



# INTERKO2 – FORSCHUNGSPROJEKT FÜR EINE NACHHALTIGE WOHNSTANDORTENTWICKLUNG

DorfBaukultur-Werkstatt  
im LEADER-Gebiet Delitzscher Land

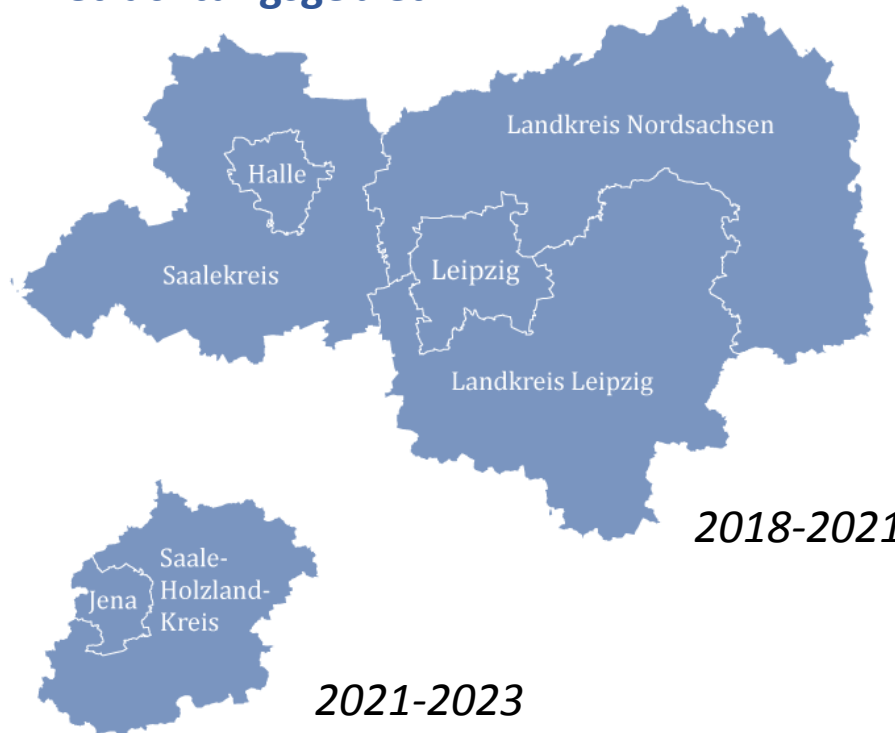
06.11.2019



## Verbundpartner Interko2



## Betrachtungsgebiet



## Weitere Verbundpartner Interko2



## Zwei Projekte – ein Ziel

### INTERKO2

### STADTLANDNAVI



# AUSGANGSSITUATION

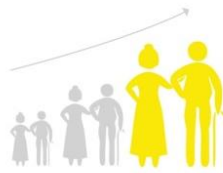
---

# Wertewandel Wohnen

## Vielfalt der Lebensstile

### Regionale Differenzierung der Entwicklung

Wir werden\_



\_älter  
Anzahl Haushalte 65 +



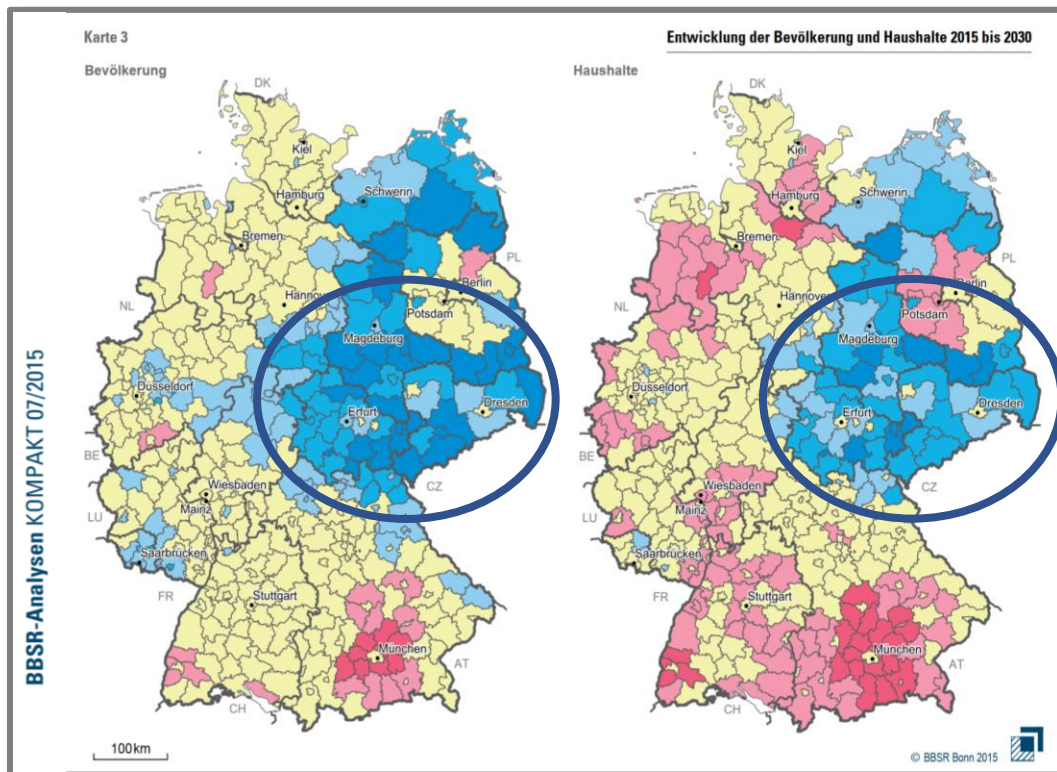
\_einsamer  
Ø Haushaltsgröße



\_urbaner

\_diverser in unseren Lebensstilen

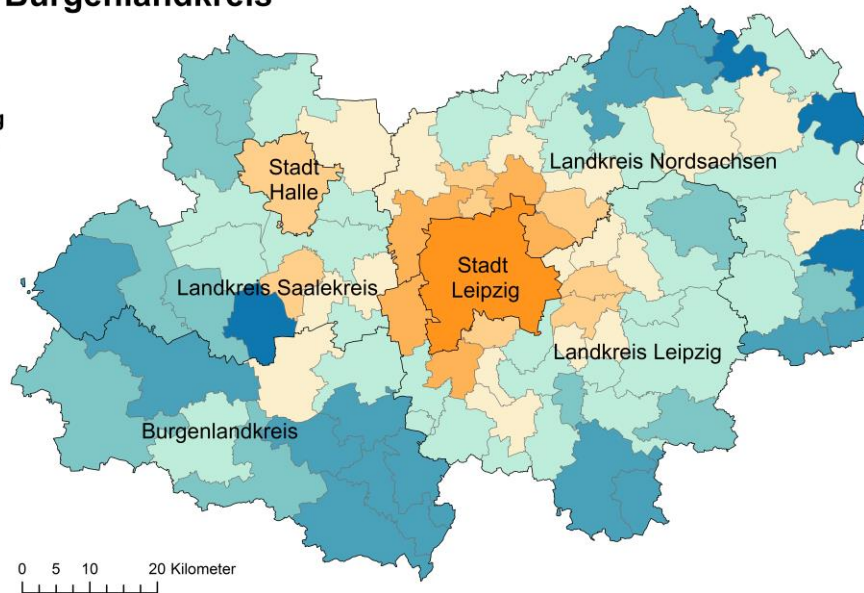
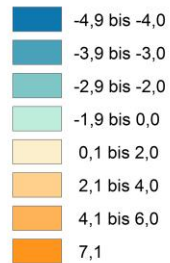
## Trends der Bevölkerungsentwicklung bis 2030 deutschlandweit verstärkt in den neuen Bundesländern und dort in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen



- In den neuen Bundesländern können fast ausschließlich **Leipzig und Dresden sowie das Berliner Umland** Bevölkerungszuwächse verzeichnen
- Die sonstigen Kreise und kreisfreien Städte schrumpfen um bis zu 25 %
- Ein Blick in die einzelnen Landkreise offenbart, dass die Struktur heterogen ist und regional differenziert betrachtet werden muss
- Auch in den alten Bundesländern liegt die Konzentration ebenfalls auf den bereits vorhandenen Agglomerationsräumen
- Der Bevölkerungsverlust im ländlichen Raum beträgt flächendeckend jedoch maximal 10 % (mit Ausnahme von Teilen Niedersachsens)

## Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet Interko2\* & dem Burgenlandkreis

Bevölkerungsentwicklung von 2014 bis 2018 in %



Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen 2018; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2018; eigene Berechnungen  
© GeoBasis-DE / BKG 2019

\*Kreisfreie Stadt Leipzig, Landkreis Leipzig, Landkreis Nordsachsen, Kreisfreie Stadt Halle (Saale), Landkreis Saalekreis

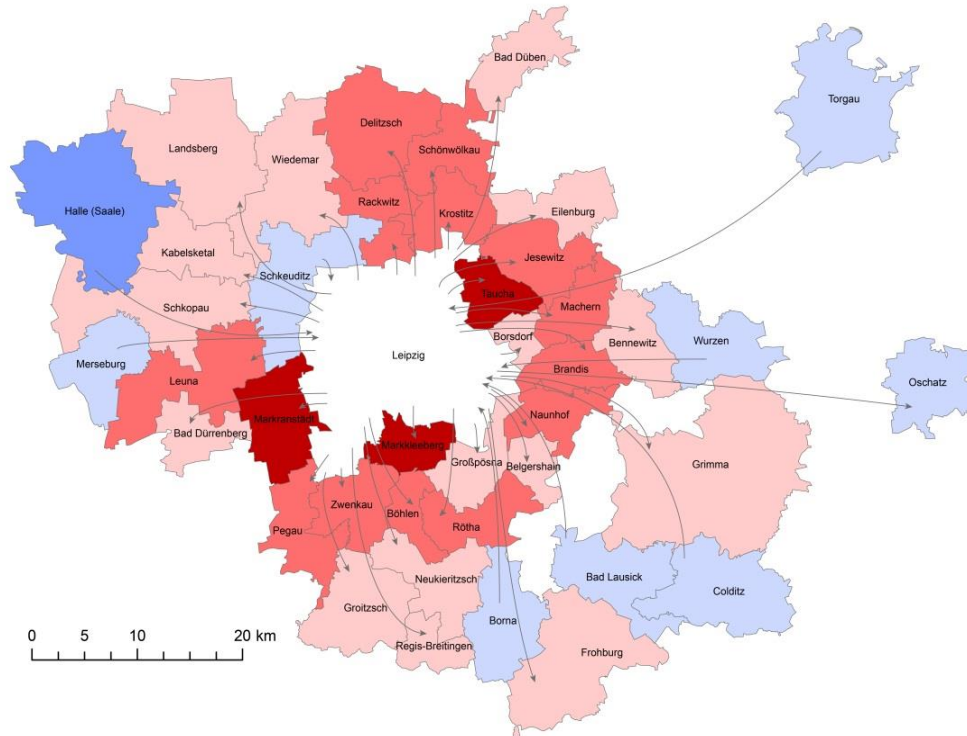
Leibniz-Institut für Länderkunde 2019  
Kartographie: Raphael Weber, Anna Dunkl

## Wachstum und Schrumpfung dicht beieinander

- stabiles Wachstum in Taucha, Krostitz, Schkeuditz, Markranstädt, Zwenkau
- Positiver Trend im engeren Umfeld von Leipzig auch z.T. im Zwischenraum Halle-Leipzig
- Gemeinden/Städte mit stark negativer Bevölkerungsentwicklung konzentrieren sich an den äußeren Rändern (z.B. Arzberg, Elsnig, Liebschützberg)

# Wanderungsaustausch Leipzigs mit ausgewählten Umlandgemeinden 2016-2018

STADT  
LAND  
NAVI

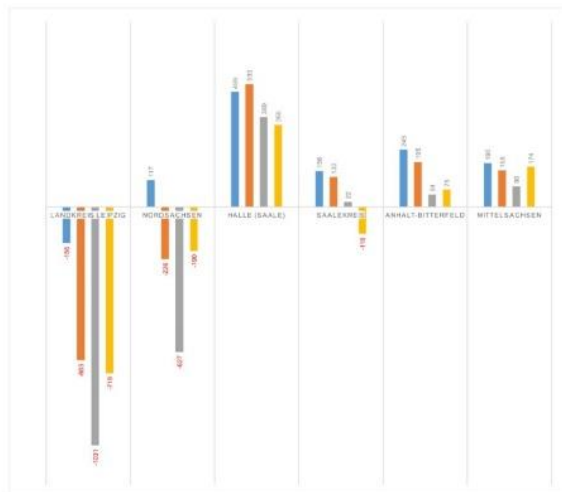


## Wanderungsaustausch von Leipzig mit Nachbargemeinden

- zunehmend seit 2016
- positiver Saldo in den Umlandkommunen
- Mittelzentren wie Borna, Schkeuditz, Wurzen, Merseburg im engeren mittelzentralen Ring noch mit negativem Saldo zu Leipzig
- Kommunen des Saalekreis partizipieren im Zwischenraum Halle/Leipzig

Wanderungsbewegungen

## Wanderungsaustausch Leipzigs mit den Nachbarregionen 2014-2017



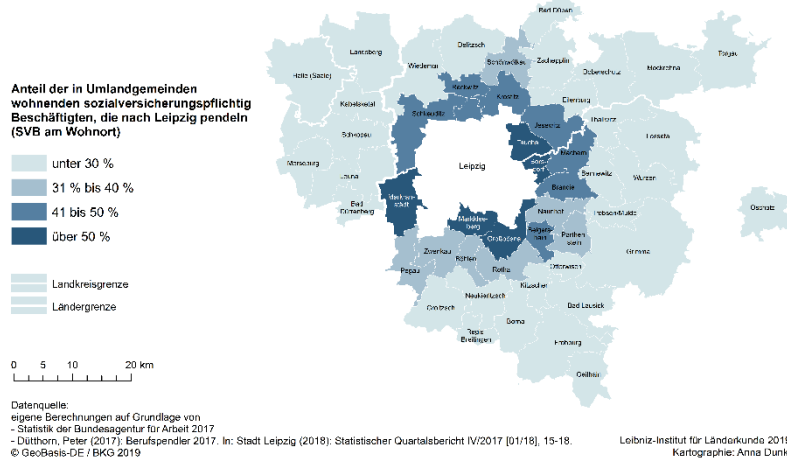
Wanderungsbilanz Leipzigs gegenüber Landkreisen



Quelle: Ordnungsamt/Einwohnerregister der Stadt Leipzig



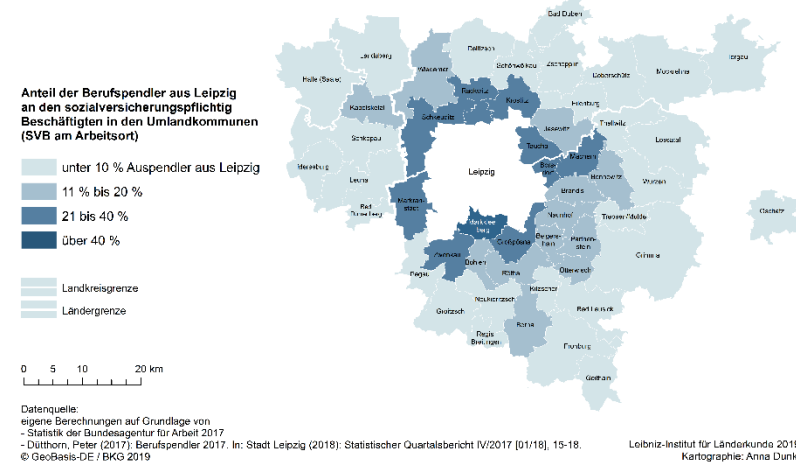
**Berufspendler aus ausgewählten Kommunen der Landkreise Leipzig und Nordsachsen in die Stadt Leipzig**  
(Stand: 30.06.2017)



**Berufspendlerverflechtung von Leipzig mit Nachbargemeinden**

- Leipziger pendeln stark ins engere Umland (21-40% der Arbeitsplätze)
- Auspendler aus Leipzig über das engere Umland auch ausgeprägt in die Arbeitsmarktstandorte (u.a. MZ Delitzsch und Borna)

**Berufspendler aus der Stadt Leipzig in ausgewählte Kommunen der Landkreise Leipzig und Nordsachsen**  
(Stand: 30.06.2017)



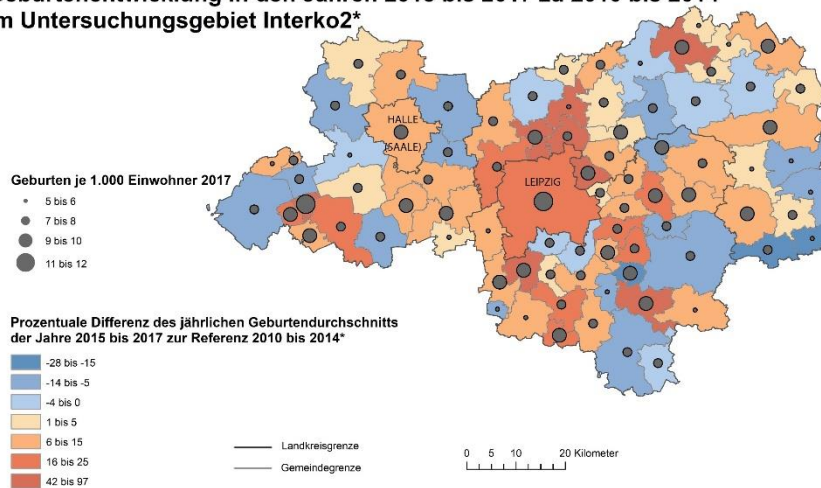
**Berufspendlerverflechtung nach Leipzig aus den Nachbargemeinden**

- 40% der sv. Beschäftigten pendeln aus dem engeren Umland nach Leipzig
- ausgeprägte Einpendlerverflechtung bis in den äußeren Ring (bis unter 30% der sv. Beschäftigten)

## Positiver Geburtenantrend ist regional differenziert

keine eindeutige Abhängigkeit zur  
Zuwanderung

Geburtenentwicklung in den Jahren 2015 bis 2017 zu 2010 bis 2014  
im Untersuchungsgebiet Interko2\*



Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen 2019, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2019, eigene Berechnungen  
\*Kreisfreie Stadt Leipzig, Landkreis Leipzig, Landkreis Nordsachsen, Kreisfreie Stadt Halle (Saale), Landkreis Saalekreis  
Erstellungsdatum: 18.03.2019

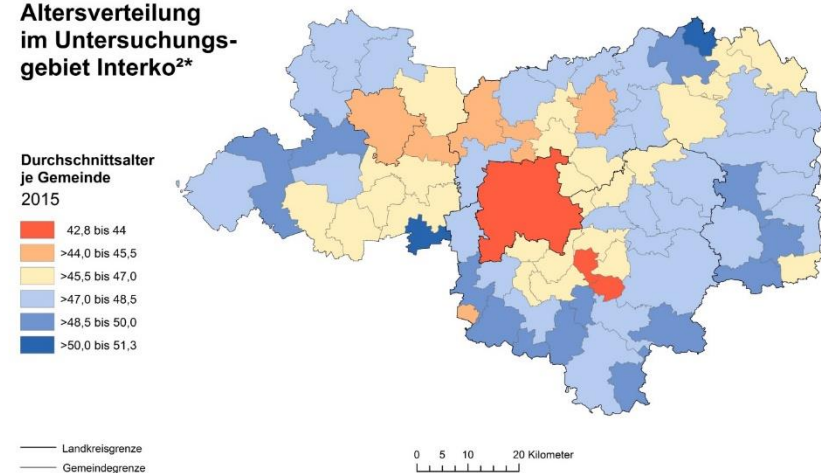
## Überalterung hält an und ist regional differenziert

stark in peripheren Räumen

Günstiger in Kommunen mit großen Wohnstandorten  
im Verhältnis zur Größe der Kommune

Kommunen mit wirtschaftlicher Entwicklung

Altersverteilung  
im Untersuchungs-  
gebiet Interko2\*



Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen 2016; wegweiser-kommune.de

\*Kreisfreie Stadt Leipzig, Landkreis Leipzig, Landkreis Nordsachsen, Kreisfreie Stadt Halle (Saale), Landkreis Saalekreis

## Ein- und Zweifamilienhäuser

### Neubautätigkeiten

- trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung Anstieg der Bautätigkeit seit 2008 nicht nur im engeren Umland
- Bau vor allem von EFH
- in den Mittelzentren auch Bau vom MFH

### Veränderung des Wohngebäudebestandes im Untersuchungsgebiet Interko2\* 2011 bis 2017

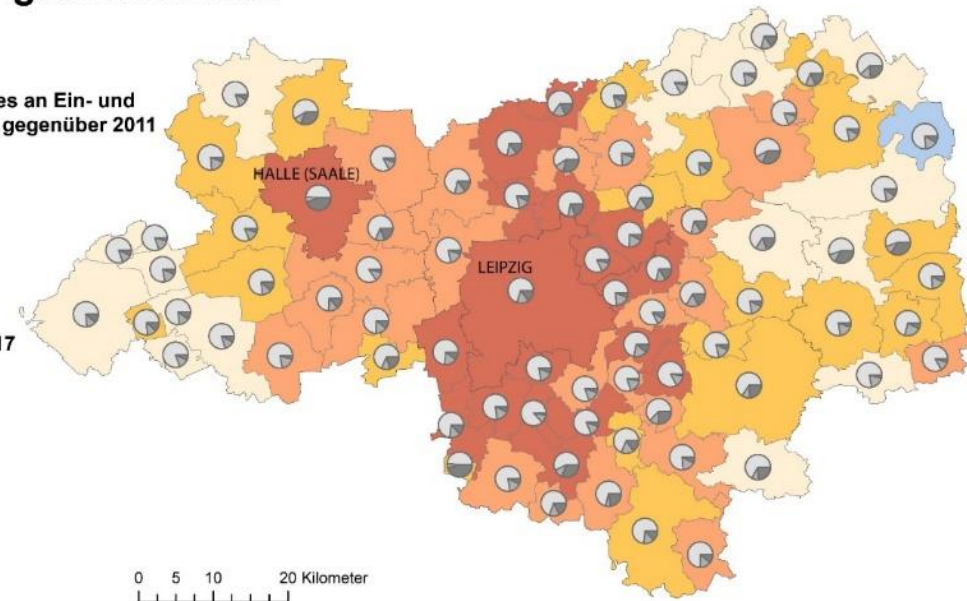
Veränderung des Bestandes an Ein- und Zweifamilienhäusern 2017 gegenüber 2011



Wohngebäudebestand 2017



— Landkreisgrenze  
— Gemeindegrenze

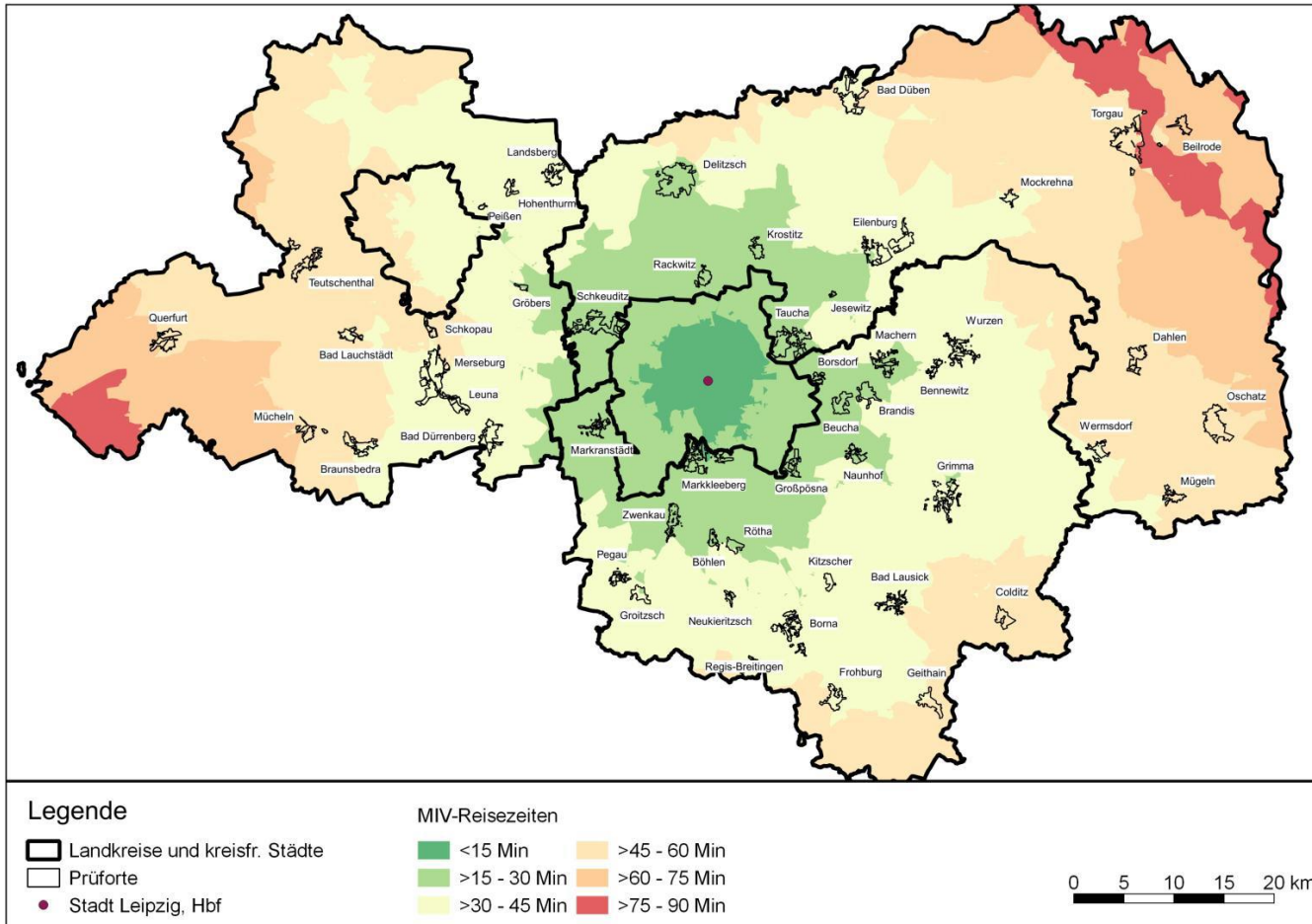


Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen 2018; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2018; eigene Berechnungen

\*Kreisfreie Stadt Leipzig, Landkreis Leipzig, Landkreis Nordsachsen, Kreisfreie Stadt Halle (Saale), Landkreis Saalekreis

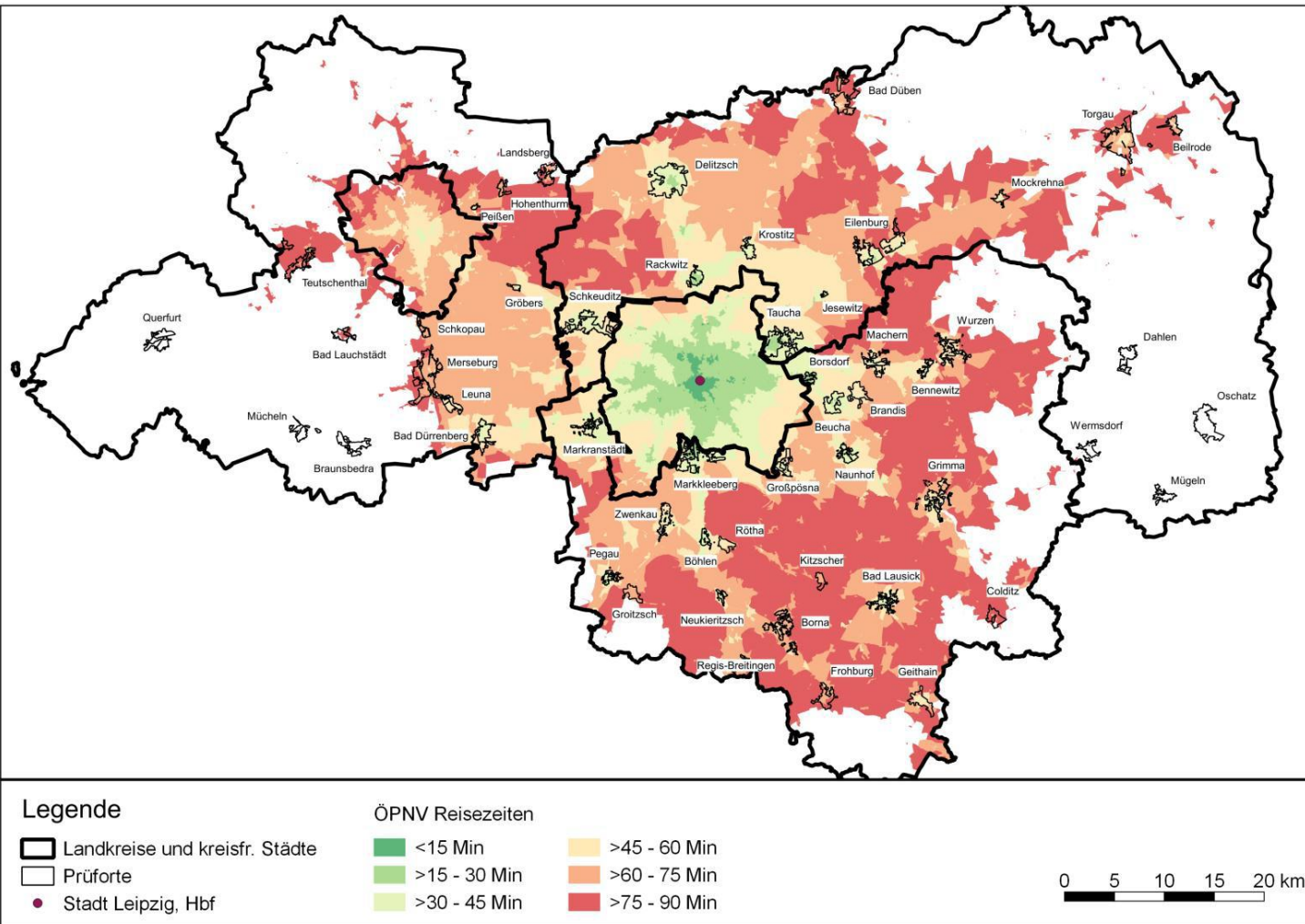
Erstellungsdatum: 19.03.2019

## Erreichbarkeitsanalyse im Umland – Entwurf des MDV liegt vor

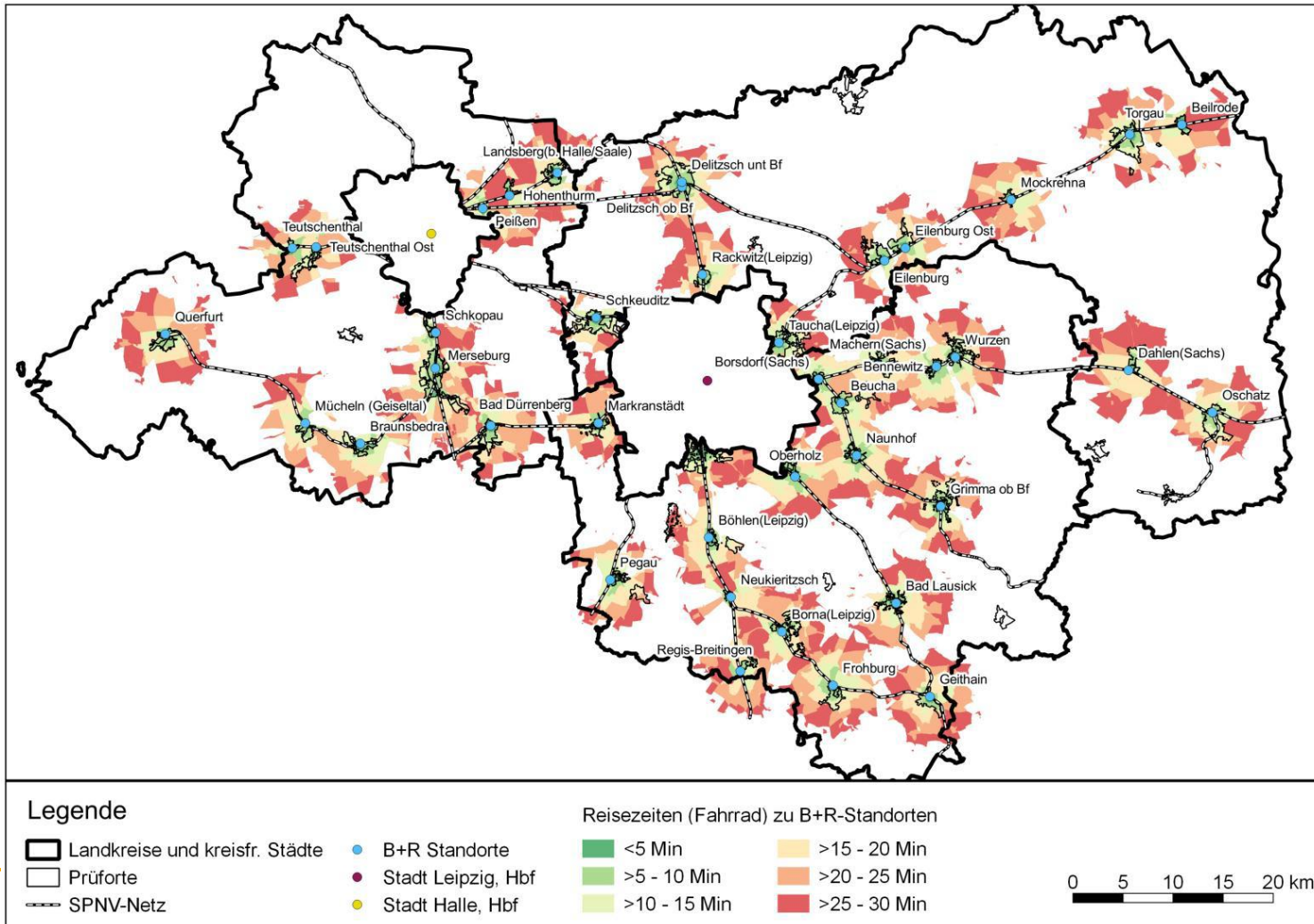


Beispiel:  
Reisezeiten MIV  
nach Leipzig  
(Datenbasis:  
Targomo)

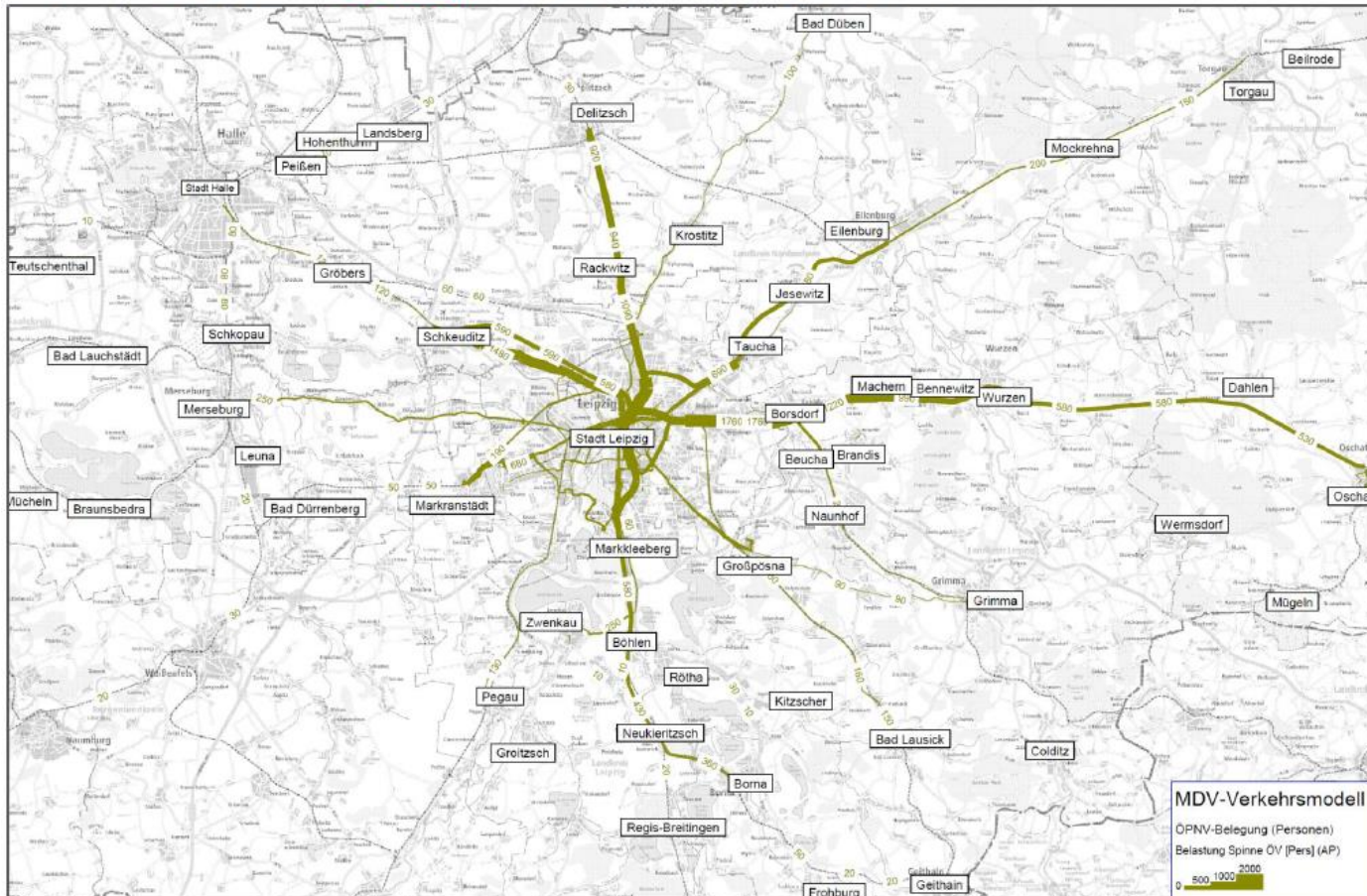
## Erreichbarkeitsanalyse im Umland – ÖPNV nach Leipzig



## Erreichbarkeitsanalyse im Umland – Fahrradreisezeiten zu B+R Standorten



## ÖV-Nachfrage nach Leipzig (Prognosefall 2025): Personen



Neue  
Wohnbaustandorte  
generieren Verkehr  
- bedürfen  
Veränderung in den  
Verkehrslösungen

# PROBLEMLAGEN

---



## Rahmen

- Druck aus Leipzig in die Fläche – Anstieg der Nachfrage – starker Anstieg der Immobilienpreise
  - Nachfrage vor allem im EFH-Segment (z.T. auch Flächen über 1.000 m<sup>2</sup>)
  - alle bislang schrumpfende Kommunen wollen Potential nutzen
  - z.Zt. Bebauung aller vorhandenen B-Plan-Gebiete – Neuausweisung in Vorbereitung
  - Motive: Chance, um Überalterung und Schrumpfung entgegenzuwirken
-

## Neuausweisung von Gebieten ist auch mit Problemen belastet:

- **Neuausweisung – langfristige Entscheidung**  
(Gefahr: mittelfristig sinkende Bevölkerung
  - aufgrund der aktuellen Altersstruktur
  - bei geringerer Zuwanderung)
- **Folgekosten für Kommunen**
  - Infrastrukturkosten TIS, Ausbau SIS – Kosten im Betrieb „fressen“ die Einkommenssteuergewinne auf
  - Gleiche oder mögliche sinkende Bevölkerung muss steigende Kosten decken
  - Sinkende Nutzerzahlen – Kosten sinken nicht in gleicher Weise (Remanenzkosteneffekt)
  - Wachsende Anforderungen an den ÖPNV (Schülerverkehr)
- **Flächenverbrauch**
- **Wachsende Umweltbelastung – Zunahme Verkehr**
- **Soziales Auseinandertriften der Dorfgemeinschaft** – Schlafdörfer mit Bevölkerung ohne Bezug zum LR

## Prüfen

- Erweiterung der Wohnflächen vor allem in den **gut versorgten Kernorten**
- **Innenentwicklung präferieren** – Überblick zum Leerstand - auch potentiell, zu Baulücken wichtig - Arbeit mit Eigentümern
- weitere **Abrundung in den Dörfern** – im Sinne der Eigenentwicklung
- **Erhalt vorhandener Bausubstanz** befördern
- **Bewusstsein in der Bevölkerung** für
  - Probleme des Flächenverbrauchs
  - Verbindung von Wohnen und Arbeitenkann auch über die gemeinsame Erarbeitung von Ortsentwicklungskonzepten erreicht werden
- **Andere Bebauungslösungen** – Wohnen (Kombination aus EFH; RH, altersgerechten Lösungen)
- **Neue soziale Infrastrukturen** – multifunktionale Lösungen prüfen
- auch die **Erreichbarkeit thematisieren** (neue Lösungen zur Anbindung)



Ziele	Maßnahmen
Realistische Abwägung der Vor- und Nachteile kommunaler Baulandstrategien und privater Wohnstandortentscheidungen	<b>Realistische Kostenkalkulation von Neuausweisungen und Wohnstandortentscheidungen</b> (Folgekostenrechner für Gemeinde/Bürger*innen)
Sicherung und Weiterentwicklung ortstypischer städtebaulicher Strukturen Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Innenbereich	Innerörtlicher Bebauungsplan (mit Festsetzungen z.B. zu ortsbildverträglicher Erhöhung der GRZ/GFZ/zulässigen Wohneinheiten) – <b>Ortsentwicklungskonzepte mit Bürgern erarbeiten</b>
Anpassung von Wohnungsgrößen an den veränderten Bedarf (Kleinfamilien/Singles/Ältere)	Erhöhung zulässiger Wohneinheiten und Unterteilung von Wohneinheiten/flexible Wohnungsgrößen (z.B. bei großen Kubaturen wie Althofstellen)
Aufbau von Siedlungsdruck auf innerörtliche Gebäude- und Flächenpotenziale	<b>Notwendige Baulandausweisung nur in kleinen Abschnitten, mit Baugebot</b> und auf im Gemeindebesitz befindlichen Flächen durchführen
Lenkung der Nachfrage in den Ortskern - Beseitigung Leerstand, Brachen	<b>Erfassung der Baulücken und deren Verfügbarkeit</b> <b>Durchsetzung von Baugeboten und entschädigungsfreier Rückwidmungsmöglichkeiten</b> Kommunale Bodenbevorratung und Landtausch Grundstückswertermittlung (realistische Preisvorstellungen Privater)
Fehlende Attraktivität im Ortskern	<b>Abbruch</b> <b>Gestaltung des Straßen- und Freiraums</b>

## Wichtige Handlungserfordernisse:

- ✓ Abgestimmte Entwicklung in der Kommune
  - ✓ Nutzung von Erfahrungen anderer, um Fehlentwicklungen zu vermeiden
  - ✓ Abgestimmte Entwicklung in der Region
  
  - ✓ Nutzung der LEADER-Förderung um die Innenentwicklung zu stärken
  - ✓ Bevölkerung mitnehmen
-

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

---