

Mehr Flächenverbrauch - trotz weniger Menschen

In Nordrhein-Westfalen nimmt der Flächenverbrauch im Mittel um eine Fläche von etwa 20 Fußballfeldern pro Tag zu. Jeden Tag werden also Naturflächen dieser Größe für die Schaffung weiterer Siedlungs- und Verkehrsfläche zerstört. Dieser Prozess muss als eines der größten Probleme des Natur- und Landschaftsschutzes angesehen werden. Die anhaltend starke Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche kann bei rückläufigen Bevölkerungszahlen nun nicht mehr als reines Problem des Naturschutzes angesehen werden. Vor allem die in vielen Städten anhaltende Ausweitung der für Wohnzwecke beanspruchten Bodenfläche wird kurz- bis mittelfristig zu einer Reihe von zusätzlichen finanziellen Belastungen und städtebaulichen Problemen und Misständen führen.

Wie für das Land Nordrhein-Westfalen als Ganzes, sind im Kreis Mettmann sowohl Geburten-Sterbe-Saldo als auch Wanderungssaldo seit dem Jahr 2003 negativ. Erkrath, Heiligenhaus, Wülfrath und Velbert weisen dabei einen besonders starken Bevölkerungsrückgang auf.

Weniger junge Menschen

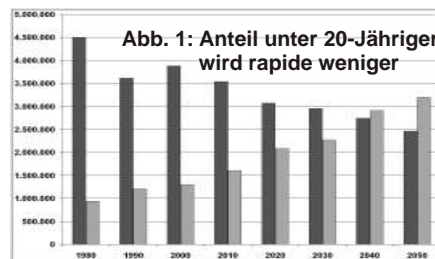
Auch die Alterstruktur der Bevölkerung ändert sich (Abb. 1). Auf einen Bürger mit einem Alter von mehr als neunund-siebzig Jahren entfielen in Nordrhein-Westfalen im Jahr 1980 ca. 4,8 Unter-Zwanzig-Jährige, 2009 nur 2,2, im Jahr 2050 voraussichtlich 0,8. Im Jahr 2010 ist diese Zahl schon 21% geringer als im Jahr 1980. Gegenüber 2010 wird die Zahl bis 2050 noch mal um voraussichtlich 30% zurückgehen.

Familienhaushalte seltener

Für die Zahl der Haushalte mit mehr als zwei Personen wird deutschlandweit ein deutlicher Rückgang prognostiziert (Abb. 2). Neben der rückläufigen Geburtenrate ist auch der wachsende Anteil Alleinerziehender ein Einflussfaktor. Die Kommunalpolitik kann diese Entwicklungen auf Grund unveränderbarer struktureller Eigenschaften sowie des negativen Wanderungssaldos der meisten Städte und Gemeinden kaum beeinflussen.

Beispiel Velbert

Die Bevölkerungszahl der Stadt Velbert hat sich in den letzten fünf Jahren von 87.995 um 3.362 Bürger auf 84.633 reduziert. Dies entspricht einem Rückgang um 3,8%. Der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen prognostiziert für den Zeitraum von 2010 bis 2020 einen Rückgang um 7,0%. Sämtliche Nachbargemeinden Velberts weisen ebenfalls rückläufige Bevölkerungszahlen auf. Trotz dieser derzeitigen Entwicklungen und Prog-



nosen für die nächsten Jahrzehnte sieht die Stadt weiteren Bedarf an Wohnraum für junge Familien. Im vor Kurzem beschlossenen Flächennutzungsplan sind zahlreiche heute landwirtschaftliche Flächen für eine zukünftige Wohnbebauung vorgesehen. Wegen des im Vergleich zu anderen Wohnraumtypen überproportional abnehmenden Bedarfs an Wohnraum für Familien, wird die Schaffung von familienorientierten Neubaugebieten in besonderem Maße Probleme hervorrufen.

Wohnbau und Finanzhaushalt

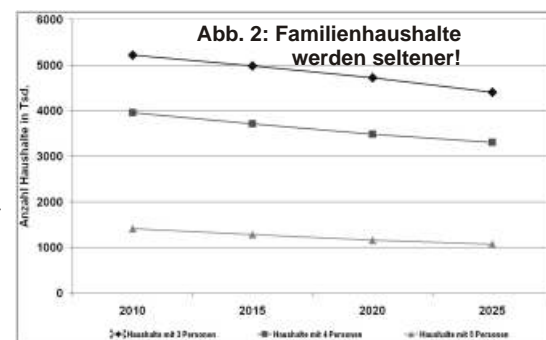
Der derzeitige und zukünftige Bevölkerungsrückgang wird zwangsläufig zu einem Rückgang der genutzten Wohnfläche führen. Die Ausweisung weiterer Wohngebiete führt gegenüber dem Erhalt der aktuellen Siedlungsflächen-größe somit kurz- bis mittelfristig zu einer entsprechend größeren Zahl von Leerständen bzw. ungenutzter Siedlungsfläche. Werden Grundstücke in Neubaugebieten nachgefragt, so resultiert hieraus im Fall innerkommunaler Wanderungen ein Leerstand an anderer Stelle der Gemeinde. Im Fall einer Zuwanderung, ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass ohne das Neubaugebiet eines der bestehenden ungenutzten Grundstücke der Stadt nachgefragt worden wäre. Weiterer Wohnungsneubau verringert darüber hinaus zwangsläufig die Nachfrage von Wohnungen im Bestand und wirkt sich somit auch negativ auf deren Marktfähigkeit aus.

Jedes leerstehende Gebäude oder unbebaute Grundstück stellt eine zusätzliche Belastung für den kommunalen Finanz-

haushalt dar. Für den Erhalt von Infrastruktureinrichtungen fallen auch ohne Nutzung eines Gebäudes oder Grundstückes Kosten an. Diesen Kosten stehen keine Einnahmen gegenüber. Aus finanzpolitischer Sicht sind also Leerstände also grundsätzlich zu vermeiden. Ungenutzte Grundstücke und Gebäude in Privatbesitz führen lediglich über die Grundsteuer und die u.a. hiervon abhängigen Schlüsselzuweisungen zu kommunalen Einnahmen. Dagegen fallen die Ausgaben zum Erhalt technischer und sozialer Infrastruktur in der Gemeinde nicht geringer aus als bei Nutzung. Die größten dieser weitgehend auslastungs-unabhängigen Ausgaben sind im Bereich der technischen Infrastruktur: Wasser-, Gas- und Stromversorgung, Verkehrsinfrastruktur (Straßennetz, ÖPNV-Haltestellen), Abfall- und Abwasserentsorgung sowie die Entwässerung und Regenwasserbehandlung.

Auf die Bürger umgelegt

Gemäß den jeweiligen kommunalen Regelungen wird ein Teil der Kosten für Verkehrsinfrastruktur sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen direkt oder indirekt auf die Bürger umgelegt. Je geringer die Auslastung, desto größer sind die Abgaben pro Kopf. Diese Mehrkosten für Bürger wirken sich wiederum negativ auf die allgemeine Standortqualität der Gemeinde aus. Zu den weitgehend auslastungsunabhängigen Ausgaben für soziale Einrichtungen zählen vor allem Schulen und Kindergärten.



Fortsetzung von Seite 5:

Mehr Flächenverbrauch - trotz weniger Menschen

Viele weitere Zusatzkosten, beispielsweise für weiterführende Schulen, die Feuerwehr oder andere kommunale Aufgabenbereiche, dürfen nicht unberücksichtigt gelassen werden. Das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) in Dortmund konnte in der Untersuchung „Kosten und Nutzen der Siedlungsentwicklung“ – Ergebnisse einer Fallstudienuntersuchung ermitteln, dass in den betrachteten Gemeinden „insgesamt [...] auf der Kostenseite bei der [...] zugrunde liegenden Betrachtung nur ein Teil der tatsächlich wirksamen Effekte erfasst“ wurde.

Teure Neubaugebiete

Ein von der Stadt nicht veräußertes Grundstück verursacht enorme Kosten und führt zu keinerlei Einnahmen. Neben den Herstellungskosten ist auch hier zu berücksichtigen, dass die Betriebs- und Instandhaltungskosten nie proportional an die Auslastung des Neubaugebiets gekoppelt sind: Bei umfassender infrastruktureller Vorbereitung der Fläche vor Veräußerung der Grundstücke unterscheiden sich die Herstellungskosten bei geringer Auslastung des späteren Gebiets kaum von denen bei voller Auslastung.

Fazit

Als eine Kernaussage ermittelt das ILS, dass sich „neben den Herstellungskosten [...] die Folgekosten der Wohngebietsentwicklung als wesentlich für die Belastung der kommunalen Haushalte“ erweisen. „Diese [...] Kosten werden noch immer zu wenig in die Planungs- und Entscheidungsfindung einbezogen“.

In sämtlichen Städten des Kreises Mettmann ist grundsätzlich kein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum gegeben. Vielmehr kann für die Gegenwart und unmittelbare Zukunft nur eine Umwandlung von Wohnraum als nachvollziehbare Maßnahme abgeleitet werden. Anschließend müssen Konzepte für den in den nächsten Jahrzehnten zunehmenden Anteil leerstehenden Wohnraums gefunden werden.

Die Zusammenlegung von Wohneinheiten, der Rückbau von Wohnraum, die Verkleinerung der für Wohnzwecke genutzten Bodenfläche, aktives Umzugs- und Umnutzungsmanagement durch die Kommune können entsprechende wirksame Maßnahmen sein.

Julius Kranl