

Frank Amey
urbanframe - Büro für Stadtplanung
Burgstraße 38
06114 Halle (Saale)

Forschungsprojekt:

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

SF-10.08.18.7-09.11 / II3 – F20-09-36 – Berichtsnr. 2783

Kurzzusammenfassung

Die notwendigen Anpassungen an den demografischen Wandel in den peripheren ländlichen Städten und Gemeinden erfordern regionale Handlungsansätze. Damit verbunden ist die Zusammenlegung von Gemeindeverwaltungen, der Umbau und Rückbau der öffentlichen Infrastruktur, was u.a. zur Verringerung der Schulanzahl führt. Vor dem Hintergrund des Schrumpfungsprozesses, der unpopulär und schwer zu vermitteln ist, wurden neue Instrumente der Steuerung, wie beispielsweise der „Masterplan Daseinsvorsorge“ entwickelt. Somit steht zwar den Gemeinden der Weg offen, zu lernen, wie und wo die bestehenden Daseinsvorsorgefunktionen anzupassen sind; die langfristigen Folgen im Umgang mit den Bestandsgebäuden sind jedoch bislang kaum erforscht respektive Lösungswege zur Erhaltung und/ oder Umnutzung entwickelt, was auf das Festhalten an vertrauten Strukturen zurückzuführen ist.

Das Forschungsprojekt „Revitalisierung brach gefallener sozialer Infrastruktureinrichtungen in der Modellregion Südharz-Kyffhäuser“ im nördlichen Thüringen bzw. südlichen Sachsen-Anhalt, knüpft nahtlos an das Modellvorhaben "Demografischer Wandel - Region schafft Zukunft" des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS, 2007-2009) an. Konnte dieses Vorhaben im Kyffhäuserkreis und Landkreis Mansfeld-Südharz bereits eine starke Sensibilisierung der Gemeinden im Umgang mit sektoralen Anpassungen erfolgreich vermitteln, so wirkt die „Forschungsinitiative Zukunft Bau“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) auf die Revitalisierungsmöglichkeiten und auf das „zu viel“ im Schrumpfungsprozess - die brach gefallenen Gebäude der sozialen Infrastruktur.

Aus den Hypothesen zur Steuerung und zu Verantwortlichkeiten des Leerstandes von brach gefallenen Infrastruktureinrichtungen sowie zu dessen Bewältigung durch die Eigentümer wurde eine zentrale Forschungsfrage entwickelt: Können soziale Infrastruktureinrichtungen, ohne Aussicht auf Wiederbelebung ihrer ursprünglichen Nutzung, sowie einer fehlenden Nachfrage am Immobilienmarkt nach derartigen Raumprogrammen, dennoch revitalisiert werden? Zur Beantwortung dieser Frage dient ein Forschungsdesign, das den Forschungsgegenstand, die sozialen Infrastruktureinrichtungen, vor dem Hintergrund der transformierten Untersuchungsregion zeigt.

Im Laufe eines Bearbeitungszeitraums von ca. zwei Jahren (2009-2011) bilden drei Phasen, die aufeinander aufbauen, den Erkenntnishintergrund. Diese dienen einerseits der grundlegenden Ermittlung und maximalen Durchdringung des Forschungsgegenstandes, um dann andererseits erworbenes Wissen und Erkenntnisse vor Ort in Anwendung zu bringen.

In Phase eins, der sogenannten Bestandsaufnahme, ging es darum, die Eigenschaften von sozialen Infrastrukturen im Kontext zu den speziellen Eigenschaften einer durch nachwendebedingten Transformation und dem demografischen Wandel geprägten ehemaligen Bergbauregion zu charakterisieren. Es sollte ein charakteristisches Leistungsbild einer Region entstehen, welche mit sektoralen Anpassungen an den demografischen Wandel Erfahrungen gesammelt hat. Merkmalsausprägungen, wie die Bevölkerungsentwicklung, die ambulante medizinische Versorgung, der Umgang mit Kirchengebäuden, die Schulentwicklungsplanung, die wirtschaftliche Situation sowie der Immobilienmarkt spiegeln für die Operationalisierung von Inwertsetzungsmöglichkeiten den Erfahrungshorizont. Inwertsetzungen für derartige Spezialimmobilien sind prinzipiell schwierig, da, wie sich herausstellte, unter Schrumpfungsbedingungen mit Marktversagen im Immobilienmarkt die „Selbstheilungskräfte“ versagen.

Die fruchtbare Diskussion zu möglichen Lösungen außerhalb einer Subventionspolitik, zu Zwischennutzungen oder Sonderwirtschaftszonen schließt mit der Erkenntnis, dass die Steuerung des Leerstandes zwar möglich ist, aber von innen heraus nicht geleistet wird, weil, wie auch die flächendeckende Umfrage zur Messung des Problembewusstseins bei den Immobilieneigentümern herausstellte, grundlegende quantitative wie qualitative Kenntnisse, Strategien zur Revitalisierung sowie ein Leerstandsmanagement kaum vorhanden bzw. die Sensibilität für das Problem an sich kaum ausgeprägt ist. Die Notwendigkeit von außen hier regulierend zu steuern, scheint unbedingt gegeben, weil aus städtebaulich, wie auch aus architektonisch-baukultureller Sicht, ortsbildprägende Zeitzeugnisse verloren gehen bzw. bislang intakte Quartiere perforieren.

Von den insgesamt 80 identifizierten Objekten in beiden Landkreisen bilden Schulen, Kirchen und Pfarrhäuser die zahlenmäßig größte Leerstandsquote. Krankenhäuser sind zwar weniger betroffen, sind aber wegen ihrer Größe und dominanten Stellung als Einzelkörper im Stadtbild wesentlich schwieriger umzunutzen.

Wo die Chancen und Risiken bei Umnutzungen liegen zeigt Phase zwei: Die Bestandsanalyse und Bestandsbewertung beschäftigt sich mit den sozialen Infrastrukturen insbesondere im Kontext zum demografischen Wandel. Es wurden aus der Modellregion 15 Fallbeispiele und außerhalb der Modellregion fünf Fallbeispiele für Umnutzungen von sozialen Infrastruktureinrichtungen untersucht, die Erfahrungen und Erkenntnisse bei derartigen Prozessen widerspiegeln. Mit der qualitativen Untersuchungsmethodik wurden pragmatische Erkenntnisse und Verständnis für Entscheidungen und Lösungsansätze herausgearbeitet, die gemeinsam mit Fachexperteninterviews sowie einer umfangreichen architektonisch-städtebaulichen datenbankgestützten Analyse von 40 leerstehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen in einem Leitfaden zusammengeführt wurden. Mit diesem neu entwickelten Instrument der datenbankgestützten Analyse, als indikatorengestütztes Leerstandkataster sowie dem Leitfaden sind zwei Produkte entstanden, durch die der erkenntnistheoretische Wert, wie auch die praktische Übertragbarkeit aus dem Forschungsprojekt auf andere Landkreise ermöglicht wird, die sich mit den Auswirkungen des demografischen Wandels beschäftigen. Die Exploration (Phase drei) der Forschungserkenntnisse in Form eines Architektur-Workshops hat gezeigt, dass die Sensibilisierung der Eigentümer, die Identifikation von Investoren (u.a. durch ein Presse-Clipping und Kontakte im Forschungsteam) und die Generierung von Ideen, die in einem mehrtägigen Entwurfsprozess, von außen wesentlich zielführender sind, als die meist vor-Ort praktizierte „Notlösung“ einer Versteigerung, die den zukünftigen Zugriff der Kommune (als Eigentümerin) auf die Gestaltung der städtebaulichen Nutzungen auf ewig verhindert.

Es war zwar nicht Gegenstand der Untersuchung das Problem der brach gefallenen sozialen Infrastruktureinrichtungen in den politisch-fiskalischen Entscheidungsraum oder in den Kontext der Raumordnung und Landesplanung zu stellen. Dennoch ergibt sich zwangsläufig die Frage nach der prinzipiellen Wirksamkeit und Orientierung/ Ausrichtung bspw. einer Schulnetzplanung am Zentralen Orte Prinzip, wo heute doch schon klar ist, dass zukünftig die Schülertransportkosten erheblich steigen werden. Gleichermäßen diskussionswürdig ist die Frage, ob die zukünftig steigende Zahl der sozialen Infrastruktureinrichtungen in einem modifizierten Modell einer vertikalen bzw. in Raumeinheiten gedachten zeitlich begrenzten Sonderwirtschaftszone, ein Modell sein kann, das dort greift, wo keine Aussicht auf Wiederbelebung besteht? Als städtebaulich-wirtschaftsförderliches Modell kann es somit Chancen bieten, gerade Schlüsselimmobilien vor dem drohenden Verfall zu retten.