

# Demografischer Wandel & Leerstand in Thüringen

- Entwicklungen, Prognosen und Alternativen

Schwarzburger Gespräche 2017

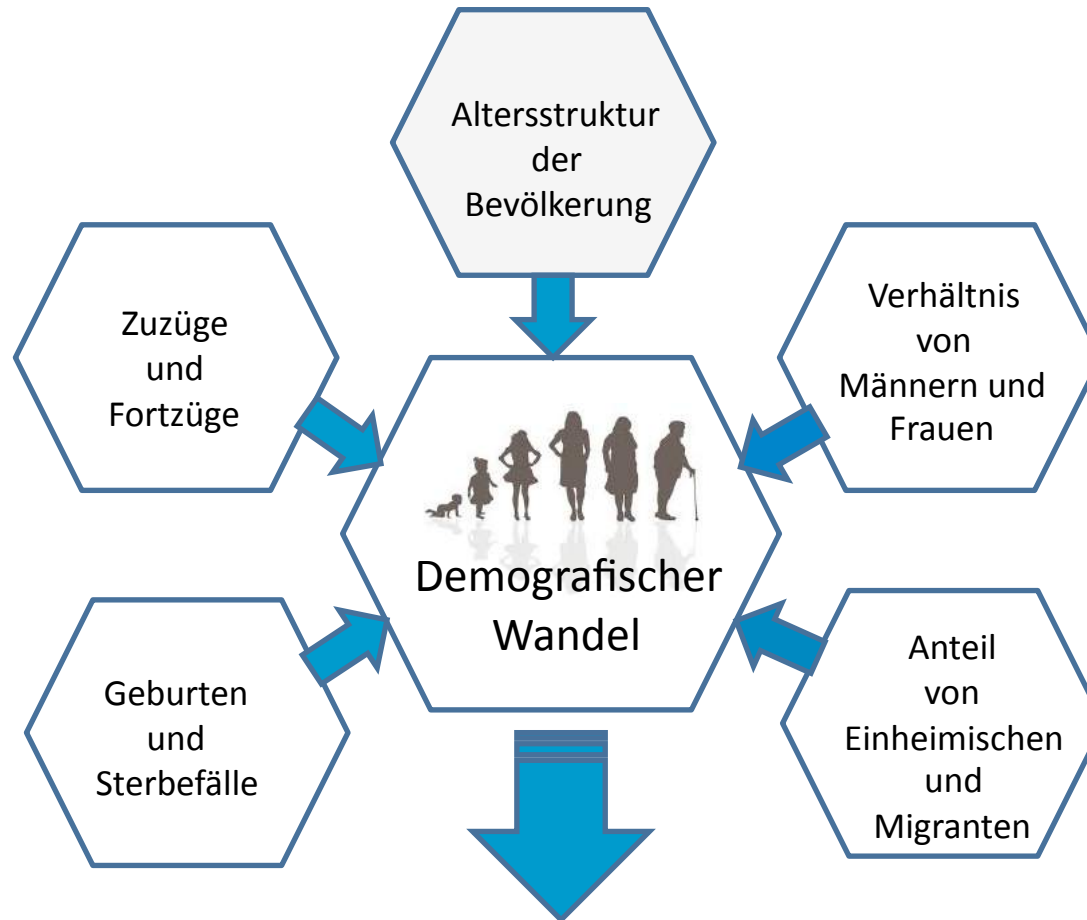
Dr. Klaus Bongartz  
Referent Abteilung für Strategische Landesentwicklung,  
Kataster- und Vermessungswesen  
im Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

# Inhalt und Struktur

- Demografischer Wandel / Begrifflichkeiten
- Demografische Entwicklung
- Ländlicher Raum/Dorf
- Leerstand
- Gute Beispiele



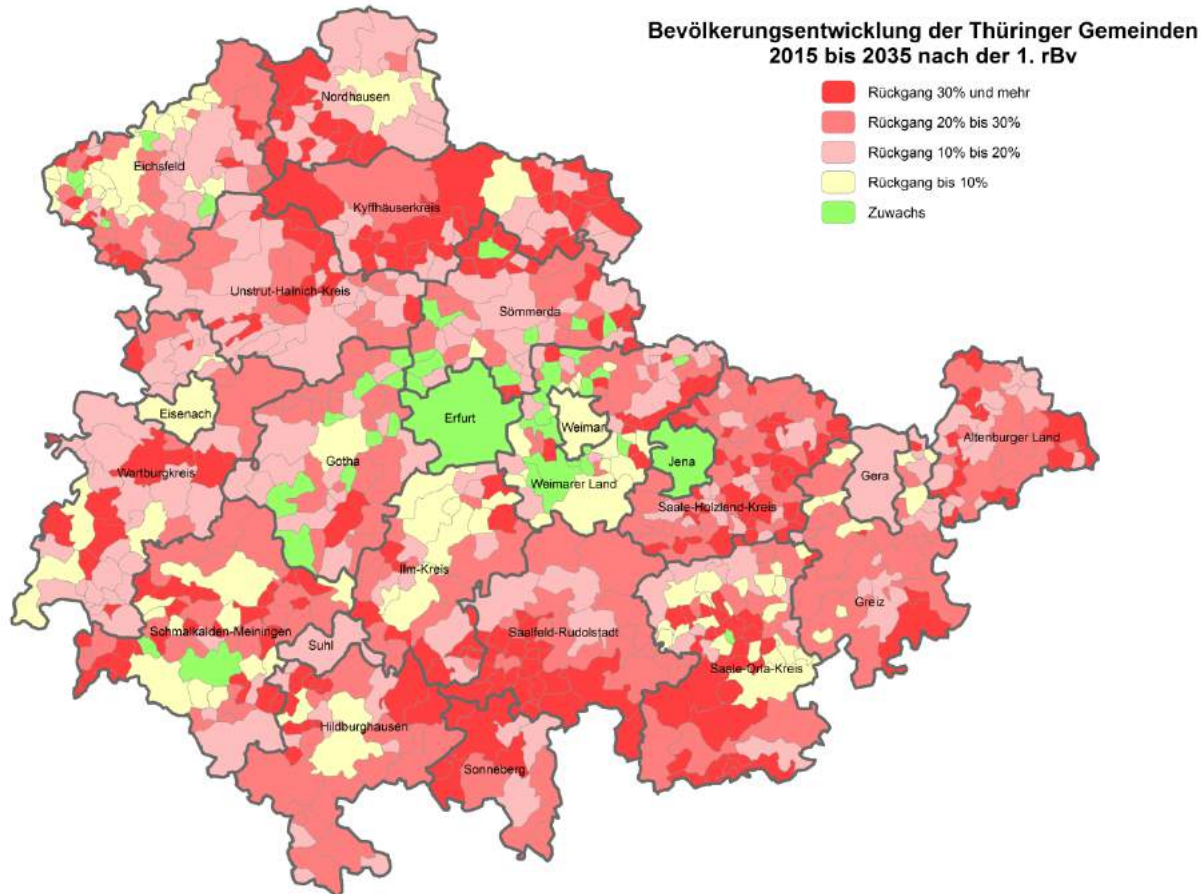
## Demografischer Wandel



Wirkung räumlich und zeitlich stark differenziert

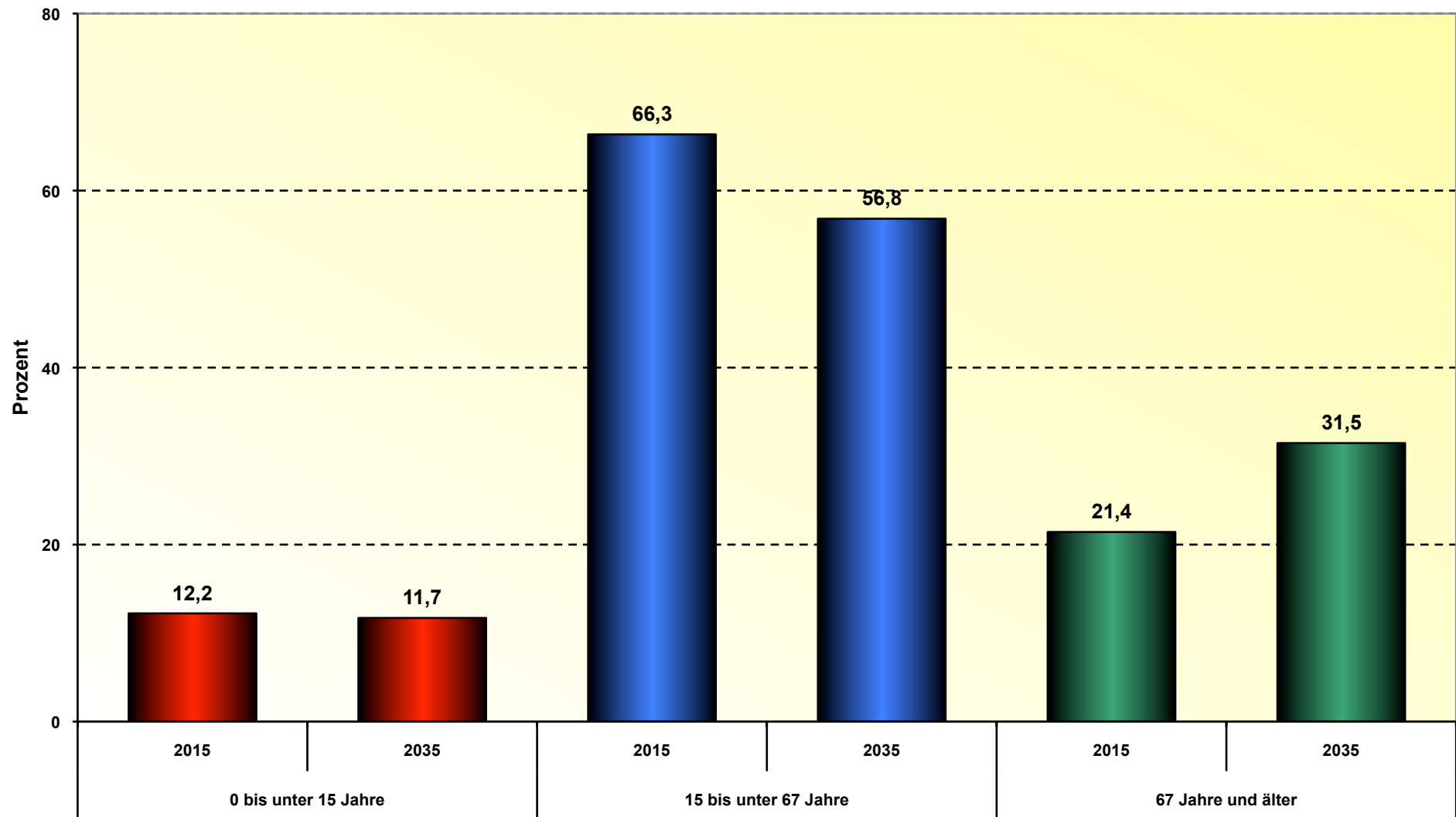


# Bevölkerungsentwicklung bis 2035








- bis 2035 insgesamt Rückgang um ca. 300.000 Einwohner (14 %)
- Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung erhöht sich von 21% (2015) auf bis zu 31 % (2035)

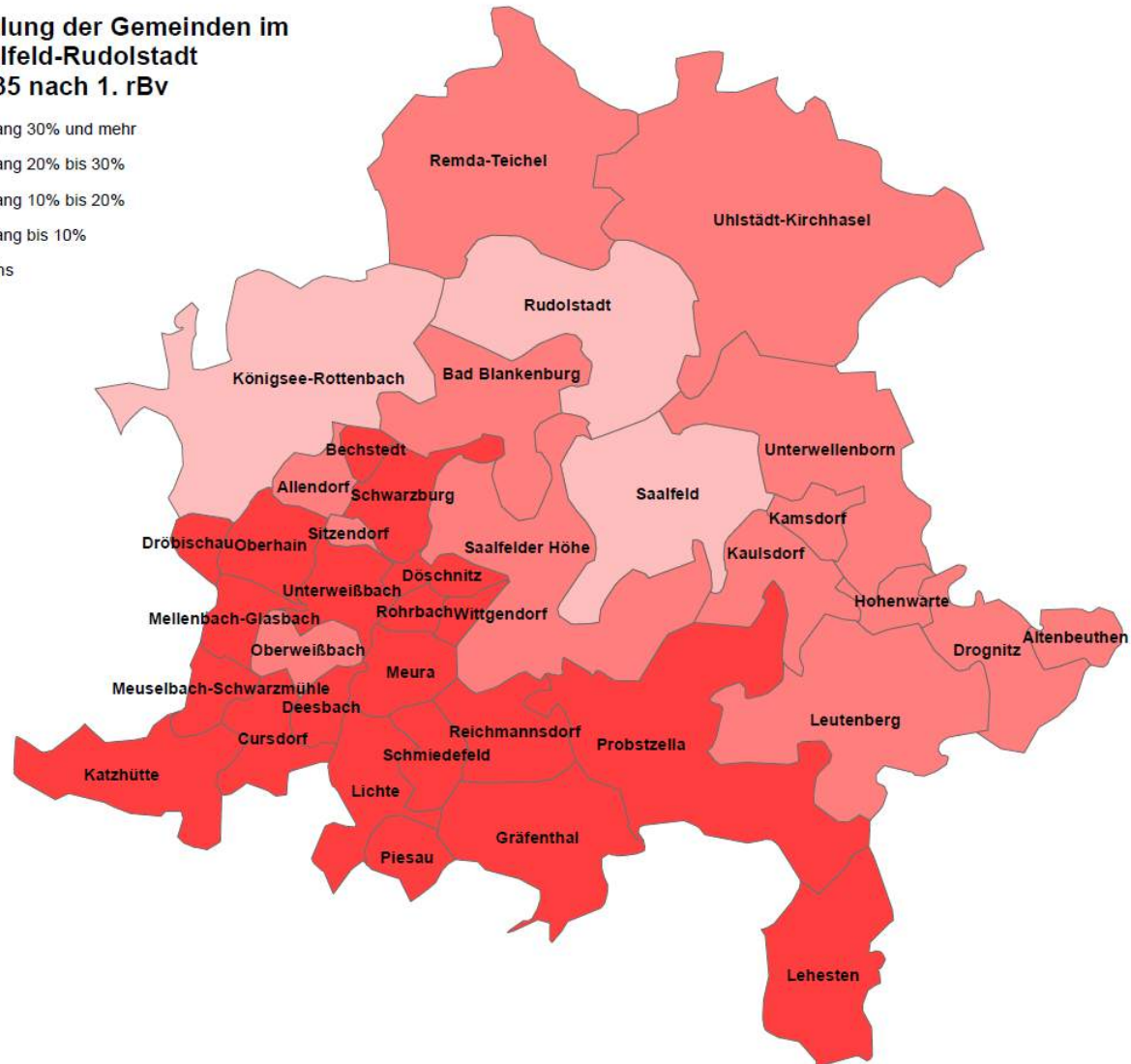
# Altersstruktur bis 2035



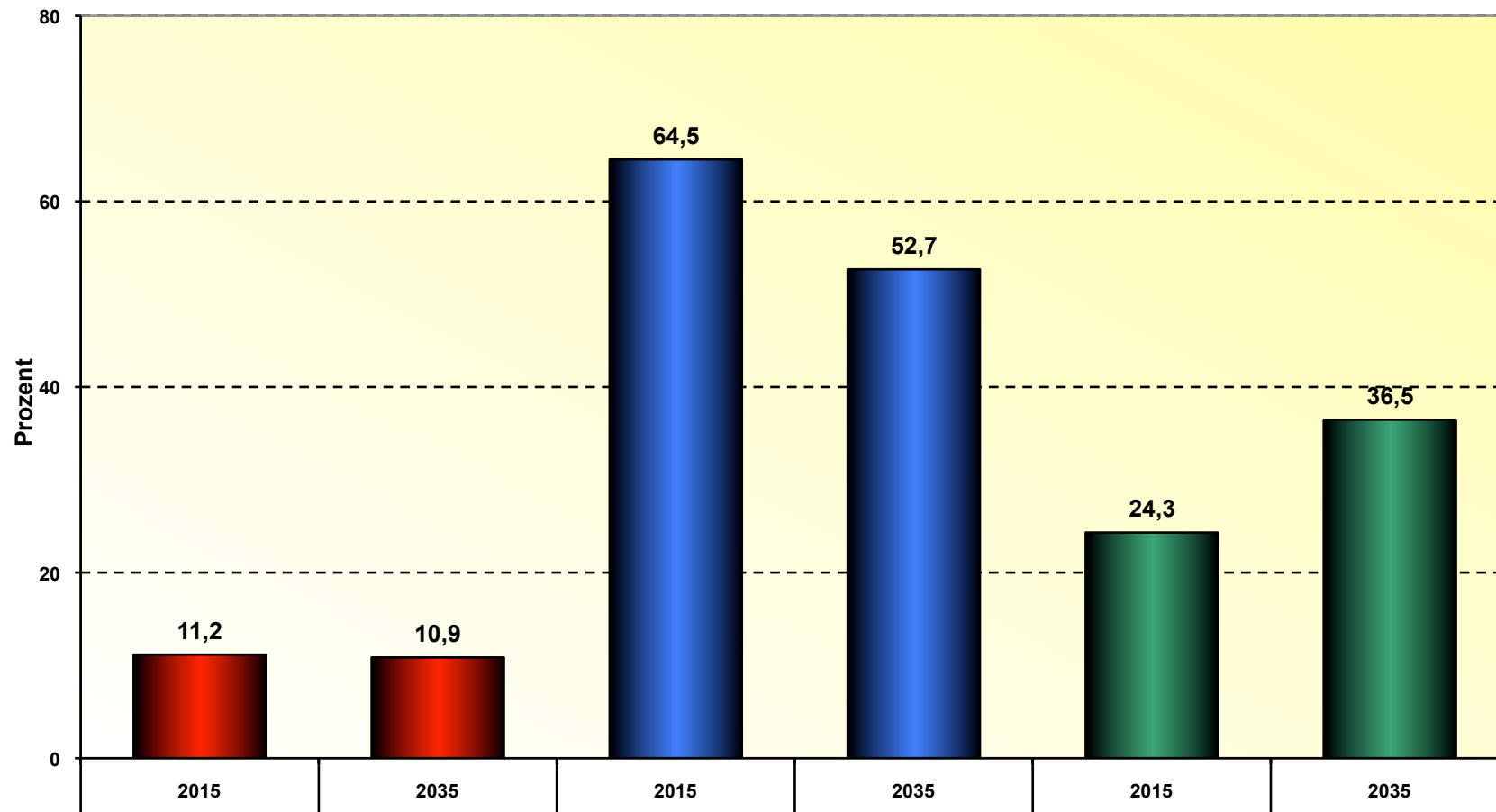
# Bevölkerungsentwicklung LK bis 2035

## Bevölkerungsentwicklung der Gemeinden im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt 2015 bis 2035 nach 1. rBv

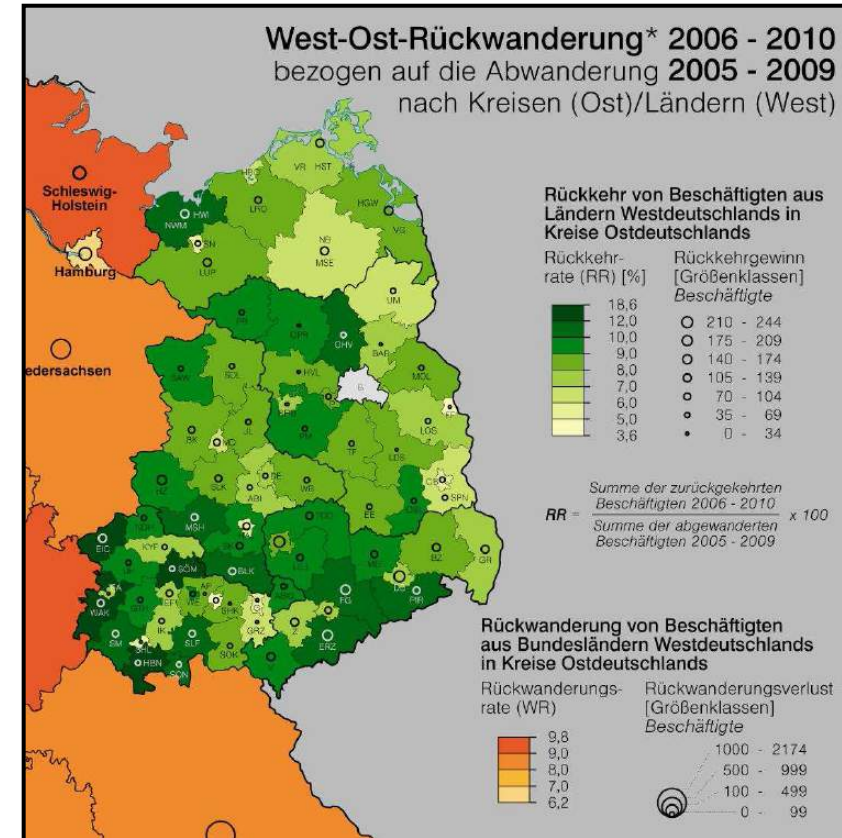
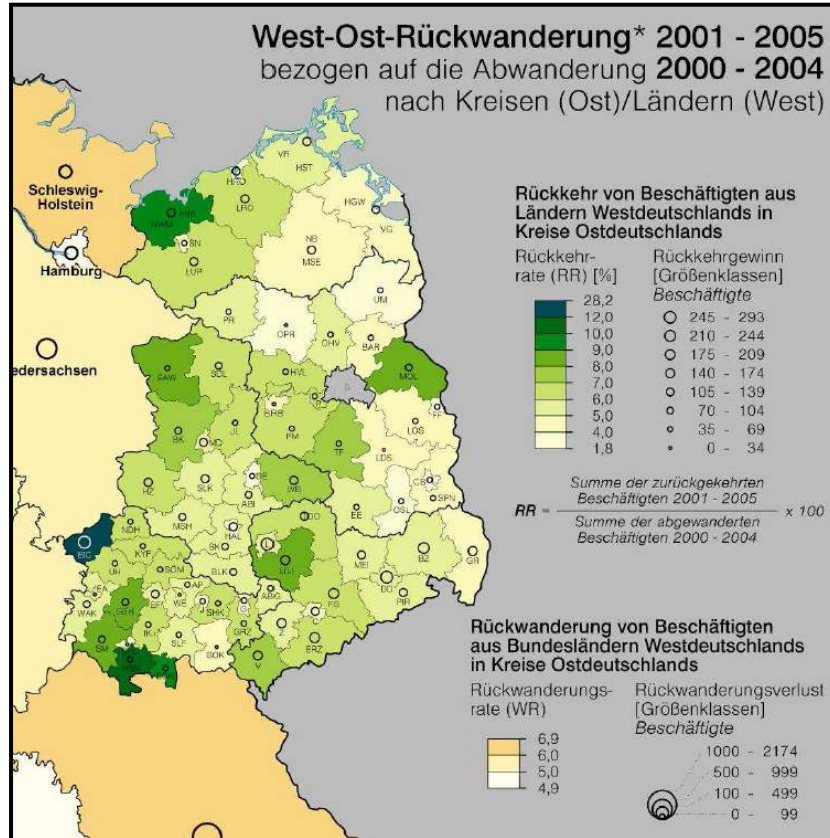
-  Rückgang 30% und mehr
-  Rückgang 20% bis 30%
-  Rückgang 10% bis 20%
-  Rückgang bis 10%
-  Zuwachs



# Altersstruktur LK bis 2035



# Wanderung



- Quote der Rückkehrer steigt
- in Thüringen vor allem im Eichsfeld, LK Sömmerda, LK Hildburghausen und Wartburgkreis



## Fazit der demografischen Entwicklung in Thüringen

- wir werden weniger
- wir werden älter
- regional unterschiedliche Entwicklung zwischen Stadt und Land, aber auch zwischen den ländlichen Gebieten

# Änderung der Lebensmodelle

Früher

Haus und Hof seit  
Generationen in  
Familienbesitz

Ich übernehme das  
Haus meiner Eltern

Ich hab hier schon gelernt ...  
hier gehe ich auch in Rente



Heute

Ich bin mir nicht sicher,  
ob ich in 3 Jahren noch  
hier bin ...

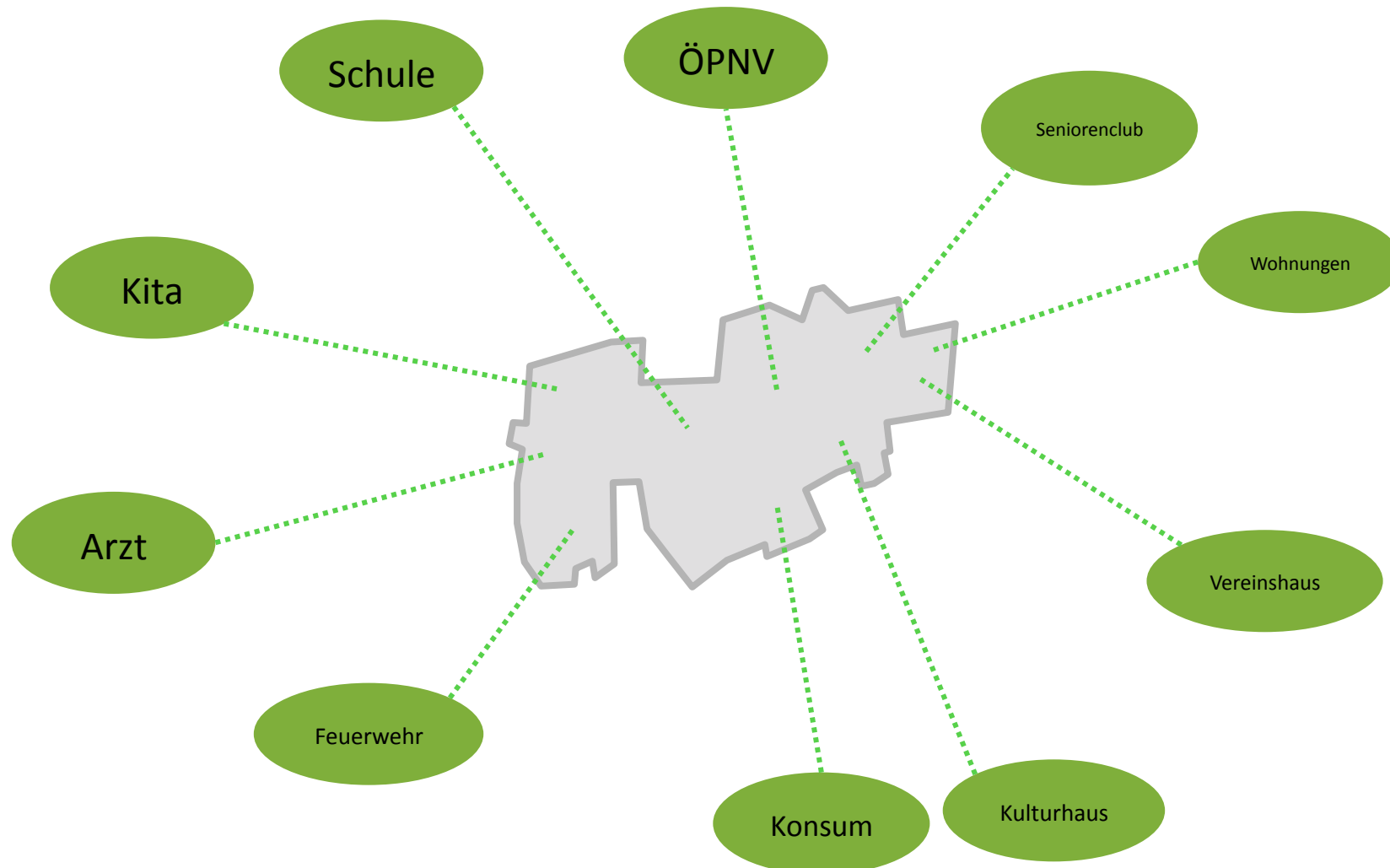
Ich weiß nicht,  
wo meine Kinder  
künftig leben

Wenn ich mal Familie  
habe, ziehe ich aufs  
Land

Wenn ich alt  
bin, ziehe ich  
(wieder) in die  
Stadt

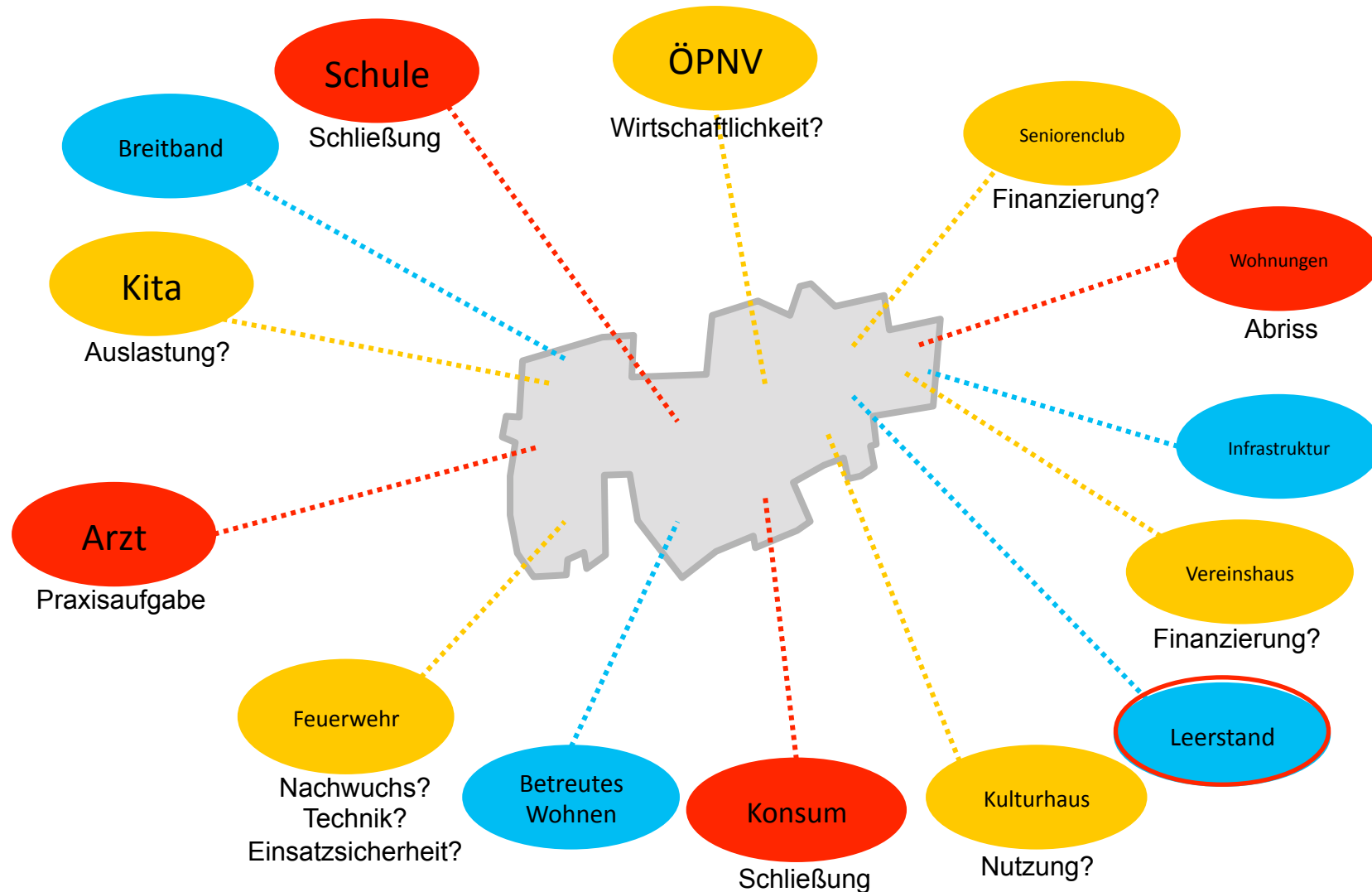
# Ländliche Charakteristika

## Das Dorf – Idealbild Anfang der 90er Jahre



# Ländliche Charakteristika

## Das Dorf – heute, in Zukunft ?





- Die demografische Entwicklung wirkt sich regional unterschiedlich aus
    - vergleichsweise „stabile“ Gemeinden im Umfeld der Zentren und an Verkehrsknotenpunkten bis zu
    - Gemeinden mit deutlichem Bevölkerungsrückgang
  - Gemeinden müssen (technische / soziale / bauliche) Infrastrukturen vorhalten
  - Investitionen müssen gelenkt werden
  - neue Wohnformen aufgrund Veränderung der Lebensmodelle
  - neue Ansprüche an das Wohnumfeld
- **Wie ist die Auslastung (technischer / sozialer / baulicher) Infrastrukturen in der Zukunft?**
- **Wie wird die bauliche Entwicklung einer Gemeinde verlaufen?**
- **Wird Bauland benötigt?**
- **Welche Wohnformen werden zukünftig nachgefragt?**
- **Muss / kann Leerstand vermieden oder beseitigt werden?**

# Thüringen und Leerstand

Bevölkerungsrückgang  
Änderung der Bevölkerungsstruktur

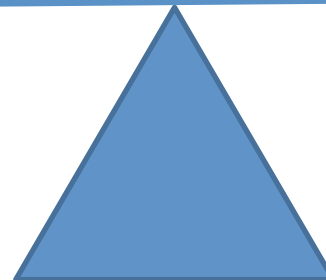
Leerstand

Finanzielle Engpässe der Kommunen  
kleinteilige Siedlungsstruktur  
Erreichbarkeit von Daseinsvorsorge-  
einrichtungen

Rück- bzw. Zuwanderung

Prekäre Wohnverhältnisse  
hohe Mieten

vielfältige Kultur- und Natur-  
landschaft



## Schillingstedt: Revitalisierung von Brachflächen

- Gefährdung umstehender Gebäude und der Bevölkerung durch ruinösen Zustand
- Abriss verfallender Bausubstanz – langer Leerstand – Privateigentum
- Beseitigung eines baulichen Missstandes
- Ankauf durch Gemeinde 2011 (symbolischer Kaufpreis)
- eventuell zukünftig Freiflächengestaltung

### Kurzbeschreibung

Träger: Gemeinde Schillingstedt

Finanzierung: Förderung Revitalisierung von Brachflächen  
„Sperrfrist“ 5 Jahre

Vorhaben im Rahmen der RAG LEADER Sömmerda-Erfurt



# Lösungsansätze / Gute Beispiele TH

## Bedürfnisgerechtes Wohnen in allen Lebenslagen – sozialraumorientierte Bebauung in Großschwabhausen

Das Initiativprojekt ist Ergebnis eines iterativen und dialogischen Prozesses zwischen den Gemeindevertretern, den Bürgern und dem Planungsteam.

Zwei große Themen standen im Vordergrund. Zum einen musste der veraltete Kindergarten dringend renoviert bzw. abgerissen und neu gebaut werden. Zum anderen galt es eine Lösung für die überalterte Bewohnerstruktur zu schaffen, für Menschen, denen ihr Anwesen im Alter zu groß geworden ist, die ihre Heimatgemeinde aber trotzdem nicht verlassen möchten.

### Kurzbeschreibung

Träger: Gemeinde Großschwabhausen

Finanzierung: Gemeinde, Thüringer Zukunftspreis 2016

Funktionen:

- Kindergarten und
- altersgerechtes Wohnen
- barrierefrei / rollstuhlgerecht





# Lösungsansätze / Gute Beispiele D

## Touristische Aufwertung



Beispiel Neroth / Gerolstein: Umgestaltung Ortskern im Kontext von demographischem Wandel und touristischer Aufwertung

<http://www.mausefalle-neroth.de/>

# Lösungsansätze / Gute Beispiele D

## Kultur und Leerstand

„Kunst- Kultur-Kyllburg“



## Innenentwicklungsmanagement

Möglichkeiten der gemeindlichen Einflussnahme:

- aktive Baulandbevorratung – Gemeinde muss wissen, wo
  - Baulücken oder Wohnhäuser für „Dorfkinder“ und „Zuwanderer“ sind
  - für Gewerbetreibende geeignete Gebäude sind (Umnutzung)
  
- Bevorratung von Schlüsselgrundstücken
  - Zwischenerwerb (auch über Dritte)
  - Flächenentwicklung / Abriss / Revitalisierung
  
- direkte Ansprache der Eigentümer
  - Was soll aus dem Haus bzw. Grundstück werden?
  - Entwicklungsoptionen
  - Werteverständnis
  
- Entwicklung der technischen Infrastruktur
  - z. B. Kleinkläranlagen statt zentrale Abwasserentsorgung

# Potenzielle Grundlage

## Innenentwicklungsmanagement Remptendorf

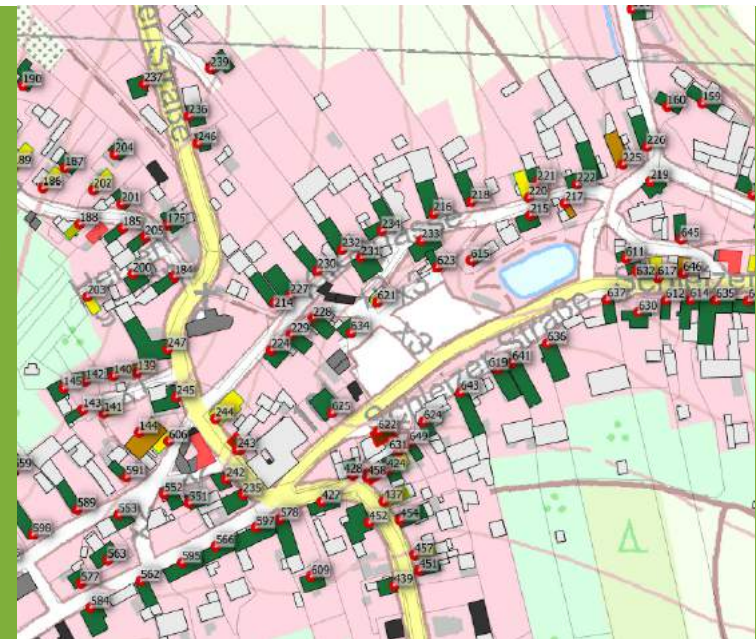
- Informationsstand bezüglich Leerstand im ländlichen Raum unzureichend
- Verknüpfung von Kataster- und Einwohnermeldedaten auf GIS-Basis dadurch Darstellung von Leerständen und Altersstrukturen möglich – *siehe Grafik*
- Entscheidungsgrundlage für Infrastrukturmaßnahmen aller Art (> Management)
- modellhafte Durchführung am Beispiel von drei Ortschaften in der Gemeinde Remptendorf

### Kurzbeschreibung

Träger: Gemeinde Remptendorf

Finanzierung: Bearbeitung im Rahmen des Demografie Coaching  
Saale-Orla-Kreis  
→ Pilotprojekt

Vorhaben im Rahmen des „Demografie Coaching Saale-Orla-Kreis“

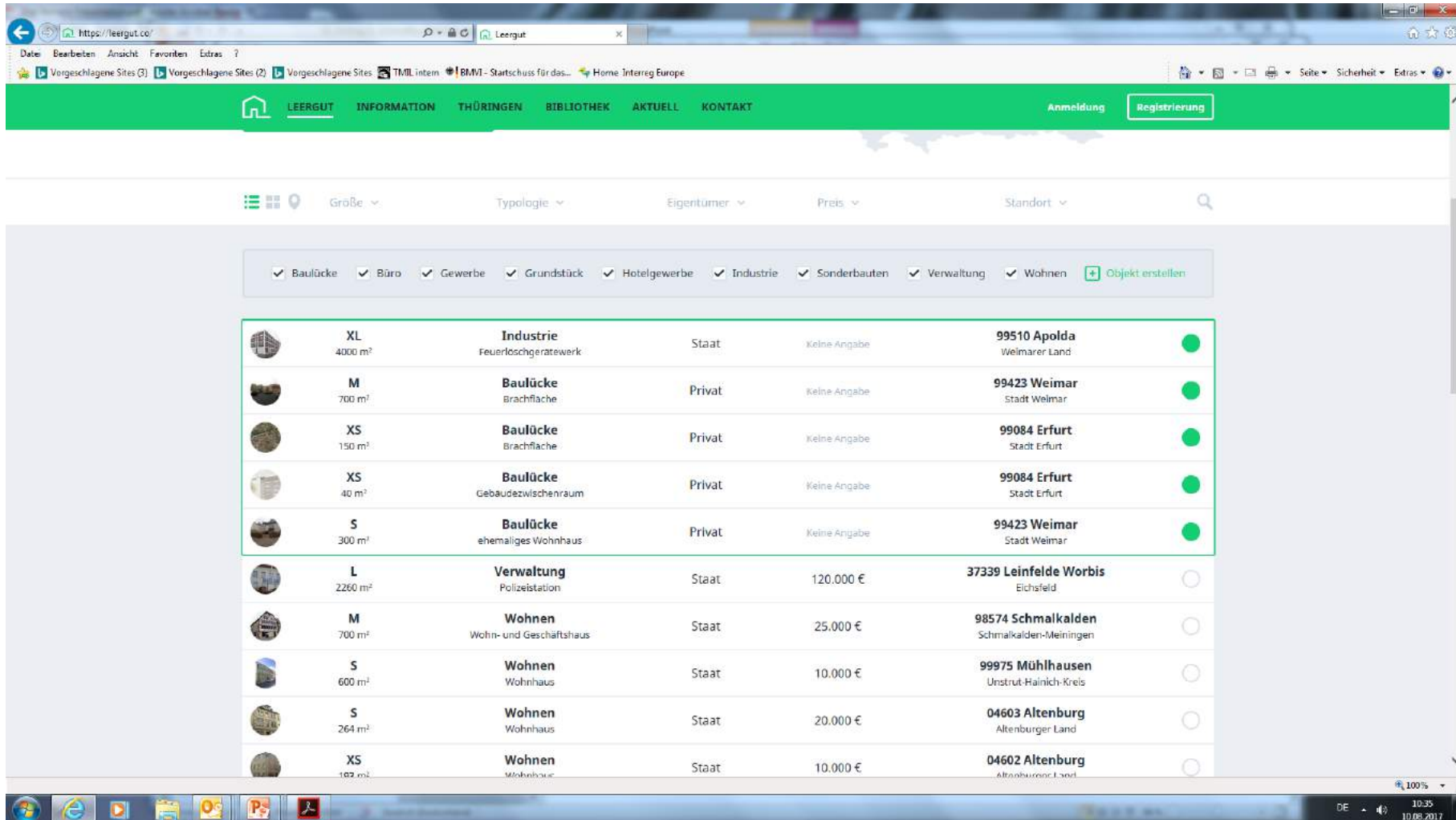




# Potenzielle Grundlage

## IBA Thüringen

## Projekt leergut .co



The screenshot shows the website <https://leergut.co/> with a navigation bar and a search filter. The search filter includes categories like Baulücke, Büro, Gewerbe, Grundstück, Hotelgewerbe, Industrie, Sonderbauten, Verwaltung, and Wohnen. A table lists various sites with their size, type, owner, price, and location.

Größe	Typologie	Eigentümer	Preis	Standort
XL 4000 m <sup>2</sup>	Industrie Feuerlöschgeräterwerk	Staat	Keine Angabe	99510 Apolda Weimarer Land
M 700 m <sup>2</sup>	Baulücke Brachfläche	Privat	Keine Angabe	99423 Weimar Stadt Weimar
XS 150 m <sup>2</sup>	Baulücke Brachfläche	Privat	Keine Angabe	99084 Erfurt Stadt Erfurt
XS 40 m <sup>2</sup>	Baulücke Gebäudezwischenraum	Privat	Keine Angabe	99084 Erfurt Stadt Erfurt
S 300 m <sup>2</sup>	Baulücke ehemaliges Wohnhaus	Privat	Keine Angabe	99423 Weimar Stadt Weimar
L 2260 m <sup>2</sup>	Verwaltung Polizeistation	Staat	120.000 €	37339 Leinfelde Worbis Eichsfeld
M 700 m <sup>2</sup>	Wohnen Wohn- und Geschäftshaus	Staat	25.000 €	98574 Schmalkalden Schmalkalden-Meiningen
S 600 m <sup>2</sup>	Wohnen Wohnhaus	Staat	10.000 €	99975 Mühlhausen Unstrut-Hainich-Kreis
S 264 m <sup>2</sup>	Wohnen Wohnhaus	Staat	20.000 €	04603 Altenburg Altenburger Land
XS 102 m <sup>2</sup>	Wohnen Wohnbau	Staat	10.000 €	04602 Altenburg Altenburger Land

## Aktivierung der Bürger Eine Daueraufgabe und der Entscheidende Schritt

- Teilhabe durch umfassende Information
- Bürgerbeteiligung auf allen Handlungsfeldern
- Bürgerwerkstätten
- Einbindung der Jugend
- ...

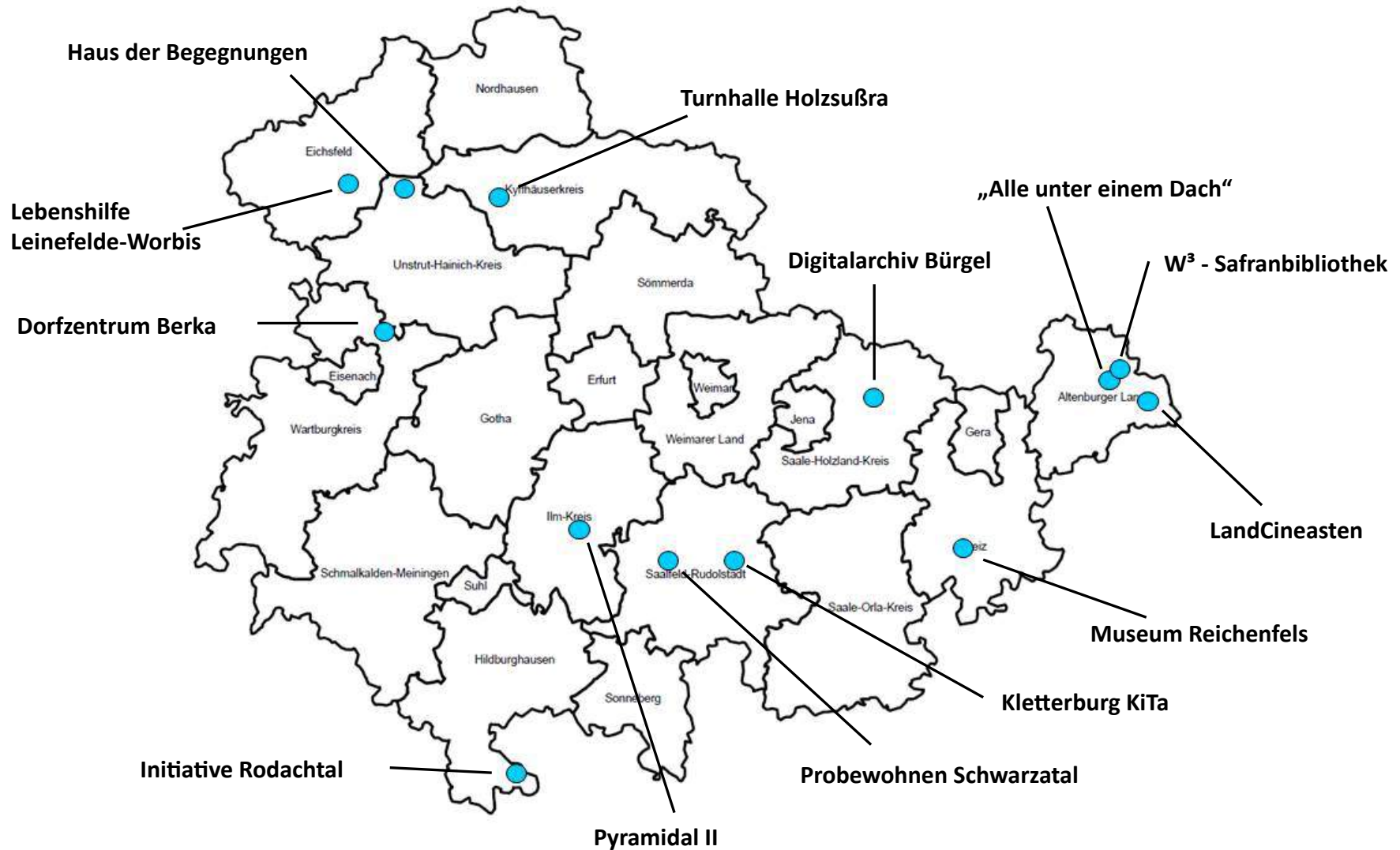


## Pilotprojekte zur Gestaltung der Folgen des demografischen Wandels 2016 (Einzelprojektförderung)

- **Voraussetzung für die Förderung ist, dass die Projekte:**
  - auf innovativen und integrierten Konzepten basieren
  - die Gegebenheiten vor Ort berücksichtigen
  - individuelle und dennoch modellhafte Lösungsansätze darstellen
  - ein möglichst breites Spektrum der Akteure vor Ort einbinden
- besonderer Schwerpunkt ist die Beteiligung ehrenamtlich Tätiger
- rund 229.000 Euro aus HH-Mitteln
- insgesamt 41 Bewerbungen
- **Ergebnis: Förderung von 13 Projektanträgen**



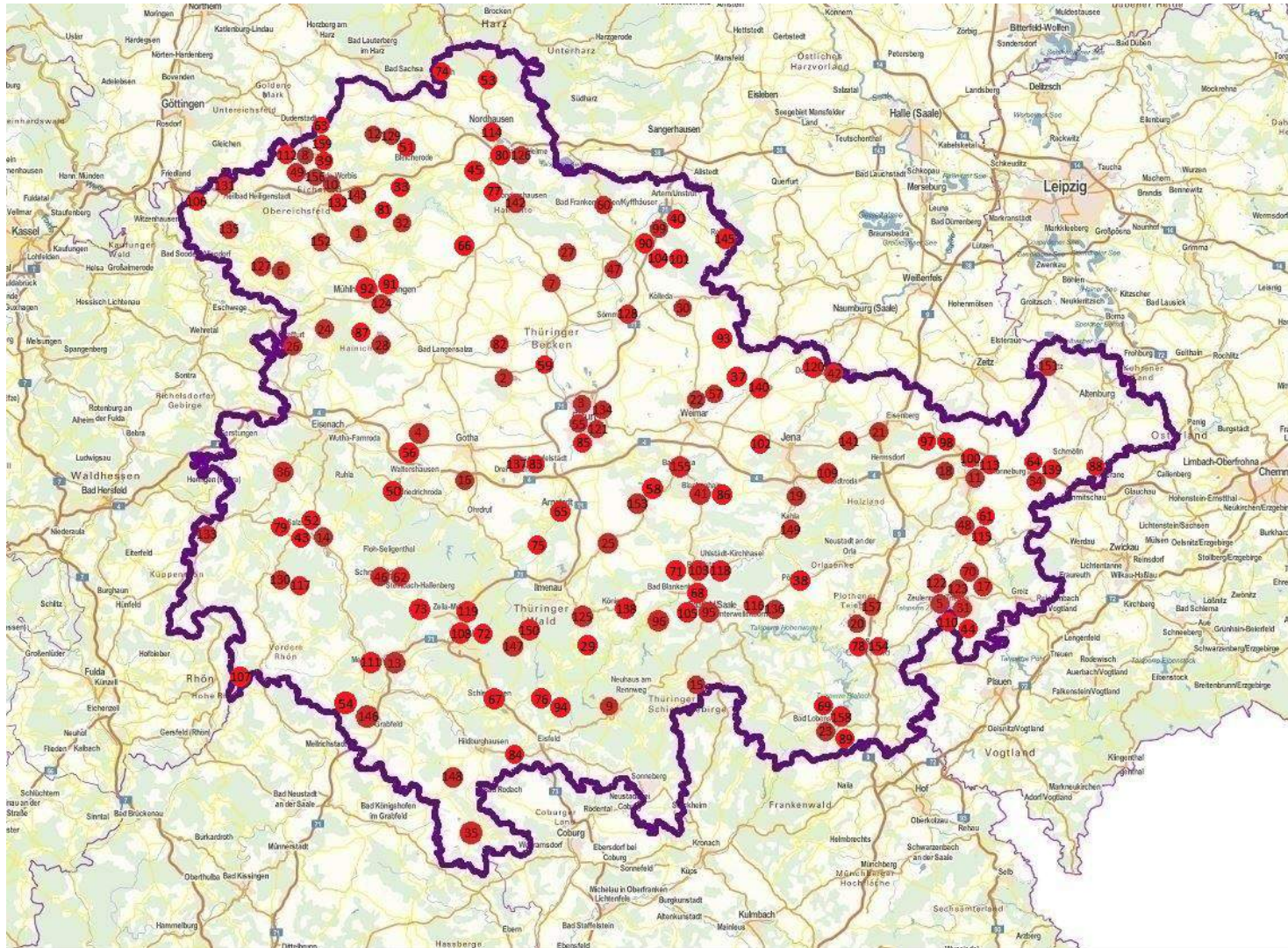
# Projekte





# Ansätze des TMIL

## Modellprojekte der Regionalentwicklung





## Ursachen

- Strukturwandel
- demografischer Wandel
- neue Lebensmodelle
- ungenutzte Chancen
- ...

## Herausforderungen

- Leerstand
- Sanierungsstau
- **finanzielle Engpässe**
- ...

## Potenziale

- Bekanntheit
- Architektur
- Landschaft
- Lage
- ...

## Ziele

- Zwischen – Um-  
nutzung
- Attraktivität
- Profil
- Identität
- ...



Erarbeitung eines  
Maßnahmenpakets



