„Kernige Altmark“-

eine Kulturlandschaft im Spannungsfeld von Schrumpfung, Chancen und Visionen gestalten



Stadtumbau regional denken und integrierend fördern – ein Beitrag des Landkreises Stendal im Rahmen der IBA 2010

Nachhaltiges Flächenmanagement in Stadt und Region 24.02.2011 in Halle (Saale)

Die Altmark – Lage im Raum

Altmarkkreis Salzwedel - 2008

Fläche: 2.292 km²

Einwohner: 1990 – 105.018 (100 %)

2008 – 91.922 (- 12,5 %)

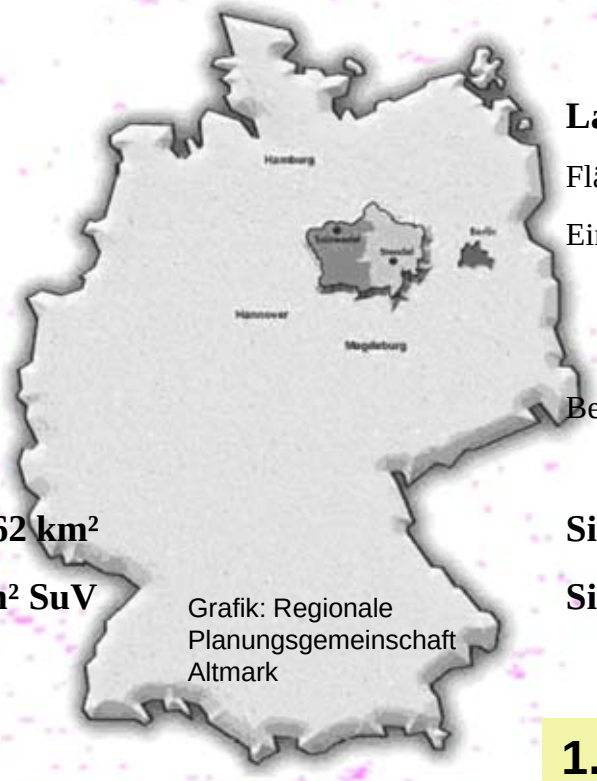
2025 - 72.363 (- 31 %)

Bevölkerungsdichte 40 EW/ km²

Siedlungs- und Verkehrsfläche: 162 km²

Siedlungsdichte: 567 EW/ km² SuV

1.764 m² SuV/ EW



Grafik: Regionale Planungsgemeinschaft Altmark

Landkreis Stendal – 2008

Fläche: 2.423 km²

Einwohner: 1990 – 156.157 (100%)

2008 - 125.429 (- 20 %)

2025 - 97.291 (- 37,7 %)

Bevölkerungsdichte: 52 EW / km²

Siedlungs- und Verkehrsfläche: 186 km²

Siedlungsdichte: 675 EW/ km² SuV

1.481 m² SuV/ EW

Zum Vergleich: Siedlungsdichte LSA 1.187 EW/ km² SuV Siedlungsdichte Deutschland 1.808 EW/ km² SuV

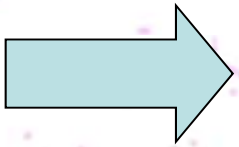
(Quelle: Statistisches Landesamt LSA)

Neue Leitbilder der Raumentwicklung

1.„Wachstum und Innovation“

2.„Daseinsvorsorge sichern“

3.„Ressourcen bewahren, **Kulturlandschaften gestalten“**

Aus „Bewahrung“  wird „Gestaltung“

„Der Auftrag der Raumordnung zur planerischen Gestaltung von Kulturlandschaften umfasst mehr als nur die Konservierung historisch bedeutsamer Räume. Die eigentliche Herausforderung besteht in einer behutsamen Weiterentwicklung der Landschaften im Sinne der Leitvorstellungen einer nachhaltigen Entwicklung.“ (IzR 11/12 2006)

Fragen: Sollten wir den Stadtumbau regional denken?
Warum sollten wir das tun?

Kulturlandschaft ?

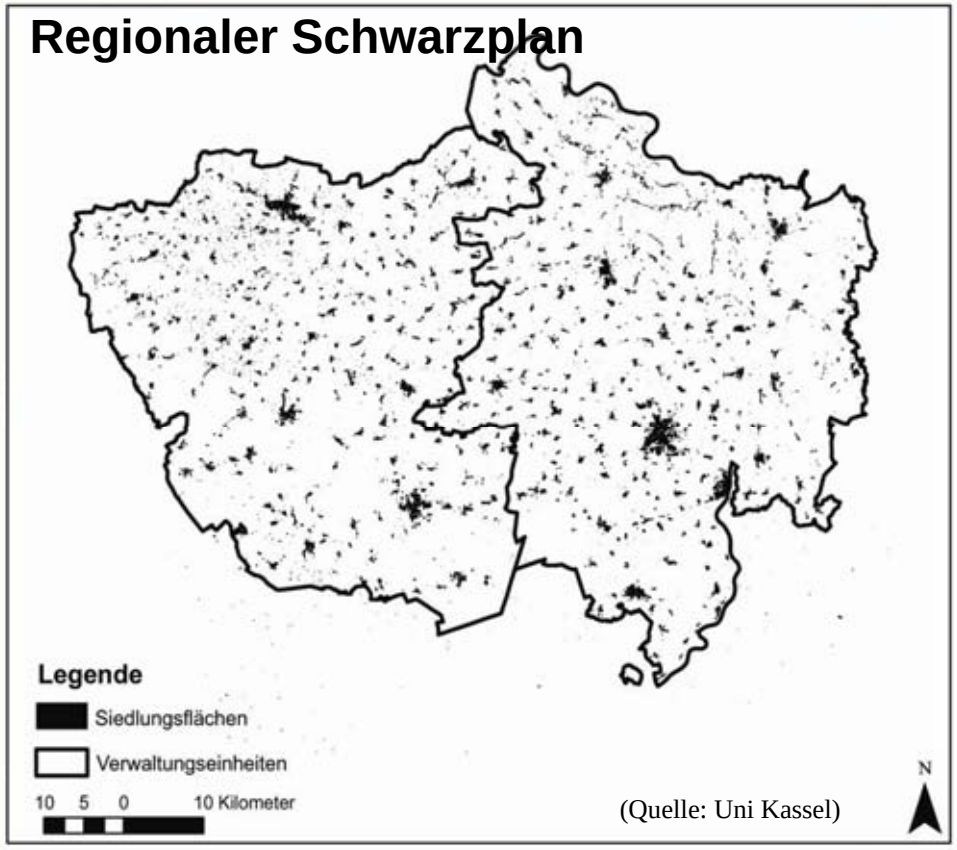
„.....Die Kulturlandschaft erhält ihre regionale Ausprägung insbesondere durch die Wohnfunktion (Art und Verteilung der menschlichen Siedlungen),.....“ **(Quelle: Wikipedia)**





Die Altmark: eine der ältesten deutschen Kulturlandschaften
Städte tlw. über 1000 Jahre alt
8 Hansestädte - europaweit dichteste Konzentration
historisch authentische Dörfer
230 romanische Kirchen - europaweit dichteste Konzentration

Siedlungsstruktur der Altmark



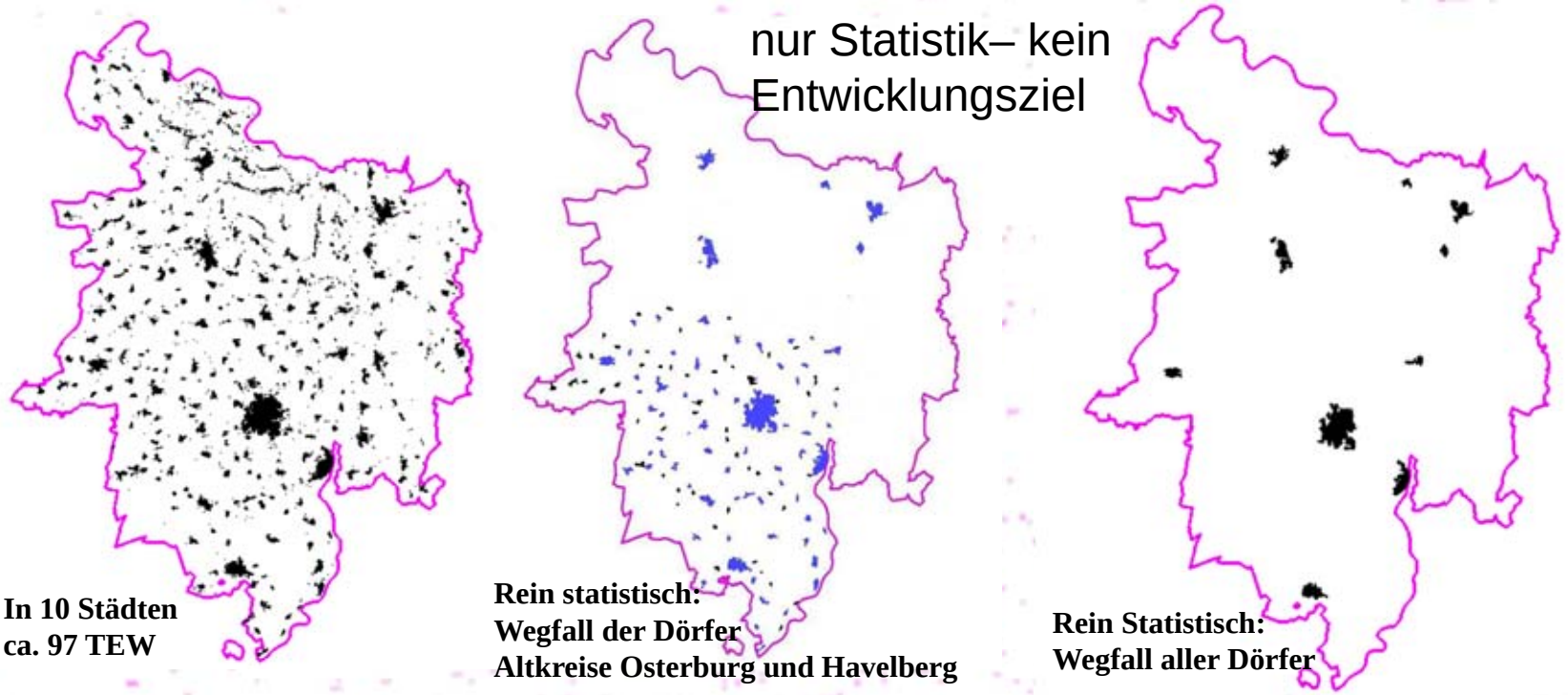
Einwohner-zahlen	Anzahl der Orte absolut	Anzahl der Orte in %
0-99	179	33,1 %
100-199	156	28,9 %
200-299	91	16,9 %
300-399	30	5,6 %
400-499	20	3,7 %
500-999	40	7,4 %
1.000-1.999	11	2 %
2.000-4.999	6	1,1 %
5.000-9.999	4	0,7 %
10.000-35.000	3	0,6 %

Fast 80 % aller Orte (426 von 540) haben weniger als 300 Einwohner !
In 15 Klein- und Mittelstädten (2,8 % der Orte) leben ca. 55 % aller Einwohner !

„Schrumpfung“ und Siedlungsstruktur

der Landkreis Stendal – Statistik in Bildern

1990: 156.157 EW **2008: 125.429 EW** **2025: 97.291 EW**



BBSR: LK Stendal – ein „Stabilisierungsraum“

LEP LSA 2010: LK Stendal – „Raum mit besonderen Entwicklungsaufgaben“

Entleerung erfolgt natürlich zufällig in der Fläche – Auswirkungen auf Städte?

„Schrumpfung“ altmärkischer Städte

	EW 2008	Zentralität	1990/2008	1990/2025	kultureller Wert
• Arendsee	2,8 TEW	GZ	- 13 %	- 28%	wertvoller historischer Stadtkern
• Arneburg	1,6 TEW	GZ	- 13 %	- 38 %	wertvoller historischer Stadtkern
• Bismark	3,1 TEW	GZ	- 5 %	- 32 %	wichtiges Ortsbild
• Gardelegen	11,3 TEW	GZ/MZ	- 13%	- 25 %	wertvoller historischer Stadtkern
• Havelberg	7,2 TEW	GZ/MZ	- 24 %	- 42 %	wertvoller historischer Stadtkern
• Kalbe	4,1 TEW	GZ	- 23 %	- 37 %	wertvoller historischer Stadtkern
• Klötze	5,1 TEW	GZ	- 21 %	- 33 %	wichtiges Ortsbild
• Osterburg	6,8 TEW	GZ/MZ	- 27 %	- 46 %	wertvoller historischer Stadtkern
• Salzwedel	20.0 TEW	MZ	- 18 %	- 31 %	wertvoller historischer Stadtkern
• Sandau	1,0 TEW		- 6 %	- 30 %	wichtiges Ortsbild
• Seehausen	5,0 TEW	GZ	- 20 %	- 41 %	wertvoller historischer Stadtkern
• Stendal	36,0 TEW	MZ/OZ	- 27 %	- 42 %	wertvoller historischer Stadtkern
• Tangerhütte	5,6 TEW	GZ	- 27 %	- 47 %	
• Tangermünde	9,4 TEW	GZ	- 19 %	- 39 %	wertvoller historischer Stadtkern
• Werben	0,8 TEW		- 25 %	- 41 %	wertvoller historischer Stadtkern

Städte sind Dienstleister, Eckpfeiler der Kulturlandschaft und .....

..... Arbeitsplatzstandort

Stadt	Beschäftigte am Arbeitsort	davon Einpendler (Stand 30.06.2007)
• Arendsee	ca. 820	ca. 470 (Altmarkkreis Salzwedel : Schätzwerte
• Arneburg	1.116	1.016 aus Diagrammen)
• Bismark	807	492
• Gardelegen	ca. 5.900	ca. 3.900
• Havelberg	1.541	612
• Kalbe	ca. 900	ca. 550
• Klötze	ca. 1.800	ca. 1.300
• Osterburg	2.513	1.724
• Salzwedel	ca. 8.300	ca. 4.300
• Sandau	152	91
• Seehausen	1.476	941
• Stendal	14.986	8.888
• Tangerhütte	1.539	906
• Tangermünde	2.864	1.745
• Werben	36	17

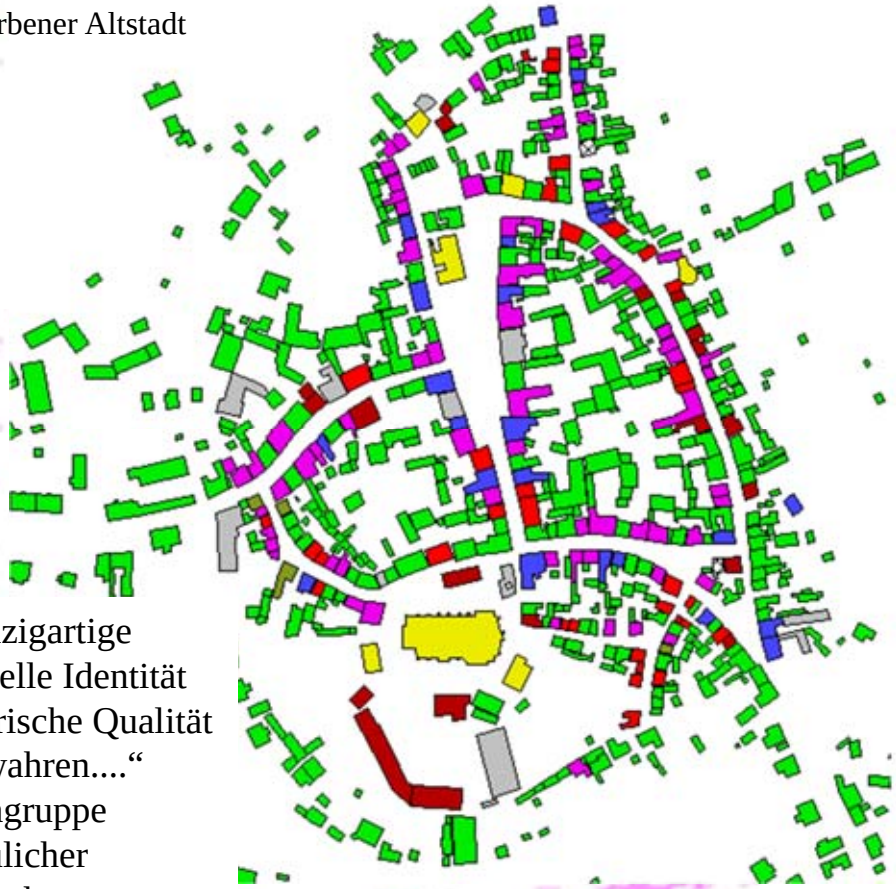
15 Städte der Altmark bieten ca. 44.750 Arbeitsplätze (ca. 73 % aller Arbeitsplätze der Altmark), zu denen ca. 26.950 Arbeitnehmer einpendeln.
Für ca. 17.800 Arbeitnehmer ist Wohn- und Arbeitsort identisch. Ca. 21.080 pendeln aus den Städten heraus.

Auswirkungen des weiteren Bevölkerungsrückganges ?

„Schrumpfung“ im Stadtkern

Leerstand/ Leerstandsrisiko Beispiel Hansestadt Werben

Erstellt vom
Arbeitskreis
Werbener Altstadt



Landkreis Stendal

Stadt Werben

Legende

- nicht bewertet
- Haushalt mit Kindern
- gewerbliche Nutzung
- öffentliche Nutzung
- leerstehend
- Rentnerhaushalt
- leerstehend gefährdet

Steht als Beispiel für viele Stadtkerne !

1990: 1063 EW
2025: 571 EW

„...die einzigartige baukulturelle Identität und historische Qualität ist zu bewahren....“ (Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz am 22.März 2004)

Luftbild: www.werben-elbe.de



Erosion der kompakten Kleinstadt

Der „worst case“ der Schrumpfung in drei Phasen

Kurzfristig:
Verlust Leerstand baufällig



Mittelfristig:
Verlust Leerstand



Langfristig:
Verlust Rentnerhaushalte



Insgesamt möglicher Verlust von 123 Gebäuden

Dörfer Landkreis Stendal ein Querschnitt

Gemeinde	EW 2008	1990/2008	1990/2025
Eichstedt	1,0 TEW	- 10 %	- 30 %
Goldbeck	1,6 TEW	- 8 %	- 33 %
Hassel	1,0 TEW	**+104 %**	**+ 66 %**
H- Krusemark	1,4 TEW	- 4 %	- 26 %
Iden	1,0 TEW	**- 36 %**	**- 50 %**
Kl. Schwechten	0,5 TEW	+ 5 %	- 29 %
Klietz	1,8 TEW	- 26 %	- 38 %
Rochau	0,7 TEW	+ 1 %	- 17 %
Schönhausen	2,4 TEW	- 12 %	- 34 %
Wust- Fischbeck	1,5 TEW	- 10 %	- 30 %

(Quelle: Statistisches Landesamt LSA 2010)

„Schrumpfung“ im Gebäudebestand





Momentaufnahme Gebäudeleerstand:
Stendal 351, Havelberg 74, Werben 50, Tangerhütte 130, Osterburg 200 ?, Arneburg 20 .....
Landkreis geschätzt: mind. 2000

Wohnungsleerstand:
Stendal 3740, Havelberg 483, Tangerhütte 407, Tangermünde 326, Osterburg 516

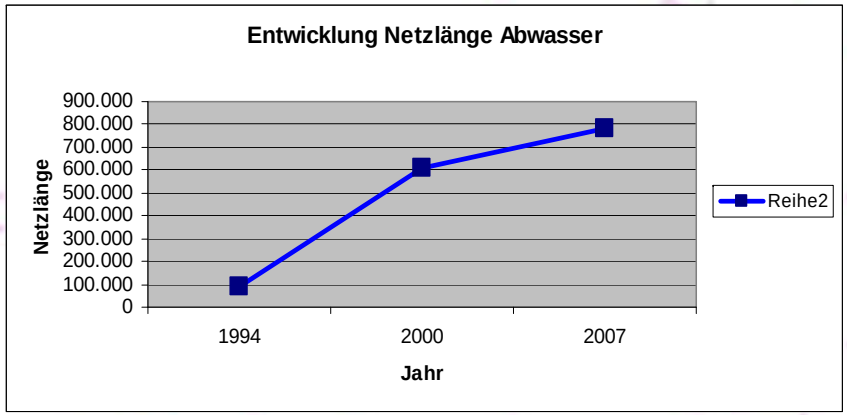
Baulücken:
700 in Stendal

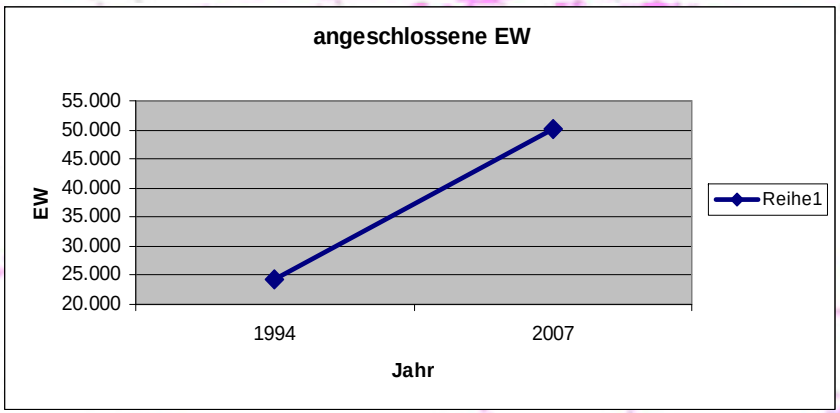
Trendwende ?
Stadtkern langsam wieder beliebter
Stadtinsel in Havelberg ist „jüngster“ Stadtteil

Theoretische Schlussfolgerung: keine neuen zusätzlichen Gebäude zulassen.
Praktische Umsetzbarkeit?

„Schrumpfung“ und Infrastruktur

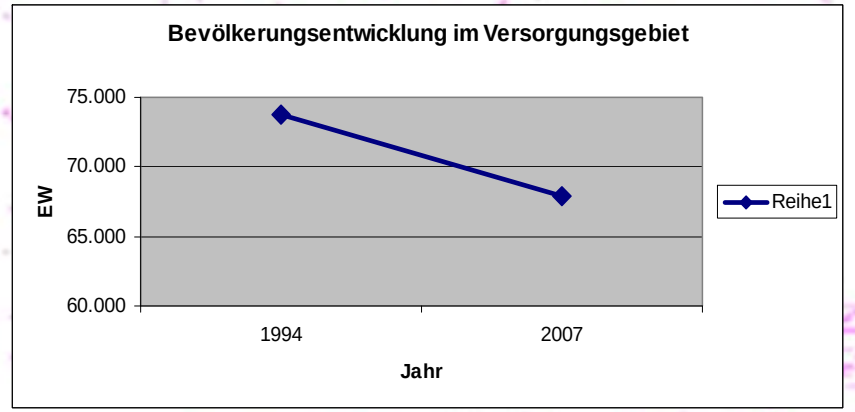
Bsp. Abwasser - eine Teilregion im LK Stendal

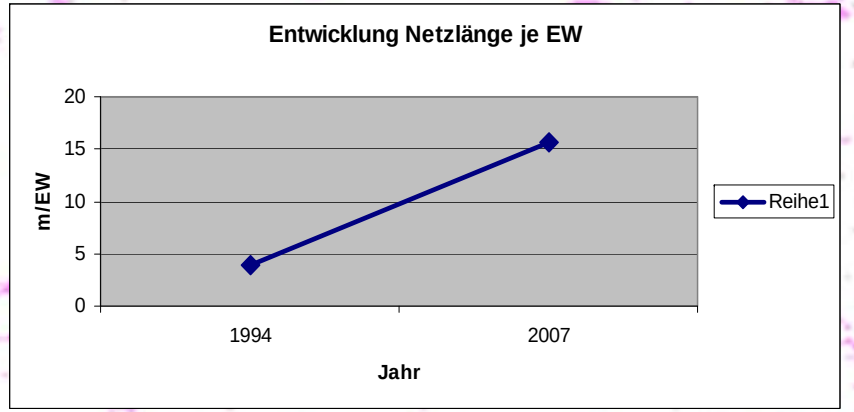




Betriebskosten 2008: 12,07 Mio.€

Quelle: Uni Kassel





Betriebskosten techn. Infrastruktur

LK Stendal 2008

• Trinkwassernetz	1768 km	13,5 Mio. €
• Abwassernetz	1200 km	23,5 Mio. €
• Gesamter Zuschuss ÖPNV		9,1 Mio. €
• Abfallbeseitigung		7,0 Mio. €
• Verkehrsfläche	76.400.000 m²	..... Mio. €
• Energieversorgung	..... Km	..... Mio. €
• Telekommunikation	..... Km	..... Mio.€
• ?	?	?

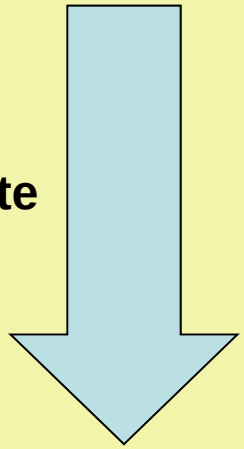
- Summe Siedlungsfolgekosten ?
- Entwicklung bis 2025?

Auswirkungen der „Schrumpfung“ auf die Siedlungslandschaft Altmark

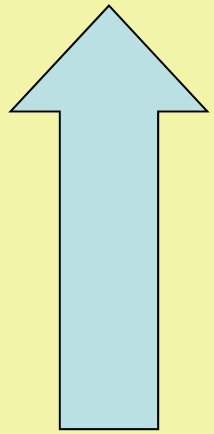
- **Flächendeckende unterschiedlich starke Erosion**
- **Zentrale Orte besonders betroffen**
- **Zukunftsfähigkeit kompakter Stadtkerne in Kleinstädten?**
- **Zukunftsfähigkeit sehr kleiner Orte?**
- **Unterauslastung sozialer und technischer Infrastruktur**
- **Siedlungsfolgekosten je EW steigen**
- **Leerstand und Verfall beeinflusst touristische Attraktivität und Wohnqualität**
- **Erhalt aller baukulturellen Werte zunehmend gefährdet**
- **permanent zunehmender Wertverlust**

Die Altmark in der Siedlungskostenfalle

Einwohnerzahl
Siedlungsdichte
Netzauslastung
Grundstückswerte
Immobilienwerte



Siedlungsfolgekosten
Wohnnebenkosten
Betriebsnebenkosten
Belastung öffentlicher HH
Gebäudeüberhang



Im Interesse der Allgemeinheit ist stabilisierendes Handeln geboten!

Die den Nachhaltigkeitszielen verpflichtete Gestaltung der Schrumpfprozesse erfordert zunächst einen grundlegenden Paradigmenwechsel und ansonsten viel Zeit, neue Instrumente, neue Konzepte und externe finanzielle Unterstützung. Endogene Potentiale sind hier voll überfordert.

Erkenntnisse aus der „Schrumpfung“

Sichtbare Widersprüche

- raumbezogene/städtebauliche Theorie und Praxis
- wachstumsorientierte Instrumente und notwendige Steuerung Schrumpfung
- sektoral organisierte Förderkulisse und gewollte integrierte und auf Nachhaltigkeit orientierte Handlungsansätze der Regionalentwicklung

Kopf in den Sand ?... Handeln ? ...**Chancen?**

Chancen ? ..... jede Menge

eine Vielzahl aktuell diskutierter Themen

- Aktuelle Neuausrichtung der Raumordnung - Notwendigkeit der Entwicklung neuer raumordnungspolitischer und regionalspezifischer Strategien (Beschluss Bundesregierung)
- OECD: in Deutschland fehlt eine kohärente strategische Vision für eine nachhaltige und integrierte Entwicklungspolitik für ländliche Räume
- Diskussion neue Förderarchitektur
- EUREK - nur dezentrale Entwicklung von Metropolregionen ist falsch (Nr.71)
- EUREK - Polyzentrisches Entwicklungsmodell als neue Perspektive für periphere Gebiete (Nr.67)
- Nationale Stadtentwicklungspolitik – (Leipzig Charta, Papenburger Erklärung,BT DS 16/9234)
- Stadtumbau Ost lernt noch – Anpassung an neue Anwendungsfelder notwendig
- EUREK – „Das kulturelle Erbe Europas ist Ausdruck seiner Identität und von weltweiter Bedeutung. Gemeinsam mit Natur wichtiger wirtschaftlicher Faktor für Regionalentwicklung“ (Nr. 133, 134, 228)
- Europäische Initiative:„Kleine und mittelgroße historische Städte prägen mit ihrem baukulturellem Erbe unsere Stadtlandschaften und bilden das Rückgrat einer ausgewogenen und polyzentrischen Siedlungsstruktur – einer der großen territorialen Stärken Europas“ (Erklärung für eine integrierte Revitalisierung historischer Städte – 21. April 2008 in Verona)
- LEP 2010 LSA – LK SDL „Raum mit besonderen Entwicklungsaufgaben“
- Neue Standards der Denkmalpflege in Sachsen- Anhalt als Reaktion auf den Schrumpfungsfall
- EUREK - Kreativer Umgang mit Kulturlandschaften (Nr.151)

Chancen jetzt ergreifen

Die Umwandlung der zufälligen Erosion in eine an Nachhaltigkeitsgrundsätzen orientierte Gestaltung der Siedlungslandschaft erfordert dringend die Entwicklung von Instrumentarien, die alle räumlich, städtebaulich und denkmalpflegerisch bezogenen Zielstellungen bündeln und die in der Umsetzung von einer passenden integrierenden Förderkulisse (Bonussystem?) unterstützt werden.

(siehe auch: ARL Hannover Positionspapier Nr. 77, BBSR Kompakt 5/ 2010)

Herr Dr. Daehre, im Oktober 2007: „So sei es an der Zeit, Konzepte zu entwickeln, mit denen ohne staatliche Verordnung eine Umsiedlung vom Rand in die Innenstadt erfolgen könne."

„ Kernige Altmark – weniger ist mehr“

Eine Vision entwickeln

K ompakte und vitale Stadt- und Ortskerne

E ffiziente Infrastrukturen

R egionale Wertschöpfung

N achhaltiges Handeln

I ntegrierte Konzepte

G leiche Chancen

E ngagierte Menschen in der

Altmark

Bausteine zur Umsetzung

- effizienter Handeln – Kräfte, Ziele und Unterstützung (Förderung) bündeln
- Konzentration auf Siedlungs-, Stadt- und Ortskerne (Stärken stärken)
- Revision der Denkmalbereiche – Priorisierung/ Präzisierung (neue Standards LSA;)
- „Bremsklötze“ Innenentwicklung identifizieren – Instrumente anpassen
- Kompaktbonus? – Aufenthalt in kompakten Strukturen belohnen
- qualifizierte Raumbeobachtung aufbauen („ feinkörnig“ auf Ortslagen bezogen)
- flächendeckender Vitalitäts-Check
- Strategien für kleine Ortslagen entwickeln (autarke/dezentrale Ver- und Entsorgung)
- Regionales Leerstands-, Bauland- Brachflächen- und Infrastrukturkataster aufbauen
- Vermarktung in den Kernen - Entsiegelung an den Rändern
- Anreize für Entsiegelung schaffen
- Kernfrage: Umgang mit überschüssigem Privateigentum ?

- Besonderes Städtebaurecht für regionale Anwendbarkeit entwickeln, damit Siedlungslandschaft/ Kulturlandschaft gestaltet werden kann? –

- Stadtumbau regional denken und integrierend fördern -

Gestaltung der Entleerung

kompakte Strukturen erzielen – überflüssigen Ballast am Rand abwerfen

- Stadt/ Dorfumbau → Siedlungsumbau

Bund – Länder Programm

„Umbau und nachhaltige Entwicklung von peripheren Regionen“ (ARL PP Nr. 77)

Strategischer Masterplan Altmark - 2030

Siedlungs – und Infra-strukturentwicklung in der Altmark bis 2030

Bevölkerung, Siedlungsstruktur, Infrastruktur und Erreichbarkeit
-ortsteilgenau erhoben
-Erhaltungswürdigkeit geprüft
-Zukunftsfähigkeit geprüft
-für 2030 effizient modelliert
-integriert geplant
-in der Umsetzung

↓

-integrierend gefördert

Die Vision der „Kernigen Altmark“

Mit der gezielten „Stärkung der Stärken“ soll auch unter den Bedingungen extremer Bevölkerungsrückgänge die Kulturlandschaft Altmark gestaltet

und somit in den wesentlich prägenden Teilen bewahrt werden.

Nachhaltige Siedlungsentwicklung erhält langfristig Polyzentralität, kulturelle Werte, touristische Attraktivität, Wohnqualität, Funktionsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit technischer und sozialer Infrastruktur.

Fazit und Ausblick

Mehrdimensionale Schrumpfungsprozesse treiben die Altmark momentan noch in eine Abwärtsspirale. In der Region, die zu den wenigen Problemfällen in Deutschland (Stabilisierungsräume) gehört, wachsen momentan die Probleme schneller als die Lösungen.
Die Bevölkerungsdichte der Altmark wird weiterhin sinken – jedoch niemals auf den Nullwert. Weniger Menschen benötigen aber weniger Siedlungsraum und dieser muss auch künftig für den Staat und die Einwohner bezahlbar sein.
In knapp 400 Städten Ostdeutschlands wird bereits seit 2002 Stadtumbau betrieben - Siedlungsraum am Rand reduziert und im Kern aufgewertet. Betroffen sind aber oft komplette Regionen und erfordern somit zwingend eine analoge regionale Betrachtung.
Das vorhin zitierte Programm: „Umbau und nachhaltige Entwicklung von peripheren Regionen“ ist noch ein Vorschlag – leider. Integrierte Konzepte, die anpassen und gegensteuern, erfordern jedoch eine passende Förderkulisse.
Das Städtenetz Altmark und viele Akteure unterstützen diese Strategie. Die im Rahmen der IBA angestoßenen Prozesse müssen unbedingt fortgesetzt werden. Die Altmark ist dabei, denn sie soll auch in Zukunft eine lebenswerte Region sein.

Die „Kernige Altmark“ – eine Vision verdient eine Chance!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Zukunft = Die Zeit, in der du bereust, dass du das, was du heute tun kannst, nicht getan hast. (aus den USA)

Rückfragen an:

dirk.michaelis@landkreis-stendal.de