

# Der Umbau von Kleinstädten im strukturschwachen Raum in Deutschland

Autor(en): **Goderbauer, Evi**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale**

Band (Jahr): - **(2015)**

Heft 2

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-958094>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Der Umbau von Kleinstädten im strukturschwachen Raum in Deutschland

## EVI GODERBAUER

Stadtplanerin mit Studium der Stadt- und Regionalplanung in Berlin und städtebaulichem Referendariat in Düsseldorf. Seit 2002 wissenschaftliche Projektleiterin im Referat Stadtentwicklung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in Bonn mit Arbeitsschwerpunkten zu nachhaltiger Stadt- und Stadtteilentwicklung, städtebaulichen Konzepten und Stadtumbau.

**Mehr und mehr Städte und Gemeinden in Deutschland verlieren an Einwohnern. Grund: In Deutschland sterben seit Jahren mehr Menschen als geboren werden. Zwischen 1990 und 2010 sind es ein Fünftel der Städte und Gemeinden – insbesondere kleinere Kommunen ausserhalb der Ballungsräume – deren Einwohnerzahl abnimmt. Umgekehrt sind es aber auch drei Viertel der deutschen Kommunen, die eine stabile oder wachsende Bevölkerungsentwicklung verzeichnen. Darunter dürften insbesondere die prosperierenden grösseren Mittelstädte, Grossstädte und Metropolen weiter ausreichend Anziehungskraft für ansässige und zuziehende Fachkräfte ausüben sowie sich auch zukünftig für junge Leute attraktiv zum Bleiben und zum Kommen zeigen.**

Eher kleine Kommunen in weniger strukturstarke Regionen stehen hingegen auch in Deutschland vor schwierigen Herausforderungen, nämlich in einem von Schrumpfung gekennzeichneten Umfeld zukunftsfähige stadt- und sozialräumliche Strukturen aufrechtzuerhalten. Der Umbau in den kleinen Kommunen wiederum beinhaltet die strukturelle Neuordnung von minder oder nicht mehr genutzten Siedlungsbereichen: Brachgefallene Gewerbeflächen, Produktionsstätten und Verwaltungseinrichtungen müssen sinnvoll in den Siedlungskörper integriert werden. In die Jahre gekommene Wohnungsbestände müssen hinsichtlich der Frage, wie sie durch geeignete Massnahmen den aktuellen Quantitäts- und Qualitätsbedarfen angepasst werden können, auf den Prüfstand. Ein Prüfauftrag besteht auch hinsichtlich der verkehrlichen, technischen und sozialen Infrastruktur, für die Anpassungskonzepte zu Unterauslastungs-, Alterungs- und Migrationsprozessen aufzustellen sind.

Wie kleinere Städte und Gemeinden in Deutschland diese Aufgaben angehen und welche strukturellen Anpassungsstrategien sie verfolgen, soll anhand kommunaler Umbaubeispiele erläutert werden. Die Beispiele sind dabei aus der forschenden Begleitung der seit 2002 bzw. 2004 in Deutschland existierenden Städtebauförderungsprogramme Stadtumbau Ost (Förderprogramm des Bundes und der neuen Länder) und Stadtumbau West (Förderprogramm des Bundes und der alten Länder) [1]. Beide Stadtumbauprogramme nehmen vor allem die Gemeinden und Städte in den Blick, die erhebliche städtebauliche Funktionsverluste haben und ein Überangebot an baulichen Anlagen aufweisen oder erwarten, also durch demographische wie wirtschaftliche abnehmende Entwicklungen bereits städtebauliche Folgeprobleme erkennen und bewältigen müssen. Die Aufteilung der Bund-Länder-Finanzhilfen in zwei Programmschienen trägt dabei auch nach einem Vierteljahrhundert Deutscher Einheit den besonderen Transformationsprozessen in Ostdeutschland Rechnung.

## Den Umbau kleiner Städte und Gemeinden interkommunal angehen

Während früher oft Kirchturmdenken das kommunalpolitische Handeln bestimmte, wird heute in den vermeintlich von den Wachstumskernen abgehängten Räumen mit kleinteiliger städtischer Struktur zunehmend interkommunal zusammengearbeitet, um gemeinsam verbliebene Entwicklungsmöglichkeiten durch Aufgabenteilung und Finanzierungsausgleich besser zu nutzen. In Deutschland unterstützen die genannten Stadtumbauprogramme neben anderen Bundes- und Landesinitiativen die überörtliche Zusammenarbeit von Städten und Gemeinden. Insbesondere das Land Hessen hat hier einen Schwerpunkt gesetzt und seit 2004 bis heute 17 kommunale Verbände mit insgesamt 77 Einzelkommunen in die Stadtumbauförderung aufgenommen. Diese interkommunalen Verbände setzen den Stadtumbau auf der Basis eines gemeinsam erarbeiteten Konzeptes um. Gemeinsame Themen sind zum Beispiel die Entwicklung neuer Wohnformen, die Förderung der Wirtschaft einschliesslich Tourismus und die Planung bedarfsgerechter Pflegeangebote. Gemeinsame Projekte zielen auf die Sicherung der städtischen Infrastruktur, die Stärkung von Ortskernen sowie die Revitalisierung von Brachen. Die Versorgungsqualität in einer «generationengerechten Region» zu sichern, ist zum Beispiel Thema der hessischen Kooperation Mittleres Fuldata. Dabei wurde am Rande der Altstadt von Melsungen (ca. 13'500 Einwohner), einer Mitgliedskommune der Kooperation, unter anderem ein interkommunales Verwaltungszentrum eingerichtet. Das Vorhaben umfasste den Umbau des leer stehenden ehemaligen Forsthauses sowie einen ergänzenden Neubau und bezieht zwischenzeitlich viele verschiedene öffentliche Dienstleistungen mit ein (beispielsweise Bürgerservicestelle, Bauamt, Tourismusbüro, Trauzimmer, Kfz-Zulassungsstelle des Landkreises). In Felsberg (ca. 11'000 Einwohner), ebenfalls Mitgliedskommune der Kooperation Mittleres Fuldata, besteht seit 1992 ein soziales Dienstleistungszentrum, welches teils durch einen Verein «Kifas e.V.» (Kinder-, familien- und seniorenfreundliches Felsberg) getragen wird und das nun stärker interkommunal ausgerichtet wird. Mit der Einrichtung einer Grossküche im schulischen Kontext wurden unter anderem eine regionale Ausweitung des Angebots für Senioren (Essen auf Rädern) sowie der Betrieb einer Cafeteria möglich. Die nun als Seniorentreff nutzbare Einrichtung am Schulstandort ist auch sichtbarer Baustein des Leitbildes der «Generationengerechten Region».

[1] Zu den bundesweiten Programmen der Städtebauförderung in Deutschland allgemein und den Programmen Stadtumbau Ost und Stadtumbau West im speziellen ist die Internetseite [www.staedtebaufoerderung.info](http://www.staedtebaufoerderung.info) das zentrale Informationsportal.





[ABB. 1]

[ABB. 1] Umbau des ehemaligen Forsthauses als Teil des inzwischen realisierten Verwaltungszentrums in Melsungen. (Quelle: Deutsches Institut für Urbanistik)

In vielen Verbänden stellt die Revitalisierung einer für den regionalen Arbeitsmarkt bedeutsamen Gewerbebranche den Fokus der wirtschaftlichen Zusammenarbeit dar, indem die Branche in interkommunaler Regie wieder für gewerbliche Zwecke nutzbar gemacht wird. Eine ähnliche Bedeutung besitzt der Ausbau der touristischen Infrastruktur beispielsweise mit Besucherzentren, Radwegen oder der Weiterentwicklung von bestehenden touristischen Anziehungspunkten. Im bayerischen Markt Frammersbach (ca. 4600 Einwohner) stand in diesem Kontext das Ortsmarketing mit dem modernisierten Frammersbacher Wahrzeichen, dem Fuhrmann, im Vordergrund, welches unter regionalem, touristischen Dach mit der hessischen Nachbargemeinde Flörsbachtal und im Rahmen des Projekts «Bikewald Spessart» einen Ausbau des Radtourismus mit acht Kommunen und einem Landkreis betreibt. Das auch auf kulturelle Angebote und den Einzelhandel gerichtete Ortsmarketing dient zudem der nachhaltigen Sicherung und Steigerung der Lebensqualität der Bürger, damit auch diese ihre Zukunft am Ort sehen.

Neben den landschaftlichen Reizen, die für viele Kleinstädte im ländlich geprägten Raum typisch sind, gibt es häufig auch eine eindrucksvolle historisch-bauliche Ortskulisse mit wertvollem teils sogar mittelalterlichem Gebäudebestand. Dieser wird jedoch wegen abnehmender Nachfrage oder aufgrund qualitativ geänderter Nachfrage zunehmend unter- oder nicht genutzt und damit verbunden nicht ausreichend Instand gehalten. Auch da finden sich in Deutschland interkommunale Verbände, die sich gemeinsam zum Beispiel im Rahmen der Fachwerkstriennale oder eines Fachwerkskompetenzentrums dem historischen städtebaulichen Erbe annehmen. Eine hier auch mit Melsungen und Felsberg überörtlich engagierte Stadt ist das hessische Homberg/Efze (ca. 14'000 Einwohner),



welches fast durchgängig von historischem Fachwerk geprägt ist und welches in einer konzertierten Aktion den zentralen Kirch- und Marktplatz neu gestaltet und dabei leerstehende Fachwerksubstanz zusammen mit den privaten Eigentümern revitalisiert und in Ferienwohnungen umgenutzt hat. Die Gestaltung der Ortsmitte wurde zusätzlich mit der Freilegung eines kleinen Bachlaufs und der Reduzierung von Barrieren durch optimierte topografische Abfolge von Treppen und Rampen verbunden. Im Zuge dieser Massnahmen wurde auch ein sanierungsbedürftiges Gebäude am Marktplatz zur Touristeninformation umgebaut. Insgesamt hat Homberg/Efze damit die Grundlage gelegt, ein kultureller, funktionaler und zentraler Ankerpunkt für sein Umland zu sein. Wenn wie im Umland von Homberg/Efze die Abwanderung überwiegt und die Alterung zunimmt, wird eine stabile Ortsentwicklung mit entsprechender Versorgungsinfrastruktur, ausreichenden Bildungs- und Kultureinrichtungen sowie gesundheitlichen Dienstleistungen zu einer interkommunalen Aufgabe, die eine Abstimmung zwischen den betroffenen Kommunen erfordert.

### **Den Umbau der Infrastruktur mehrfachstrategisch ausrichten**

In Deutschland ist das Netz von Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Praxen für Ärzte und Gesundheitsdienste sowie Apotheken, Postfilialen, Geldinstitute oder Einzelhandelsgeschäfte in schrumpfenden Regionen bereits dünner als in wachsenden [2].

Der demographische Wandel gefährdet dort zusätzlich die Tragfähigkeit entsprechender Einrichtungen. Die Ansätze kleiner Städte und Gemeinden auch künftig eine angemessene Infrastruktur sicherzustellen, bewegen sich im Spannungsfeld eines verpflichtenden Versorgungsauftrags und enger finanzieller Spielräume. Öffentliche Einrichtungen unterliegen bei Schrumpfungsbedingungen und im Zuge altersstruktureller Umschichtungen veränderten Nachfragen. Auf diese müssen sich die Kommunen einstellen und dabei neue Angebotsformate und multifunktionale Nutzungsmöglichkeiten mit berücksichtigen.

Wie schon angeführt, gewinnt die interkommunale Aufgabenteilung bzw. der Ausgleich von Finanzierungslasten, hierbei zunehmend an Bedeutung. Im Bereich der technischen Infrastruktur ist dieser Ansatz in Deutschland etabliert und beispielsweise bei Wasserzweckverbänden eingeübte Praxis. Doch auch soziale und kulturelle Infrastruktur gerät stärker in den Blick interkommunaler Abstimmung, vor allem auch in zentralen Orten, die mit ihrem Nutzungsangebot eine Versorgungsfunktion über ihre Grenzen hinaus für das Umland erbringen. Im Zuge solcher Abstimmungen werden Infrastruktureinrichtungen, die einzelne Orte oder Ortsteile nicht mehr alleine benötigen oder unterhalten können, zwischen verschiedenen Standorten in der Region «aufgeteilt» oder an einem Ort konzentriert. Beispiele sind die Verlagerung von Verwaltungs- und Schulstandorten (siehe nachfolgend das Beispiel Wittstock/Dosse), gemeinsam betriebene Senioreneinrichtungen, konzentrierte kommunale Ärzte- und Gesundheitseinrichtungen (siehe nachfolgend nochmal das Beispiel Homberg/Efze) oder die gemeinsame Entwicklung touristischer Angebote.

Die Kleinstadt Wittstock/Dosse (ca. 15'000 Einwohner) liegt im Nordwesten des Landes Brandenburg. Unter dem Motto: «Frischer Geist in alten Mauern» entwickelte Wittstock/Dosse die «Stadtumbaustategie 2020», in deren Zentrum die Konzentration öffentlicher Funktionen in die historische Altstadt steht. Mit der Verlagerung der am Stadtrand untergebrachten Stadtverwaltung in eine historisch wertvolle Tuchfabrik wurde

ein erstes Schlüsselprojekt umgesetzt. Der ehemalige Verwaltungssitz im Plattenbau ist mittlerweile abgerissen und die Freifläche ist begrünt. Es folgte die Verlagerung der Stadtbibliothek von einem Zweckbau im Osten der Stadt, in ein dafür modernisiertes Fachwerkgebäude. Die moderne Ausstattung und zentrale Lage steigerten die Attraktivität der Stadtbibliothek, so dass die Besucherzahlen sogar stiegen. Auch als neuer Standort für eine Kindertageseinrichtung wurden zwei denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Realschule in der Altstadt ausgewählt. Die Kooperation mit einer Grundschule und einem ebenfalls im sanierten Altbau am Stadteingang untergekommenen Familienzentrum ermöglicht weiter zeitgemässe pädagogische Ansätze. Die Altstadt von Wittstock/Dosse profitiert von der Konzentration der öffentlichen Einrichtungen. Ein hohes Engagement insbesondere des kommunalen Wohnungsunternehmens in die Sanierung von Altbauten trägt zusätzlich zur Stärkung der Wohnfunktion und der Belebung des Stadtkerns bei.

Während vergleichbar dem Wittstocker Beispiel viele an den Programmen Stadtumbau Ost und Stadtumbau West beteiligte Kleinstädte ihre schulische Infrastruktur in zentralen Siedlungsbereichen konzentrieren, gibt es auch im Bereich der medizinischen Versorgung eine zunehmende Neuausrichtung. Diese erfolgt einerseits, weil regionale, kleinere Krankenhäuser einzelne Fachstationen oder als ganze Einrichtung schliessen, andererseits weil die in der Fläche praktizierenden Fach- und Allgemeinmediziner zunehmend weniger werden. Auch hier kann Homberg/Efze als Beispiel angeführt werden, wie in kleinen Städten und Gemeinden durch Ärztehäuser oder Polikliniken (letzteres ist in Art und Bezeichnung an in der DDR übliche Einrichtungen angelehnt) neue oder angepasste Formen der gesundheitlichen Daseinsvorsorge ausprobiert werden, denn in Homberg/Efze schloss das Kreiskrankenhaus im Jahr 2010. Um zumindest die zuvor im Krankenhaus praktizierenden Fachärzte am Ort zu halten, wurde daraufhin das Gebäude des ehemaligen Amtsgerichtes zu einem Ärztehaus umgebaut. Der erste Bauabschnitt wurde im Jahr 2012 fertig und an drei Facharztpraxen vermietet. Nach endgültigem Umbau Ende 2014 wird das «Medizinische Versorgungszentrum am Obertor» nun mit rund zehn praktizierenden Ärzten einen wichtigen Beitrag zur Sicherstellung der gesundheitlichen Daseinsvorsorge in Homberg/Efze leisten.

Übergreifend bleibt festzuhalten, dass ein konzentrierter Umbau der kommunalen Infrastruktur in kleinen Städten und Gemeinden stattfinden und Wirkung in zweierlei Hinsicht entfalten muss: einerseits ist er mit angepassten medizinischen und pflegedienstlichen Angeboten sowie speziellen Betreuungs- und Wohnformeinrichtungen, der Baustein zur Sicherung der Lebensqualität einer alternden Bürgerschaft, andererseits zielt der Umbau auf die Qualifizierung des Unterbringungs- und Bildungsangebots für die junge und damit die Zukunft sichernde Generation. In der Regel kommen diese infrastrukturellen Massnahmen einer grossen Zahl von Bürgern zugute. Dabei setzen sich gerade in kleinen Städten und Gemeinden die Bürger selbst stark für den Erhalt der Infrastruktureinrichtungen ein.

[2] Pütz, Thomas: Regionale Disparitäten in der Infrastrukturversorgung. Fachbeitrag vom Juli 2012 auf [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de), der Internetseite des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung.



## Beim Umbau die Bürgerschaft mitnehmen und Bürgerinitiativen stärken

Kleine Städte und Gemeinden sind von der Struktur her in der Regel überschaubar: Man, begegnet sich, man hilft sich, man kennt sich und den Ort. Das heisst, die eigenen Bürger sind nah dran und reden mit. Entsprechend ist bei Anpassungsplanungen in Bürgerversammlungen oder Konzeptwerkstätten nicht nur zu informieren, sondern es können Projektideen gesammelt und Prioritäten ausgelotet werden. Zusätzliche Aktivierungselemente können die Diskussion um die Zukunft des Ortes insgesamt befruchten. Am Beispiel des niederbayerischen Freyung (ca. 7000 Einwohner), welches neben neun weiteren kleineren Kommunen erfolgreich an einem Modelvorhaben «Ort schafft Mitte» [3] des Freistaats Bayern teilgenommen hat, zeigt sich, wie Kleinstadtkultur auch Mitwirkungskultur sein kann. Freyung hat einen historischen Stadtkern, mit verkehrsbelasteter Hauptgeschäftsstrasse. Viele Leerstände verteilen sich über die innerstädtischen Ortslagen. Im Rahmen des Modelvorhabens wurde versucht, die Ortsmitte funktionell zu stärken und auch lokale Akteure für Investitionen in Bestandsimmobilien zu gewinnen. Da Freyung lernen musste, dass Investitionsimpulse, meist nur durch lokale Eigentümer oder lokale Immobilienakteure erfolgen, konzentrierte sich Freyung auf diese Bürgerschaft. Die Ansprache solcher potenzieller, sinnstiftender Investoren übernimmt vielfach der Bürgermeister oder Stadtrat selbst. Umbauaktivitäten aus ideellen, ortsverbundenen Gründen konnten so bei der Wiederbelebung eines Traditionswirtschaftshauses und bei der Ansiedlung eines kleinen Stadtparkzentrums mit Kino und Ladenzeile in Bestandsgebäude generiert werden. Als organisatorische Plattform initiiert und unterstützt die Kommune seit kurzem auch die Freyinvest GmbH, die private Kapitalgeber aus der Region für Investitionen in leer stehende oder untergenutzte innerstädtische Immobilien zusammen führen will.

Bisher erzielte Erfolge in Freyung sind mit Ergebnis eines kooperativen Klimas und der Netzwerkarbeit von Bürgermeister und Stadtrat. Dadurch und mit Hilfe externer Berater konnte bei den Bürgern auch ein Bewusstsein für Bauqualität geschaffen werden. Die Planung im Dialog sowie die beteiligungsorientierte Umsetzung zeigen, dass in Kleinstädten Mitwirkungspotenziale vorliegen. Die Gründung einer Freyinvest GmbH belegt, dass weitergehende bürgerschaftliche Initiativen zur Unterstützung von Umbaumassnahmen in Kleinstädten denkbar sind.

## Schlussbemerkung

Der Handlungsdruck in den kleinen Städten und Gemeinden mit abnehmendem Entwicklungsvorzeichen ist enorm. Er wurde in Deutschland auch auf Bundes- und Länderebene erkannt. Als Antwort entstanden verschiedene Förderprogramme und Investitionshilfen unterschiedlicher Politikbereiche. Darunter Städtebauförderungsprogramme wie Stadtumbau Ost und Stadtumbau West. Aktuelle Veröffentlichungen wie die Studie «Von Hürden und Helden» des Berlin-Instituts für Bevölkerung und Entwicklung [4] weisen aber zurecht darauf hin, dass trotz Erkennen des Handlungsdrucks und Bereitstellen von Finanzierungshilfen für kleine Städte und Gemeinden weiterhin Entwicklungshürden bestehen bzw. Lösungen auf breiter Basis noch nicht entwickelt sind. Insbesondere in strukturschwachen Räumen, die von Bevölkerungsabnahme betroffen sind, kann eine überörtliche Zusammenarbeit der Sicherung der Grundversorgung dienen sowie synergetische Effekte bei der Stärkung und Ausgestaltung von Zentren entfalten. Diese interkommunalen Kooperationen wie auch bürgernahe Beteiligungsformen sollten noch intensiver gefördert werden, da vor allem durch eine gemeinsame Standort-, Image- und Identifikationsstärkung Beiträge zur Zukunftsfähigkeit der kleinen Städte und Gemeinden in der Region erwartet werden können.

[3] Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (Hrsg.): *Ort schafft Mitte.de* Städtebauförderung in Bayern – Abschlussbericht Modellvorhaben «Ort schafft Mitte». München November 2013.

[4] Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (Hrsg.): *Von Hürden und Helden. Wie sich das Leben auf dem Land neu erfinden lässt*. Klingholz, Reiner; Slupina, Manuel; Sütterlin, Sabine; Berlin Januar 2015.

## RÉSUMÉ

### *La transformation des petites villes dans les régions défavorisées d'Allemagne*

*La présente contribution se penche sur les petites villes des régions défavorisées d'Allemagne et, plus spécifiquement, sur les espaces susceptibles de faire l'objet de transformations urbaines. Sont d'une part évoqués les défis et problèmes que doivent affronter les collectivités locales, comme, par exemple, les coûts de réalisation et d'entretien des infrastructures, l'existence de nombreux bâtiments vides, les difficultés économiques et financières, ou encore des services administratifs trop peu performants. D'autre part, l'article décrit les potentiels spécifiques des petites villes, et montre comment il est possible d'en tirer parti dans le cadre de projets de transformation porteurs. A cet égard, il importe notamment:*

- de renforcer l'engagement citoyen local, ainsi que les initiatives privées;*
- de conjuguer les ressources des communes dans le cadre de coopérations intercommunales, en particulier dans le domaine du service public;*
- de collaborer en réseau avec des partenaires publics et privés.*

*Le corpus d'exemples présentés est issu des programmes d'urbanisme allemands «Stadtumbau Ost» (programme d'encouragement de l'Etat fédéral et des nouveaux Länder, lancé en 2002) et «Stadtumbau West» (programme d'encouragement de l'Etat fédéral et des anciens Länder, lancé en 2004). Ces deux programmes sont avant tout destinés aux villes et communes qui ont subi une forte déprise urbaine et présentent un parc immobilier surdimensionné ou en passe de le devenir.*