

Wohnungsneubau bei Wohnungsüberhang? – Aufgabenstellung einer Kommune in einem Schrumpfungsraum

Bis 2030 schrumpft die Bevölkerung um

$\frac{1}{4}$!

Vom Zonenrand ins Zentrum: Helmstedt boomt

Deutsche Einheit beschert der Stadt beträchtliche Zuwachsraten in Handel und Gewerbe

„Man soll aufhören, wenn es am schönsten ist“, sagt Stadtdirektor Lothar Wien beinahe entschuldigend. Im Sommer wird er sein Büro im Helmstedter Rathaus räumen und einer Frau Platz machen. Die 36jährige Juristin Elisabeth Heister-Neumann, derzeit Kommunaldezernentin der Bezirksregierung Magdeburg, wird neue Verwaltungschefin. Sie übernimmt eine Stadt, der es blendend geht. Kein Ort in Niedersachsen profitierte von der Deutschen Einheit mehr als Helmstedt. Den markantesten Beweis dafür nannte gestern Noch-Stadtdirektor Wien: Das Gewerbesteueraufkommen hat sich seit 1987 auf veranschlagte 15 Millionen Mark im Haushalt 1992 verdreifacht.

Heruntergekommene Schönheit

Die „Boom-Town“ Helmstedt galt einst als heruntergekommene Schönheit, zu arm, um das nötige Make-up zu bezahlen. Die Altstadt verfiel. Jährlich verließen ein bis eineinhalb Prozent der Helmstedter ihre Heimatstadt an der innerdeutschen Grenze. Von 1981 bis 1989 sank die Einwohnerzahl von fast 30 000 auf 27 938. An Wohnungen herrschte kein Mangel. Wohl aber an Arbeitsplätzen. Hauptarbeitgeber BKB (Braunschweigische Kohle-Bergwerke) baute in zehn Jahren mehr als ein Drittel der einst 3650 Stellen ab. Der Handel vegetierte dahin.

Das hat sich mit der Öffnung der innerdeutschen Grenze radikal geändert. Allein

vom 10. November bis zum Jahreswechsel wurden 1989 im Helmstedter Rathaus mehr als 20 Millionen Mark Begrüßungsgeld an DDR-Bürger ausgezahlt. Und das Geld blieb in der Stadt. Verdoppelt und verdreifacht haben die Helmstedter Kaufleute seither ihre Umsätze.

Das Arbeitsamt, rechnet Direktor Jürgen Massute vor, vermittelte 410 neue Mitarbeiter im Handel und erzielte damit eine Steigerungsrate von 17 Prozent. Insgesamt wurden seit der Wende 1500 neue Stellen geschaffen. Die Zahl der Sozialversicherungspflichtigen stieg um 19 000 auf 21 700.

Rund 840 der neuen Beschäftigungsverhältnisse sind jenen 47 Firmen zuzurechnen, die seit der Grenzöffnung ihre Betriebe in Helmstedt errichteten. 39 Förderanträge sind mit 8,7 Millionen Mark bezuschußt worden. Investitionen in Höhe von 49,5 Millionen wurden damit ermöglicht.

Mit diesen vielen neuen Firmen, hofft Stadtdirektor Wien, kommt Helmstedt endlich von seiner einseitigen Wirtschaftsstruktur los. Jahrzehntlang hat der Braunkohle-Bergbau den Arbeitsmarkt bestimmt. Jetzt sehen sich Stadtrat und Kreistag hin und hergerissen zwischen den Bergleuten, die bis ins Jahr 2025 ihre Jobs durch die Erschließung eines neuen Tagebaues bei Emmerstadt sichern wollen, und jenen, die aus umwelt- und energiepolitischen Gründen neue Tagebaue strikt ablehnen.

Der Stadtdirektor gehört zu letzteren. „Für Helmstedt katastrophal“, meint Wien zu den Folgen eines neuen Tagebaus:

Dabei gehe es auch ihm um Arbeitsplätze, betont er. Denn die Rettung von Bergbaujobs gehe auf Kosten von Stellen in Handel und Gewerbe, deren Entwicklung durch eine riesige Braunkohlgrube gehemmt würde.

Anziehungspunkt für Ost und West

Wien setzt auf eine Zukunft Helmstedts in der geografischen Mitte zweier Ballungsräume. Je 1,3 Millionen Menschen leben in den Regionen Braunschweig und Magdeburg. Ein Helmstedter Handelszentrum an der Autobahn könne Anziehungspunkt für Kunden aus Ost und West sein.

Geplant ist es schon. Am Magdeburger Berg sollen Supermärkte mit 16 000 Quadratmetern entstehen. Weitere Flächen für zwei Gewerbegebiete sowie drei große Baugebiete wurden bereits ausgewiesen. Denn inzwischen fehlen Wohnungen. Auf zwölf angebotene Bauplätze, berichtet Wien, kommen 75 Kaufangebote. Bis zur Jahrtausendwende werde die Stadt 30 000 bis 32 000 Einwohner zählen.

Derzeit wichtigstes Projekt sei es aber, die Menschen des einst verschlafenen Helmstedt vor den neuen Verkehrsmassen zu schützen. Der Bund wurde aufgefordert, neben dem Ausbau der A 2 auch eine Stadtumgehung in Angriff zu nehmen. Und weil das den Ratsherren zu langsam geht, beschlossen sie, für den laufenden Haushalt 20,1 Millionen Mark für eine erste Teil-Ortsumgehung zwischen der A 2 und der B 1 lockerzumachen.

Stadt Helmstedt



Stadt Helmstedt

Einwohnerentwicklung

Quelle LSN

1985	25.531	
1990	26.392	
2000	26.101	
2011	23.686	
2016	22.179	- 6,3 % 2011
2021	20.672	- 12,7 % 2011

Nach unserem Meldewesen wachsen wir seit 2012 langsam aber stetig wieder zur Zeit 23.880 Einwohner !

Bevölkerung im regionalen Vergleich nach Alter (Infrastrukturelevante Altersgruppen) -in %-
Auszählung aus dem bereinigten Registerbestand

Alter (Infrastrukturelevante Altersgruppen)	Regionale Einheiten				
	Helmstedt, Stadt	Landkreis Helmstedt	Statistische Region Braunschweig	Niedersachsen	Deutschland
	%	%	%	%	%
Unter 3	2,1	2,0	2,3	2,4	2,5
3 - 5	2,4	2,3	2,4	2,5	2,5
6 - 9	3,1	3,2	3,4	3,8	3,6
10 - 15	5,6	6,0	6,0	6,5	5,9
16 - 18	3,1	3,3	3,1	3,3	3,0
19 - 24	6,8	6,3	7,1	6,9	7,1
25 - 39	15,3	14,9	16,8	16,7	17,9
40 - 59	31,3	32,7	30,9	31,1	31,1
60 - 66	8,4	8,2	7,8	7,7	7,6
67 - 74	9,9	10,0	10,0	9,6	9,5
75 und älter	12,0	10,9	10,2	9,4	9,3

Ergebnis des Zensus 2011 zum Berichtszeitpunkt 9. Mai 2011.

Wohnungsmarktbeobachtung – Instrumente in Helmstedt

Überprüfung Auslastung Baugebiete/Baulückenkataster

Leerstandskataster Wohnen

Grundstücksverkäufe ab 2006

GIS - Basierte Verortung zum Gebäudebestand

- Wohnbautypologie
- Baualtersklassen
- Bauzustand

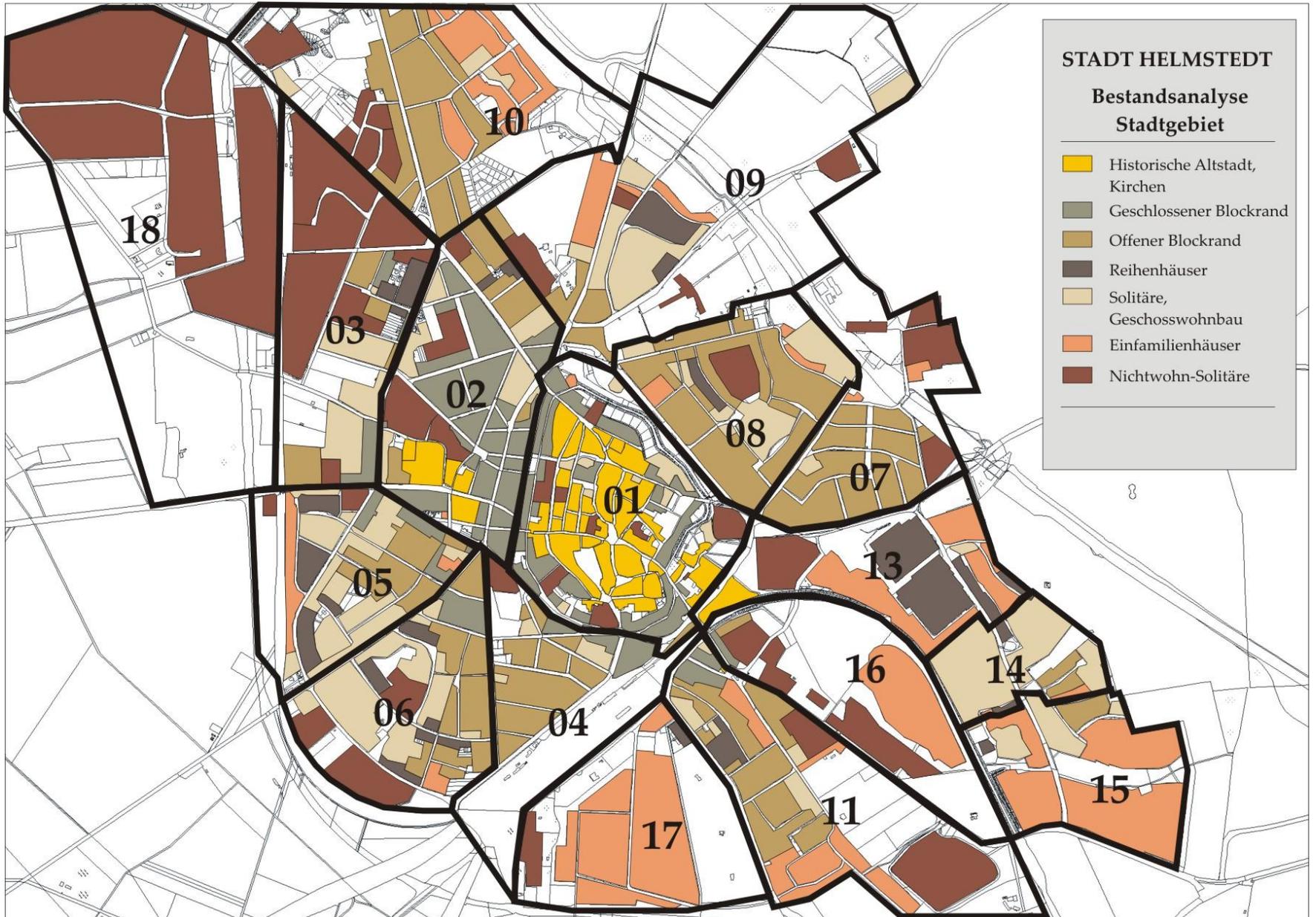
GIS - Basierte Verortung Demographische Auswertung des Bestandes

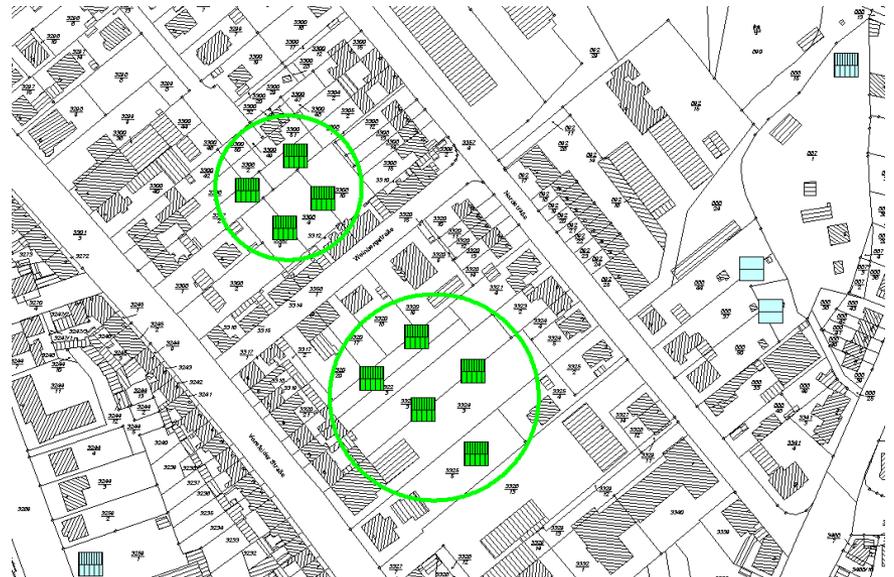
- Gebietsbezogene Altersauswertung der Stadtbevölkerung
- Personen mit Durchschnittsalter 65 +
- Haushalte in- und ausländisch
- Haushalte mit Kinder kleiner 18 Jahre

Wiederkehrender Abgleich mit den Wohnungsbauunternehmen über Belegung

Klimaschutzteilkonzept Fläche

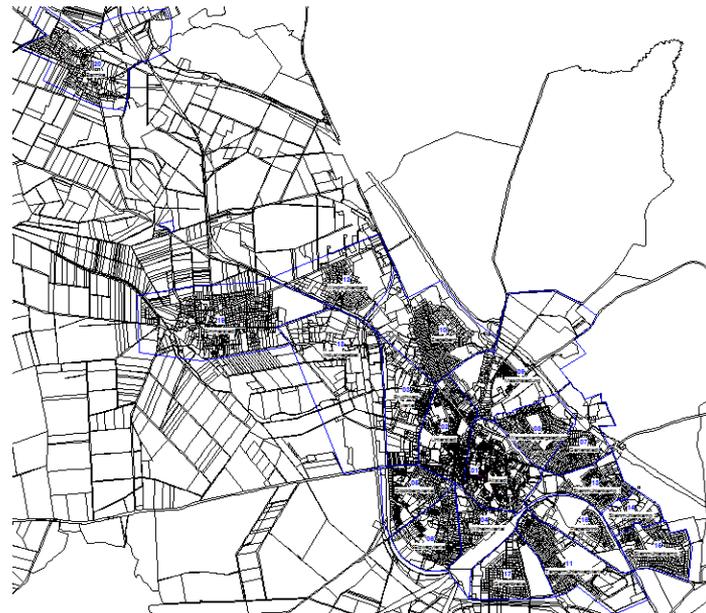
Stadt Helmstedt





Baulandsituation

Baulücken (klassische, sofort bebaubar)	10
Grundstücke Erbpacht	41
Neubaugrundstücke verfügbar (kurz-, mittelfristig)	
Helmstedt Ziegelberg	34
Barmke Dorfbreite	19
Emmerstedt Im Rottlande 1. BA	20
<u>Summe</u>	<u>124</u>



Stadt Helmstedt

Wohnungsbestand 2013, Wohnungsbedarf bis 2020 und Bedarfsdeckung durch Neubau bis 2020

Kommune	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern				Wohnungen in Mehrfamilienhäusern			
	2013	Bedarf	Neubau*	Deckung**	2013	Bedarf	Neubau*	Deckung**
LK Helmstedt	29.015	741	467	63	16.550	374	72	19
Büddenstedt	958	-196	0	100	439	-45	0	100
Helmstedt, Stadt	5.681	-102	119	!	6.796	28	0	0
Königslutter am Elm, Stadt	5.198	331	89	27	2.145	158	72	46
Lehre	3.655	157	77	49	1.651	84	0	0
Schöningen, Stadt	3.175	-209	2	!	3.257	-22	0	100
Grasleben	1.602	-49	30	!	621	2	0	0
Heeseberg	1.688	-152	2	!	264	-30	0	100
Nord-Elm	2.310	-20	33	!	603	8	0	0
Velpke	4.748	254	114	45	774	94	0	0

Wohnungssituation

Wohnungen

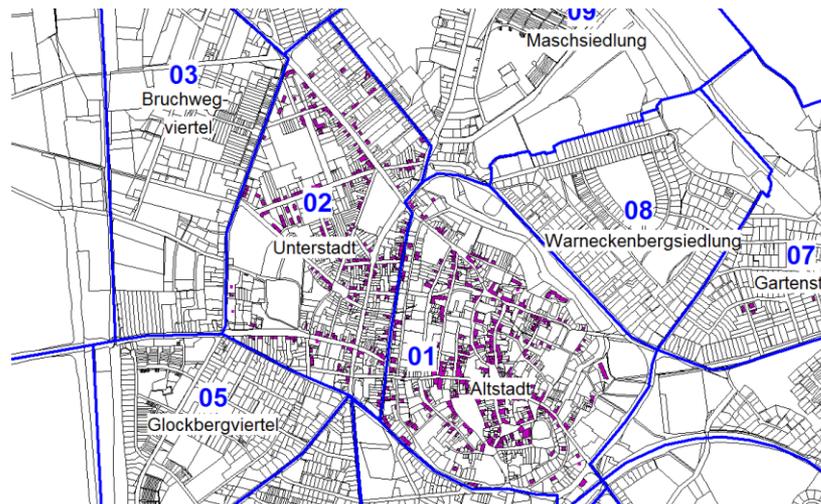
12.044

Quelle Zensusdatenbank
(Stand 2011)

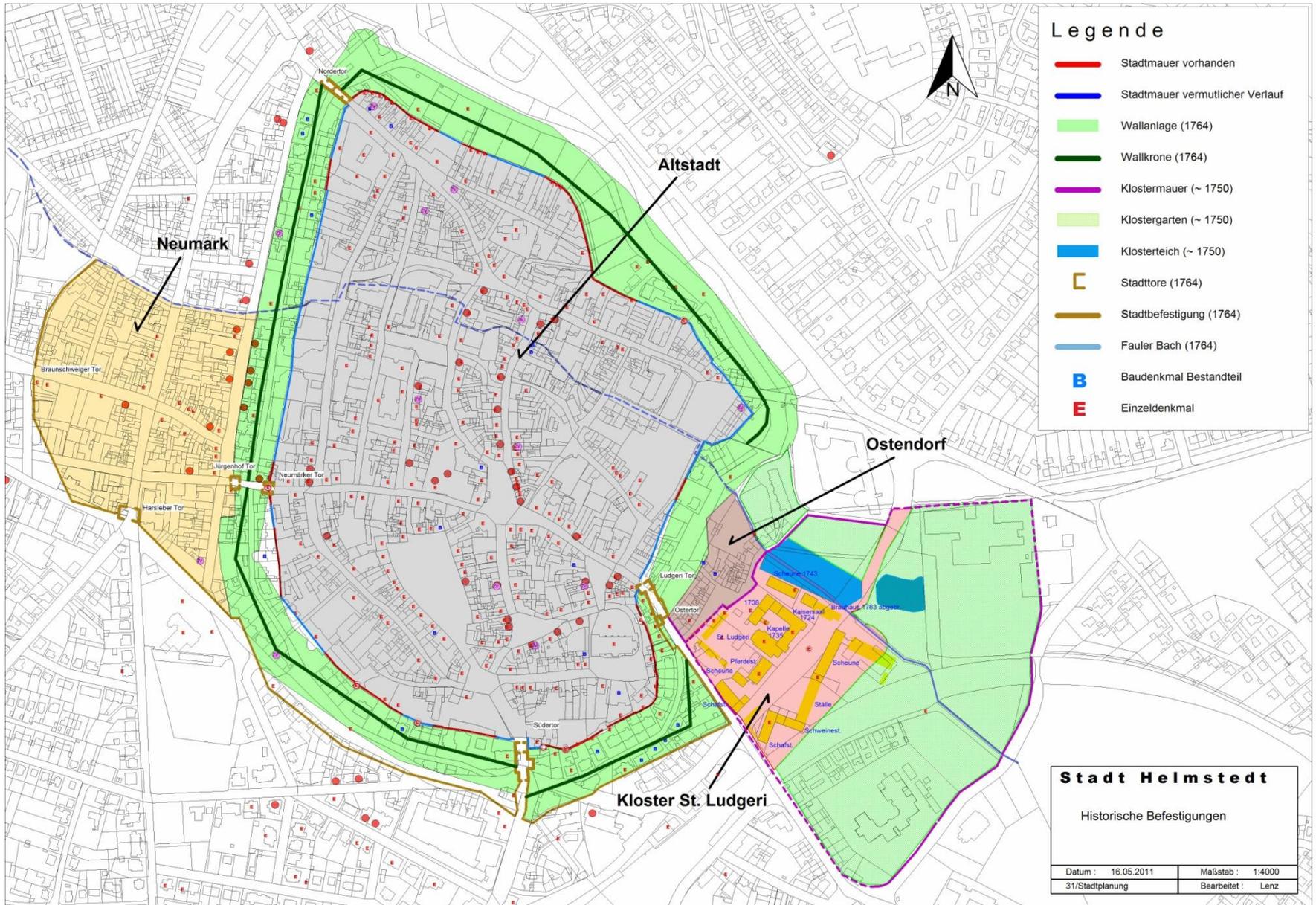
Leerstand (2014)

909 (7%)

Davon ca .800 Wohnungen in den beiden Innenstadtbezirken



Stadt Helmstedt



Rahmenbedingungen Wohnungsmarkt

- Angemessenes Angebot an verfügbaren Bauplätzen über mehrere Jahre
- Wenige sofort verfügbare Baulücken in der Innenstadt
- Stadtviertel mit z.Z. geringen Wohnungsleerstand und z.T. hohen Altersdurchschnitten
- Kaum Verfügbarkeit von Wohnraum im privaten und genossenschaftlichen Mietbereich – Aussage Wohnungsbauunternehmen Makler, Internet
- Kaum Verfügbarkeit von Ein- Zwei -Familien sowie Reihenhäusern am Markt – Aussage Makler, Internet, Banken

- Aber hoher Anteil an nicht mehr vermietbaren Wohnungsleerstand in der baukulturell wertvollen Innenstadt

➤ **bei leicht steigender bzw. stagnierender aber langfristig rückläufiger Bevölkerungsentwicklung !**

Was nun ?



Stadtentwicklungs- und Wohnraumbedarfsprognosen

- Die angespannte Situation erfordert in den nächsten Jahren die Errichtung von Wohnraum in Mehrfamilienhäusern auf der „grünen Wiese“
- Die rückläufige Einwohnerentwicklung wird auch durch die Neubauaktivitäten langfristig den Leerstand in der Innenstadt weiter verstärken
- Die Nicht-Altstadtbezirke werden aus demographischen Gründen zusehend höhere Leerstände aufweisen.
- Die Baugebiete erscheinen für mehrere Jahre ausreichend dimensioniert und erfahren eine sukzessive Belegung.

Fazit: Die Erhaltung des baukulturell wertvollen Bestand (Visitenkarte der Stadt) ist massiv bedroht. Es drohen in Zukunft Brachflächen in diesem Bereich – Zwangsabriss oder Gebäudeabgang sind aufgrund der bereits jetzt vernachlässigten Substanz vorprogrammiert.

Mögliche Steuerungen:

1. „Eleganter“ Rückbau in den Bestandgebieten, aber wie zum derzeitigen Zeitpunkt!
 - Es gibt keinen Bezirk in dem sich Leerstände flächendeckend prognostizieren lassen, die eine komplette Aufgabe des Bezirkes rechtfertigen.
 - Es gibt auch bei den Wohnungsbauunternehmen keine Standorte die den Rückbau ganzer Blöcke nahelegen.
 - Es gibt aber in der Innenstadt historische/denkmalgeschützte Areale, die bereits zusammenhängend leerstehen und saniert oder rückgebaut werden könnten!
2. Die Entwicklung wird langfristig dem Markt überlassen - Stichworte Regelung über den „Preis“, im schlimmsten Fall Zwangsabriss in allen Bereichen.
3. Initiativen zu Bevölkerungszuwachs - Stichworte: Flüchtlinge, Schaffung von Arbeitsplätzen, Verbesserung von Pendleranbindungen, Aktivierung Altersrückkehrer etc.