gerade auch in Zeiten neuer demographischer Herausforderungen immer wieder herstellen lässt.**

### 3.

Was ist also nach diesem Überblick über demographische Trends der Bevölkerungsentwicklung, für die zukünftige Wohnungsversorgung und der ihr gewidmeten Politik wichtig.

Einmal insbesondere die **Zunahme der Alten und der Rückgang der Jungen**.

**Wichtiger** aber ist vielleicht noch die Entwicklung der Anzahl der Haushalte.

Denn hier nehmen die kleinen Haushalte weiterhin zu und die großen Haushalte ab, weshalb die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum auch weiterhin wachsen wird – und dies wiederum regional differenziert.

Insbesondere aber in den **sogenannten Wachstumsregionen**, also etwa **Bonn**, Mainz oder Osnabrück, können wir weiterhin mit einer Zunahme der Haushalte rechnen als Folge gesellschaftlicher Ausdifferenzierungs- und Individualisierungsprozesse (Lebensstile werden wichtiger als die früheren sozialen Schichtungen oder –Lagen). Hier beobachten wir sogar ein stärkeres Anwachsen als in den strukturstarken Regionen des Südens. Stichworte dafür sind: **Suburbanisierung**, Lob der Kleinteiligkeit oder des Überschaubaren.

All dies ist jedoch in einem engen Zusammenhang mit den räumlich unterschiedlichen wirtschaftlichen Entwicklungsständen zu sehen, die eine hohe Kongruenz mit der demographischen Entwicklung aufweisen.

### 4.

#### **Schlussfolgerungen:**

- a) Regionale Entwicklungen verlaufen unterschiedlich. Regionen mit wachsender Nachfrage stehen Regionen mit schrumpfender Nachfrage gegenüber.
- b) In schrumpfenden Märkten gibt es eine Konzentration der Nachfrage auf den Bestand: Nachfragermarkt mit günstigen Mieten/Preisen, jedoch Gefahr der Desinvestition in den Beständen.
- c) In dynamischen Regionen wird es weiterhin Neubaubedarf und hohes Preisniveau geben: Konkurrenz der Nachfrager um günstigen Wohnraum.
- d) Die Nachfrage, insbesondere die Nutzer der Wohnobjekte rücken in den Mittelpunkt – qualitative Verbesserungen des Wohnungsangebots stellt sich als Herausforderung.

## 5.

Dies hat natürlich auch Auswirkungen auf den Baubereich als wirtschaftlichen Sektor – hier insbesondere der Wohnungsbau als die uns spezielle interessierende Thematik, der insgesamt gemessen an vielen Faktoren bereits im neuen Jahrtausend eher von sinkenden Tendenzen gekennzeichnet gewesen ist.

So die Entwicklung der **Baufertigstellungen** zwischen 1990 und 2004.

Und die unterschiedlichen Konjunkturen von Geschosswohnungsbau und Ein- und Zweifamilienhäusern, was wiederum die Tendenz zur Suburbanisierung, deren Vor- und Nachteile ich hier nicht erörtern möchte, reflektiert.

Interessant ist, dass die Kosten für das Bauen eher konstant geblieben sind, wenn nicht gar gesunken, wohingegen die Mieten eine aufsteigende Tendenz gehabt haben. Hier scheint es einen zunehmenden Bedarf zu geben, während bei den Eigenheimen insbesondere die Wachstumsregionen eine Tendenz zu steigenden Preisen haben.

Alles in allem kommen hier die **regionalen Unterschiede** sehr deutlich heraus. Sie werden uns auch weiterhin prägen.

## 6.

Um so wichtiger ist es, diesen regional unterschiedlichen Entwicklungen auch mit regional angepassten Strategien zu begegnen.

Bonn hat hier, wie mein Vorredner bereits gezeigt hat, eine wichtige Vorreiterrolle gespielt, nämlich sich von dem reinen Nebeneinander kommunaler Einzelstrategien, die in ihrer Summe nicht immer ein regionales, geschweige denn nachhaltiges Ergebnis zeigen, zu lösen, um zu einer zusammenhängenden regionalen Strategie zu kommen.

Ein Blick auf die Situation Bonns und seiner Region zeigt:

- a) Auch hier die Zunahme der Alten und die Abnahme der Jungen
- b) Zunahme der Kleinen Haushalte in den beiden Umlandkreisen
- c) und parallel dazu die Abnahme der großen Haushalte, insbesondere in der Stadt Bonn
- d) höherer Anteil an Eigentümern und höhere Pro-Kopf-Wohnfläche – ein Zeichen der Prosperität dieser Region.

Bonn hat also einen komparativen Vorteil in der Entwicklung als Hauptstadt einst, aber jetzt auch im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung der Bundesstadt mit ihrem 5-Säulen-Konzept.

Allerdings wird nach unseren Prognosen das Neubaupotential in der überschaubaren Zukunft als Folge der demographischen Entwicklung abnehmen, aber später sich auf niedrigerem Niveau stabilisieren.

Zumal Bonn im Pentagon der europäischen Entwicklung liegt, in dem in der EU der 15 auf 20% der Fläche, 40 % der europäischen Bevölkerung lebt, aber über 50% des Bruttosozialprodukts erwirtschaftet wurde. In der EU der 27 sind die Zahlen gleich bleibend eindrucklich, nämlich 11% zu 22% zu 44%!

Machen wir daraus etwas, aber auch im Wissen darauf, dass die Zug- und Wirtschaftskraft solcher dynamischer und starker Räume für die räumliche Entwicklung nicht nur dieser Räume selbst wichtig ist, sondern auch mit ihrer Ausstrahlkraft und wirtschaftlichen Kraft wichtig ist für die anderen weniger glücklichen Räume – um diese heranzuführen oder zu verhindern, dass sie abgehängt werden. Es gilt das Prinzip der **territorialen Kohäsion** (Gleichwertigkeit) – europaweit.

Wenn wir älter, weniger und bunter werden und dies in zunehmender regionaler Differenzierung, dann muss dies nicht eo ipso negativ sein. Es ist dies eine **neue Herausforderung**, ein herausfordernder Strukturwandel, – im Verhältnis zur Nachkriegszeit – jetzt mit umgekehrten Vorzeichen, mit einer völlig anderen Ausgangslage.

Warum sollten wir nicht auch diese Anpassung schaffen?

## 7.

### **Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

Und falls Sie weiterhin Interesse haben sollten an unseren analytischen und prognostischen Arbeiten, besuchen Sie uns doch einmal unter unserer Adresse:

[www.bbr.bund.de](http://www.bbr.bund.de)

dort erfahren Sie, was wir alles so treiben und wie Sie an unsere Arbeitsergebnisse heran können.

zum öffnen der Vortragsunterlagen klicken Sie bitte hier ►►►

***Prof. Dr. Rainer Danielzyk (Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW), Dortmund) und Prof. Dr. Claus-Christian Wiegandt (Geographisches Institut, Universität Bonn):  
Wohnen und Wandern – ein Überblick aus dem Forschungsverbund***

Bevor der Forschungsverbund „Demographischer Wandel und räumliche Mobilität“ genauer von Prof. Dr. Claus-Christian Wiegandt vorgestellt wurde, gab Prof. Dr. Rainer Danielzyk zunächst einen Überblick über den Stand der Forschungen zu Stadt-Umland-Wanderungen aus den letzten zwei Jahrzehnten, um daraus die Bedeutung des Forschungsverbundes mit seinem spezifischen methodischen Vorgehen abzuleiten. Interessanterweise gibt es schon eine Vielzahl von bundesweiten Studien (vgl. Heitkamp, 2002 oder Ismaier, 2002). Alleine 50 Studien wurden in NRW seit Beginn der 1980er Jahre erarbeitet. Diese Studien liefern sehr interessante Ergebnisse, sind aber aufgrund ihrer unterschiedlichen methodischen Auslegung nur schwer miteinander vergleichbar. Auch die üblichen Klischees der Stadt-Umland-Wanderung, wie z.B. gut verdienende Haushalte mit Kindern ziehen in Eigentum ins Umland, lassen sich darin nicht vollständig bestätigen und reichen zur Erklärung nicht aus.

Prof. Dr. Rainer Danielzyk wies insbesondere auf zwei bedeutsame Studien hin, bei denen er zum einen die Relevanz kleinräumiger, innerregionaler Differenzierungen (Blotvogel und Jeschke, 2004) hervorhob und zum anderen die qualitative Analyse von Lebensstilen sowie von Motivlagen (Breckner, 1998) als wichtig erachtete. Demnach bilden vor allem die Wanderungsbiographien, die Folgen des demographischen Wandels und ein möglicher Trend zur Reurbanisierung die leitende Fragestellung für eine Studie, da hier bislang zu wenig Erkenntnisse vorliegen. Er folgert daraus, dass eine vergleichende Wanderungsstudie zwischen Stadtregionen notwendig ist, welche die bisher nur teilweise berücksichtigten Aspekte umfasst: Die vergleichende Betrachtung (innerhalb und außerhalb der Region), eine sorgfältige Motivanalyse, die Einbeziehung von Wanderungsbiographien und die Unabhängigkeit von „zufälligen“ Grenzen zwischen Kernstädten und Umlandgemeinden.

Ein solches Anliegen verfolgt der Forschungsverbund „Demographischer Wandel und räumliche Mobilität“. Es werden mit den Regionen Münster (Universität Münster, Stadt Münster) und Bonn (Universität Bonn) zwei wachsende und mit den Regionen Bergisches Land / Wuppertal (ILS NRW) und Essen (Universität Münster) zwei schrumpfende Regionen untersucht. Der Forschungsverbund umfasst ein Programm von sechs Modulen, mit denen Wanderungsströme, -motive und -entscheidungen von vier Wanderungsrichtungen (Wanderungen in den Kernstädten, Stadt-Umland-, Umland-Stadt-Wanderungen und Wanderungen zwischen den Umlandgemeinden) untersucht werden, die den demographischen (Alterung, Geburtenrückgang, Auslandszuwanderung) und gesellschaftlichen Wandel (soziale Milieus, Lebensstile, soziale Polarisierung) berücksichtigen.

Dabei bedient man sich einerseits quantitativer Analysen in Form der Erhebung von Daten der Wanderungsströme und einer Zuzugsumfrage. Des Weiteren werden Einzelinterviews geführt, die im qualitativen Teil der Untersuchung Auskünfte über die Motivlagen der Wan-

dernden geben sollen. Die Analyse der Ergebnisse und Expertenworkshops sollen schließlich zu Prognosen für quantitative und qualitative Veränderungen führen, woraus Szenarien für eine zukünftige Stadtentwicklung und damit für die praktische Planung abgeleitet werden können.

Der Forschungsverbund hat seine Arbeit im Sommer 2005 aufgenommen. Gegenwärtig dauern die Untersuchungen noch an. Einzelne, bereits vorliegende Zwischenergebnisse wurden im weiteren Verlauf der Tagung von Prof. Dr. Rainer Danielzyk und Prof. Dr. Claus-Christian Wiegandt vorgestellt. Weitere Informationen sind auf der Seite [www.demografie-und-raum.nrw.de](http://www.demografie-und-raum.nrw.de) verfügbar.

zum öffnen der Vortragsunterlagen klicken Sie bitte hier ►►►

**Rüdiger Reyhn (Regionalverband Südniedersachsen, Göttingen):  
Die Zukunft schon heute – Region Südniedersachsen als Region der Zukunft**

Ein ganz anderes Projekt von Regionalentwicklung und Planung stellte Rüdiger Reyhn vom Regionalverband Südniedersachsen vor. Während die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler sich noch in einem Wachstumsprozess befindet, sind in der Region Südniedersachsen bereits die Folgen des demographischen Wandels und der Schrumpfung durch Abwanderung spürbar.

Rüdiger Reyhn erläuterte Prognosen, nach denen in den kommenden 15 Jahren der Altersdurchschnitt der Bevölkerung um 3 Jahre auf 45 Jahre ansteigen wird. Die derzeitige Bevölkerungszahl von 580.000 Personen wird um rund 12 % abnehmen und es wird 9 % weniger Erwerbspersonen geben. Des Weiteren wird es 3 % weniger Haushalte geben, die durchschnittliche Haushaltsgröße wird auf 2 Personen abnehmen und es wird einen allgemein niedrigeren Wohnungsbedarf geben. Aber auch in Südniedersachsen ist die innerregionale Entwicklung stark unterschiedlich; teilweise erwartet man in den ländlich-peripheren Räumen extreme Wohnungsleerstände, während die Stadtregion Göttingen durchaus Wachstumspotenzial besitzt.

Nach ausführlichen Ermittlungen mit Hilfe von Delphi-Befragungen wurde die strategische Ausrichtung der Region dahingehend verändert, den demographischen Wandel über Maßnahmen im Bereich der sozialen Infrastruktur zu gestalten. Die soziale Infrastruktur ist dabei die „Stellschraube“ im labilen Siedlungsmodell Südniedersachsens. Neue netzwerkartige Einrichtungen im sozialen Bereich für Jugend, Familien, alte Menschen und im Gesundheitswesen sowie Gegensteuerungsmaßnahmen in der Bevölkerungspolitik wurden initiiert.

In der Bildungs- und Arbeitsmarktpolitik will man die endogenen Potenziale ausschöpfen und besser nutzen. Dies bedeutet für den Regionalverband:

1. einen früheren Einstieg der jungen Bevölkerung in das Arbeits- und Erwerbsleben zu ermöglichen,
2. die sich erhöhende Frauenerwerbsquote auszuschöpfen,
3. Bildungsdienste einzurichten,
4. die vorhandene (gute) Bildungs- und Ausbildungsinfrastruktur (universitäre und nicht-universitäre Einrichtungen) zu nutzen und ein attraktives Bildungs- und Ausbildungsangebot anzubieten.

Mittels dieser Maßnahmen soll nicht nur die Bevölkerung in der Region gehalten werden, sondern man strebt auch eine überregionale Zuwanderung an.

In Verbindung mit den familienunterstützenden Maßnahmen ist eine nachhaltige Bevölkerungsentwicklung das Ziel. Dazu gehören ein positiver natürlicher Bevölkerungssaldo, die Erhöhung der Geburtenzahl, die Steigerung der Zuwanderung (auch durch ältere Menschen, welche Erholungsregionen für den Lebensabend entdecken), die Vermeidung von Abwanderung, die Erhöhung der Erwerbsquote und – unter aktiver Beteiligung der Bevölkerung –

einen intergenerativen Leistungsaustausch vorzunehmen, damit die notwendige soziale Unterstützung gewährleistet bleibt.

Beispielgebend berichtete Rüdiger Reyhn unter anderem von der Gemeinde Gleichen, wo der Rückbau von 15 auf zehn Kindergärten durch Kinderganztagsbetreuungen ausgeglichen wurde, um damit berufstätigen Männern und Frauen entgegen zu kommen. In Hardeggen wurde ein intergeneratives Zentrum für Mütter, Kinder und alten Menschen als Betreuer installiert. In Holzminden wurde ein „Erzählcafe“ eingerichtet, um dort den verloren gegangenen Generationendialog und Erfahrungsaustausch wieder zu beleben. Bad Sachsa und Walkenried, zwei Städte, die ganz besonders unter den Folgen der demographischen Prozessen zu leiden haben, bauten ein Netzwerk für Ehrenämter in sozialen Einrichtungen auf, welches den notwendigen „sozialen Kitt“ zwischen den Generationen durch die Übernahme dieser Ämter und Aufgaben wiederherstellen soll.

Als Fazit ist festzuhalten, dass der Regionalverband Südniedersachsen versucht, mit einem differenzierten Konzept über eine Verknüpfung von Familien-, Bildungs- und Arbeitsmarktpolitik ein positives Handling der Schrumpfungsprozesse zu bekommen, und dabei mit zwölf Jahren erfolgreicher Arbeit nicht nur manch anderer Schrumpfungsregion weit voraus ist, sondern auch ein Vorbild für die Bewältigung sozialer Probleme in Wachstumsregionen sein kann. Daher hat der Begriff „Region der Zukunft“ durchaus seine Berechtigung. (weitere Informationen unter: [www.regionalverband.de](http://www.regionalverband.de))

zum öffnen der Vortragsunterlagen klicken Sie bitte hier ►►►

***Prof. Dr. Rainer Danielzyk (Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW), Dortmund) und Prof. Dr. Claus-Christian Wiegandt (Geographisches Institut, Universität Bonn):  
Erste Ergebnisse aus dem Forschungsverbund: Demographischer Wandel und Wanderungen in der Stadtregion – Vier Fallstudien in NRW – Zwischenergebnisse der Fallstudien „Bergisches Land“ und „Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler“***

In einem zweiten Vortrag stellten Prof. Dr. Rainer Danielzyk und Prof. Dr. Claus-Christian Wiegandt erste Zwischenergebnisse der Fallstudien „Bergisches Land“ und „Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler“ vor.

Beide Referenten wiesen zunächst darauf hin, dass sich die empirischen Untersuchungen noch in der Auswertungsphase befinden, dass jedoch schon einige vorsichtige Aussagen gemacht werden können.

Auf Basis der ersten quantitativen und qualitativen Auswertungen konnten für die Stadtregion Wuppertal / Bergisches Land folgende fünf Kernthesen aufgestellt werden:

1. Bei den Zuzugs- und Umzugsentscheidungen kristallisiert sich heraus, dass es bei diesen eine hohe Dominanz persönlicher Gründe gibt. Diese lassen sich nach Altersgruppen unterteilen. Bei den 18-39 jährigen sind dies vorwiegend Heirat oder Familiengründung. Bei der Altersgruppe der 40-64 jährigen gibt es überraschenderweise eine hohe Dominanz von Scheidungs- und Trennungsgründen (oder eine zweite Heirat), und bei den über 65 jährigen wird signifikant die Nähe zu Kindern und Verwandten als Wanderungsgrund angegeben.
2. Es lässt sich feststellen, dass der stadtrationale Wohnungsmarkt sehr kleinräumig wahrgenommen wird und sich etwa „patchworkartig“ mit großen Qualitätsunterschieden zusammensetzt. Die starke sozialräumliche Polarisierung wird bei wohnungssuchenden Haushalten sehr deutlich wahrgenommen.
3. Die verkehrsgünstige Lage und die Anbindung mit Bussen und Bahnen sind enorm wichtige Faktoren bei der Wohnstandortwahl aller Wohnlagen und Haushaltsgruppen.
4. Den Städten fehlt nach wie vor die Attraktivität für Familien mit Kindern. Nach wie vor verlassen ökonomisch besser gestellte Familien die Stadt, während diese ihre höchsten

Wanderungsgewinne wiederum bei Familien mit Kindern in den ärmeren Quartieren aufweist. Hier lässt sich auch wieder ein enger Bezug zu der ökonomischen und sozialen Situation der Haushalte herstellen.

5. Bei der Immobiliensuche wird ein besonders großes Augenmerk auf Wertbeständigkeit gelegt.

Alle Aussagen nehmen hauptsächlich Bezug auf die Stadt Wuppertal.

Für die Region Bonn konnten erste Ergebnisse aus der Wanderungsstromanalyse, der Umfrageaktion und den Interviews vorgestellt werden.

Bei den Wanderungsströmen fallen zunächst die positiven Saldi für Bonn und fast alle Umlandgemeinden (außer Meckenheim) in den letzten Jahren auf. Zudem ist feststellbar, dass in Bonn sehr viele Wanderungen stattfinden, die Bevölkerung also hochmobil ist. Für das Jahr 2004 kommen neben 24.000 Zuzügen und 19.500 Fortzügen auch 27.500 innerstädtische Umzüge hinzu, was ein Wanderungsvolumen von ca. 70.000 für ein Jahr ausmacht (ca. 226 Wanderungen je 1.000 EW). Bei ihrer Untersuchung legt die Universität Bonn großen Wert auf die kleinräumige Analyse der Wanderungsströme, um zu differenzierten Wandertypen zu kommen. Prof. Dr. Claus-Christian Wiegandt verdeutlichte zudem beispielhaft anhand der Bonner Stadtteile Poppelsdorf und Holtdorf, dass es einerseits in innerstädtischen Quartieren (Poppelsdorf) eine hohe Fluktuation gibt während sich stabilere Siedlungstypen (Holtdorf) eher im Randbereich der Stadt befinden.

Bei der Auswertung von 70 Fragebögen aus der Stadt Sankt Augustin ließ sich feststellen, dass der Wunsch nach Eigentum und die Vergrößerung oder Verkleinerung der Wohnung die Hauptumzugsgründe sind. Interessanterweise liegen die Hauptmotivnennungen für die Standortentscheidung (Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV-Anbindungen, „Wohnen im Grünen“, kindergerechtes Wohnumfeld) alle im Einflussbereich kommunalpolitischer Handlungen. Eindeutig festzustellen war auch der Trend, dass sich Wohnfläche und Haushaltsgröße signifikant vergrößert haben.

Durch die Auswertungen der Interviews, die bisher zum großen Anteil in der Stadt Bonn geführt wurden, wurde deutlich, dass auch hier die Zunahme der Haushaltsgröße eine wesentliche Rolle spielt. Die Unzufriedenheit mit dem alten Wohnort ist dabei weniger wichtig als spezifische Lebenslagen und Lebensstile. Nicht nur Kinder sind ein Grund für die Vergrößerung der Wohnfläche sondern auch die Aufnahme von Senioren, finanzielle Möglichkeiten (Erbschaft) oder der „Patchworkfamilienaspekt“. Außerdem zeigen die bisherigen Auswertungen einen Trend zu einer Rückwanderung in die Stadt, dass die Wohnungssuche häufig im bekannten Umfeld stattfindet und dass die Seniorenwanderungen gegenüber den bisherigen Annahmen in Bonn etwas überschätzt wurden. (weitere Informationen unter: [www.demografie-und-raum.nrw.de](http://www.demografie-und-raum.nrw.de))

zum öffnen der Vortragsunterlagen klicken Sie bitte hier >>>

### **Zusammenfassung der Werkstätten:**

#### **Werkstatt I : Segregation in Folge von Schrumpfung (Christian Meyer, ILS NRW / Prof. Dr. Paul Reuber, Universität Münster)**

Werkstatt I widmete sich Fragen zur sozialen, ethnischen und demographischen Segregation. Eine Quintessenz daraus war, dass in schrumpfenden Städten Segregationsprozesse aufgrund der entspannten Wohnungsmarktlage an Dynamik gewinnen: Eine erhöhte Wohnungsleerstandsquote und sinkende oder stagnierende Mieten begünstigen eine stärkere Fluktuation innerhalb der Stadt, da Haushalte mit ausreichendem Einkommen auch ohne großen finanziellen Mehraufwand ihre Wohnsituation durch einen innerstädtischen Umzug verbessern können. Durch einen sich selbst verstärkenden Prozess nimmt so die Polarisierung innerhalb der Stadt zu. Benachteiligte Quartiere drohen so noch stärker zu Orten sozi-

aler Exklusion und damit auch wiederum zur Ursache erneuter Benachteiligung zu werden. Allerdings gilt es auch der Frage nachzugehen, ob und inwiefern Segregation Probleme (erschwerter Integration, Konflikte, Armutskultur) aufwirft, aber auch positive Effekte (leichtere Integration, homogener Raum) mit sich bringen kann.

Vor diesem Hintergrund hat die Planung die Aufgabe, Problemzonen zu analysieren und entsprechende Gegenstrategien zu entwickeln. Aufgrund des in den NRW Städten feststellbaren Ausmaß von Segregation ist das Leitbild der gesunden, sozialen Mischung zu hinterfragen. In den Blick von Politik und Planung sollte stattdessen stärker der Gesichtspunkt der „sozialen Stabilität“ von Stadtteilen kommen. Auch Gebiete mit hohen Anteilen nicht-deutscher Ethnien könnten sozial stabil sein. In benachteiligten Vierteln stellt sich die Frage, ob ein Quartiersmanagement der Regelfall sein sollte. Mit Sicherheit gilt es aber, die Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und Kommunen zu verbessern und eine gesamtstädtische, integrierende Strategie zu verfolgen.

zum öffnen der Vortragsunterlagen klicken Sie bitte hier [▶▶▶](#)

### ***Werkstatt II: Lebensstile als neue Wandermotive***

***(Prof. Dr. Gerald Wood, Universität Münster / Andrea Dittrich-Wesbuer, ILS NRW)***

In der Werkstatt zum Thema Lebensstile wurde vor allem über die Frage diskutiert, welche Relevanz die vorliegenden Ansätze zur Differenzierung des Wanderverhaltens besitzen. Dass es einen Zusammenhang zwischen einzelnen Lebensstilen und den Standortentscheidungen der Menschen gibt, konnte u.a. Spellerberg aufzeigen. In der Diskussion wurden vor allem die Wohnbedürfnisse der in die Jahre kommenden „Baby-Boomer-Generation“ als stadtentwicklungs- und wohnungspolitisch interessant herausgestellt.

Die Umsetzung von entsprechenden Erkenntnissen in zielgruppenspezifische Handlungsansätze – etwa im Bereich „Wohnen im Alter“ oder der Aufwertung von Quartieren – scheint aber bislang noch nicht hinreichend gelungen. Allerdings wird die Beobachtung von Trends zur lebensstilspezifischen Wohnmobilität für die Zukunft als wichtiges Feld der Wanderverforschung herausgestellt.

zum öffnen der Vortragsunterlagen klicken Sie bitte hier [▶▶▶](#)

### ***Werkstatt III: Gibt es eine Rückwanderung in die Stadt?***

***(Frank Osterhage, ILS NRW / Prof. Dr. Claus-Christian Wiegandt, Universität Bonn)***

In dieser Werkstatt wurde vor allem über den möglichen Trend „Zurück in die Großstadt“ diskutiert. Dieser Trend ist nicht eindeutig. Nur in einigen Städten, meist Wachstumsstädte wie z.B. Münster, Bonn oder Aachen, gibt es Wandervergewinne. In vielen Städten, vor allem im Ruhrgebiet, gibt es jedoch nach wie vor Wanderverluste. Der Trend zur Rückwanderung in die Städte ist nicht so selbstverständlich, wie es gemeinhin für Familien und Berufstätige aufgrund höherer Attraktivität, Zentralität und geringerer Pendlerkosten angenommen wird. Gerade für Senioren lassen sich noch keine signifikanten Trends festmachen. Einzelne Quartiere und so genannte Leuchtturmprojekte wie beispielsweise der Medienhafen Düsseldorf oder der Innenhafen in Duisburg sind zwar erfreulich und stellen einen deutlichen Imagegewinn für die Städte dar, jedoch sind die Wohnstandortqualitäten allgemein sehr unterschiedlich. Zudem wird eine Rückwanderung von den Preisen auf dem Wohnungsmarkt abhängen. Vielfach fehlt den Städten noch die notwendige Attraktivität, um wirkungsvoll anderen Trends entgegenzusteuern.

Zum einen ist dafür eine kleinräumige Betrachtungsweise sehr aufschlussreich, andererseits ist es auch wichtig Prozesse im stadtreionalen Zusammenhang zu betrachten. Soll der Trend zurück in die Städte gehen, ist es schon alleine wegen des zunehmenden Wettbewerbs unter den Städten sinnvoll, sich qualitätsorientiert an diese Aufgabe heranzuwagen und dabei auch auf regionale Kooperation zu setzen.

zum öffnen der Vortragsunterlagen klicken Sie bitte hier [▶▶▶](#)

Die drei Werkstätten sollten in ihren Diskussionsrunden dazu anregen, einzelne Aspekte der bereits gehaltenen Vorträge spezifisch zu vertiefen und im Anschluss auf eine Plenumsdiskussion hinführen. Darin wurden in zwei Runden eine Innen- (Podiumsvertreter aus der Region) und eine Außenbetrachtung (Podiumsvertreter außerhalb der Region) vorgenommen.

### **Podiumsdiskussionen:**

#### **Podium 1: Die „Innenbetrachtung“**

*Prof. Dr. Paul Reuber (Universität Münster)*

*Andrea Dittrich-Wesbuer (ILS NRW, Dortmund)*

*Prof. Dr. Claus-Christian Wiegandt (Universität Bonn)*

*Sigurd Trommer (Stadtbaurat Bundesstadt Bonn)*

*Dr. Bärbel Steinkemper (Bürgermeisterin Gemeinde Alfter)*

*Rainer Gleß (Technischer Beigeordneter Stadt Sankt Augustin)*

*Klaus Becker (Gemeinde Grafschaft)*

*Moderation: Prof. Dipl.-Ing. Ursula Stein (Stein+Schultz, Frankfurt am Main)*

Zunächst wurde von den Leitern der Arbeitsgruppen kurz die Ergebnisse aus den Werkstätten vorgetragen.

Andrea Dittrich-Wesbuer: Es ist notwendig bei den Lebensstilen eine Erweiterung und Präzisierung der Zielgruppenkonzepte vorzunehmen. Lebensstilanalysen können in Zukunft ein wichtiges Analyseinstrument gerade im Bezug auf den demographischen Wandel und die zukünftigen älteren Generationen sein. Einer der Werkstattteilnehmer hielt das Thema sogar für so wichtig, dass er ein „Amt für Statistik und Lebensstile“ in den Kommunen vorschlug. Allerdings sind die Konzepte für Lebensstilanalysen noch nicht ausgereift genug.

Prof. Dr. Paul Reuber: Segregation wird sich deutlich über einen sich entspannenden Wohnungsmarkt verschärfen. Die demographische Segregation, als ein neueres und in Zukunft bedeutsam werdendes Thema, wird sich auch oder vor allem in den Außenbereichen entwickeln. Die sozialen und ethnischen Formen sind allgemein bekannt und werden vor allem in den Innenbereichen (sich entleerender) Städte verstärkt auftreten. Dieses Problem hat nicht nur mit den Nachfragern sondern vor allem mit der Wohnungswirtschaft zu tun. Präventiv sollte man in den Kommunen „Runde Tische zu Arbeitsgemeinschaften Wohnen“ einrichten, um sanfte Übergänge zu schaffen.

Prof. Dr. Claus-Christian Wiegandt: Bei der Rückwanderung ist zu differenzieren: Es gibt Gewinner und Verlierer. Bei den Gewinnern gibt es ein gemischtes Bild von großen und kleineren Städten, welche Zuwanderungsgewinne aufweisen können. Eine kleinräumige Betrachtung macht sehr viel Sinn – z. B. um darüber Auskunft zu bekommen, wer eigentlich zurück in die Stadt kommt. Es gibt in einigen Städten eine so genannte „Inselbildung“, die darauf hinweist, dass eher besserverdienende Menschen wieder in die Stadt ziehen, weil sie es sich leisten können. In diesem Zusammenhang sind, über die Wohnungsmarktpreisentwicklung, auch Segregationsprozesse wahrscheinlich. Dennoch ist die Rückwanderung in die Stadt gegenwärtig eine noch nicht so dramatische Entwicklung, da die Aufgabe des Eigenheimes außerhalb der Stadt für viele Menschen sicher auch schwierig wäre. Auch die Rückwanderung älterer Menschen kann noch nicht als Trend angesehen werden.

In der anschließenden Diskussion bezogen sich die Bürgermeisterin und die Planer aus der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler in ihren Positionen und Plädoyers auf die drei Kernstichworte der Berichte aus den Arbeitsgruppen, nämlich Lebensstile und Segregation als Ursache für Wanderungen und lokale sowie regionale Integration als kommunalpolitische und planerische Antwort darauf.

*Lebensstile: als wissenschaftliches Analysekonzept noch nicht ausgereift, aber als lokale Realität beobachtbar.*

Das Konzept der Lebensstile ist noch nicht ganz greifbar, hat aber Zukunftspotenzial. Wenn es darum geht ein Image für die Gemeinde „zu zimmern“, geht es auch um die Frage von Lebensstilen und die Frage „wie spreche ich die Menschen und insbesondere potenzielle Ansiedler an“ (Dr. Bärbel Steinkemper). Lebensstile ändern sich allerdings sehr schnell. Demnach muss sich Kommunalpolitik weniger an den jeweiligen Trends orientieren, sondern vielmehr fortlaufend und flexibel auf die Zyklen im Wandel der Familien reagieren. Die Wohnungspolitik muss auf erhöhte Flexibilität im Wohnungsbau achten.

Die Trends in der Entwicklung der Lebensstile sprechen für die Renaissance der Stadt. Dies wird aber die Suburbanisierung nicht gänzlich ersetzen (Klaus Becker). Regionale Arbeitsteilung ist wichtig, um differenzierte Angebote machen zu können.

*Beobachtungen zur Segregation - lokale und regionale Integration als Antwort*

Die demographische Segregation trifft auf Teile der Gemeinde Grafschaft, bzw. einige Wohngebiete durchaus zu (Klaus Becker). Lebensstile und Segregation gilt es besonders in mobilen und dynamischen Regionen zu beachten. Wenn in der Region Bonn im Schnitt alle sechs Jahre der Wohnstandort gewechselt wird, während der Schnitt in der BRD bei acht Jahren liegt, erfordert dies besondere Qualitäten, damit die Menschen ihre Standorte weiterhin in der Region wählen und Zuwanderer sich entscheiden, hierhin kommen. Das Niveau der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler muss gehalten und in die Zukunft fortgeschrieben werden. Für die Reurbanisierung trifft nach Sigurd Trommer ein Statement, das ursprünglich aus dem Einzelhandel kommt, zu: „Die integrierte Lage ist der gute und kluge Lebensstandort!“ Dies bedeutet gute Verkehrsanbindungen, vor allem im ÖPNV, eine gute Nahversorgung, eine gute Gesundheitsversorgung und Bildungs-, Sozial- und Kulturinfrastruktur – in der Nähe. Es geht darum, der Ort zu sein, wo man einen Teil seines Lebens sinnvoll verbringen kann.

Rainer Gleß hält eine bessere demographische Steuerung durch die kommunale Planung für möglich und auch für erstrebenswert. Mit Blick auf Sankt Augustin fragt er, ob quantitatives Wachstum und, etwas überspitzt formuliert, die Unterbringung von nur einem Lebensstil in drei Formen (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser) tatsächlich als Maßstab für Erfolg angemessen sei. Er sieht es eher als Beschränkung und Trugschluss an und strebt an, auch Wohnhöfe, „Wohnen und Arbeiten“, Mehrfamilienhäuser und andere Modelle in der Entwicklung der Kommune zu integrieren. Innenverdichtung gehe vor Außenentwicklung. Planung müsse wissenschaftliche Grundlagen haben, um vernünftige, zukunftssträchtige, nicht unbedingt subjektive Konzepte zu verwirklichen.

Rainer Gleß greift auch den regionalen Aspekt nochmals auf und meint, dass ein regionaler Flächennutzungsplan zu einer weiteren Stärkung der Region beitragen würde. „In diesem verstärkten Raum hier gehen die Städte mittlerweile fließend ineinander über, und es gibt oft keine Stadtgrenzen mehr“. Allein dies ist schon Zeichen für eine notwendige zusammenfassende Planung. Klaus Becker sieht einen Vorteil für die Gemeinde darin, wenn sie ihre Planungen auf einen regionalen Flächennutzungsplan abstimmen kann. „Man sollte sich die Grenzen wegdenken und den Nachbarschaftsgedanken pflegen. Wenn es dem Nachbar schlecht geht, geht’s mir auch nicht besser. Im Gegenteil, ich leide auch darunter. Es geht darum im Gesamten stabile, ausgewogene interessante Verhältnisse in der Region zu schaffen“, meint Rainer Gleß. Sein Beispiel: Altenahr ist auch für Bonn wichtig, z.B. ist es als Tourismusregion ein Teil von Bonn und trägt zu dessen Image bei. Für die gesamte Region ist es wichtig, ein image- und qualitätsbetontes Entwicklungsbild über die vielfältigen Charaktere dieser Region zu entwerfen.

## **Podium 2: Die „Außenbetrachtung“:**

*Prof. Dr. Paul Reuber (Universität Münster)*

*Andrea Dittrich-Wesbuer (ILS NRW, Dortmund)*

*Prof. Dr. Claus-Christian Wiegandt (Universität Bonn)*

*Klaus Hardrath (Innenminister a.D. Sachsen, Vorsitzender d. Kurat. ADR / FutuRegio)*

*Rüdiger Reyhn (Regionalverband Südniedersachsen, Göttingen)*

*Gero Wieschollek (Regionalmanager REGINA GmbH, Neumarkt/Oberpfalz)*

*Moderation: Prof. Dipl.-Ing. Ursula Stein (Stein+Schultz, Frankfurt am Main)*

*Welche Empfehlungen für die Regionen im Allgemeinen und für die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler im speziellen sind aus dem bisher gesagten abzuleiten?*

Man sollte die Entwicklungen in Ostdeutschland beobachten und auch für diese Region Bonn ernst nehmen, meint Klaus Hardrath. Überall gelte es, wesentlich schneller und umfassender die Bevölkerungsprobleme zu beachten. In Ostdeutschland reagierte man bereits 1996 mit ersten Maßnahmen darauf, aber das Problem wurde dann doch durch ineffektives Handeln auf die lange Bank geschoben. Am Ende sei man mit dem Abriss nicht mehr nachgekommen, aber um etwas anderes habe man sich gar nicht gekümmert. Der Bund spannte den Rahmen für die Verwendung der Mittel im Stadtumbau Ost viel zu weit.

Klaus Hardrath: „Regionale Konferenzen, wie sie in der Region Bonn vorbildlicherweise häufig stattfinden, sind wichtig. Im Osten ist die Situation genau umgekehrt. Man fängt erst gar nicht damit an, weil das Konkurrenzdenken und die Isolation der Kommunen gerade erst entdeckt wird.“ Es müsste viel mehr regionales Denken stattfinden.

Als Kollege im Management der regionalen Zusammenarbeit formuliert Rüdiger Reyhn fünf Grundsätze: 1.) Die Kooperation über Stadt- und Gemeindegrenzen hinweg ist wichtig. Das Zusammenkommen von Partnern hat einen großen Eigenwert und kann schon alleine sehr viel weiter bringen. Man sollte dabei auf „Best Practice Entwicklung“ setzen. 2.) Die interkommunale Kooperation ist auch insofern wichtig, da nicht alle Gemeinden alles anbieten können. Da muss Kompromissbereitschaft vorhanden sein, um beispielsweise nicht zu viele Flächen auf der „Grünen Wiese“ anzubieten. 3.) Eine intakte soziale Infrastruktur ist wichtig, um den „sozialen Kitt“ zu erhalten, damit Abwanderung vermieden werden kann. 4.) Mit regionaler Clusterbildung, wie sie in der Region Bonn bereits stattfindet, können Unternehmen längerfristig an die Region gebunden werden. Das „Weggehen“ muss man so schwer wie möglich machen. 5.) Man sollte kompakte Verträge für die interkommunale Kooperation schaffen.

*Wie kann man über das reine Quadratmeter-Angebot an Wohnfläche hinaus andere Faktoren in die Wohnungs- und Stadtpolitik mit einbringen?*

Bei den Lebensstilen sind Lebensqualität und Identität sehr wichtige Faktoren. Gero Wieschollek hält dabei Bürger und Vereine gerade im ländlichen Raum nach wie vor für besonders wichtig. So, wie die Unternehmen Marktforschung betreiben, um sich über ihre Marktvorteile oder über Problemlösungen zu informieren, ist bei den Kommunen die Bürgerbeteiligung unerlässlich. Hier müsse man seitens der Stadtplanung einen intensiven Dialog anstreben.

Für die Forschung zu Wanderungsmotiven heißt das nach Prof. Dr. Claus-Christian Wiegandt, dass für die Kommunalpolitik zwischen beeinflussbaren und nicht beeinflussbaren Faktoren unterschieden werden muss. Die Frage sei, warum oder wann der Druck für eine Fortzugsentscheidung entsteht. Dies sei in der Region Bergisches Land anders gelagert als in Bonn. Als nächster Schritt folgt dann die Suche nach etwas Neuem - und dort könnten Kommunen durch das Anbieten integrierter Lagen und ein gut gestaltetes Wohnumfeld Einfluss nehmen.

Für Rüdiger Reyhn geht es aber nicht nur darum, was können Kommunen tun und was kann Wissenschaft tun, sondern auch um die Fragen: „Was können Bürger tun und wie steht es mit den Ehrenämtern? Wie kann man die Stadt jenseits der Ratskassen aktivieren, die Stadt wieder lebenswert machen und Identität nach innen schaffen, damit Kraft nach Außen abstrahlt?“ Es gelte, dieses Potenzial wesentlich besser zu nutzen und die gesellschaftliche Herausforderung auch als Chance zu begreifen. Auch soziale Netzwerke seien in der Lage, Menschen zurück in die Stadt zu holen, nicht nur die Ökonomie.

*Welche Möglichkeiten gibt es über bürgerschaftliches und fachpolitisches Engagement hinaus?*

Forschung kann zwar, so Andrea Dittrich-Wesbuer, letzten Endes nicht kommunalpolitische Arbeit leisten, aber sie kann durch ihre Arbeit, wie z. B. Interviews, Beiträge für zur Unterstützung der kooperativen Arbeit leisten.

Klaus Hardrath unterstreicht die Bedeutung der Wirtschaftsförderung: „Man muss sich jetzt schon fragen: Wie könnte die Region sich in 15-20 Jahren entwickeln? Alleine die Überalterung und die niedrige Geburtenrate sind nicht das Problem. Bedenken Sie, dass die Menschen der Arbeit hinterher gehen! Wie kann man also eine Wirtschaft aufbauen, die solche Zeitstrecken überdauert? Das ist in dieser Region nicht über geringere Löhne erreichbar, sondern über Kommunikation, die Qualität der Produkte, die Umsorgung von Wirtschaft und besonders die zur Verfügung gestellten Leistungen für ausländische Unternehmen. Man muss sich ja auch fragen, wie die hier ansässige Bevölkerung in 15 Jahren ihr Haus bezahlt. Daher sollte man nicht nur Ansiedlungspolitik, sondern auch Marketing für die Firmen in dieser Region machen, wie es beispielsweise schon in der Region Nürnberg erfolgreich betrieben wird.“

## **Programm, Dienstag, 22. November 2005**

### **Michael Kramp (Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW): Budgetierte Wohnungsbauförderung in der Modellregion Bonn/Rhein-Sieg: 5 Jahre Praxiserfahrung**

Die bereits von Stadtbaurat Sigurd Trommer erwähnte ‚Regionale Budgetierung der Wohnungsbauförderung‘ wurde nun mit einem Fazit nach 5 Jahren Praxiserfahrung von Michael Kramp, seitens des Ministeriums für die Konzeption und Durchführung der Wohnraumförderungsprogramme zuständig, resümiert.

Im Dezember 2000 teilte das damalige Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW (heute Ministerium für Bauen und Verkehr) der Region Bonn/Rhein-Sieg mit, dass sie nach entsprechender Verständigung der beteiligten Bewilligungsbehörden (Stadt Bonn, Rhein-Sieg-Kreis, Stadt Troisdorf) in ein Modellvorhaben der Budgetierung der Landesmittel zur Wohnungsbauförderung eingebunden werden. Das Land stellte der Region Bonn/Rhein-Sieg (der Landkreis Ahrweiler ist assoziierter Partner) aus Mitteln der sozialen Wohnungsbauförderung ein jährliches Globalbudget zur Verfügung. Das Modellvorhaben war auf eine Laufzeit von drei Jahre angelegt. Die Förderung des Landes bezog sich auf die Schwerpunkte: Wohnraumförderung für Zielgruppen des sozialen Wohnungsbaus, gekoppelt an Einkommensgrenzen und bestehende Förderrichtlinien des Landes (Mietwohnungsbauförderung, Eigentumsförderung, Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie die Förderung von Wohnheimen für Menschen mit Behinderungen). Die drei Bewilligungsstellen (die Städte Bonn und Troisdorf sowie der Rhein-Sieg-Kreis) erhielten ein jährliches Globalbudget in Höhe von ca. 50 Mio. Euro, um durch mehr Flexibilität bei der Bewirtschaftung der Fördermittel die örtlichen und regionalen Wohnungsmarktprobleme besser lösen zu können.

Als Aspekte für die Motivation einer regionalen Budgetierung sind zu nennen:

1. Stärkung der Eigenverantwortlichkeit der Kommunen zur Lösung örtlicher und regionaler Wohnungsprobleme,
2. mehr Treffsicherheit für einen zielgenauen und qualitätsorientierten Einsatz von Fördermitteln des Landes,
3. Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln initiieren, z.B. im Geschosswohnungsbau und
4. Erprobung einer gemeinsamen interkommunalen Bewirtschaftung von Fördermitteln in einer Region.

Michael Kramp betonte, dass insbesondere auch der Geschosswohnungsbau zu einem guten Teil bei der Förderung berücksichtigt wurde (2003 ca. 21 Mio. EUR), bei welchem seinerseits ganz besonders auf die Qualitätskriterien, insbesondere die Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr, geachtet wurde.

Als wichtige Instrumente des Projekts sieht Michael Kramp vor allem die gemeinsame Verwaltungsvereinbarung als „weiches“ Regelwerk, in der die kooperativen Formen der interkommunalen Zusammenarbeit, die Schwerpunktbildung und die Qualitätskriterien (Nachhaltigkeit) festgelegt wurden. Positiv hervorzuheben ist auch die produktive Kooperation auf kommunaler und regionaler Ebene zwischen allen Instanzen, sowie die Arbeitsgruppe zur regionalen Budgetierung, in der auch das Ministerium eingebunden war. Alle Vorhaben werden vom :rak gesteuert, das ILS NRW betreibt die Begleitforschung dazu. Investoren werden mit in die Vorhaben integriert. Als Aushängeschild betrachtet man auch die Installation des sich ständig weiterentwickelnden Regionalen Online Planungssystems (ROPS), durch welches Interessenten und Investoren frühzeitig angesprochen und über Flächenentwicklung, -bedarf und -angebote informiert werden sollen ([www.wohnregion-bonn.de](http://www.wohnregion-bonn.de)).

Aus der erfolgreichen Erprobung der „Regionalen Budgetierung der Wohnungsbauförderung“ Bonn/Rhein-Sieg lassen sich einige Handlungsempfehlungen für andere Regionen ableiten, z.B.:

1. die soziale Wohnraumförderung des Landes ist ein wichtiger aber nicht alleiniger Bestandteil einer regionalisierten Wohnraumentwicklung,
2. die Qualitätsstandards müssen auch unabhängig von Finanzierung und Förderart definiert werden,
3. die Einbindung von wohnungswirtschaftlichem Know-how in die kommunale Planung und den weiteren Prozess ist unerlässlich,
4. Intensivierung der interkommunalen Zusammenarbeit über die engen Verwaltungsgrenzen hinaus,
5. Qualitätssicherung über Moderation und Begleitforschung,
6. Integration von Wohnen und Arbeiten auf regionaler Ebene und
7. Bildung von Schwerpunktthemen, wie z. B. Wohnen im Alter.

Aufgrund der Bedarfslage und der erfolgreichen Zusammenarbeit, so Michael Kramp, sind die Voraussetzungen für die zukünftige budgetierte Mittelzuteilung durch das Land Nordrhein-Westfalen an die Region Bonn/Rhein-Sieg weiter gegeben.

zum öffnen der Vortragsunterlagen klicken Sie bitte hier >>>

***Dr. Egbert Dransfeld (Institut für Bodenmanagement, Dortmund):  
Forum Baulandmanagement NRW: 5 Jahre Zusammenarbeit – Baulandstrategien zur  
Stärkung des Innenbereichs***

Zunächst stellte Dr. Egbert Dransfeld das Forum Baulandmanagement kurz vor. In diesem Forum haben sich zahlreiche Kommunen mit Vertretern aus Wirtschaft und Wissenschaft

zusammengeschlossen, um gemeinsame Strategien der nachfragegerechten Baulandbereitstellung zu entwickeln. Das Forum hat einen hohen Anspruch an Praxisnähe und Anwendungsbezug und versteht sich als interdisziplinäres und kommunales Netzwerk zur wissenschaftlich begleitenden Arbeit aktueller städtebaulicher Herausforderungen. An dieser Stelle soll jedoch ausführlicher auf die Ausführungen zu Baulandstrategien zur Stärkung des Innenbereiches eingegangen werden, so dass für weitere Informationen zum Forum Baulandmanagement auf die hochinteressante Seite [www.forum-bauland.nrw.de](http://www.forum-bauland.nrw.de) verwiesen wurde.

zum öffnen der Vortragsunterlagen klicken Sie bitte hier >>>

„Grüne Wiese - Entwicklungen“ sind nach wie vor populär, verursachen aber große Nachfolgeprobleme („Teufelskreis“): insbesondere eine durch Konkurrenzdenken forcierte Abwanderung, welche Steuerausfälle verursacht, wodurch Innenbereiche unattraktiver werden und die Abwanderung wiederum beschleunigt wird. Dr. Dransfeld hält ein deutliches Plädoyer für die Stärkung und Vorrangigkeit der Innenentwicklung und die Einschränkung von Aktivitäten auf der „Grünen Wiese“. Es geht hierbei um Bestandsentwicklung statt Wachstum im Außenbereich, die Stärkung urbaner Qualitäten, die Umlenkung der Eigentumsentwicklung in die Innenbereiche, Nachverdichtungen, Baulückenmobilisierung, die Reaktivierung von Brachflächen und minder genutzten Flächen sowie schlussendlich um die Notwendigkeit, (konkurrenzfähig) preisgünstiges Bauland im Innenbereich anbieten zu können.

Möglichkeiten bestehen dabei insbesondere durch die Mobilisierung von größeren und zunehmend von kleineren Gewerbe-/Industriebrachen sowie von Militärbrachen. Bedeutsam sind auch die Flächenpotenziale in Rückbaubereichen (Stadtumbau) sowie durch brachliegende Verkehrs- und Bahnflächen. Die Reaktivierung dieser Potenziale hat vielfältige Vorteile: Freiraum muss nicht neu in Anspruch genommen werden; die Flächen sind im Allgemeinen schon Teil des Siedlungszusammenhangs und bestehende Infrastruktureinrichtungen können besser ausgelastet werden.

Die Kernfrage ist, wie man solche Brachen schneller und günstiger reaktivieren kann, um damit konkurrenzfähig zur „Grünen Wiese“ zu sein.

Als erstes erläuterte Dr. Egbert Dransfeld anhand eines Gleichnisses („Brachflächenangler“), dass es zunächst darum geht, eigentlich nur noch „Brachenbauland“ anzubieten und die Förderung von Bauland auf der „Grünen Wiese“ zurückzustellen, wenn nicht gänzlich einzustellen (ökonomische Verknappung). Es geht also um Prioritätensetzung in der Städtebaupolitik. Die Abstimmung der Kommunen untereinander ist dabei enorm wichtig. Selbstverpflichtungen der Städte und Gemeinden können weiter helfen. Die Förderung des Bestandes ist zu verbessern. Steuerabschreibungen und Zuschüsse sollte es nur noch für den Innenbereich geben.

Als Fazit lässt sich sagen, dass ein gezielter Instrumenteneinsatz (u.a. Besonderes Städtebaurecht für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und für den Stadtumbau, die erweiterte amtliche Umlegung, der kommunale Zwischenerwerb und Public Private Partnership) in Zukunft noch stärker für die Revitalisierung und Entwicklung von Brachflächen nötig ist. ([www.iboma.de](http://www.iboma.de))

zum öffnen der Vortragsunterlagen klicken Sie bitte hier >>>

**Gabriele Engel (ADR / FutuRegio):**

### **5 Jahre regionales Denken und Handeln – Vom Netzwerk zur Arbeitsgemeinschaft**

Abschließend für das Vortragsprogramm stellte Gabriele Engel, Präsidentin des Arbeitskreises Deutscher Regionalinitiativen (ADR) / FutuRegio, diesen kurz vor.

Die vereinigten Verbände von ADR und FutuRegio versuchen mit gebündelten Kräften ein bundesweites Netzwerk der „Regionen der Zukunft“ aufzubauen und – mittels Tagungen, Fachveranstaltungen, Projekten und Workshops zu spezifischen Themen – einen

Erfahrungs-, Meinungs-, Ideen- und Wissenstransfer zu initiieren. Hinzu kommt, dass der ADR / FutuRegio sich auf Kongressen präsentiert und Öffentlichkeitsarbeit leistet ([www.regionalinitiativen.de](http://www.regionalinitiativen.de)). Hochgestecktes Ziel ist die Bildung einer großen Regionalinitiative für ganz Deutschland, die letztlich auch Deutschland auf der nächsthöheren, der europäischen Ebene, repräsentieren soll.

zum öffnen der Vortragsunterlagen klicken Sie bitte hier >>>

Im Anschluss fanden in den Sitzungsräumen offene Themenveranstaltungen des Forums Baulandmanagement und des ADR / FutuRegio statt. Dort konnten die anwesenden Teilnehmer einen vertiefenden Einblick in die Arbeitsweisen der Arbeitsgemeinschaften werfen. Zudem gab es im Foyer Informationsstände zu den Wohnprojekttagen der WohnBund-Beratung NRW, zur regionalen Website [www.wohnregion-bonn.de](http://www.wohnregion-bonn.de) und zum generationenübergreifenden Wohnen (Wahlverwandtschaften e.V., Bonn).

### **Resümee**

Abschließend bedankte sich der Moderator Michael Isselmann bei allen Vortragenden und Teilnehmern und lobte den konstruktiven Dialog und die Impulse, welche diese Tagung durch den Input von Beteiligten aus Wissenschaft, Politik und Praxis ausgelöst hat. Als Fazit bleibt zu sagen, dass man aus der Wissenschaft und von anderen, auch schrumpfenden Regionen sowie den Beiträgen aus der eigenen Region Vieles lernen kann. Aus der Wissenschaft deshalb, weil es aufgrund der anstehenden Veränderungsprozesse enormen Forschungsbedarf gibt; in den Bereichen Segregation, Lebensstile und Rückwanderung für Stadt- und Regionalplanung gibt es noch wichtige Erkenntnisse zu gewinnen. Aus anderen Regionen deshalb, weil sowohl in Wachstumsregionen wie in schrumpfende Regionen eine Vielzahl unterschiedlicher Beiträge zur Stabilisierung und Fortentwicklung des städtisch-regionalen Raums erarbeitet wurden. Oder sei es einfach, um – im Hinblick auf den kommenden Wandel – aus den Fehlern zu lernen. Einig sind sich die Akteure vor allem aber darin: eine enge regionale Zusammenarbeit ist auch in der Zukunft unverzichtbar.