



Strategien zum Umgang mit Gebäudeleerständen im ländlichen Raum

dargestellt am Beispiel Frankenstein Pfalz





Technische Universität Kaiserslautern
Fachbereich Raum- und Umweltplanung
Pfaffenbergstraße 95
67663 Kaiserslautern

Diplomarbeit

Strategien zum Umgang mit Gebäudeleerständen im ländlichen Raum
dargestellt am Beispiel Frankenstein Pfalz



Fachgebiet Stadtumbau und Ortserneuerung
Gebäude 1, Raum U 24
Pfaffenbergstraße 95
67663 Kaiserslautern

Verfasser

Svetlana Moser (Matrikelnummer 354606)
Studiengang Raum- und Umweltplanung
Januar 2014

Betreuer

Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt (Fachgebiet Stadtumbau und Ortserneuerung)
Prof. Dipl.-Ing. Hanns Stephan Wüst

Titelblattgestaltung

Eigene Aufnahmen 2013

„Was alle angeht, können nur alle lösen“

Friedrich Dürrenmatt (1966)

Verfassererklärung

hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Diplomarbeit selbstständig verfasst und keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt habe. Die Übernahme wörtlicher Zitate aus der Literatur sowie die Verwendung der Gedanken anderer Autoren werden an entsprechender Stelle innerhalb der Ausarbeitung genannt.

Diese Arbeit ist bisher weder veröffentlicht, noch einer sonstigen Prüfungsbehörde vorgelegt worden.

Ich bin mir bewusst, dass eine falsche Erklärung das Aberkennen der Prüfungsleistung zur Folge haben kann.

Svetlana Moser

Kaiserslautern, 15. Januar 2014

Ergänzende Anmerkungen

Berufsbezeichnungen, Gruppenzugehörigkeiten und ähnliche Begriffe stehen der sprachlichen Einfachheit halber für Frauen und Männer gleichermaßen. Die in der Diplomarbeit verwendeten Abkürzungen werden stets bei erstmaliger Erwähnung erläutert und in einem Abkürzungsverzeichnis hinterlegt.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung.....	1
------------------	---

Teil I Einführung in die Thematik

1. Einleitung.....	5
1.1 Problemstellung.....	5
1.2 Zielsetzung.....	6
1.3 Methodische Vorgehensweise.....	6

Teil II Konzeptionelle Grundlagen

2. Allgemeine Rahmenbedingungen.....	11
2.1 Der Ländliche Raum.....	11
2.1.1 Definition Ländlicher Raum.....	11
2.1.2 Raumabgrenzung auf Bundesebene.....	12
2.1.3 Raumabgrenzung auf Landesebene.....	13
2.2 Ländliche Räume im Schrumpfungsprozess.....	13
2.2.1 Definition Schrumpfung.....	13
2.2.2 Ursachen und Auswirkungen der Schrumpfung.....	14
2.3 Der demografische Wandel und seine Auswirkungen auf ländliche Räume.....	14
2.3.1 Allgemeine Trends des demografischen Wandels.....	14
2.3.2 Bevölkerungsentwicklung in Deutschland.....	15
2.3.3 Bevölkerungsentwicklung in Rheinland-Pfalz.....	16
2.4 Wohnungsmarkt - und Haushaltsentwicklung.....	18
2.4.1 Wohnungsmarkt - und Haushaltsentwicklung in Deutschland.....	18
2.4.2 Wohnungsmarkt - und Haushaltsentwicklung in Rheinland-Pfalz.....	19
2.5 Neues Selbstverständnis der Dorfentwicklungsplanung.....	20
3. Einführung in die Leerstandsproblematik im ländlichen Raum.....	21
3.1 Definition Leerstand.....	21
3.2 Ursachen für Leerstand im ländlichen Raum.....	21
3.2.1 Mittelbare Leerstandsursachen.....	22
3.2.2 Unmittelbare Leerstandsursachen.....	23
3.3 Auswirkungen und Folgen für den ländlichen Raum.....	24
3.3.1 Funktionale Auswirkungen.....	24
3.3.2 Gestalterische Auswirkungen.....	25

3.3.3	Soziale Auswirkungen.....	25
4.	Eigentümer im ländlichen Raum.....	26
4.1	Eigentümerstrukturen.....	26
4.2	Bewirtschaftungsstrategien privater Eigentümer.....	26
4.3	Motivationslage privater Eigentümer.....	28
5.	Förderung und Instrumente für den Umgang mit Leerständen.....	29
5.1	Die Förderung ländlicher Räume.....	29
5.2	Dorferneuerung.....	30
5.2.1	Dorferneuerung in Deutschland.....	30
5.2.2	Dorferneuerung in Rheinland-Pfalz.....	31
5.3	Bauplanungsrecht.....	32
5.3.1	Städtebauliche Gebote.....	32
5.3.2	Enteignung.....	32
5.3.3	Vorkaufsrecht.....	33
5.4	Städtebauförderung.....	33
5.4.1	Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen.....	34
5.4.2	Stadtumbaumaßnahmen.....	34
5.5	Kommunale Förderprogramme.....	35
5.6	Datenschutzrichtlinien.....	35
6.	Fazit - Defizite der Planung im Umgang mit Gebäudeleerständen.....	36
Teil III Untersuchungsraum Hauptstraße in Frankenstein		
7.	Charakterisierung des Untersuchungsraumes.....	41
7.1	Raumstrukturelle Einordnung.....	41
7.2	Historische Entwicklung.....	42
7.3	Siedlungsstrukturelle Einordnung.....	43
7.3.1	Siedlungsstrukturelle Einordnung Frankensteins.....	43
7.3.2	Siedlungsstrukturelle Einordnung der Hauptstraße.....	43
7.4	Demografische Entwicklung.....	44
7.4.1	Bevölkerungsentwicklung in Frankenstein.....	44
7.4.2	Bevölkerungsentwicklung in der Hauptstraße.....	47
7.5	Wohnungsmarkt- und Haushaltsentwicklung.....	48

7.5.1	Wohnungsmarkt- und Haushaltsentwicklung in Frankenstein.....	48
7.5.2	Wohnungsmarkt- und Haushaltsentwicklung in der Hauptstraße.....	49
7.6	Städtebauliche Misstände in der Hauptstraße.....	50
8.	Leerstandserfassung in der Hauptstraße.....	57
8.1	Aktuelle Leerstandssituation.....	58
8.2	Baulicher Zustand leer stehender Gebäude.....	61
8.3	Leerstandsursachen.....	62
9.	Eigentümergefassung in der Hauptstraße.....	65
9.1	Eigentümerstruktur.....	65
9.2	Eigentümerstruktur komplett und teilweise leer stehender Gebäude.....	66
9.3	Bewirtschaftungssituation der Eigentümer.....	66
9.4	Investitionsbereitschaft der Eigentümer.....	66
9.5	Baulicher Zustand der Gebäude selbstnutzender und vermietender Eigentümer.....	68
9.6	Fazit – Defizite in der Bausubstanz im Zusammenhang wichtiger Eigentümergruppen.....	69
Teil IV Strategien zum Umgang mit Gebäudeleerständen		
10.	Bestehende Planungen in Frankenstein.....	73
10.1	Dorferneuerung Frankenstein.....	73
10.1.1	Ausgangssituation.....	73
10.1.2	Vorgehensweise und Moderationsprozess.....	73
10.1.3	Handlungsfelder und Ziele.....	74
10.1.4	Maßnahmen.....	74
11.	Ansätze aus der Praxis anderer Gemeinden.....	75
11.1	Kommunales Abrissprogramm in Illingen an der Saar.....	75
11.1.1	Ausgangssituation.....	75
11.1.2	Vorgehensweise.....	75
11.1.3	Handlungsfelder.....	76
11.1.4	Maßnahmen.....	76
11.2	ILE-Region Lahn-Taunus.....	77
11.2.1	Ausgangssituation.....	77
11.2.2	Vorgehensweise.....	77
11.2.3	Handlungsfelder.....	77

11.2.4	Maßnahmen.....	78
12.	Methodischer Aufbau eines Strategiekonzeptes.....	80
12.1	Phase 01: Analysephase.....	83
12.2	Phase 02: Zielsetzungsphase.....	84
12.3	Phase 03: Strategieraufbauphase.....	85
12.3.1	Planungsgemeinschaft Westpfalz.....	85
12.3.2	Akteure auf kommunaler Ebene.....	85
12.3.3	Instrumente zur Mobilisierung von Eigentümern.....	86
12.4	Phase 04: Umsetzungsphase.....	89
12.4.1	Handlungsstrategien auf interkommunaler Ebene.....	89
12.4.2	Handlungsstrategien auf kommunaler Ebene.....	92
12.4.3	Handlungsstrategien auf Objektebene.....	94
13.	Abschließende Gesamtbetrachtung.....	98
Teil V Erhebungsbögen der aktuellen Leerstände		
Teil VI Verzeichnisse		
	Abbildungsverzeichnis.....	V
	Literaturverzeichnis.....	IX
	Internetquellen.....	XIII
	Gesetzestexte und Richtlinien.....	XIV
	Abkürzungsverzeichnis.....	XV
Teil VII Anlage – Zusätzliche Planwerke		

Kurzfassung

Die vorliegende Arbeit „Strategien zum Umgang mit Gebäudeleerständen im ländlichen Raum – dargestellt am Beispiel Frankenstein Pfalz“ basiert auf der Problematik vermehrt auftretender Gebäudeleerstände in peripheren Gebieten in Deutschland und die fehlende Steuerung dieser Entwicklung. Bisherigen Beobachtungen zufolge fehlen für Räume außerhalb der Ballungszentren fundierte, regional differenzierte Kenntnisse über das Ausmaß der vorherrschenden Situation in den Dörfern. Die Thematik wird im Rahmen der Dorferneuerung in Frankenstein in der Ausarbeitung exemplarisch auf den Untersuchungsraum Hauptstraße analysiert und dargestellt.

Ein Einstieg in den komplexen Sachverhalt findet durch eine Erläuterung grundlegender Rahmenbedingungen und Begrifflichkeiten statt; angefangen bei der Betrachtung ländlicher Räume unter Schrumpfungsbedingungen, bis hin zu allgemeinen Aussagen in Bezug auf den demografischen Wandel und den Wohnungs- und Immobilienmarkt sowohl in Deutschland als auch in Rheinland-Pfalz.

Das Kernelement der erwähnten Aufgabenstellung bezüglich des Umgangs mit Gebäudeleerständen ist das detaillierte Befassen mit dem Phänomen „Leerstand“. Neben einer Aufzählung verschiedener Leerstandsarten, sind die zum Leerstand führenden Ursachen und die Auswirkungen auf verschiedene Bereiche in einer Gemeinde entscheidend, um einen generellen Überblick über die aktuelle Situation in peripheren Siedlungen zu erhalten.

Um ländliche Gemeinden an künftige Anforderungen und Planungen anzupassen, ist die Mitwirkungsbereitschaft und das Handeln privater Immobilieneigentümer ein unerlässlicher Prozess in der räumlichen Planung. Hierfür sind die relevanten Eigentümerstrukturen und die Bewirtschaftungsstrategien der Eigentümer vor Ort interessant, um Aussagen zu deren Motivationlage und Investitionsbereitschaft im Dorferneuerungsprozess treffen zu können. Erste Erfahrungen mit der aktiven Einbindung betroffener Immobilieneigentümer in Stadterneuerungsprozessen, haben gezeigt, dass nur so Planungen erfolgreich umgesetzt werden können. Dies soll zukünftig auch in ländlichen Räumen zur Anwendung kommen.

Die Ebenen der räumlichen Planung in Deutschland verfügen über instrumentelle Handlungsmöglichkeiten, die in ländlichen Räumen im Umgang mit Gebäudeleerständen eine Verwendung finden. Ein Mangel an der Handhabung und Durchführung dieser Förderprogramme und Rechtsinstrumente in dörflichen Gebieten, ist darauf zurückzuführen, dass diese sich mehr auf Stadumbauegebiete konzentrieren und großen Wert auf Gestaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen legen.

Um eine Strategiekonzept zum Umgang mit Gebäudeleerständen im ländlichen Raum und in Bezug auf die Ortsgemeinde Frankenstein entwickeln zu können, ist eine ausführliche empirische Untersuchung der aktuellen Leerstandssituation und der Eigentümerstruktur in der Hauptstraße grundlegender Bestandteil. Dabei hat sich eine größere Anzahl an leer

stehenden Gebäuden herauskristallisiert, die überwiegend aufgrund erheblicher Baumängel und nicht angepasster Wohnbedürfnisse dringenden Handlungsbedarf benötigen. Erhebungen zu den Leerstandsursachen im Ort wurden ebenfalls durchgeführt um eine Zusammenfassung städtebaulicher Missstände aufzuzeigen und somit neue Erkenntnisse zu den Handlungserfordernissen zu gewinnen.

Eine zusätzliche Betrachtung der Eigentümerstruktur im Untersuchungsraum, sowie die Analyse des baulichen Zustandes der Immobilien wichtiger Eigentümergruppen für die Dorferneuerung, lässt den Schluss zu, dass die Mehrzahl aller Häuser von baulichen Mängeln betroffen sind.

Die Entwicklung eines Strategiekonzeptes zur Leerstandsbewältigung basiert einerseits auf den gewonnenen Erkenntnissen der konzeptionellen Grundlagenforschung sowie der empirischen Studie der Frankensteiner Hauptstraße und andererseits auf den Erfahrungen erfolgreicher Modellprojekte anderer Gemeinden, die zur Anregung eigener Ideen dienen sollen.

Ein erfolgreiches Konzept kann nur auf Basis einer interkommunaler Kooperation durch eine Vielzahl verschiedener Akteursgruppen gelingen. Darauf stützt sich das in der vorliegenden Arbeit entwickelte Strategiekonzept. Der gesamte Prozess verläuft dabei in vier Phasen:

- Analysephase
- Zielsetzungsphase
- Strategieaufbauphase
- und Umsetzungsphase.

Die in den Planungsprozess integrierten Ebenen, die interkommunale, die kommunale und die Objektebene, durchlaufen gemeinsam die einzelnen Phasen um eine koordinierte Entwicklung und Abstimmung über Projekte und Handlungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Dazu muss die Rollenverteilung aller notwendigen Akteure auf den einzelnen räumlichen Ebenen und deren Verantwortlichkeiten in der Planung ermittelt und klar definiert sein. So ergeben sich unterschiedliche Handlungsstrategien und Umsetzungsmaßnahmen in allen Bereichen. Einige vorgeschlagene Optionen wären die Entwicklung regionaler Leerstandskataster oder rechtliche Anpassungen bisheriger Förderprogramme und Gesetze auf interkommunaler Ebene; die Einrichtung eines Vor-Ort-Büros für die Anliegen der Bürger oder die Einstellung eines Leerstandsloten in der Gemeinde. Aber auch die Förderung einzelner Umnutzungs- oder Sanierungsmaßnahmen bis hin zur Abrissförderung auf Gebäudeebene wären denkbar.

Schlussendlich soll die Arbeit als eine Diskussionsgrundlage zur weiteren Entwicklung einer Strategie zum Umgang mit Gebäudeleerständen im ländlichen Raum dienen.

Teil I
Einführung in die Thematik

1. Einleitung

1.1 Problemstellung

Ländliche Räume sind aktuell teilweise dramatischen Bevölkerungsverlusten infolge des demografischen Wandels und selektiver Abwanderung junger Bevölkerungsgruppen ausgesetzt. Dadurch kommt es zu einer Überalterung der Gesellschaft und einer fehlenden Auslastung der kommunalen Nahversorgung und Infrastruktur sowie einer Verringerung der Steuereinnahmen. Bis zum Jahr 2030 wird in Rheinland-Pfalz die Bevölkerungszahl mittelfristig um fast 6 Prozent schrumpfen. Diese Entwicklungen sind bereits Realität in vielen Dörfern Deutschlands, auf die es dringend zu reagieren gilt.

Ein weiterer zentraler Aspekt für die Kommunalentwicklung betrifft den Rückgang der Wohnungsnachfrage in den Gemeinden im ländlichen Raum. Das Resultat sind leer stehende und untergenutzte Wohngebäude. Dabei gilt es Handlungsoptionen aufzuzeigen, um den Kommunen das Reagieren auf diese Problematik zu ermöglichen.

Bisher ist der mangelnde Umgang mit Gebäudeleerständen in peripheren Lagen darauf zurückzuführen, dass die zur Verfügung stehenden planungsrechtlichen Instrumente mehrheitlich auf Wachstum im städtischen Kontext angepasst sind und sich weniger auf Schrumpfungsprozesse im ländlichen Raum konzentrieren.

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen zeigen immer wieder Dörfer und Gemeinden aus allen Teilen Deutschlands, dass im Wandel auch eine Chance stecken kann, die es zu nutzen gilt. Eine Vielzahl von Kommunen hat bereits damit begonnen, die Initiative zu ergreifen, um dem demografischen Wandel sowie dem Aussterben der Dörfer entgegenzuwirken.

Im Fokus dieser Arbeit steht die Ortsgemeinde Frankenstein Pfalz, die mit dem Instrument der Dorferneuerung eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Strategie verfolgt, um die strukturellen Missstände und Probleme im Ort zu beheben und somit eine nachhaltige Entwicklung zu sichern. Hierbei soll besonderes Augenmerk auf die sich immer mehr verstärkte Leerstandsproblematik, in der von Durchgangsverkehr geplagten Hauptstraße gelegt werden. Dort, wo die Nachnutzung der Immobilien ungewiss ist, fehlt es folglich an privaten Initiativen für Maßnahmen der Bauunterhaltung, Instandsetzung und vor allem Modernisierung. Es ist schon jetzt bereits erkennbar, dass sich die Leerstandsproblematik und der Instandsetzungstau im Untersuchungsgebiet dramatisch verschärft. Die Mobilisierung dieser Immobilien und ihre Wiedernutzung stellt eine der zentralen Herausforderungen in Frankenstein dar.

Bisher ist die Leerstandsarbeit eine Eigensache der Kommunen, interkommunale koordinierte Vorgehensweisen oder integrierte regionale Gesamtkonzepte im Umgang mit Gebäudeleerständen fehlen gänzlich. Daher muss es gelingen, die Bewältigung der Leerstandsproblematik zu einer regionalen, wenn nicht sogar landesweiten Aufgabe zu etablieren.

1.2 Zielsetzung

Als Ziel der Arbeit sollen Strategien zum Umgang mit Gebäudeleerständen im ländlichen Raum entwickelt werden, die auf eine interkommunale Kooperation zwischen den Gemeinden in einer Region abzielen. Als wesentlicher Bestandteil gilt dabei die Mobilisierung der Eigentümer leer stehender Immobilien in der Dorferneuerung. Dazu werden in den Dörfern neue Leitbilder und Konzepte benötigt, um aktiv und zielgerichtet dem Leerstand zu begegnen.

Zum Ziel führende Fragestellungen in der Arbeit lauten dabei:

- Wie entsteht Leerstand und welche Arten von Leerstand gibt es?
- Welche Probleme verursachen Leerstände in ländlichen Räumen und wie wird mit diesen umgegangen?
- Welche Eigentümerstrukturen und Bewirtschaftungssituationen der Immobilien sind für die nachhaltige Entwicklung einer Gemeinde entscheidend?
- Welchen Beitrag können vorhandene Instrumente im Umgang mit Leerständen leisten?
- Welche Mindestinhalte müssen neue Strategien und Handlungsmöglichkeiten enthalten?
- Wie können dabei Immobilieneigentümer erfolgreich in den Planungsprozess eingebunden werden?

Letztendlich soll ein für ländliche Räume angepasstes Strategiekonzept, welches in Frankenstein sowie anderen Gemeinden einsetzbar wäre, etabliert werden. So können Handlungsstrategien zur Bekämpfung des Leerstandes entwickelt, längere Leerstände verhindert und eine Übersicht über verfügbare Gebäude und Flächen gegeben werden, sodass die Qualität der Lebensbedingungen für die Bevölkerung im Ort wieder gesichert ist.

1.3 Methodische Vorgehensweise

Die Arbeit gliedert sich in drei Teile, die jeweils in mehrere Kapitel unterteilt ist. Im ersten Teil werden die konzeptionellen Grundlagen ermittelt, im zweiten Teil wird eine umfassende Analyse der Rahmenbedingungen und Problematik im Untersuchungsraum durchgeführt, um im dritten Teil Bausteine für ein Strategiekonzept zu erarbeiten und Handlungserfordernisse für die Kommune und die Eigentümer abzuleiten.

Konzeptionelle Grundlagen

In diesem Themenfeld werden zuerst die allgemeinen Rahmenbedingungen anhand umfassender Literaturrecherche und der Auswertung statistischer Daten erläutert, um einen ersten Einblick in die Thematik zu erhalten. In diesem Zusammenhang gehört die Definition des Begriffs „Ländlicher Raum“ sowie dessen räumliche Abgrenzung auf Bundes- und

Landesebene zur Ausarbeitung. Zusätzlich wird auf die Problematik der Schrumpfung und die Folgewirkungen auf ländliche Räume eingegangen. Weitere unerlässlicher Bausteine der Grundlagendarstellung sind die Erläuterung der grundsätzlichen demografischen Kenngrößen und zugleich die Kernaussagen der Wohnungs- und Haushaltsentwicklung in Deutschland und in Rheinland-Pfalz. Dabei werden die Themenblöcke stets hierarchisch sortiert um einen geordneten Überblick zu bekommen.

Neben den allgemeinen Rahmenbedingungen werden auch Aspekte der Leerstandsproblematik in ländlichen Räumen ausführlich beleuchtet. Nach einer kurzen Beschreibung verschiedener Leerstandsarten, werden zum einen mittel- und unmittelbare auf Leerstand wirkende Ursachen und zum anderen die Auswirkungen von Leerstand herausgestellt.

Eine zentrale Stellung im Umgang mit Gebäudeleerständen nehmen die Eigentümer der betreffenden Immobilien ein. Hier wird das Augenmerk auf die vorherrschenden Eigentümerstrukturen und deren Bewirtschaftungsstrategien als auch auf deren Motivationslage bzw. Investitionsbereitschaft zur Durchführung erforderlicher Maßnahmen gelegt.

In einem letzten Schritt im Grundlagenteil werden die Förderung und die Instrumente zum Umgang mit Gebäudeleerständen und deren Wirksamkeit auf den ländlichen Raum aufgezeigt. Im Mittelpunkt steht dabei das Instrument der Dorferneuerung. Aber auch andere Fördermittel und planungsrechtliche Instrumente sowie datenschutzrechtliche Richtlinien werden angeschnitten.

Untersuchungsraum Hauptstraße in Frankenstein Pfalz

Der Analyseteil der vorliegenden Ausarbeitung befasst sich mit der aktuellen Situation in der Beispielgemeinde Frankenstein Pfalz mit Priorität auf das Untersuchungsgebiet der Dorferneuerung, die Hauptstraße im Ort. Zuerst wird eine allgemeine Charakterisierung des Gesamtortes durch eine raumstrukturelle Einordnung und einen kurzen historischen Abriss vorgenommen.

Daran anschließend folgt ähnlich wie im Grundlagenteil hierarchisch aufgebaut eine Analyse der Siedlungsstruktur, der demografischen Entwicklung und der Wohnungsmarkt- und Haushaltsentwicklung auf gesamtörtlicher und teiltörtlicher Ebene, welche über die Daten des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und andere Statistische Berichte bezogen werden.

Durch Bestandserhebungen und Gespräche mit Ortskundigen werden im nächsten Schritt allgemeine städtebauliche Missstände wie die hohe Verkehrsbelastung oder der Bauzustand der Gebäude in der Hauptstraße untersucht, um erste Ursachen für die belastende Leerstandsproblematik abzuleiten.

Daraus resultiert die ausführliche Analyse der aktuellen Leerstandssituation in der

Hauptstraße. Die derzeitigen leer stehenden Immobilien, aber auch Gebäude, die zukünftig vor einem Eigentümerwechsel stehen, werden mithilfe der Einwohnermeldedaten der Verbandsgemeinde (VG) Hochspeyer und Vor-Ort-Begehungen erfasst und in einem Plan kartiert. Ebenfalls werden diese Gebäude nach ihren baulichen Mängeln hin charakterisiert, da hier besonders akuter Handlungsbedarf besteht.

Der Eigentümerstruktur in der Hauptstraße wird im letzten Schritt anhand der personenbezogenen Eigentümerdaten unter Wahrung der datenschutzrechtlichen Aspekte eine nähere Betrachtung beigemessen. Dabei werden einerseits dominante Eigentümergruppen und andererseits Eigentümer leer stehender Bausubstanz herausgestellt, da diese für die zukünftige Entwicklung des Ortes von großer Bedeutung sind.

Strategien zum Umgang mit Gebäudeleerständen

Auf Grundlage der erarbeiteten Ergebnisse aus den beiden anderen Teilen lässt sich nun ein Strategiekonzept zum Umgang mit Gebäudeleerständen im ländlichen Raum konkretisieren.

Dabei wird zuerst kurz auf die bestehenden Planungen in Frankenstein eingegangen und sowohl die Handlungsfelder bzw. Ziele als auch die daraus ergebenden Maßnahmen der Dorferneuerung angerissen, um diese in das Strategiekonzept zu integrieren.

Darüber hinaus werden erfolgreiche Modellprojekte anderer Gemeinden aufgezeigt, die als Anregung dienen oder eine Vorbildfunktion für eigene Ideen einnehmen sollen.

Die Strategie konzentriert sich auf die Kooperation und Kommunikation der im Prozess beteiligten Akteure auf verschiedenen Planungsebenen und gibt Anregungen zu Verfahrensweisen und zum Instrumenteneinsatz.

Den Abschluss der Arbeit bildet die Erarbeitung konkreter Handlungsvorschläge für die Gemeinde, die auch die Interessen der Eigentümer im gesamten Planungsprozess berücksichtigen.

Teil II
Konzeptionelle Grundlagen

2. Allgemeine Rahmenbedingungen

Die allgemeinen Rahmenbedingungen stellen einen grundlegenden Baustein in der gesamten Themenstellung der vorliegenden Arbeit dar, um weiterführende Analysen und darauf aufbauende Strategien und Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Gebäudeleerständen im ländlichen Raum herzuleiten. Neben den Bezug auf den „*Ländlichen Raum*“ und den Begriff der Schrumpfung, wird auch auf demografiebedingte Kenndaten und auf Determinanten der Wohnungs- und Immobilienmarktentwicklung eingegangen.

2.1 Der Ländliche Raum

In Deutschland leben über die Hälfte der Menschen, etwa 44 Millionen, in Dörfern und kleineren Städten im „*Ländlichen Raum*“ und nehmen somit fast 90 Prozent der Gesamtfläche Deutschlands ein.¹ In Rheinland-Pfalz liegt der Anteil der städtischen Bevölkerung, bezogen auf Städte mit mindestens 100.000 Einwohner, bei nur 17 Prozent.²

Diese Räume stehen heutzutage und auch in Zukunft vor großen Herausforderungen, da für immer mehr Gemeinden in peripheren Lagen der Bevölkerungsrückgang bereits Realität ist. Während in den 1990er Jahren nur jede fünfte Gemeinde bundesweit betroffen war, ist dieser Anteil im Zeitraum zwischen 2000 und 2005 auf über 50 Prozent gestiegen. Neben der demografischen Schrumpfung haben besonders ländliche Räume mit der Abwanderung junger Menschen, einer Überalterung der Bevölkerung sowie einer unzureichenden dörflichen Infrastruktur und einer erhöhten Leerstandsproblematik zu kämpfen.³

An dieser Stelle wird zunächst eine Definition des „*Ländlichen Raums*“ und danach eine Abgrenzung auf Bundes- und Landesebene vorgenommen. Daraus kann in einem späteren Kapitel eine raumstrukturelle Abgrenzung des Untersuchungsraums erfolgen.

2.1.1 Definition Ländlicher Raum

Im Raumordnungsbericht 2005 des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) wird der ländliche Raum unter anderem durch folgenden Satz charakterisiert: *„Abgelegenheit, niedrige Bevölkerungsdichte, Abwanderungstendenzen und Durchschnittseinkommen zählen ebenso zu typischen Merkmalen ländlicher Räume wie Suburbanisierungsdruck, zentrennahe Lage, attraktive Wohnstandorte, Entstehung neuer Wirtschaftscluster und Fremdenverkehrsgebiete.“*⁴

1 Internetauftritt des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, aufgerufen unter: http://www.bmelv.de/DE/Landwirtschaft/Laendliche-Raume/laendliche-raeume_node.html, Zugriffsdatum: 24.03.2013

2 Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz (MULEWF) (2011) (Hrsg.): Lust auf LEADER – Hand in Hand, Mainz, S. 4

3 Vgl. Born, Karl Martin: Zuwanderungen in den peripheren ländlichen Raum. Eine Chance?, in: Henkel, Gerhard; Schmied, Doris (2007) (Hrsg.): Leerstand von Gebäuden in Dörfern - Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung?, Göttingen, S. 20

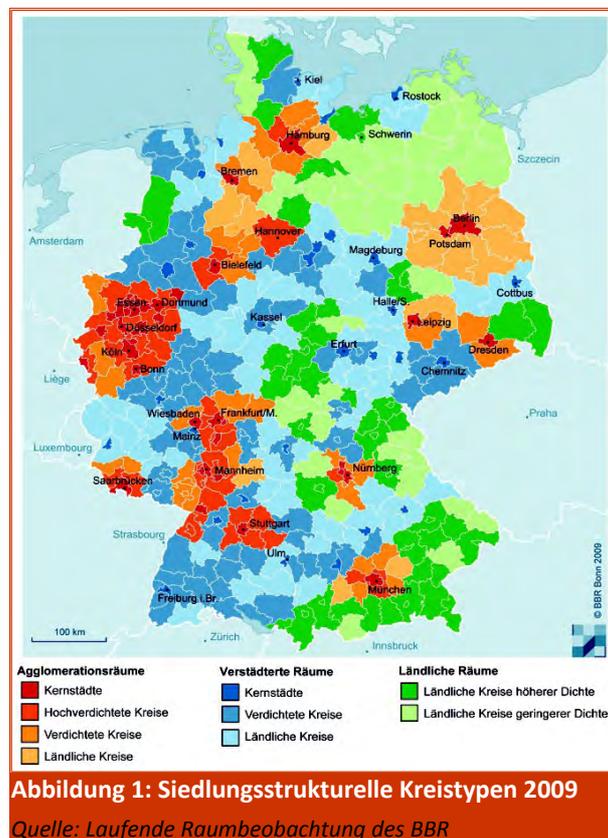
4 Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2005) (Hrsg.): Raumordnungsbericht 2005, Berichte Band 21, Bonn, S. 203

Der Begriff des ländlichen Raums lässt sich heutzutage jedoch nicht mehr durch eine allumfassende Definition erklären, denn gerade wegen der fortschreitenden Angleichung ländlicher Räume an städtische Verhältnisse wird eine räumliche Abgrenzung immer schwieriger.⁵

In der vorindustriellen Zeit war es möglich, den ländlichen Raum mit dem wirtschaftlichen Raum gleichzusetzen. Dies ist aufgrund ökonomischer Veränderungen und dem damit einhergehenden Bedeutungsverlust der Landwirtschaft nicht mehr zeitgemäß.⁶ Neben der Funktion als Nahrungsmittelproduktionsstandort zählen die Sicherung der Arbeits- und Wohnfunktion, die Erholungsvorsorge und der Tourismus, der Schutz der Natur- und Kulturlandschaft, Infrastruktur sowie die Bereitstellung der Ressourcen als wichtige Aufgaben ländlicher Räume.⁷

2.1.2 Raumabgrenzung auf Bundesebene

Auf Bundesebene hat das BBR in der laufenden Raumbeobachtung, Deutschland in siedlungsstrukturelle Gebietstypen eingeteilt. Dabei unterscheiden sich „Ländliche Räume“ von „Verstädterten Räumen“ und „Agglomerationsräumen“. Diese sind nochmals in Kreistypen unter Berücksichtigung der Abgrenzungsmerkmale Bevölkerungsdichte und Lage differenziert. Innerhalb der zwei Gebietstypen „Agglomerationsräume“ und „Verstädterte Räume“ gibt es jeweils neben den Punkten „Kernstädte“ und „verdichtete Kreise“ mit einer Bevölkerungsdichte über 150 Einwohner pro Quadratkilometer (EW/km²) die Unterkategorie „Ländliche Kreise“ mit einer Bevölkerungsdichte unter 150 EW/km². Die „Ländlichen Räume“ werden außerdem in Kreise „höherer Dichte“ (Bevölkerungsdichte über 100 EW/km²) und Kreise „geringerer Dichte“ (unter 100 EW/km²) unterteilt.⁸



5 Vgl. BBR (2005) (Hrsg.): Raumordnungsbericht 2005, Berichte Band 21, Bonn, S. 366

6 Vgl. Hoppe, Timon (2009) (Hrsg.): Der ländliche Raum im 21. Jahrhundert – Neubewertung einer unterschätzten Raumkategorie. Ein methodischer und regionaler Beitrag zur Kulturlandschaftsforschung und Raumplanung am Beispiel Schleswig Holstein, Hamburg, S. 22

7 Vgl. Bens, Oliver; Hüttel, R.F.; Pliening, Tobias (2008) (Hrsg.): Zur Zukunft ländlicher Räume. Entwicklungen und Innovationen in peripheren Regionen Nordostdeutschlands, Forschungsberichte der Interdisziplinären Arbeitsgruppen der Berlin – Brandenburgischen Akademie der Wissenschaften Band 20, Berlin, S. 8

8 Vgl. Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) (2005) (Hrsg.): Handwörterbuch der Raumordnung, Hannover, S. 353 f.

2.1.3 Raumabgrenzung auf Landesebene

Die Bundesländer haben eigene Bestimmungen zur Abgrenzung des ländlichen Raumes. Das Land Rheinland-Pfalz unterscheidet in ihrem Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) zwischen zwei Raumstrukturtypen. Dabei handelt es sich um „*Verdichtungsräume*“ und „*Ländliche Räume*“. Eine genaue Ausdifferenzierung erfolgt durch die Indikatoren Bevölkerungs- und Siedlungsdichte sowie Zentrenreichbarkeit.⁹

2.2 Ländliche Räume im Schrumpfungsprozess

Im städtischen Kontext steht das Thema der Schrumpfung schon seit längerer Zeit im Fokus der öffentlichen Aufmerksamkeit. In ländlichen Räumen sind Schrumpfungsprozesse ebenfalls kein neues Phänomen. Trotz der bereits realen Schrumpfungstendenzen setzen viele Gemeinden im ländlichen Raum weiterhin auf Wachstum, anstatt eine zielgerichtete Planung in Bezug auf Schrumpfung in die Hand zu nehmen. Dieser andauernde Trend äußert sich in der Verlegung von Schulen und Kindergärten, der Schließung letzter Versorgungseinrichtungen für Waren des täglichen Bedarfs und der geringen Auslastung öffentlicher Infrastruktur. Ländliche Siedlungen leiden oft unter einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und einer selektiven Abwanderung junger Bevölkerungsgruppen, wie auch einer unausgewogenen Altersstruktur im Ort.

Zur Beschreibung der Problematik wird in diesem Kapitel anfangs der Begriff der Schrumpfung umschrieben und danach wesentliche Ursachen und Auswirkungen dieser Entwicklung kurz erläutert.

2.2.1 Definition Schrumpfung

Die Einordnung des Begriffs der Schrumpfung ist breit gefächert und unterliegt vielfältigen Blickwinkeln und Herangehensweisen, auf die im Umfang der Arbeit nicht näher eingegangen werden kann.

Der Begriff Schrumpfung wird in der Stadtforschung als natürlicher Gegenprozess des Wachstums bezeichnet. Gemeinden mit Wachstumstendenzen liegen unmittelbar neben schrumpfenden Gemeinden.

Im räumlichen Zusammenhang definiert das BBSR Schrumpfung als einen mehrdimensionalen Prozess, gekennzeichnet durch Bevölkerungsabnahme, Wanderungsverluste, Arbeitsplatzrückgang, hohe Arbeitslosigkeit und geringe Wirtschafts- und Kaufkraft. Vor diesem Hintergrund wird Schrumpfung als ein negativer Prozess verstanden, der ausgehend von ursächlichen Entwicklungsverläufen in den Bereichen Demografie und Ökonomie, Folgeprozesse in anderen Bereichen der Stadtentwicklung nach sich zieht.¹⁰

⁹ Vgl. Ministerium des Innern und für Sport (2004) (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz, Mainz, S. 39

¹⁰ Internetauftritt des BBSR, aufgerufen unter: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/AktuelleErgebnisse/Stadtentwicklung/Gemeinden/wachsend_schrumpfend.html, Zugriffsdatum: 30.12.2013

2.2.2 Ursachen und Auswirkungen der Schrumpfung

Die grundlegenden Ursachen schrumpfender Entwicklungstendenzen sind zum einen der natürliche Bevölkerungsrückgang und zum anderen die Abwanderung der jungen Bevölkerung infolge anhaltender ökonomischer Strukturschwäche der Gemeinden in peripheren Lagen. Daraus ergeben sich hauptsächlich Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt- und die Haushaltsentwicklung sowie die kommunalen Finanzen und die Infrastruktur in einer Gemeinde.¹¹

Diese spezifische Problematik des demografischen Wandels und die damit verbundenen Auswirkungen auf ländliche Räume werden in den nächsten Kapiteln ausführlich behandelt.

2.3 Der demografische Wandel und seine Auswirkungen auf ländliche Räume

Der demografische Wandel und die damit einhergehenden Entwicklungen rücken in den letzten Jahren immer weiter in den Fokus der öffentlichen Diskussion. Gerade ländliche Räume sind von Geburtenrückgang, schrumpfender Bevölkerung, Alterung der Gesellschaft und erheblicher Abwanderung betroffen. Diese grundlegenden Trends überlagern sich in vielen Teilen peripherer Räume, sodass ihre negativen Auswirkungen kumulieren.

2.3.1 Allgemeine Trends des demografischen Wandels

Der demografische Wandel wird von den Faktoren Geburtenrate, Lebenserwartung und Migration bestimmt. Seit den 1970er Jahren bis heute ist die Geburtenziffer von der Bestandserhaltungszahl 2,1 Kinder pro Frau auf 1,4 gesunken. Damit schrumpft die Bevölkerung ohne Zuwanderung mit jeder Generation um mehr als 30 Prozent. Die Zahl der Sterbefälle nimmt immer mehr zu und übersteigt inzwischen sogar die Geburtenrate. Ohne die Zuwanderung aus dem Ausland würde Deutschlands Bevölkerung bereits seit langer Zeit zurückgehen. In den letzten Jahren ist der Wanderungsgewinn jedoch zurückgegangen und kann somit das Geburtendefizit nicht mehr ausgleichen.¹² Der Altersaufbau der Bevölkerung hat ebenfalls mit gravierenden demografischen Verschiebungen zu rechnen. Die geburtenstarken Jahrgänge aus den 1950er und 1960er Jahren rücken in den nächsten Jahrzehnten in das hohe Alter auf, was auch noch durch eine zunehmende Lebenserwartung verstärkt wird.¹³

Im Allgemeinen müssen ländliche Räume, verstärkt in Ostdeutschland, mit vielfältigen Auswirkungen des Demografischen Wandels rechnen, die wirtschaftliche, infrastrukturelle und soziale Probleme in Gemeinden verstärken kann. Darunter leidet letztlich auch die Lebensqualität und die Attraktivität der betroffenen Gebiete.¹⁴

11 Küpper, Patrick, et.al., Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung (2013) (Hrsg.): Regionale Schrumpfung gestalten. Handlungsspielräume zur langfristigen Sicherung gesellschaftlicher Teilhabe schaffen und nutzen, Braunschweig/Bonn, S. I

12 Vgl. Deutsche Landeskulturgesellschaft (2006) (Hrsg.): Ländlicher Raum auf roter Liste, Sonderheft 1, S. 16 ff.

13 Vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2011) (Hrsg.): Demografischer Wandel in Deutschland – Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern, Heft 2, Wiesbaden, S. 6

14 Vgl. BMVBS, BBSR (2011) (Hrsg.): Regionalstrategie Daseinsvorsorge. Denkanstöße für die Praxis, Berlin, Bonn, S. 5 ff.

2.3.2 Bevölkerungsentwicklung in Deutschland

Bevölkerungsrückgang

In Deutschland leben derzeit rund 80,5 Millionen Menschen. Nach der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2009, werden es bis zum Jahr 2060 voraussichtlich nur noch zwischen 65 und 70 Millionen sein. Dies entspricht einem kontinuierlichem Rückgang der Einwohnerzahl gegenüber dem Jahr 2012 um über 10 Millionen Personen.¹⁵

Veränderung der Altersstruktur

Dabei kommt es zu erheblichen Verschiebungen in der Altersstruktur, wie in der unten stehenden Abbildung erkennbar ist. So entspricht diese nicht mehr dem klassischen Altersaufbau, bei dem die jüngeren Altersjahrgänge die Älteren zahlenmäßig übersteigen.

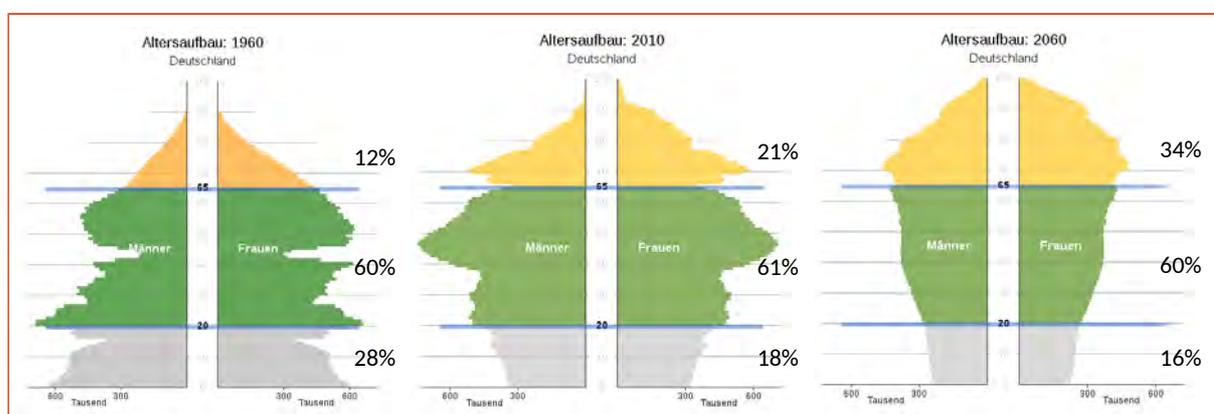


Abbildung 2: Altersaufbau der Bevölkerung in Deutschland

Quelle: Statistisches Bundesamt 2013

Während die Gruppe der unter 20 Jährigen von 18 Prozent im Ausgangsjahr 2010 im Jahr 2060 auf etwa 16 Prozent zurückgehen wird, nimmt die Zahl der über 65 Jährigen von rund 21 Prozent auf 34 Prozent zu. Somit wird bereits jeder Dritte bis 2060 mindestens 65 Jahre alt sein. Besonders gravierend ist die Entwicklung der Hochbetagten. Während in den letzten Jahren die Zahl der über 80 Jährigen bei 5 Prozent lag, werden bis 2060 voraussichtlich 14 Prozent der Menschen, das ist jeder Siebente, in Deutschland 80 Jahre und älter sein.¹⁶

Geburten und Sterbefälle

Die Schere zwischen den Geburten und den Sterbefällen wird in Zukunft noch weiter auseinandergehen. Insbesondere die geburtenstarken Jahrgänge der Vergangenheit, werden in 30 bis 40 Jahren ein Lebensalter erreicht haben, in dem die Mortalität steigt trotz der höheren Lebenserwartung. Das Geburtendefizit wird laut statistischer Prognosen bis zum Jahr 2050 nach der mittleren Variante von 162.000 im Jahr 2008 auf 550.000 bis 580.000

¹⁵ Vgl. Statistisches Bundesamt (2009) (Hrsg.): Bevölkerung Deutschlands bis 2060, 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Wiesbaden, S. 12

¹⁶ Vgl. ebenda, S. 14 ff.

kontinuierlich ansteigen.¹⁷ Weitere langfristige Trends sind, dass immer mehr Frauen erst nach ihrem dreißigsten Geburtstag Mutter werden und dass der Anteil der Frauen ohne Kinder leicht ansteigen wird.¹⁸

Wanderungsbewegungen

Die Vorhersagen über Wanderungsbewegungen sind nur eingeschränkt möglich, da diese von politischen, sozialen und wirtschaftlichen Faktoren im In- und Ausland abhängig sind.

2.3.3 Bevölkerungsentwicklung in Rheinland-Pfalz

Bevölkerungsrückgang

Das Land Rheinland-Pfalz muss sich in Zukunft auf ein ähnliches Bild einstellen, wie auch die anderen Bundesländer in Deutschland. Im Vergleich zum Ausgangsjahr 2010 wird bis zum Jahr 2060 laut der dritten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Landes die Personenzahl von heute knapp 4 Millionen langfristig auf 3,2 Millionen bei der mittleren Variante abnehmen. Damit würde es dem Niveau von 1952 entsprechen. Dies bedeutet einen Bevölkerungsverlust von 20 Prozent und ist somit auch etwas höher als der Durchschnitt der Bundesrepublik.¹⁹ Dabei wird die Region Westpfalz ganz besonders von einem Bevölkerungsrückgang betroffen sein. Hier ist schon seit den letzten Jahren trotz differenzierter Entwicklungen in den einzelnen Teilräumen eine Abnahme der Bevölkerungszahl zu erkennen. Das Statistische Landesamt RLP erwartet eine Abnahme der Bevölkerung von knapp 6 Prozentpunkten im Zeitraum von 2006 bis 2015 in der gesamten Region und 2 Prozentpunkten im Landkreis Kaiserslautern.²⁰

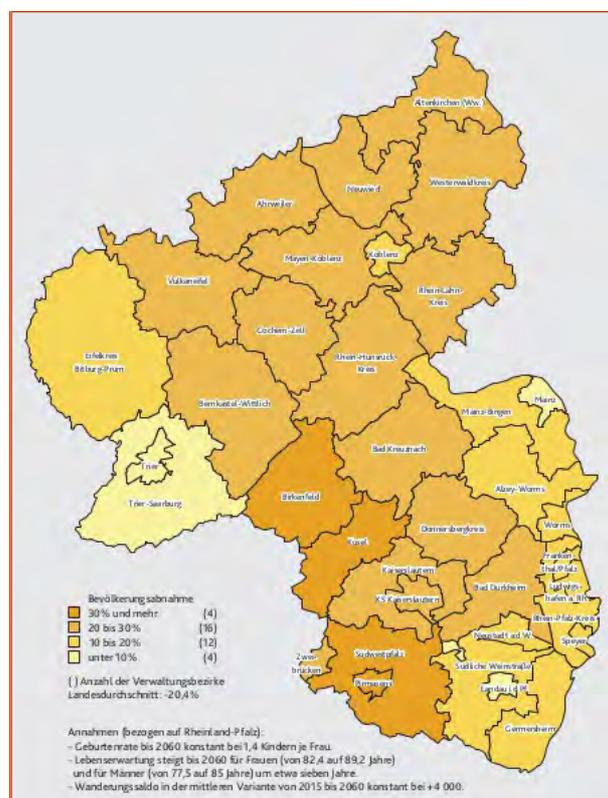


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2060 nach mittlerer Variante

Quelle: Dritte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung 2010

17 Vgl. Statistisches Bundesamt (2009) (Hrsg.): Bevölkerung Deutschlands bis 2060, 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Wiesbaden, S. 13

18 Ebenda, S. 27

19 Vgl. Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2012) (Hrsg.): Rheinland-Pfalz 2060, Dritte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2010), Statistische Analysen Nr. 25, Bad Ems, S. 61

20 Vgl. Planungsgemeinschaft Westpfalz (2007) (Hrsg.): Regionaler Raumordnungsbericht Westpfalz, Kaiserslautern, S. 6 f.

Veränderung der Altersstruktur

Die demografische Alterung der Gesellschaft wird auch in Rheinland-Pfalz zugunsten der älteren Bevölkerung und zulasten der jüngeren Generationen ausfallen. Während die Zahl der unter 20 Jährigen voraussichtlich nach der mittleren Variante um 36 Prozentpunkte von 764.000 im Jahr 2010 auf 492.000 junge Menschen zurückgehen wird, werden ein Drittel aller rheinland-pfälzischen Einwohner bis 2060 mindestens 65 Jahre alt sein. In Zahlen ausgedrückt bedeutet dies einen Anstieg um 31 Prozentpunkte auf fast 1,1 Millionen Senioren bis zum Jahr 2060. Die langfristige Entwicklung der größten Gruppe, die Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und 65, wird ebenfalls abnehmen. Im Ausgangsjahr 2010 leben 2,4 Millionen 20 bis 65 Jährige im Bundesland, bis zum Jahr 2060 kann deren Zahl um 33 Prozent auf 1,6 Millionen schrumpfen.²¹

Geburten und Sterbefälle

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung, genauer gesagt der Saldo aus Geburten und Sterbefällen verdeutlicht, dass mittlerweile in vielen Gemeinden mehr Menschen sterben als geboren werden. Während 7,7 Kinder pro 1.000 Einwohner im Jahr 2009 geboren werden, gibt es im gleichen Jahr 10,9 Sterbefälle pro 1.000 Einwohner zu verzeichnen. Diese Zahlen liegen ebenfalls unter dem bundesweiten Durchschnitt von 8,1 Geburten bzw. 10,5 Gestorbenen pro 1.000 Einwohner.²² Bei Betrachtung der momentanen und zukünftigen Entwicklungen in der Planungsgemeinschaft Westpfalz, lässt sich feststellen, dass der Gestorbenenüberschuss wie in vielen Teilen Deutschlands nicht mehr durch positive Wanderungsbilanzen ausgeglichen werden kann.²³

Wanderungsbewegungen

Die Außen- und Binnenwanderung zeigt sich positiv im Hinblick auf die Zuwanderung nach Rheinland-Pfalz. Es sind mehr Menschen ins Land gezogen als weggezogen. Davon profitieren vor allem die kreisfreien Städte, was auf die Einführung der Zweitwohnungssteuer zurückzuführen ist. In Bezug auf die Binnenwanderung innerhalb des Bundeslandes lässt sich festhalten, dass sich der Trend der Abwanderung in die Landkreise umgekehrt hat. Auch hier sind die kreisfreien Städte die Binnenwanderungsgewinner.²⁴

21 Vgl. Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2012) (Hrsg.): Rheinland-Pfalz 2060, Dritte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2010), Statistische Analysen Nr. 25, Bad Ems, S. 67 f.

22 Vgl. Bertelsmann Stiftung (2011) (Hrsg.): Deutschland im demographischen Wandel 2030, Datenreport, Länderbericht Rheinland-Pfalz, Gütersloh, S. 12

23 Vgl. Planungsgemeinschaft Westpfalz (2007) (Hrsg): Regionaler Raumordnungsbericht Westpfalz, Kaiserslautern, S. 4

24 Vgl. ebenda, S. 34 ff.

2.4 Wohnungsmarkt - und Haushaltsentwicklung

Die Haushaltsentwicklung ist ein notwendiger Bestimmungsfaktor der quantitativen Nachfrage an Wohnraum und spielt neben der Bevölkerungsentwicklung eine erhebliche Rolle für die Leerstandssituation in den Kommunen. Neben der zurückgehenden Bevölkerungszahl wird es in Zukunft auch auf dem Immobilienmarkt rückläufige Tendenzen geben. Die Zahl der Privathaushalte wird zwar weiterhin ansteigen, die Haushaltsgrößen allerdings stetig kleiner werden. Der Trend zu Singlehaushalten wird schon seit mehreren Jahrzehnten beobachtet und wird sich bis zum Jahr 2060 noch weiter verschärfen. Ursachen für die Abnahme der Haushaltsgröße sind eine weitere Individualisierung der Gesellschaft, eine Ausdifferenzierung der Lebensstile und eine Zunahme älterer Bevölkerungsgruppen.

In Schrumpfsregionen wird der Anteil an leer stehenden Gebäuden und Wohnungen zukünftig weiterhin zunehmen.²⁵

2.4.1 Wohnungsmarkt – und Haushaltsentwicklung in Deutschland

Gebäude- und Wohnungsbestand

Im Jahr 2010 gibt es nach den Ergebnissen des Mikrozensus in Deutschland insgesamt 40,5 Millionen Wohnungen, davon sind 37 Millionen bewohnt. 97 Prozent der Wohnungen sind auf 18,1 Millionen Wohngebäude verteilt. Fast 46 Prozent der bewohnten Wohnungen werden dabei von den Eigentümern selbst genutzt und 54 Prozent vermietet. Der Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland des BMVBS sagt aus, dass in beiden Landesteilen der Typ der Ein- und Zweifamilienhäuser überwiegt, ganze 84 Prozent in Westdeutschland und 78 Prozent in Ostdeutschland. Der Wohnungsleerstand summiert sich auf 3,5 Millionen Wohnungen im Jahr 2010; die Leerstandsquote ist dabei seit 2006 um 0,5 Prozentpunkte auf fast 9 Prozent angestiegen.²⁶

Wohnsituation der Haushalte

Die Veränderung der Bevölkerungszahl wirkt sich unmittelbar auf die Wohnsituation der privaten Haushalte aus. Während die Bevölkerung schrumpft, steigt die Zahl der Haushalte in Deutschland bis 2010 auf 40,3 Millionen. Die dominanten Gruppen der Ein- und Zweipersonenhaushalte kompensieren hierbei die leicht rückläufige Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Personen. So steigt die Zahl der Einpersonenhaushalte bis zum Jahr 2010 auf 16,2 Millionen und die der Zweipersonenhaushalte auf 13,8 Millionen. Die beiden Haushaltstypen nehmen somit einen Anteil von etwa 75 Prozent an allen Haushaltsformen ein. Die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Personen sinkt dagegen beständig und liegt bei 10,3 Millionen im gleichen Jahr.²⁷

25 Vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2011) (Hrsg.): Demografischer Wandel in Deutschland – Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern, Heft 2, Wiesbaden, S. 28 f.

26 Vgl. BMVBS (2013) (Hrsg.): Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, Berlin, S. 15

27 Vgl. BMVBS (2012) (Hrsg.): Wohnen und Bauen in Zahlen 2011/2012, Bonn, S. 27 f.

Der Trend zu kleineren Haushaltsformen wird sich auch zukünftig fortsetzen. Für das Jahr 2030 wird prognostiziert, dass der Anteil an Alleinlebenden in Deutschland von 40 Prozent im Ausgangsjahr 2009 auf etwa 43 Prozent den größten Teil aller Haushaltsformen übernehmen wird. Darauf folgen Zweipersonenhaushalte mit 34 Prozent (2009) und 38 Prozent (2030). Die größeren Haushaltsformen, zu denen hauptsächlich Familien gezählt werden, gehen bis zum Jahr 2030 mit mehr als 3 Prozentpunkten auf 10 Prozent zurück.²⁸

Neubautätigkeit

Um Aussagen über die Bautätigkeit in Deutschland treffen zu können, werden die Baugenehmigungen und meldepflichtigen Baufertigstellungen mit Ausschluss von Umbau-, Modernisierungs- und energetischen Sanierungsmaßnahmen im Bestand erfasst und analysiert.

Nach einem Rückgang der Neubautätigkeit seit dem Jahr 2000, ist in den letzten Jahren ein neuer Aufwärtstrend erkennbar. Im Vergleich zu 2010 werden im Jahr 2011 etwa 22 Prozent (228.000 Wohnungen) mehr Wohnungen genehmigt und 15 Prozent (183.000 Wohnungen) mehr fertiggestellt. Die Bautätigkeit nimmt vor allem in prosperierenden Ballungsregionen mit einer starken Wohnungsnachfrage zu.²⁹

2.4.2 Wohnungsmarkt – und Haushaltsentwicklung in Rheinland-Pfalz

Gebäude- und Wohnungsbestand

In Rheinland-Pfalz zählt das Statistische Landesamt im Jahr 2011 mehr als 1,1 Millionen Wohngebäude mit knapp über 1,9 Millionen Wohnungen. Die Zahl der Ein- und Zweifamilienhäuser macht ähnlich dem bundesweiten Trend mit rund 88 Prozent den größten Anteil an allen Gebäudetypen aus.³⁰ Dabei ist mehr als die Hälfte der Gebäude (1,1 Millionen Gebäude) in Besitz von Privatpersonen und wird zu 58 Prozent vom Eigentümer selbst genutzt. Der Wohnungsleerstand ist mit einer Quote von 8 Prozent und somit 152.000 Wohnungen minimal unter dem Bundesdurchschnitt von 9 Prozent.³¹

Wohnsituation der Haushalte

Die Zunahme der Lebenserwartung und die niedrige Geburtenrate von 1,4 Kinder pro Frau in Rheinland-Pfalz sowie in Deutschland tragen zur Verkleinerung der Haushalte bei.

Laut der Prognose der statistischen Ämter des Bundes und der Länder bis zum Jahr 2030 ist die Verteilung der Haushalte in Rheinland-Pfalz vergleichbar mit den Zahlen des Bundes.

28 Vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2011) (Hrsg.): Demografischer Wandel in Deutschland – Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern, Heft 2, Wiesbaden, S. 30 ff.

29 Vgl. BMVBS (2013) (Hrsg.): Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, Berlin, S. 30 f.

30 Internetauftritt des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: <http://www.infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/zeitreihe.aspx?l=0&id=3152&key=07&kmaid=0&topic=32&subject=50&zmaid=939>, Zugriffsdatum: 30.04.2013

31 Vgl. Internetauftritt des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: <http://www.statistik.rlp.de/fileadmin/dokumente/monatshefte/2008/06-2008-447.pdf>, S. 447 f., Zugriffsdatum: 30.04.2013

Dabei nehmen die Ein- und Zweipersonenhaushalte mit 40 Prozent und 39 Prozent einen sehr hohen Anteil ein, während die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen (21 Prozent) eher gering ist.³²

Neubautätigkeit

In Rheinland-Pfalz ist die Bautätigkeit in den vergangenen Jahren stark zurückgegangen. Auf 1.000 Wohnungen kommen etwa sechs neue hinzu. Der Neubau findet mit 96 Prozent ausschließlich im Bereich der Ein- und Zweifamilienhausbebauung statt.³³

2.5 Neues Selbstverständnis der Dorfentwicklungsplanung

„Veränderte Rahmenbedingungen, neue Einsichten in Wirkungszusammenhängen und gewandelte Wertvorstellungen haben immer auch zu neuen Leitbildern oder zumindest Zielsetzungen für die Dorferneuerung und Dorfentwicklung geführt und ebenso die Planungskultur beeinflusst.“³⁴

Die Dorfentwicklung befindet sich im Laufe der letzten Jahre, aber auch aktuell in einem Veränderungsprozess. Dabei sind die Ausgangsbedingungen dörflicher Strukturen alles andere als positiv. Der langjährige Erosionsprozess ist das Ergebnis einer Vielzahl von gravierender Strukturschwächen ländlicher Gemeinden. Anhaltende Funktionsverluste in historischen Ortskernen, Modernisierungstau hauptsächlich ortsbildprägender Gebäude, zunehmende strukturelle Leerstände aufgrund signifikanter demografischer und wohnungswirtschaftlicher Veränderungen setzen eine Abwärtsspirale in Gang und schaden somit dem Image ganzer Regionen. Das bisherige Planungsverständnis war auf Wachstum und vorwiegend auf die Neuausweisung von Baugebieten ausgerichtet. Heute und in Zukunft müssen im Hinblick auf Schrumpfungsprozesse neue strategische Ansätze der Bestandsentwicklung und der Durchführung von Revitalisierungs- und Rückbaumaßnahmen entwickelt werden.³⁵ Dabei wird großer Wert auf die Mitwirkungsbereitschaft und das Engagement der Bürger und Eigentümer betroffener Immobilien gelegt. Ihre Interessen tragen wesentlich zur Erreichung der Entwicklungsziele und deren Erfolg bei.

32 Vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2011) (Hrsg.): Demografischer Wandel in Deutschland – Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern, Heft 2, Wiesbaden, S. 31

33 Spehl, Harald (2011) (Hrsg.): Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen Räumen. E-Paper der ARL, Nr. 12, Hannover, S. 8

34 Kötter, Theo: Innenentwicklung der Dörfer und Revitalisierung der Dorfkerne – von der Dorferneuerung zum Dorfumbau, in: Deutsche Landeskulturgesellschaft (2009) (Hrsg.): Dörfer ohne Menschen!? Zwischen Abriss, Umnutzung und Vitalisierung, Sonderheft 2, Würzburg, S. 56

35 Vgl. ebenda, S. 60 f.

3. Einführung in die Leerstandsproblematik im ländlichen Raum

Die Bundesrepublik Deutschland hat seit Mitte der 1990er Jahre vermehrt mit Wohnungs- und Wohngebäudeleerständen zu kämpfen. Besonders betroffen sind zunehmend Siedlungen und Dörfer in ländlichen Gebieten außerhalb der Ballungszentren, sowohl in den alten als auch in den neuen Bundesländern. Während viele Städte bereits durch Stadtumbau- und Stadtrückbaumaßnahmen auf die Problematik reagieren, fehlt es im ländlichen Raum an fundierten Kenntnissen über das Gesamtausmaß und den Verbreitungsgrad von Leerständen. Die ungenügende Datenerfassung des Gebäude- und Wohnungsbestandes und die kaum vorhandene wissenschaftliche Literatur über die Leerstandsproblematik in Dörfern stellt die Gemeinden und die Planung vor große Herausforderungen.

3.1 Definition Leerstand

Der Begriff des Leerstandes lässt sich nicht klar definieren, generell werden laut dem BMVBS „*nutzbare Flächen in Gebäuden, die zur Zeit nicht genutzt werden*“³⁶ als Leerstand bezeichnet. Dabei wird zwischen drei Kategorien in Abhängigkeit von der Leerstandsdauer unterschieden. Leerstand, der nicht länger als drei Monate besteht, wird als fluktuationsbedingter Leerstand aufgrund eines Mieter- oder Eigentümerwechsels gekennzeichnet. Davon sind bis zu 3 Prozent des Bestandes als Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlich. Von einem funktionalen Leerstand ist die Rede, wenn Wohnungen oder Gebäude angesichts Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen nicht bewohnbar sind.³⁷ Struktureller Leerstand entsteht, wenn ein Gebäude länger als sechs Monate und nicht durch kurzzeitige Bauarbeiten bedingt leer steht. Diese dauerhaften Leerstände weisen auf eine geringe Nachfrage im betreffenden Immobilienmarkt hin und können für den Vermieter als kritisch betrachtet werden.³⁸

3.2 Ursachen für Leerstand im ländlichen Raum

Bezüglich der Bestimmung von Leerstandsursachen im ländlichen Raum, existiert keine bestimmte Hauptursache. Vielmehr spielen zum einen mittelbare Faktoren, wie die ökonomische und demografische Entwicklung sowie politische und planerische Rahmenbedingungen vor Ort eine Rolle. Zum anderen wirken schwierige Eigentumsverhältnisse, Merkmale der Eigentümer ebenso der Wohngebäude bzw. Wohnungen und verschiedene Standortfaktoren als unmittelbare Ursachen direkt auf den Immobilienmarkt. Vor allem bestimmt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage das Auftreten und die Dauer eines Leerstandes in einer Region oder einem Ort.³⁹

36 BMVBS, BBR (2007) (Hrsg.): Grundstückswertermittlung im Stadtumbau, Forschungen Heft 127, Bonn, S. 23

37 Vgl. ebenda, S. 23

38 Vgl. Zentrales Internetportal der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost, aufgerufen unter: <http://www.stadtumbau-ost.info/index.php?request=/service/glossar/detail.php?wort1=Leerstand,%20struktureller>, Zugriffsdatum: 24.04.2013

39 Vgl. Schmied Doris: Leerstände in Dörfern. Ausmaß und Ursachen, in: Henkel, Gerhard; Schmied, Doris (2007) (Hrsg.): Leerstand von Gebäuden in Dörfern - Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung?, Göttingen, S. 10

In der folgenden Abbildung ist dieses Wirkungsgeflecht von Ursachen dargestellt und die wichtigsten mittelbaren und unmittelbaren Faktoren, die einen Leerstand hervorrufen können, nachstehend beschrieben.

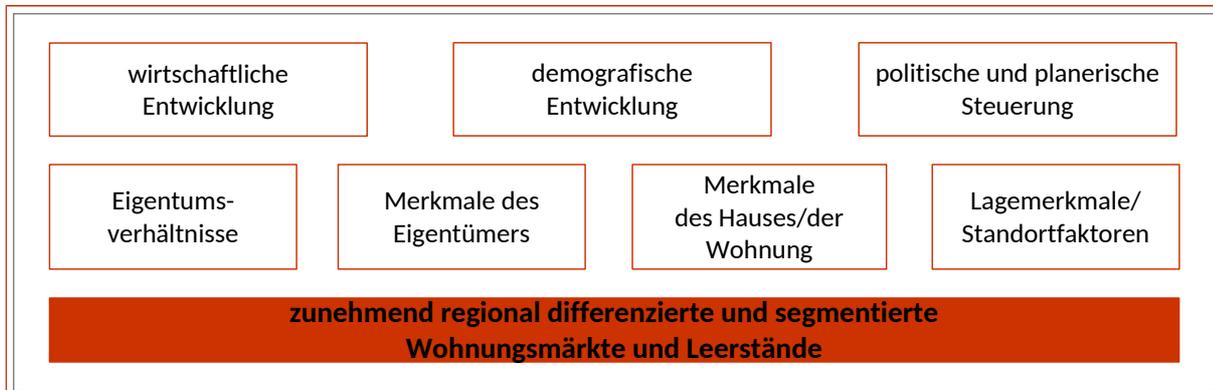


Abbildung 4: Ursachenkomplex für Leerstand in Dörfern

Quelle: Doris Schmied 2007

3.2.1 Mittelbare Leerstandsursachen

Ökonomische Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Situation beeinflusst auch im ländlichen Raum maßgeblich die Verkaufbarkeit bzw. Vermietbarkeit von Immobilien. Auch wenn die ökonomische Situation in westlichen peripheren Regionen in erster Linie als positiv bewertet wird, stehen viele Dörfer der Leerstandsproblematik hilflos gegenüber. Der agrarwirtschaftliche Strukturwandel und die Schließung bzw. Auslagerung gewerblicher Betriebe begünstigen in vielen Orten den Leerstand, da viele ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude keinen neuen Nutzer finden. Neben der Finanzkraft potenzieller Käufer oder Mieter ist auch deren Entscheidungsfreiheit bezüglich Höhe und Zeitpunkt der Investitionen in eine Immobilie entscheidend. In wirtschaftlichen Hochphasen steigt die Neubautätigkeit und die Zahl der Wohnungskäufe, in wirtschaftlich schwierigen Phasen ist diese Entwicklung rückläufig.⁴⁰

Demografische Entwicklung

Der demografische Wandel ist einer der wichtigsten mittelbaren Einflussfaktoren für Leerstände im ländlichen Raum. Der immer weiter fortschreitende Bevölkerungsschwund und die Überalterung werden langfristig schwere Folgen für den Immobilienmarkt haben. Neben der Entwicklung der Einwohnerzahl, ist vor allem die Zahl der Haushalte entscheidend. Während in der Vergangenheit der Wohnungsbestand stetig anstieg, blieb die Wohnbevölkerung fast konstant. Der Grund dafür ist der Trend zu kleineren Haushaltsformen.⁴¹

40 Vgl. Schmied Doris: Leerstände in Dörfern. Ausmaß und Ursachen, in: Henkel, Gerhard; Schmied, Doris (2007) (Hrsg.): Leerstand von Gebäuden in Dörfern - Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung?, Göttingen, S. 10 f.

41 Vgl. ebenda, S.11 f.

Politische und planerische Rahmenbedingungen

Viele Kommunen treffen politische Fehlentscheidungen, wie die neue Ausweisung an Bauland trotz gesunkener Nachfrage. Dadurch entsteht ein Überangebot an Wohnraum und eine sich verschärfende Konkurrenz zwischen ländlichen Gemeinden. Wie bereits erwähnt, fehlen weitgehend ausführliche Analysen in Bezug auf die Leerstandssituation in ländlichen Räumen was „ (...) wiederum zu suboptimalen politischen und planerischen Maßnahmen“⁴² führt.

3.2.2 Unmittelbare Leerstandsursachen

Eigentumsverhältnisse

Schwierige oder auch ungeklärte Eigentumsverhältnisse können unmittelbar zu Leerständen in Dörfern führen. In vielen Erbfällen kommt es aufgrund von Streitigkeiten oder fehlenden Nachlassregelungen zu längeren Leerständen oder wenn die Erben von Immobilien erst ausfindig gemacht werden müssen. Oft haben Nachkommen gar kein eigenes Interesse an einer Nachnutzung der geerbten Häuser oder haben erhebliche Schwierigkeiten mit dessen Verkauf. Diese ungeklärten Eigentumsverhältnisse führen außerdem oftmals zu Verzögerungen von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der betroffenen Gebäude.⁴³

Merkmale des Eigentümers oder des Mieters

Die Umstellung herkömmlicher sozialer Strukturen kann ein weiterer Grund für die Entstehung von Leerstand sein. Die Abkehr der ursprünglichen Familiensituation bisheriger Bewohner und der steigende Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten, führen häufig zu einem veränderten Wohnraumbedarf. Auch plötzliche Einschnitte in die persönlichen Verhältnissen, wie Todesfälle in der Familie haben Auswirkungen auf die bisherige und zukünftige Nutzung des Gebäudes oder der Wohnung. Folgewirkungen für die Immobilie können außerdem Veränderungen der finanziellen Lage der Bewohner haben, wie Arbeitslosigkeit oder Berufsunfähigkeit.⁴⁴

Merkmale des Hauses oder der Wohnung

Ein weiterer Faktor, der zur Entstehung von Leerständen führen kann, ist der Zustand des Gebäudes bzw. der Wohnung. Relevante Kriterien sind grundsätzlich das Alter des Objektes, der Zustand der Bausubstanz, die Bauweise und die verfügbare Wohnfläche. Diese, meistens im Ortskern befindlichen Häuser, sind durch ihre unzeitgemäßen Zuschnitte und die schlechte Ausstattung schwer vermittelbar. Meistens reichen Erhaltungsinvestitionen nicht aus; die Immobilien verursachen höhere Kosten für eventuell notwendige Sanierungen. Die

42 Schmied Doris: Leerstände in Dörfern. Ausmaß und Ursachen, in: Henkel, Gerhard; Schmied, Doris (2007) (Hrsg.): Leerstand von Gebäuden in Dörfern - Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung?, Göttingen S. 12

43 Vgl. ebenda, S. 13

44 Vgl. ebenda, S. 14

Entscheidung potenzieller Käufer schlägt sich durch den Preisvergleich zu anderen Häusern oder Wohnungen an den Ortsrändern negativ für die Gebäude im Altort aus. Beim Kauf oder Bezug eines neuen Objektes wird vielfach auch stark auf die Energieeffizienz geachtet. Immobilien mit schlechter Dämmung und fehlender Möglichkeit zur Umrüstung auf Solarenergie oder ähnliches haben auf dem Wohnungsmarkt deutlich geringere Chancen auf Vermietung oder Verkauf.⁴⁵

Standortfaktoren

Neben den baulichen Eigenschaften eines Gebäudes sind auch die Standortfaktoren einer Immobilie ausschlaggebend für dessen Vermittlung, denn diese können meist wenig oder gar nicht beeinflusst werden. Dazu gehören vor allem die Qualität des Wohnumfeldes bzw. des öffentlichen Raumes und die Nähe zu den wichtigsten Dienstleistungen und infrastrukturellen Einrichtungen. Sind diese Lagemerkmale im Ort unzureichend vorhanden, können Leerstände vermehrt auftreten oder zu längerer Leerstandsdauer führen.⁴⁶

3.3 Auswirkungen und Folgen für den ländlichen Raum

Grundsätzlich muss durch einen erhöhten Leerstand mit funktionalen, sozialen und gestalterischen Auswirkungen in der Gemeinde gerechnet werden. Aufgrund des Bevölkerungsrückgangs steht durch geringere Steuereinnahmen weniger Geld für den Haushalt in den Kommunen zur Verfügung. Zusätzlich können Leerstände ein Indikator für einen nicht funktionierenden Wohnungsmarkt sein und durch strukturelle Defizite den Wert eines Standorts mindern.⁴⁷

3.3.1 Funktionale Auswirkungen

Auf die soziale und technische Infrastruktur in Dörfern hat der vermehrte Leerstand funktionale Auswirkungen. Durch die zurückgehende Bevölkerungszahl sind insbesondere Kindertagesstätten und Schulen von Schließung bedroht, da die Auslastung dieser sozialen Einrichtungen nicht mehr ausreichend gewährleistet ist. Ebenso kommt es zu einem Kaufkraftverlust durch die gesunkene gesamtwirtschaftliche Nachfrage. Das hat einen Rückgang der Handels- und Dienstleistungsstrukturen zur Folge, denn für Unternehmen ist es nicht mehr lukrativ in der „ausgedünnten“ Gemeinde zu bleiben. Zu Gewerbeneuansiedlungen kommt es wegen der schwachen Nachfrage ebenfalls nicht. Auch das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs hat mit einer unzureichenden Auslastung zu kämpfen. Betroffene Regionen verlieren so an Standortqualität und Attraktivität, was das Anwerben von Neubürgern erschwert.⁴⁸

45 Vgl. BMVBS; BBR (2007b) (Hrsg.): Private Eigentümer im Stadtumbau, Werkstatt: Praxis, Heft 47, Bonn, S. 6 f.

46 Vgl. Schmied Doris: Leerstände in Dörfern. Ausmaß und Ursachen, in: Henkel, Gerhard; Schmied, Doris (2007) (Hrsg.): Leerstand von Gebäuden in Dörfern - Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung?, Göttingen, S.14

47 Vgl. ebenda, S. 2

48 Vgl. Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz Saarland, Agentur Ländlicher Raum (2012) (Hrsg.): MELanIE Modellprojekt, Dokumentation des kommunalen Förderprogrammes „Abriss“, Illingen, S. 5 f.

3.3.2 Gestalterische Auswirkungen

Abgesehen von den funktionalen Auswirkungen kommt es zu gestalterischen Beeinträchtigungen und einem zunehmenden Verfall des Ortsbildes durch Gebäudeleerstände. Gerade konzentriert auftretende Leerstände sind optisch störend und führen des öfteren zu einem Imageverlust des betroffenen Umfeldes und langfristig des gesamten Ortes. Gerade historische Altortbereiche im Dorf sind hiervon stark betroffen, da deren Grundstücksgrößen und Gebäudezuschnitte den heutigen Wohnanforderungen nicht mehr entsprechen. Die überwiegend ortsbildprägenden Gebäude des Kernbereichs sind deshalb oftmals als erste von Leerstand und somit von Verfall betroffen und stören das Gesamterscheinungsbild der Gemeinde.⁴⁹

3.3.3 Soziale Auswirkungen

Die Konzentration von Leerständen führt auch dazu, dass sich die Bürger immer weniger mit ihrer Gemeinde identifizieren. Der Abbau nachbarschaftlicher Kontakte und sozialer Netze führt dazu, dass die Zahl der Abwanderungen weiter ansteigt und es zu immer weniger Zuzügen in die Gemeinde kommt. Leerstände haben zudem eine „*ansteckende*“ Wirkung auf das benachbarte Wohnumfeld. Stehen in einem Gemeindegebiet mehrere, nebeneinander stehende Gebäude leer, besteht oft kein Interesse in diese Gebiete zu ziehen. Dabei entstehen Wirkungen, die sich gegenseitig antreiben. Im Besonderen sind ältere Menschen stärker mit ihrer Immobilie und ihrem Heimatort verbunden, was zu einer Überalterung der ganzen Bewohnerschaft führt. Demgegenüber steht eine soziale Segregation der betroffenen Räume. Sozial schwache Bevölkerungsgruppen, die in von Leerstand geprägten Gebieten aufgrund der niedrigen Mieten zurückbleiben oder hinziehen, verfügen meist nicht über die erforderliche Finanzkraft um Instandhaltungsmaßnahmen am Gebäude vorzunehmen. Folglich sehen Vermieter solcher Gebäude durch die Renditeeinbußen auch keinen Handlungsbedarf mehr, was zu einem zunehmenden Verfall der Immobilien führt. Diese Entwicklungen setzen eine Abwärtsspirale in Gang und ganze Orte und sogar Regionen sind von diesem negativen Image betroffen.⁵⁰

49 Vgl. BMVBS, BBR (2007) (Hrsg.): Grundstückswertermittlung im Stadtumbau, Verkehrswertermittlung bei Schrumpfung und Leerstand, Forschungen Heft 127, Bonn, S. 24

50 Vgl. ebenda, S. 24 f.

4. Eigentümer im ländlichen Raum

Im Rahmen von Dorferneuerungsprozessen ist die aktive Einbindung privater Eigentümer Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung der Handlungserfordernisse, da diese über die größten Wohnungsbestände in Deutschland verfügen.

Um geeignete Mobilisierungsstrategien der betroffenen Immobilieneigentümer im gesamten Dorferneuerungsprozess aufzuzeigen, ist es unerlässlich, die Eigentümerstrukturen hinsichtlich ihrer Bewirtschaftungssituation und ihrer Motivationslage zu untersuchen, um Rückschlüsse auf ihre Investitionsbereitschaft schließen zu können.

4.1 Eigentümerstrukturen

Eigentümer lassen sich einerseits in institutionelle und andererseits in private Eigentümer einteilen, wobei nochmals zwischen Selbstnutzern und Vermietern unterschieden wird. Dabei nehmen die institutionellen Eigentümer mit etwa neun Millionen Wohneinheiten einen recht geringen Anteil an allen Eigentümern ein.

Der Vergleich der genannten Eigentümerstrukturen in Deutschland macht deutlich, dass die privaten Eigentümer mit rund 30 Millionen Wohneinheiten eine herausragende Rolle in der Siedlungsentwicklung und im Umgang mit Gebäudeleerständen inne haben. Als private Eigentümer werden vom BMVBS und dem BBR *„(...) alle Eigentümer gewertet, die als natürliche Personen im Grundbuch eingetragen sind und damit alleinverantwortlich Entscheidungen über die Bewirtschaftung eines Gebäudes oder einer Nutzungseinheit treffen“*.⁵¹ Die Heterogenität privater Eigentümer äußert sich darin, dass sowohl Einzelpersonen als auch Ehepartner, sowie Erbengemeinschaften und auch Gemeinschaften von Wohnungseigentümern zu dieser Eigentümergruppe gehören. Die überwiegende Form aller Eigentümer tritt mit 70 bis 80 Prozent jedoch als privater Einzeleigentümer auf. Dies können sowohl natürliche Einzelpersonen als auch Ehepartner sein.

4.2 Bewirtschaftungsstrategien privater Eigentümer

Zahlreiche Faktoren wie die Art der Nutzung, das Lebensalter und der Wohnsitz sowie der Migrationshintergrund der Eigentümer wirken sich neben der Lage und dem Baualter der Immobilie auf die Bewirtschaftungsstrategien und deren Investitionsbereitschaft aus.

Dabei ist die Investitionsbereitschaft bei selbstnutzenden Eigentümern aufgrund des Gebrauchs- bzw. Nutzwertes des Eigentums in der Regel höher als die von Vermietern. Mit zunehmendem Alter sinkt das zur Verfügung stehende Einkommen und die Bereitschaft zu Investitionen. Tendenziell ist zu erkennen, dass Gebäude der älteren Eigentümer einen höheren Modernisierungstau aufweisen. Menschen die im Ort leben und mit diesem verbunden sind, investieren ebenfalls mehr und lassen sich eher in Dorferneuerungsprozesse einbinden als ortsferne Eigentümer, die kaum die Belange ihrer Immobilien wahrnehmen.

51 BMVBS; BBR (2007 b) (Hrsg.): Private Eigentümer im Stadtumbau, Werkstatt: Praxis, Heft 47, Bonn, S. 9

Eigentümer mit Migrationshintergrund haben des öfteren andere Vorstellungen der Nutzung und Gestaltung ihrer Gebäude und investieren statistisch gesehen ebenfalls weniger als Deutsche.⁵²

Anhand der eben genannten Merkmale unterteilt das BMVBS und das BBR in ihrer veröffentlichten Studie „Private Eigentümer im Stadtumbau“ von 2007 die eben bereits erwähnten Eigentümergruppen in Bestandsverbesserer, Bestandserhalter und sogenannte Exit-Strategen in Bezug auf ihre Bewirtschaftungsstrategien. In der nächsten Abbildung wird ein kurzer Überblick über die eben genannten Gruppen gegeben und danach kurz erläutert.

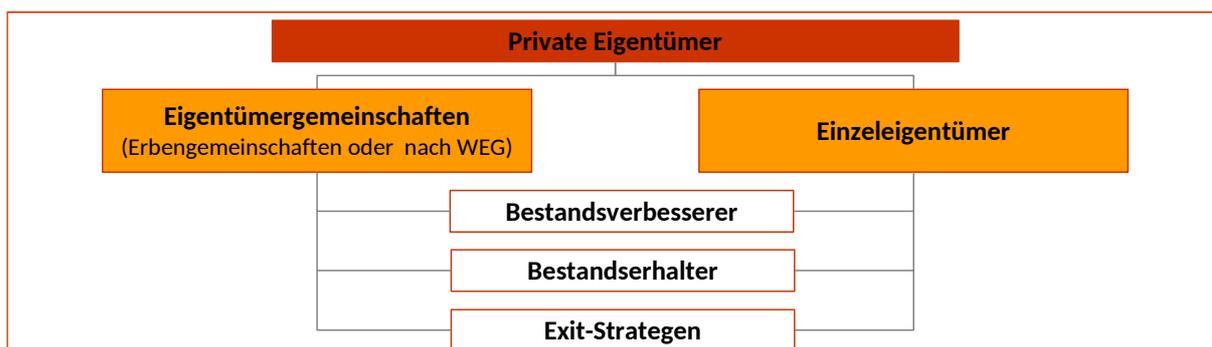


Abbildung 5: Eigentümergruppen

Quelle: Eigene Darstellung nach BMVBS und BBR 2007

Die *Bestandsverbesserer* sind weniger renditeorientiert als mehr Objektliebhaber oder Selbstnutzer, die Modernisierungs- und Sanierungsinvestitionen vornehmen, um den Bestand ihrer Immobilie zu verbessern. Dieser Teil wird auf etwa 10 Prozent innerhalb aller Eigentümergruppen geschätzt.

Die Gruppe der *Bestandserhalter* beschränkt sich hauptsächlich auf Erhaltungsinvestitionen, um keinen Werteverlust des Eigentums zu erleiden. In den meisten Fällen sind dies nach der Beurteilung des BMVBS und des BBR Eigentümergeinschaften, die als Vermieter unter einem gewissen Sanierungszwang stehen. Diese Gruppe ist vor allem bei Selbstnutzern der Immobilie vorzufinden. Schätzungen zufolge nehmen sie mit 60 bis 80 Prozent den größten Anteil der privaten Eigentümer ein.

Die *Exit-Strategen* zielen auf eine schnelle Veräußerung ihrer Immobilie. Sie sind aus verschiedenen Gründen zu keinen Investitionen mehr bereit. Häufig sind diese in Erbengemeinschaften organisiert, die kein Interesse am Objekt oder finanzielle Schwierigkeiten aufweisen. Diese Gruppe ist ähnlich groß wie die der Bestandsverbesserer.⁵³

52 Vgl. BMVBS; BBR (2007 b) (Hrsg.): Private Eigentümer im Stadtumbau, Werkstatt: Praxis, Heft 47, Bonn, S. 10 f.

53 Vgl. ebenda, S. 11

4.3 Motivationslage privater Eigentümer

Eine weitere Unterscheidung hinsichtlich der Motivationslage während des Stadterneuerungsprozesses der Eigentümer hat das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBV NRW) in einer Studie 2007 veröffentlicht. Dabei werden die Gruppen in „Aufgeschlossene“, „Abwartende“ und „Ablehnende“ eingeteilt. Diese Unterscheidung kann aufgrund ähnlicher Eigentümerstrukturen auf den ländlichen Raum in der Dorferneuerung angewendet werden.

Ein eher kleiner Anteil der Eigentümer von etwa 10 bis 15 Prozent gehört zur Gruppe der „Aufgeschlossenen“, die dadurch charakterisiert sind, dass sie offen auf Erneuerungsprozesse in der Stadtentwicklung reagieren. Diese Eigentümer nehmen an öffentlichen Themenveranstaltungen ihre Gemeinde betreffend teil und beteiligen sich aktiv an der Planung. Eine starke Verbundenheit zu ihrem Wohnort zeichnet diese Eigentümer aus, weshalb eine leichte Aktivierung und Investitionsbereitschaft anzunehmen ist.

Die größte Gruppe, Schätzungen zufolge 60 bis 80 Prozent der Eigentümer, sind die „Abwartenden“. Investitionszurückhaltung und eine kritische Einstellung gegenüber der Planung prägen diesen Typus. Sie warten erste Planungsergebnisse lieber ab und entscheiden sich dann für oder gegen Maßnahmen an ihren Immobilien. Sowohl eine intensive Ansprache als auch eine themenspezifische Argumentation der Notwendigkeit von Investitionsmaßnahmen sind notwendig, um diese Eigentümergruppe zu überzeugen.

Neben den zwei bereits dargestellten Gruppierungen gibt es ebenfalls Personen, die eine komplett ablehnende Haltung dem Planungsprozess gegenüber einnehmen. Diese Gruppe der „Ablehnenden“ hat kein Interesse an der Entwicklung der Gemeinde und ist kaum oder gar nicht zu überzeugen Investitionen vorzunehmen. Manche gehen sogar soweit, dass sie versuchen mit einer Negativstimmung den gesamten Prozess zu stören. Hier muss die Gemeinde schnellstmöglich gegensteuern und diesen Eigentümer durch eine gezielte Strategie den Verkauf ihrer Immobilie und dadurch den Ausstieg aus dem Planungsprozess zu ermöglichen.⁵⁴

54 Vgl. MBV NRW (2007) (Hrsg.): Mobilisierung privater Eigentümer von Wohnimmobilien für den Stadterneuerungsprozess, Düsseldorf/Gelsenkirchen, S. 18 f.

5. Förderung und Instrumente für den Umgang mit Leerständen

Die Ebenen der räumlichen Planung in Deutschland verfügen über instrumentelle Handlungsmöglichkeiten, die in ländlichen Räumen im Umgang mit Gebäudeleerständen Anwendbarkeit finden.

Im folgenden Kapitel werden Optionen der Förderung ländlicher Räume aufgezeigt. Insbesondere wird hier auf das Instrument der Dorferneuerung eingegangen um die Ergebnisse und Strategien der vorliegenden Arbeit zum Umgang mit Gebäudeleerständen in den Dorferneuerungsprozess der Gemeinde Frankenstein integrieren zu können. Aber auch Instrumente aus dem Bauplanungs- und Städtebaurecht werden im Hinblick auf die Leerstandsproblematik und deren Eignung in peripheren Lagen näher beleuchtet.

5.1 Die Förderung ländlicher Räume

In der Förderpolitik der Europäischen Union (EU) fand in den letzten Jahren eine stärkere Ausrichtung auf die nachhaltige Entwicklung ländlicher Räume statt. Innerhalb der EU ist die Förderung der ländlichen Entwicklung als zweite Säule neben der Marktpolitik in der Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP) geregelt. Als Umsetzungsinstrument wurde durch eine Verordnung der „*Europäische Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums*“ (ELER) errichtet.⁵⁵ In Rheinland-Pfalz wird die ELER-Förderung mit dem integrierten Programm „*Agrarwirtschaft, Umweltmaßnahmen, Landentwicklung*“ (PAUL) umgesetzt. Dabei werden vier Schwerpunkte unterstützt:

- Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit von Land- und Forstwirtschaft
- Verbesserung der Umwelt und des Landschaftsbildes
- Steigerung der Lebensqualität im ländlichen Raum und Förderung der Diversifizierung der Wirtschaft
- LEADER-Ansatz (frz. *Liaison entre actions de développement de l'économie rurale*)⁵⁶

Der Schwerpunkt LEADER steht für „*eine Verbesserung der regionalen Kooperation, für die Stärkung der Beteiligung der für die Entwicklung einer Region bedeutsamen Akteure und vor allem für die Entwicklung und Verbreitung innovativer Handlungsansätze.*“⁵⁷ Diese Ziele werden in einer lokalen integrierten ländlichen Entwicklungsstrategie erarbeitet.

In der Förderperiode 2007 bis 2013 stehen dem Land Rheinland-Pfalz rund 275 Millionen Euro an ELER-Mitteln für das Entwicklungsprogramm PAUL zur Verfügung.⁵⁸

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des ländlichen Raums, werden neben dem

55 Internetauftritt des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft, aufgerufen unter: http://www.bmelv.de/DE/Landwirtschaft/Laendliche-Raeume/Foerderung/_node.html, Zugriffsdatum: 14.07.2013

56 MULEWF (2011) (Hrsg.): Lust auf LEADER – Hand in Hand, Mainz, S. 3

57 Internetauftritt der Dienstleistungszentren Ländlicher Raum RLP, aufgerufen unter: http://www.eler-paul.rlp.de/Internet/global/inetcntrmwvlw.nsf/dlr_web_full.xspsrc=75M0HM755T&p1=VVA58OD4K0&p3=W05XZ2ZH5S&p4=JT4G4NH2WD, Zugriffsdatum: 14.07.2013

58 MULEWF (2011) (Hrsg.): Lust auf LEADER – Hand in Hand, Mainz, S. 3

Schwerpunkt LEADER, mit dem Konzept der „Integrierten Ländlichen Entwicklung“ (ILE) Gemeinden unterstützt, die durch einen partnerschaftlichen Ansatz mit allen beteiligten Akteuren in einer Region gemeinsame Lösungen suchen. Dabei stehen folgende Instrumente im Vordergrund:

- das Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept (ILEK),
- das Regionalmanagement,
- investive Maßnahmen.

Im Mittelpunkt des ILE stehen vor allem die Bewohner einer Region, die durch ihre Beteiligung und ihr Engagement einen wertvollen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung ihrer Gemeinde leisten und somit die vorhandenen Potenziale vor Ort stärken.⁵⁹

5.2 Dorferneuerung

5.2.1 Dorferneuerung in Deutschland

Eine Dorferneuerung in Deutschland wird auf der Grundlage der Dorferneuerungsrichtlinien durchgeführt, in denen Ziele der Erhaltung, Erneuerung und Revitalisierung festgesetzt sind. Die Finanzierung erfolgt aus Fördermitteln der EU, des Bundes und der Länder.⁶⁰ Jede Dorferneuerung benötigt für eine Förderung einen Dorferneuerungsplan, der in der Regel aus drei Teilen besteht, aus der Bestandsanalyse, der Bestandsbewertung mit Bestandsprognose und dem Planungskonzept mit Maßnahmen- und Kostenplan.

Die Mitwirkung der Dorfbewohner bei der Planung und Durchführung gilt dabei heute als wichtige Basis der Dorferneuerung. Die Hauptaufgabe der gegenwärtigen Dorferneuerung besteht darin, die zunehmende soziale, wirtschaftliche, infrastrukturelle und bauliche Verödung der alten Dorfbereiche aufzuhalten oder umzukehren. Im Wesentlichen geht es darum, die von der Landwirtschaft freigegebenen Gebäude und Flächen zu neuen sinnvollen Nutzungen zu führen. Die Planungshoheit obliegt hier der Gemeinde, während das Land den Rahmen für die Dorfentwicklung vorgibt und finanzielle Unterstützung zusichert.⁶¹

Somit ist die Dorferneuerung kein direktes Instrument gegen Wohngebäudeleerstand, kann jedoch zur Bewusstseinsbildung und Sensibilisierung für diese Thematik eingesetzt werden und in der Maßnahmenkonzeption berücksichtigt werden.

59 Vgl. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau (MWVLW) (2006) (Hrsg.): Integrierte Ländliche Entwicklungskonzepte (ILEK), Vielfalt nutzen – Zukunft gemeinsam gestalten, Mainz, S. 6

60 Vgl. Internetauftritt der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen, aufgerufen unter: <https://www.wibank.de/de/Foerderprogramme/Infrastruktur/Dorferneuerung-laendlicher-Raum.html>, Zugriffsdatum: 04.07.2013

61 Vgl. Internetauftritt der bayrischen Landentwicklung aufgerufen unter: <http://www.landentwicklung.bayern.de/instrumente/de/>, Zugriffsdatum: 04.07.2013

5.2.2 Dorferneuerung in Rheinland-Pfalz

Das Land Rheinland-Pfalz gewährleistet die Förderung der Dorferneuerung (VV-Dorf)⁶² aus Mitteln des § 18 Landesfinanzausgleichsgesetzes (LFAG), des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (GAK), der Paragraphen §§ 23 und 44 Abs. 1 der Landeshaushaltsordnung und der dazu ergangenen Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Landeshaushaltsordnung (VV-LHO) in der jeweils geltenden Fassung, sowie nach Maßgabe dieser Verwaltungsvorschrift. Damit die Förderanträge für konkrete Maßnahmen bewilligt werden, müssen die durch das Ministerium des Innern und für Sport RLP geforderten Mindestinhalte einer Dorferneuerungsplanung abgearbeitet und in einem Plan sowie in einem Bericht dargestellt werden.⁶³

Zuwendungsempfänger sind besonders dörflich bzw. ländlich geprägte Ortsgemeinden mit maximal 3.000 Einwohnern. Dabei soll das Augenmerk der Förderung auf Vorhaben in Investitions- und Schwerpunktgemeinden sowie auf Ortskerne gelegt werden. In den Jahren 1991 bis 2013 wurde im Rahmen der Dorferneuerung eine Fördersumme über 491 Millionen Euro nur in ländliche und strukturschwache Räume investiert.

Die Unterstützung erfolgt nach den Subsidiaritätsprinzip, wobei die Gemeinde die zukünftige und nachhaltige Entwicklung des Dorfes als kommunale Selbstverwaltungsaufgabe wahrnimmt.

Aufgrund der begrenzten zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel werden Förderprioritäten gesetzt, um die Funktionsvielfalt der Dörfer in ökonomischer, ökologischer, sozialer und kultureller Hinsicht zu erhalten und zu stärken, wie zum Beispiel:

- Vorhaben zur Sicherung bzw. Wiederherstellung örtlicher Grundversorgung
- Vorhaben zur Umnutzung leerstehender bzw. ortsbildprägender Bausubstanz und Schaffung neuen Wohnraums in Ortskernen zur Stärkung der Innenentwicklung
- Vorhaben zur Sicherung und Verbesserung des Dorfbildes und der baulichen Ordnung
- Vorhaben zur Erhaltung und Erneuerung ortsbildprägender wie regional typischer Bausubstanz und Siedlungsstrukturen
- Die Förderung der Einsatzbereitschaft und der Selbstinitiativen der Dorfbewohner für die Belange ihres Dorfes
- Die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen in der Dorferneuerung als Beitrag zur Schaffung familienfreundlicher Gemeinden⁶⁴

62 Förderung der Dorferneuerung (VV-Dorf): Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Weinbau und Forsten in der Fassung von 2010

63 Internetauftritt des Landkreises Kaiserslautern, aufgerufen unter: <http://www.kaiserslautern-kreis.de/verwaltung/bauen-und-planen/ortsentwicklung/dorferneuerung.html>, Zugriffsdatum: 03.07.2013

64 Internetauftritt des Ministeriums des Innern, für Sport und Infrastruktur, aufgerufen unter: <http://isim.rlp.de/staedte-und-gemeinden/dorferneuerung/>, Zugriff: 27.03.2013

5.3 Bauplanungsrecht

5.3.1 Städtebauliche Gebote

Gemäß den §§ 175 bis 179 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat die Gemeinde das Recht Städtebauliche Gebote wie das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 177 BauGB) sowie das Rückbau- und Entsiegelungsgebot (§ 179 BauGB) anzuordnen. Diese Gebote dienen der Behebung und Beseitigung städtebaulicher Missstände und Mängel baulicher Anlagen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen.⁶⁵ Speziell für den Umgang mit Gebäudeleerständen ist die Anwendung dieses rechtlichen Instrumentes denkbar, um marode und verfallene Bausubstanz zu verhindern. Städtebauliche Gebote finden in der Praxis eher zurückhaltende Anwendung, da diese für die Eigentümer als Zwangsmaßnahmen vorkommen und somit das Verhältnis zwischen der kommunalen Verwaltung und der Bürger beeinträchtigen. Sie sollten erst Anwendung finden, wenn ein Zustandekommen erfolgreicher Ansprache oder Kooperation mit dem Eigentümer nicht möglich ist.

Die Novellierung des Baugesetzbuches 2013 eröffnet planungsrechtlich neue Möglichkeiten des kommunalen Eingriffs in das Siedlungsgefüge. Das in § 179 BauGB verankerte Rückbau- und Entsiegelungsgebot bei baulichen Missständen oder Mängeln ist auf den „*unbeplanten Innenbereich*“⁶⁶ erweitert worden, da sich hier die Anzahl der verwahrlosten Immobilien konzentriert. So kann die Gemeinde den Eigentümer an den Kosten des Abbruchs bis zur Höhe der ihm durch den Abriss entstehenden Vermögensvorteile beteiligen.

5.3.2 Enteignung

Das Instrument der Enteignung (§§ 85 ff. BauGB) ist nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen zulässig und wird durch verfassungsrechtliche Anforderungen des Grundgesetzes (Art. 14 GG) bestimmt. Dieses Gesetz darf nur zum Wohl der Allgemeinheit und auch nur gegen eine Entschädigung durchgeführt werden.⁶⁷ Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinde nur dann eine Enteignung in Erwägung ziehen darf, wenn alle anderen Handlungsmöglichkeiten ausgeschöpft sind. Grundsätzlich darf eine Enteignung nur bei unbebauten oder nur geringfügig bebauten Grundstücken im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.⁶⁸ Somit wird deutlich, dass das Recht auf Enteignung für die Gemeinde kein angemessener Ansatzpunkt zur Anwendung auf leer stehende Immobilien ist.

65 Vgl. §§ 177-179 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung von 2004

66 Als unbeplanter Innenbereich wird im Bauplanungsrecht der Innenbereich eines Ortsteils bezeichnet, für den kein Bebauungsplan besteht. In einem solchen Bereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Voraussetzungen des § 34 BauGB

67 Vgl. Art. 14 Abs. 2 und Abs. 3 GG für die Bundesrepublik Deutschland

68 § 85 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung von 2004

5.3.3 Vorkaufsrecht

Die Gemeinde hat das gesetzliche Vorkaufsrecht (§§ 24 bis 28 BauGB) bebaute oder unbebaute Grundstücke mit dem bestehenden Kaufvertrag zu erwerben um sie der planmäßigen Nutzung oder anderen städtebaulichen Zwecken zuzuführen. Dieses Rechtsinstrument kann nur dann ausgeübt werden, wenn es dem öffentlichen Interesse dient und es das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt (§ 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB). In folgenden Bereichen kann das Vorkaufsrecht zur Geltung kommen:

- *„im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke (...),*
- *in einem Umlegungsgebiet,*
- *in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,*
- *im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung“⁶⁹*
- im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, für die eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist
- im unbeplanten Innenbereich nach § 30, 33 oder 34 Abs. 2 BauGB, die hauptsächlich mit Wohngebäuden bebaut werden können ⁷⁰

Ein erfolgreiches Beispiel des Einsatzes dieser Regelung ist die Stadt Bremerhaven, die sich das Vorkaufsrecht durch einen Bescheid 2009 von Eigentümern unbewohnter und verwahrloster Immobilien gesichert hat. Dazu hat die Stadt eine Arbeitsgruppe gegründet, die regelmäßig den Zustand heruntergekommener „Schrottimmobilien“ kontrolliert und objektbezogene Maßnahmen koordiniert.⁷¹

Für den ländlichen Raum, vor allem für finanzschwache Gemeinden wird es schwierig sein dieses Instrument im größeren Umfang zu nutzen, da der Kauf der Grundstücke und die darauf folgenden Abriss- oder Umbaukosten von der Gemeinde getragen werden müssen.

5.4 Städtebauförderung

Im Zuge der Städtebauförderung werden Programme in den Ländern gemäß Art. 104 b GG durch den Bund finanziell auf Grundlage einer Verwaltungsvereinbarung (VV Städtebauförderung) unterstützt. Das grundlegende Ziel der Städtebauförderung ist die Beseitigung städtebaulicher Missstände sowie der Stärkung der Innenstädte und Ortszentren in ihrer städtebaulichen Funktion unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes. Die

69 § 24 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung von 2004

70 Vgl. ebenda

71 Internetauftritt des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen, aufgerufen unter: <http://www.vdw-online.de/pdf/magazin/2011/05/Artikel/magazin-11-05-Schrottimmobilien.pdf>, Zugriffsdatum: 23.06.2013

Förderung erstreckt sich auf die Auswahl folgender für den ländlichen Raum einsetzbaren Programme:

- Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
- Stadtumbau Ost und West
- Kleinere Städte und Gemeinden⁷²

5.4.1 Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit und sind nach § 136 Abs.2 Maßnahmen, *„durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn*

- *das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder*
- *das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“*⁷³

Erst durch die Ausweisung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes kann die Gemeinde von den Eigentümern eine Durchführung von Baumaßnahmen nach § 148 BauGB verlangen um den Zweck der Sanierung Folge zu leisten.

Die Implementierung des Instrumentes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen in das BauGB (§§ 165 bis 171), hat die Gemeinde die Möglichkeit Grundstücke mit Veräußerungspflicht für Zwecke der Entwicklungsmaßnahme zu erwerben.⁷⁴

5.4.2 Stadtumbaumaßnahmen

Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) sind die Regelungen zum Stadtumbau im BauGB seit dem Jahr 2004 im besonderen Städtebaurecht in den §§ 171 a bis 171 d verankert. Dabei handelt es sich um Maßnahmen, *„durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden.“*⁷⁵ Das Instrument ist gezielt auf die Anpassung des Gebäudebestandes an veränderte Rahmenbedingungen ausgerichtet und beinhaltet neben Aufwertungs- auch Rückbaumaßnahmen. Voraussetzung des Einsatzes von Stadtumbaumaßnahmen ist in der Regel die Ausweisung von zusammenhängenden Problembereichen im Siedlungsgefüge⁷⁶, für vereinzelt auftretende Leerstände deshalb eher

72 Internetauftritt der Städtebauförderung des Bundes und der Länder, aufgerufen unter: http://www.staedtebaufoerderung.info/cIn_033/StBauF/DE/Home/home__node.html?__nnn=true, Zugriffsdatum: 03.07.2013

73 § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung von 2004

74 Vgl. BauGB in der Fassung der Bekanntmachung von 2004, Einführung, S. XLI

75 § 171 a Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung von 2004

76 Vgl. BauGB in der Fassung der Bekanntmachung von 2004, Einführung, S. XLI

ungeeignet.

Das neu im Stadtumbau etablierte Instrument der Zwischennutzungen auf Basis von Gestattungsvereinbarungen ist auch in ländlichen Räumen vorstellbar. Inwieweit es in Dörfern Anwendung findet, muss noch näher betrachtet werden.

5.5 Kommunale Förderprogramme

Die Förderung kann zum einen über steuerliche Vergünstigungen nach den §§ 7h und 7i des Einkommenssteuergesetzes (EstG) bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und bei Baudenkmalen erfolgen. Zum anderen geschieht dies über eine direkte Förderung finanziell ausgestatteter Programme oder zinsgünstiger Kredite wie das Programm zur Wohnraummodernisierung oder die energetische Gebäudesanierung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Außerdem sind spezifische kommunale Förderprogramme als unbürokratische Hilfeleistungen wie die Haus- und Hofflächen-Neugestaltung oder Fassadenmodernisierungen möglich um zahlreiche Folgeinvestitionen anzuregen.⁷⁷

Einige Bundesländer haben inzwischen in der jeweiligen Landesbauordnung Regelungen festgesetzt, um mit leer stehender Bausubstanz umzugehen. Ein Beispiel ist die Einführung des § 82a Landesbauordnung (LBO) im Saarland, das Genehmigungen zur Beseitigung verfallener baulicher Anlagen neu regelt. Dort sind Festsetzungen zum Abriss von Gebäuden mit bestimmten Voraussetzungen festgeschrieben, wenn eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung besteht.⁷⁸

5.6 Datenschutzrichtlinien

Da im Laufe der Arbeit vertrauliche Eigentümerdaten eingesehen werden, müssen verschiedene datenschutzrechtliche Bedingungen beachtet werden. Dadurch sollen die betroffenen Personen von einem Missbrauch ihrer personenbezogenen Daten geschützt werden. Der bereits im Grundgesetz verankerte Datenschutz sieht in Art. 1 Abs.1 GG in Verbindung mit Art. 2 Abs. 1 GG das Grundrecht auf informationelle Selbstbestimmung als Ausprägung des Allgemeinen Persönlichkeitsrechts an. Dabei dürfen die Daten nur erhoben und verarbeitet werden, wenn dies zum Erreichen des Aufgabenziels unbedingt erforderlich ist und keine Mittel zur Verfügung stehen diese zu umgehen.⁷⁹ Die gesetzlichen Regelungen, den Datenschutz betreffend, sind unter anderem im Bundesdatenschutzgesetz, dem Sozialgesetzbuch, dem Landesdatenschutzgesetz RLP und dem Meldegesetz RLP festgeschrieben.

77 Vgl. BMVBS; BBR (2007 b) (Hrsg.): Private Eigentümer im Stadtumbau, Werkstatt: Praxis, Heft 47, Bonn, S. 13

78 Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz Saarland, Agentur Ländlicher Raum (2012) (Hrsg.): MELanIE Modellprojekt, Dokumentation des kommunalen Förderprogrammes „Abriss“, Illingen, S. 12
LBO Saarland, in der Fassung von 2004, § 82 a

79 Zilkens, Martin (2009) (Hrsg.): Datenschutz und Informationsfreiheit in der Kommune, Berlin, S. 5 f.

6. Fazit - Defizite der Planung im Umgang mit Gebäudeleerständen

Die in den vorherigen Kapiteln erläuterten grundlegenden Rahmenbedingungen wirken sich erheblich auf den Immobilienmarkt und auf die Kommunalentwicklung aus. Sie verdeutlichen einen dringenden Handlungsbedarf für die Gemeinden frühzeitig gegen das Problem leer stehender Bausubstanz vorzugehen.

Geringe Geburtenraten und negative Wanderungssalden lassen die Nachfrage an Wohnraum in Rheinland-Pfalz schrumpfen, die signifikanten demografischen Entwicklungen sind größtenteils für den generellen Anstieg an Gebäudeleerständen in den Gemeinden verantwortlich. Hohe Leerstandsquoten steigern somit die Infrastrukturaufwendungen pro angeschlossenen Haushalt. Es kommt zu Erhöhungen von Beiträgen und Gebühren für weniger Menschen, was sich wiederum langfristig nachteilig auf das Wohl der Allgemeinheit auswirkt. Eine Ansammlung direkt benachbarter Leerstände schadet dem Ortsbild und beeinflusst das Umfeld sowie Folgeansiedlungen negativ. Betroffene Dörfer und sogar ganze Regionen nehmen dadurch großen Schaden in ihrer Imagewirkung nach außen an.

Die kumulierte Problemlage kann eine Gemeinde durch kommunale Einzelkonzepte nicht mehr alleine stemmen. Diese müssen auf interkommunaler Ebene in integrierten ländlichen Handlungs- und Entwicklungskonzepten initiiert werden unter Einbeziehung aller rheinland-pfälzischen Raumplanungsebenen. Der mangelnde Informationsaustausch zur Leerstandsbekämpfung zwischen den einzelnen Kommunen untereinander sowie der Regional- und Landesplanung verhinderte bisher aufeinander in der Region abgestimmte Konzepte. Hinzu kommt noch das in vielen Gemeinden vorherrschende Konkurrenzdenken der Kommunalpolitiker, wodurch eine interkommunale Kooperationsbereitschaft zum gemeinsamen Handeln trotz gleicher oder ähnlicher Problemlage nicht zustande kommt.

Zusätzlich muss das Verständnis zur Schrumpfungsbewältigung als kommunale Planungsaufgabe bei einer großen Anzahl an Entscheidungsträgern erst geschaffen werden. Noch heute herrscht ein fehlendes Problembewusstsein und eine Unterschätzung der Konsequenzen der Leerstandsproblematik in zahlreichen Kommunen. Ein umfassendes Leerstandsmanagement wird bisher nur in wenigen Gemeinden praktiziert.

Ein weiteres Defizit ist die mangelhafte inhaltliche Ausrichtung bestehender Förderprogramme für den Umgang mit Gebäudeleerständen bezüglich des ländlichen Raumes. Hier ist für die räumliche Entwicklung die Einbindung der auf die Leerstandsproblematik in ländlichen Räumen erweiterten angepassten Handlungsmöglichkeiten bei der Förderung erforderlich. Auch die Erfassung und das fortlaufende Monitoring kommunaler Leerstandsdaten, die bisher kaum oder gar keine Berücksichtigung auf den Ebenen der räumlichen Planung fanden, sind für die zukünftige Dorfentwicklung unentbehrlich.

Ein zentraler Aspekt im Umgang mit Gebäudeleerständen ist Abhängigkeit der

Kommunalentwicklung und der Gemeinde vom Verhalten und von den Interessen der Eigentümer leer stehender Gebäude. Besonders bei kleinteiligen Eigentumsverhältnissen oder Erbengemeinschaften können die Eigentümer oft nur schwer zu gemeinsamen Schritten motiviert werden. Um eine erfolgreiche Mobilisierungsstrategie der verschiedenen Eigentümergruppen zur Durchführung von Investitionen an ihren Immobilien zu entwickeln, müssen die Bewirtschaftungssituation sowie die Motive und Bedarfe der Eigentümer genau untersucht werden, um die Interessen in Abwägung mit dem Wohl der Allgemeinheit zu wahren.

Teil III

Untersuchungsraum Hauptstraße in Frankenstein

7. Charakterisierung des Untersuchungsraumes

An dieser Stelle der Arbeit wird zuerst eine raumstrukturelle Einordnung der Ortsgemeinde Frankenstein Pfalz in der Region und die damit verbundene historische Entwicklung vorgenommen. Danach werden sowohl die wichtigen Rahmenbedingungen auf gesamtörtlicher Ebene und im Untersuchungsgebiet ausführlich analysiert als auch die städtebaulichen Missstände in der Hauptstraße aufgezeigt. Darauf aufbauend sollen in einem späteren Kapitel für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Handlungsempfehlungen und Strategien abgeleitet werden.

7.1 Raumstrukturelle Einordnung

Die Ortsgemeinde Frankenstein ist Teil der Planungsgemeinschaft Westpfalz im Bundesland Rheinland-Pfalz und liegt am östlichen Rand des Landkreises Kaiserslautern im Neustadter Tal. Neben Fischbach, Hochspeyer und Waldleiningen gehört Frankenstein zur Verbandsgemeinde Hochspeyer, die die behördlichen Verwaltungsaufgaben für die politisch eigenständigen Gemeinden übernimmt. Laut dem Ministerium des Innern und für Sport wird im LEP IV Frankenstein als Raumtyp im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und hoher Zentrenreichbarkeit ausgewiesen.⁸⁰ Der Ort verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung durch die naheliegende Bundesautobahn (BAB) 6 an die Metropolregion Rhein-Neckar sowie durch die Bundesstraße (B) 39 und die B 37 an das Oberzentrum Kaiserslautern und die Mittelzentren Bad Dürkheim und Neustadt an der Weinstraße. Weiterhin gibt es in Frankenstein einen Bahnhofsteckpunkt, der halbstündlich von Zügen nach Mannheim über Neustadt an der Weinstraße und nach Kaiserslautern und weiter ins Saarland angefahren wird.

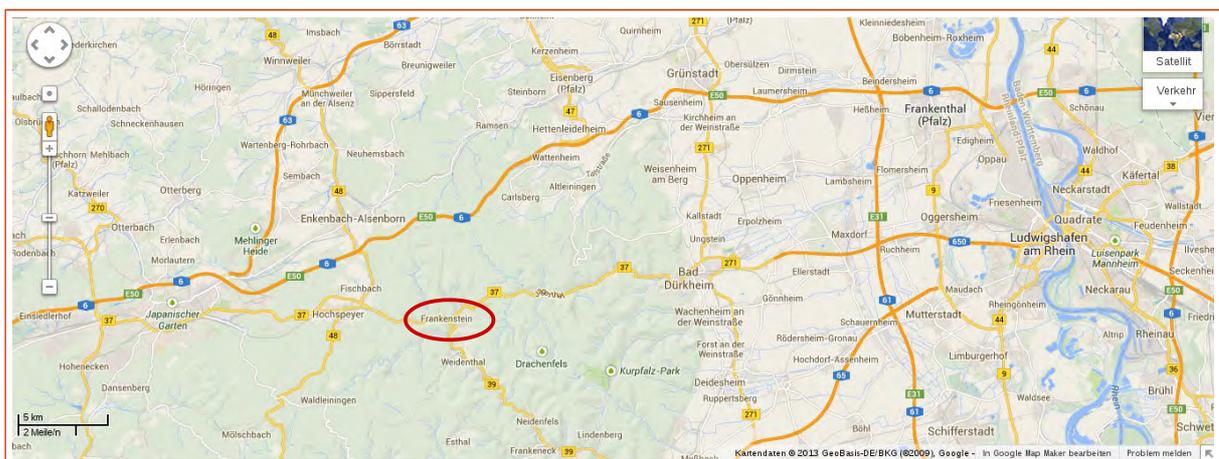


Abbildung 6: Räumliche Einordnung

Quelle: Google Maps © 2013 Google, Kartendaten © 2013 GeoBasis-DE/BKG (© 2009)

Die Gemeindefunktion wird gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz als auszubauende Wohngemeinde charakterisiert. Die Ausweisung als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Fremdenverkehr soll in Frankenstein die „Sicherung und Entwicklung der

80 Vgl. Ministerium des Innern und für Sport (2004) (Hrsg.): LEP IV RLP, Mainz, S. 40

Vielfalt und Eigenart vorhandener Natur- und Kulturlandschaften“⁸¹ gewährleisten, insbesondere „unter Wahrung des Landschaftsbildes und zu Zwecken der Erholung“.⁸²

7.2 Historische Entwicklung

Eine erste urkundliche Erwähnung der Burg Frankenstein erfolgt im Jahr 1146, wobei die Rechte an dieser dem Kloster Limburg zugesprochen sind. Zu dieser Zeit gibt es noch keine annähernde Siedlungsstruktur, nur einige Höfe und kleinere Hausansammlungen für Knechte und Harzbrenner. Die Entstehung der Siedlung unter der Burg Frankenstein wird auf das Jahr 1426 datiert. Anfang des 17. Jahrhunderts leben etwa 30 Familien mit rund 110 Einwohnern in Frankenstein unter der Burg.⁸³



Abbildung 7: Stahlstich von Höfle um 1850

Quelle: www.frankenstein-historie.de



Abbildung 8: Dorfansicht 20. Jh.

Quelle: www.historie-frankenstein.de

Zu Beginn des 18. Jahrhunderts entwickelt sich links entlang des Hochspeyerbaches eine am Berghang gebaute Siedlung mit angelegten Gärten. Die Waldnutzung bietet den Einwohnern eine gute Verdienstmöglichkeit, da durch die prägende Hangbebauung in der Siedlung nur wenig Ackerfläche zur Verfügung steht. Im Jahr 1848 wird durch Paul Camille de Denis die „*Pfälzische Ludwigsbahn*“, die zum Kohletransport zwischen Ludwigshafen und Bexbach verkehren soll, in Frankenstein fertiggestellt. In diesen Jahren entsteht auch das heute unter Denkmalschutz stehende repräsentative, aus rotem Sandstein gemauerte Bahnhofsgebäude.

Im Verlauf der Industrialisierung siedeln sich in Frankenstein und Umgebung Papier-, Tuch- und Lederbetriebe an. Viele Frankensteiner Bürger finden zu dieser Zeit durch die gute Bahnanbindung auch Arbeit in der BASF in Ludwigshafen.⁸⁴

Während des Zweiten Weltkrieges werden weite Teile Frankensteins zerstört und die Bewohner haben dadurch mit dem anschließende Wiederaufbau der Siedlung zu kämpfen. Erst im Jahr 1967 wird eine neue Schule eröffnet und das Thörigtal in den 1990er Jahren als Neubaugebiet entwickelt.

81 Planungsgemeinschaft Westpfalz (2007) (Hrsg): Regionaler Raumordnungsbericht Westpfalz, Kaiserslautern, S. 20

82 ebenda, S. 20

83 Internetauftritt der Frankensteiner Historie, aufgerufen unter: <http://www.frankenstein-historie.de/texte-lebenburg.php>, Zugriffsdatum: 15.03.2013

84 Internetauftritt der VG Hochspeyer, aufgerufen unter: http://www.hochspeyer.de/vg_hochspeyer/Geschichte/Frankenstein/, Zugriffsdatum: 15.03.2013

7.3 Siedlungsstrukturelle Einordnung

7.3.1 Siedlungsstrukturelle Einordnung Frankensteins

Frankenstein ist in seinem Siedlungstyp als Straßendorf charakterisiert und umfasst eine Fläche von circa 1.400 Hektar (ha), von denen über 90 Prozent forstwirtschaftlich genutzt werden.⁸⁵ Dies spiegelt sich auch in der dörflichen Bebauung wider. Während in weiten Teilen der Pfalz die fränkische Haus-Hof-Bauweise vorherrschend ist, prägen in Frankenstein einfache, meist Ein- und Zweifamilienhäuser ohne wirtschaftliche Nebengebäude das Ortsbild. Aufgrund der Einbettung der Gemeinde in den Naturpark Pfälzer Wald und der engen Tallage, ist das Betreiben von Landwirtschaft vor Ort kaum möglich. Die von Mischwald geprägte Bewaldung reicht weit in die in Hanglage befindlichen Grundstücke hinein, zum Teil bis an die vorhandene Bebauung heran. Dadurch kommt es vor allem in den Wintermonaten zu einer deutlich kürzeren Dauer der Sonneneinstrahlung.

Die unteren Aufnahmen geben einen ersten Eindruck auf die Siedlungsstruktur Frankensteins wider.



Abbildung 9: Erste Eindrücke der Siedlungsstruktur

Quelle: Eigene Aufnahmen 2013

7.3.2 Siedlungsstrukturelle Einordnung der Hauptstraße

Das Untersuchungsgebiet, die Hauptstraße, bildet sowohl die Ortsdurchfahrt als auch den Altort bzw. das Zentrum von Frankenstein. Die Straße erstreckt sich im Talraum des Hochspeyerbaches, der parallel zur Bebauung, zur Straße und zur Bahnlinie fließt. Hier sind die wichtigsten infrastrukturellen Einrichtungen wie der Bahnhof, das Bürgerhaus und die Grundschule mit Sporthalle vorzufinden. Charakteristisch für ein Straßendorf ist die

⁸⁵ Internetauftritt des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: <http://www.infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/detailInfo.aspx?topic=33&ID=3537&key=0733503010&l=3>, Zugriffsdatum: 20.06.2013

unmittelbar an die Straße angrenzende Bebauung ohne Vorgärten, wie es hier im Untersuchungsgebiet der Fall ist. Durch die überwiegend geschlossene Bauweise entsteht eine durchgehende Raumkante entlang der Ortsdurchfahrt. Unter Berücksichtigung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich eine klare Dominanz der Wohnbauflächen. So werden 94 Gebäude und somit 84 Prozent der gesamten Bebauung durch eine reine Wohnnutzung bestimmt. Lediglich 12 Gebäude und dementsprechend 11 Prozent sind gemischte Wohnbauflächen. Die restliche Bebauung in der Hauptstraße ist als Sonderbaufläche ausgewiesen.

7.4 Demografische Entwicklung

Die wichtigsten Thema bezogenen demografischen Kenngrößen sind die allgemeine Bevölkerungsentwicklung, die Entwicklung der durchschnittlichen Lebenserwartung sowie die Anteile bestimmter Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung. Diese Faktoren nehmen gemeinsam mit den Migrationen einen grundlegenden Einfluss auf die Wohngebäudeentwicklung und die damit verbundene Leerstandsproblematik in Dörfern.

7.4.1 Bevölkerungsentwicklung in Frankenstein

Bevölkerungsrückgang

Laut dem Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz leben Ende 2012 insgesamt 969 Einwohner in Frankenstein. Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung des Ortes über einen Zeitraum von 1815 bis 1972, ist festzustellen, dass die Zahl der Einwohner stetig wächst und sich danach mit leichten Schwankungen um den Wert von 1.000 Einwohnern einpendelt. Während im Jahr 1815 etwa 352 Menschen im Gemeindegebiet leben, sind es zu Beginn des Zweiten Weltkrieges 1939 schon 912 Einwohner und in der Nachkriegsphase aufgrund der Flüchtlingsströme sogar 1.147 Bewohner.⁸⁶

In den vergangenen Jahren hat die Ortsgemeinde Frankenstein rund 100 Einwohner verloren, was einem Bevölkerungsverlust von etwas über 9 Prozent entspricht. In der nebenstehenden Abbildung kann man erkennen, dass in den Jahren 2002 bis 2012 die Bevölkerung von 1.087 Einwohnern auf 969 Einwohner zurückgegangen ist.⁸⁷

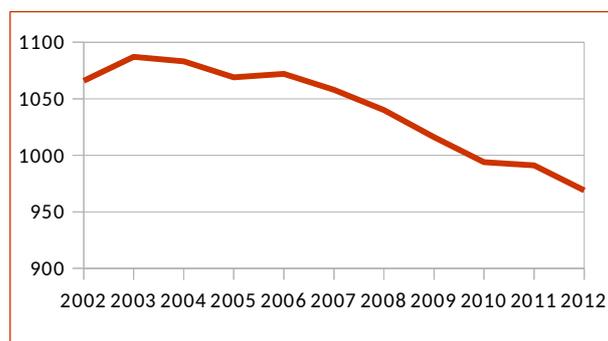


Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Frankenstein 2002 bis 2012

Quelle: Eigene Darstellung 2013 nach StatLA RLP

⁸⁶ Internetauftritt des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: <http://www.infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/zeitreihe.aspx?l=3&id=3537&key=0733503010&kmaid=2167&zmaid=1001&topic=2&subject=20>, Zugriffsdatum: 12.06.2013

⁸⁷ ebenda, Zugriffsdatum: 12.06.2013

Geburten und Sterbefälle

Die demografische Entwicklung einer Kommune in einer Region setzt sich zum einen aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburtenzahlen und Sterbefälle) und zum anderen aus den Wanderungsbewegungen zusammen.

Während die Zahl der Gestorbenen die letzten zehn Jahre ziemlich konstant verläuft, unterliegt die Zahl der Lebendgeborenen, wie in der nebenstehenden Abbildung zu sehen ist, größeren Schwankungen. Diese liegt seit dem Jahr 2003 mit Ausnahme 2004 und 2006 unter den Sterbezahlen, wodurch seitdem ein negativer Bevölkerungssaldo besteht.⁸⁸

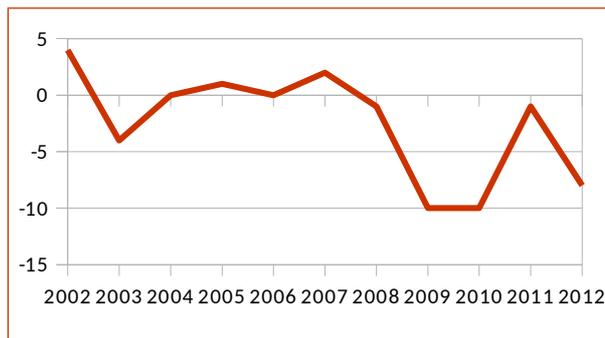


Abbildung 11: Jährlicher natürlicher Bevölkerungssaldo der Gemeinde Frankenstein 2002 bis 2012

Quelle: Eigene Darstellung 2013 nach StatLA RLP

Wanderungsbewegungen

Die Geburtenrate reicht in der Gemeinde allein nicht aus, um aktuell und in Zukunft eine stabile Bevölkerungszahl zu ermöglichen. Nur durch Wanderungen kann dieser Trend noch ausgeglichen werden. Dafür müssen aber vor Ort ausschlaggebende Faktoren, wie eine ausreichend vorhandene Infrastruktur und eine gute Anbindung an Zentrale Orte bestehen.

Die Wanderungsbilanz in Frankenstein ergibt in Hinblick auf die Zuzüge in die Gemeinde und die Fortzüge über die Ortsgrenze hinweg, ein eindeutiges Bild. Seit den 1970er Jahren ist fast durchgehend eine Tendenz zur Abwanderung aus Frankenstein festzustellen. Eine kurze Aufschwungphase findet lediglich zwischen 1997 und 2003 statt. In den Jahren von 2002 bis 2012 liegen die Fortzüge, vergleichbar mit dem deutschlandweiten Trend in ländlichen Räumen, meistens über den Zuzügen (vgl. Abbildung 12). Somit kann der negative Wanderungssaldo anders als in der Nachkriegszeit heute nicht mehr durch einen positiven natürlichen Bevölkerungssaldo ausgeglichen werden.⁸⁹

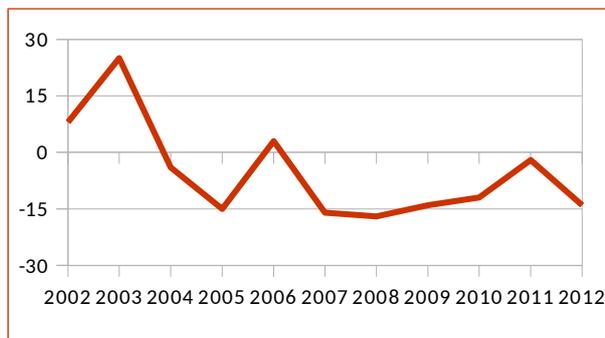


Abbildung 12: Jährlicher Wanderungssaldo der Gemeinde Frankenstein 2002 bis 2012

Quelle: Eigene Darstellung 2013 nach StatLA RLP

⁸⁸ Internetauftritt des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: <http://www.infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/zeitreihe.aspx?l=3&id=3537&key=0733503010&kmaid=2167&zmaid=1001&topic=2&subject=221>, Zugriffsdatum: 12.06.2013

⁸⁹ Internetauftritt des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: <http://www.infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/zeitreihe.aspx?l=3&id=3537&key=0733503010&kmaid=2167&zmaid=1001&topic=2&subject=222>, Zugriffsdatum: 12.06.2013

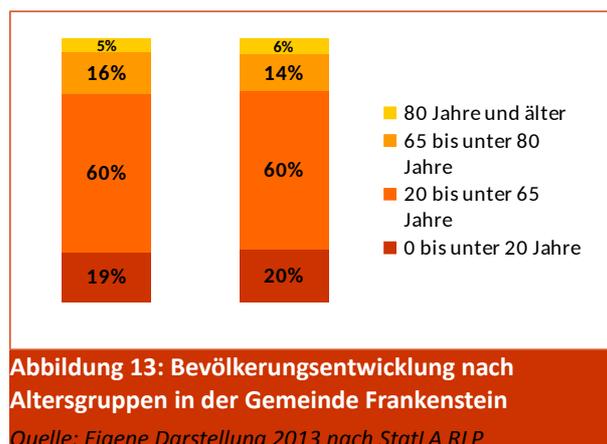
Statistische Aussagen über das Alter der Zu- oder Fortgezogenen sind nicht vorhanden. Nach eigener Einschätzung könnten dies vor allem junge Menschen sein, die den Ort wegen Mangel an Arbeits- und Ausbildungsplätzen verlassen und junge Familien, die wegen der niedrigen Mieten und Immobilienpreise hinziehen. Der negative Wanderungssaldo lässt jedoch den Schluss zu, dass viele der abgewanderten Menschen nicht mehr zurückkehren.

Zusammenfassend lässt sich damit sagen, dass die Bevölkerungsverluste in Frankenstein der vergangenen zehn Jahre sowohl aus einer negativen natürlichen Bevölkerungsbilanz, wie auch aus einem negativen Wanderungssaldo resultieren.

Veränderung der Altersstruktur

Neben der zurückgehenden Bevölkerungszahl verändert sich im Ort auch die Altersstruktur der Einwohner, was veränderten Bedarf und Anspruch einer zunehmenden Überalterung der Bevölkerung in Bezug auf Infrastruktur und Baustruktur zur Folge hat. Zusätzlich gibt der altersstrukturelle Aufbau der Bevölkerung auch Aufschluss über die Tendenz der zukünftigen natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Das Problem der Überalterung ist in der Ortsgemeinde wie in vielen anderen ländlichen Gemeinden sichtbar, wie die folgende Abbildung zeigt.

Im direkten Vergleich der Jahre 2002 und 2012, lässt sich feststellen, dass die Altersgruppe der über 80 Jährigen über 1 Prozent auf etwas mehr als 6 Prozent gestiegen ist. Dieser Wert liegt über dem Durchschnitt des LK Kaiserslautern und der VG Hochspeyer, was den demografischen Problemdruck der Ortsgemeinde verstärkt. Insgesamt kommen die Einwohner ab 65 Jahre auf insgesamt 21 Prozent im Jahr 2002 und auf 20 Prozent im Jahr 2012. Der leichte Rückgang lässt sich durch die höheren Sterbefälle in den letzten Jahren begründen. Die Zahl der Bewohner im erwerbsfähigen Alter, die 20 bis unter 65 Jährigen, hält sich die letzten Jahre konstant bei etwa 60 Prozent. Positiv zu erwähnen ist die leichte Zunahme der Altersgruppe der unter 20 Jährigen, da ländliche Räume auch in Rheinland-Pfalz eher von Abwanderung junger Menschen betroffen sind. Die Zahl hat knapp über 1 Prozentpunkte auf fast 20 Prozent in den Jahren von 2002 bis 2012 zugenommen. Die Zahl der erwerbstätigen Personen ist die größte Gruppe und hält sich ziemlich konstant bei 60 Prozent in den letzten zehn Jahren.⁹⁰



⁹⁰ Internetauftritt des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: <http://www.infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/zeitreihe.aspx?l=3&id=3537&key=0733503010&kmaid=2167&zmaid=1001&topic=2&subject=20>
 Zugriffsdatum: 12.06.2013

7.4.2 Bevölkerungsentwicklung in der Hauptstraße

Die Analyse der Bewohnerstruktur in der Hauptstraße basiert auf zwei Erhebungen, die mit Hilfe des Einwohnermeldeamtes der VG Hochspeyer durch die Aushändigung der benötigten Einwohnerdaten durchgeführt wurde. Hierzu wurden zwei Datensätze aus dem Jahr 2012 und 2013 miteinander verglichen um mögliche Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung zu untersuchen. Zum Zeitpunkt der letzten Erhebung im Juni 2013 leben in der Hauptstraße in Frankenstein 257 Menschen auf 127 Haushalte verteilt. Dies sind neun Einwohner mehr als noch im Oktober 2012.

Veränderung der Altersstruktur

Dabei ist der Untersuchungsraum im Vergleich zum Gesamtort noch stärker von Überalterung der Bevölkerung betroffen. Hier ist der Anteil der über 65 Jährigen mit 23 Prozent im Jahr 2013 etwa 3 Prozent höher als in Frankenstein insgesamt. Zudem ist diese Zahl seit dem Jahr 2012 weiter angestiegen. Die Überalterung schlägt sich vor allem in der Zahl der Hochbetagten nieder. Das betrifft alle Personen, die 80 Jahre und älter sind. In

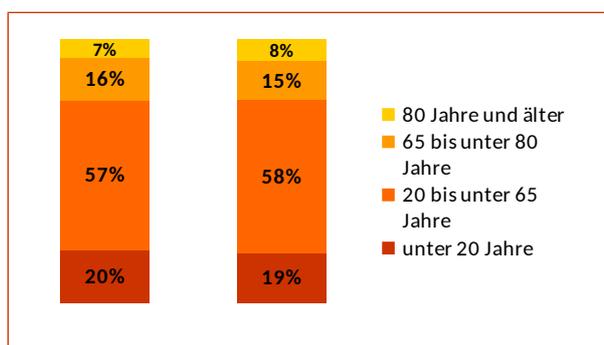


Abbildung 14: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in der Hauptstraße

Quelle: Eigene Darstellung nach Einwohnerstatistik der VG Hochspeyer

der Hauptstraße sind das knapp über 8 Prozent aller Bewohner. Dieser Wert liegt über dem Durchschnitt des Gesamtortes und auch über dem der VG Hochspeyer. Der Anteil der jüngeren Bevölkerung ist seit 2012 leicht rückläufig und liegt bei etwas über 19 Prozent. Sowohl für die jüngeren als auch für die älteren Generationen müssen schon jetzt Überlegungen getroffen werden, um die allgemeinen Lebensbedingungen für diese Bevölkerungsgruppen auch weiterhin aufrecht zu erhalten. Aber auch die Gruppe der erwerbstätigen Personen muss in die zukünftigen Planungen einbezogen werden. Ihr Anteil liegt 2013 bei 58 Prozent und ist damit leicht unter dem Gemeindeschnitt. Daraus lässt sich ableiten, dass diese Bevölkerungsgruppe aufgrund der höheren Finanzkraft im Vergleich zu der jüngeren und älteren Bevölkerung vermehrt in den Neubaugebieten in Randlage angesiedelt ist. Hier müssen Strategien zur Imageaufwertung des gesamten Ortes und zur besseren Vermarktung der Immobilien in der Hauptstraße entwickelt werden.

7.5 Wohnungsmarkt- und Haushaltsentwicklung

Die Entwicklungen des Wohnungsmarktes spielen eine ebenso herausragende Rolle für die Leerstandssituation in den Gemeinden, wie die demografischen Entwicklungen. Veränderungen der Haushaltsgrößen und der Wohnflächen oder die Entwicklung der Immobilienpreise wirken sich direkt auf die Wohnflächennachfrage und somit auf die Leerstände in den Dörfern aus.

7.5.1 Wohnungsmarkt- und Haushaltsentwicklung in Frankenstein

Gebäude- und Wohnungsbestand

Ende 2011 gibt es in Frankenstein insgesamt 550 Wohnungen, verteilt auf 396 Wohngebäude. Dabei nimmt mit 70 Prozent und 276 Gebäude die Einfamilienhausbebauung den größten Teil an allen Gebäuden ein. Der Anteil der Zweifamilienhäuser beträgt 25 Prozent mit 99 Objekten. Somit verteilen sich lediglich 5 Prozent der gesamten Bebauung im Ort auf 21 Gebäude mit drei oder mehr Wohneinheiten. In den letzten 15 Jahren ist die Anzahl der Wohngebäude um 11 Prozent gestiegen, stagniert allerdings seit dem Jahr 2006.⁹¹

Wohnsituation der Haushalte

In Bezug auf die Kaltmiete, liegt Frankenstein im Vergleich zu anderen Gemeinden des Kreises leicht unter dem Durchschnitt. Insgesamt ist das Mietniveau der Bestandsmieten mit rund vier Euro pro Quadratmeter (€/m²) sehr niedrig. Für modernisierte oder neue Wohnungen liegt der Preis etwas höher bei 5 bis 6 €/m².⁹²

Zur Haushaltsentwicklung für den Gesamtort liegen keine Einzelheiten vor, eine Untersuchung der Haushaltsformen in der Hauptstraße wird mithilfe der Daten des Einwohnermeldeamtes der VG Hochspeyer durchgeführt.

Neubautätigkeit

Der Preis für Wohnbauland wird zum Teil durch den Bodenrichtwert ermittelt. Dieser ist in bebauten Gebieten der Wert, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. In Frankenstein variiert der Preis nach Wohnbauland zwischen 50 €/m² und 60 €/m² im Altortbereich sowie zwischen 70 €/m² und 80 €/m² in den Neubaugebieten. Diese Werte liegen teilweise unter dem Durchschnitt anderer rheinland-pfälzischer Gemeinden.⁹³

Laut dem Flächennutzungsplan sind in Frankenstein zukünftig keine Neuausweisungen an Bauland mehr vorgesehen. Somit besteht nur die Möglichkeit zum Bauen im Bestand im

91 Internetauftritt des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: <http://www.infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/zeitreihe.aspx?l=3&id=3537&key=0733503010&kmaid=2167&topic=32&subject=50&zmaid=939>
Zugriffsdatum: 15.06.2013

92 Gespräch mit Bürgermeister Eckhard Vogel am 21.05.2013

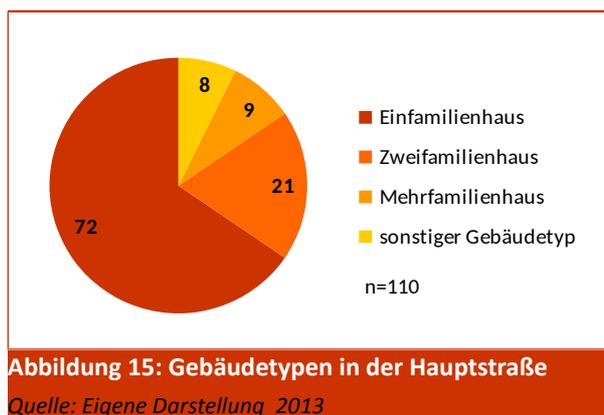
93 Internetauftritt des Geoportals RLP, aufgerufen unter <http://www.geoportal.rlp.de/portal/karten.html?WMC=2506>,
Zugriffsdatum: 22.05.2013

Innenbereich. Die Regionalstatistik sagt zudem aus, dass seit dem Jahr 2008 in Frankenstein keine Baugenehmigungen mehr ausgestellt worden sind und auch die Baufertigstellungen stagnieren. Grundsätzlich ist der Trend der Neubautätigkeit in den letzten 15 Jahren hauptsächlich auf die Einfamilienhausbebauung beschränkt. Im Zeitraum von 1998 bis 2013 sind insgesamt 49 Einfamilienhäuser gebaut worden.⁹⁴

7.5.2 Wohnungsmarkt- und Haushaltsentwicklung in der Hauptstraße

Gebäude- und Wohnungsbestand

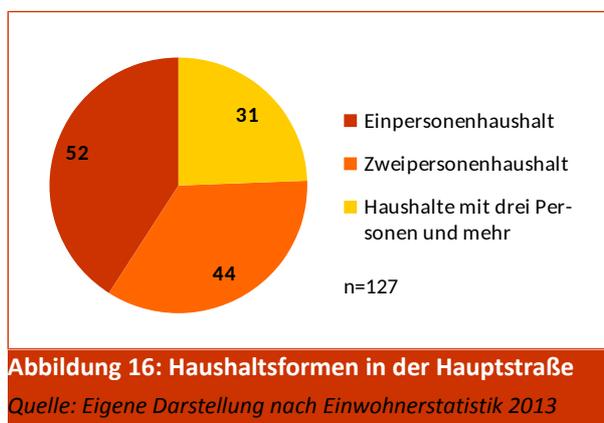
Zur Zeit der Bestandserhebung im Juni 2013 werden im Untersuchungsraum 110 Gebäude mit insgesamt 127 Wohnungen aufgenommen, ohne Beachtung der Wohneinheiten in aktuell leer stehenden Gebäuden. Eine ähnliche Tendenz lässt sich auch hier (siehe dazu Abbildung 15) im Hinblick auf die Ein- und Zweifamilienhausbebauung beobachten. Zusammen kommen diese Gebäudetypen



auf 85 Prozent mit 93 Gebäude, was einen geringeren Anteil ausmacht als in der gesamten Gemeinde. Das liegt daran, dass sich in der Hauptstraße die für den Ort benötigten öffentlichen und gewerblichen Einrichtungen befinden. Dieser Anteil beläuft sich auf 7 Prozent, was 8 Objekten im Untersuchungsgebiet entspricht. Weitere 9 Gebäude sind Mehrfamilienhäuser, die in den meisten Fällen von der Gemeinde vermietet werden.

Wohnsituation der Haushalte

Im Laufe der Bestandsanalyse werden im Untersuchungsgebiet abzüglich der leer stehenden Gebäude, wie bereits erwähnt, 127 Wohneinheiten erfasst. Den größten Teil nimmt mit 41 Prozent und 52 Wohneinheiten die Wohnform der Einpersonenhaushalte ein. Das ist weniger als jeder dritte Haushalt in der Hauptstraße, weshalb hier in Zukunft eine aufmerksame Beobachtung der



betreffenden Gebäude nötig ist. Ähnlich verhält es sich mit den 44 Zweipersonenhaushalten, die fast 35 Prozent an allen Wohnungen einnehmen. Zusammengefasst ist zu sagen, dass drei

94 Internetauftritt des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: <http://www.infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/zeitreihe.aspx?l=3&id=3537&key=0733503010&kmaid=2167&topic=32&subject=50&zmaid=939>
Zugriffsdatum: 15.06.2013

Viertel der kompletten Wohnungen in Einpersonen- und Zweipersonenhaushalte organisiert sind. In den verbliebenen 31 Wohnungen, was etwa 24 Prozent entspricht, leben drei Personen und mehr in einem Haushalt zusammen.

Neubautätigkeit

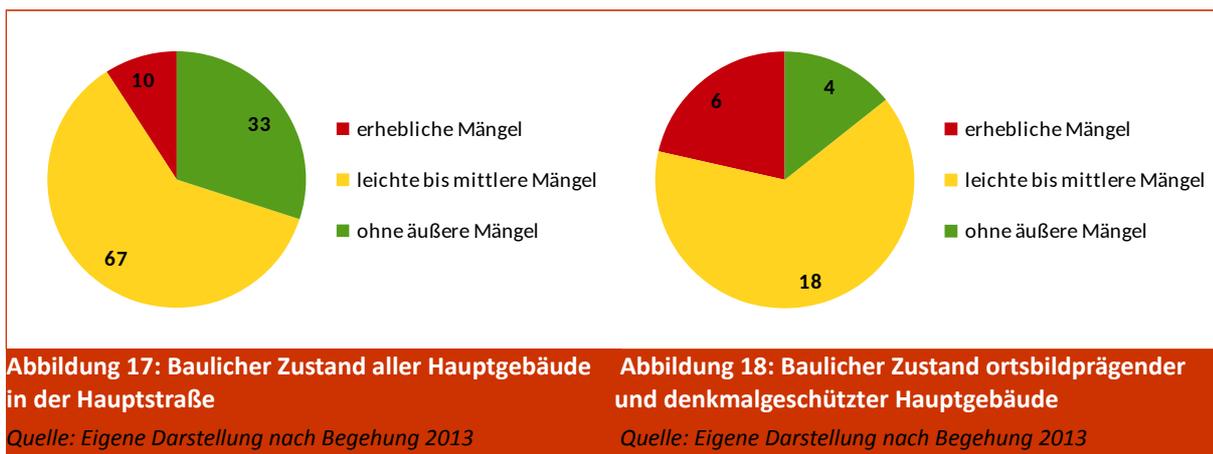
Genaue Aussagen über die Neubautätigkeit in der Hauptstraße können anhand mangelnder Daten nicht getroffen werden. Wie im Gesamtort sind in den letzten Jahren weder Baugenehmigungen ausgestellt noch Wohnungen fertiggestellt worden.

7.6 Städtebauliche Missstände in der Hauptstraße

Der hohe Versiegelungsgrad und die extreme Hanglage der Grundstücke sowie die teilweise schlechte Bausubstanz der Immobilien entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an die Wohnqualität. Insgesamt befinden sich in der Hauptstraße Objekte mit höchst unterschiedlichen baulichen Zustandsmerkmalen. Die Untersuchung beruht auf einer äußerlichen Begutachtung aller in der Hauptstraße gelegenen Hauptgebäude. Hierbei wird zwischen drei Kategorien unterschieden:

- guter baulicher Zustand ohne äußere Mängel
- akzeptabler baulicher Zustand mit leichten bis mittleren Mängeln
- sanierungsbedürftiger baulicher Zustand mit erheblichen Mängeln.

Bei Betrachtung der Mängelverteilung aller Gebäude in der Hauptstraße überwiegen die Objekte mit baulichen Mängeln. Auffällig dabei ist außerdem, dass ortsbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude von baulichen Mängeln in besonderem Maße betroffen sind.



Von den 110 Gebäuden in der Hauptstraße lassen sich bei 30 Prozent (33 Objekte) keine äußeren Mängel erkennen. Diese Immobilien befinden sich in einem guten baulichen Zustand. Über die Hälfte der Gebäude (61 Prozent) sind durch eine akzeptable Bausubstanz mit leichten bis mittleren Mängeln gekennzeichnet. Einen mindestens sanierungsbedürftigen Zustand mit erheblichen baulichen Mängeln weisen etwa 9 Prozent (10 Gebäude) an allen Häusern auf.

Plan 01 | Baulicher Zustand der Gebäude in der Hauptstraße



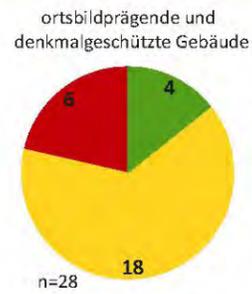
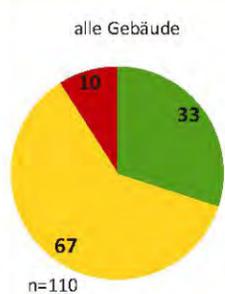
Quelle: Katasterkarte der VG Hochspeyer, bearbeitet durch eigene Erhebung 2013

Maßstab im Original: 1:1 000

Häufigkeitsverteilung der Gebäude in Bezug auf den baulichen Zustand

Legende

Diplomarbeit



Mängelverteilung in der Hauptstraße:

- 30 Prozent der Gebäude ohne äußere Mängel
- über die Hälfte (61 Prozent) der Gebäude weisen leichte bis mittlere Mängel in der Bausubstanz auf
- 9 Prozent der Objekte befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand mit erheblichen Mängeln

Denkmale und ortsbildprägende Gebäude:

- lediglich 4 Gebäude (14 Prozent) in einem guten Zustand
- 64 Prozent der Objekte mit leichten bis mittleren Mängeln
- 22 Prozent der Gebäude lassen erhebliche Mängel erkennen

Gebäudebestand	Untersuchungsgebiet
sanierungsbedürftiger Zustand mit erheblichen Mängeln	Straße
akzeptabler baulicher Zustand mit leichten bis mittleren Mängeln	Fließgewässer
guter baulicher Zustand ohne Mängel	Höhenlinie
ortsbildprägende Bausubstanz	Bahnlinie
denkmalgeschützte Bausubstanz	Baugrenze



S+O STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

Planungsstand: Juni 2013

Svetlana Moser

Strategien zum Umgang mit Gebäudeleerständen im ländlichen Raum
dargestellt am Beispiel Frankenstein Pfalz

Im Hinblick auf die ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäude lässt sich zusammenfassend sagen, dass 86 Prozent dieser Häuser von gestalterischen und baulichen Mängeln geprägt sind. Dabei kann man bei 64 Prozent (18 Gebäude) leichte bis mittlere und bei fast einem Viertel der Immobilien (6 Objekte) erhebliche bauliche Mängel erkennen. Lediglich 4 dieser historisch wertvollen Gebäude weisen einen guten baulichen Zustand ohne erkennbare Defizite auf.

Ein zusätzlicher enormer Missstand in der Hauptstraße ist die Immissionsbelastung aufgrund des immensen Durchgangsverkehrs im Ort einerseits und die Lärmbelastung durch den Güterverkehr der Bahn andererseits. Vor allem der Schwerlastverkehr mindert die Wohn- und Lebensbedingungen der Bewohner. Hinzu kommen die teilweise überhöhten Geschwindigkeiten der Autofahrer, die aufgrund der geringen Fahrbahnbreite in Abschnitten der Hauptstraße, zu potenziellen Gefahrensituationen sowohl für den motorisierten Verkehr als auch für die Fußgänger führen können.

Zudem schmälern die beengten, hoch verdichteten Verhältnisse im Altort, die unzureichende Parkplatzsituation und das Fehlen von Grün- und Freiflächen im öffentlichen Raum die Attraktivität des Ortes erheblich, wodurch es zum Ausbleiben von Neuansiedlungen kommen kann.

Zahlreiche Gebäude wurden in den letzten Jahrzehnten entgegen ihrer ursprünglichen Bebauung verändert oder umgebaut, zum Teil sogar durch einen kompletten Neubau ersetzt. Es erfolgten Aufstockungen, teilweise über mehrere Geschosse, Dachausbauten, Veränderungen an Fenstern und Türen sowie „*pflegeleichte*“ Fassadengestaltungen mit Eternitplatten oder Fliesen. Der Anbau von Balkonen oder Dachterrassen über den Garagen wirkt zunächst als Verbesserung der Wohnqualität, aus gestalterischer Sicht sind diese Überformungen oder Veränderungen eher negativ behaftet, da die ursprüngliche oder historisch wertvolle Bebauung kaum oder zum Teil gar nicht mehr erkennbar ist. Einige dieser Häuser fügen sich von daher nicht mehr in die historisch geprägte Bebauung ein.

Die Abbildung 19 zeigt Gebäude, die durch optische und bauliche Mängel geprägt sind. Teilweise wirken diese Häuser durch Aufstockungen überdimensioniert. Der Anbau von Balkonen sowie die asymmetrische Anordnung stehender und liegender Fensterformate stören die gestalterisch aufwertende Regelmäßigkeit der Fassadengliederung.



Abbildung 19: Optische und bauliche Mängel

Quelle: Eigene Aufnahmen 2013

Dringender Handlungsbedarf besteht bei dem ehemaligen Bahnhofsgebäude am Ortseingang westlich der Hauptstraße. Der längere Sanierungsstau und der liegen gebliebene Bauschutt auf dem Grundstück sowie erste Anzeichen von Vandalismus lassen das Gebäude sehr unattraktiv aussehen und beeinträchtigen somit das Ortsbild. Dabei fungiert das historisch wertvolle und denkmalgeschützte Gebäude sozusagen als Aushängeschild für den gesamten Ort und könnte durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen eine positive Imagewirkung nach außen herbeiführen.

Plan 02 | Städtebauliche Misstände in der Hauptstraße



Quelle: Katasterkarte der VG Hochspeyer, bearbeitet durch eigene Erhebung 2013

Maßstab im Original: 1:1 000



Defizite im Untersuchungsgebiet

verkehrsbedingte Defizite:

- enorme Belastungen aufgrund des Durchgangsverkehrs und des Güterverkehrs
- hohes Konfliktpotenzial durch verengte Fahrbahn
- unzureichende Parkmöglichkeiten auf den Grundstücken und im öffentlichen Raum

Defizite in der Bausubstanz:

- 70 Prozent des Gebäudebestandes von Baumängeln betroffen
- alle komplett leer stehenden Gebäude weisen erkennbare Mängel auf

gestalterische Defizite im öffentlichen Raum:

- fehlende Grün- und Freiflächen, unzureichende Gestaltung

Legende

	Konflikt verengte Fahrbahn		Gebäudebestand		Untersuchungsgebiet
	gefährliche Kreuzungssituation		sanierungsbedürftiger Zustand mit erheblichen Mängeln		Straße
	Konflikt Straßenlärm		akzeptabler baulicher Zustand mit leichten bis mittleren Mängeln		Fließgewässer
	keine Parkmöglichkeit		kompletter Leerstand		Höhenlinie
	Konflikt Bahnlärm		ortsbildprägendes Gebäude		Bahnlinie
	gestalterische Defizite im öffentlichen Freiraum		Baudenkmal		Baugrenze

Diplomarbeit



S+O STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

Planungsstand: Juni 2013

Svetlana Moser

Strategien zum Umgang mit Gebäudeleerständen im ländlichen Raum
dargestellt am Beispiel Frankenstein Pfalz

8. Leerstandserfassung in der Hauptstraße

Um eine erfolgreiche Strategie zur Bewältigung der Leerstandsproblematik für die Gemeinde entwickeln zu können, erfordert es zunächst eine ausführliche Analyse aller Gebäudeleerstände in der Gemeinde zu erhalten. Dabei wird das Untersuchungsgebiet auf die Hauptstraße begrenzt, da diese im Rahmen der Dorferneuerung anhand der verschärften Problemlage die höchste Priorität hat.

In einem ersten Schritt werden alle Leerstände erfasst und in einem Plan kartiert. Hierfür wurden im Laufe der gesamten Arbeit Bestandserhebungen und Gespräche mit Akteuren vor Ort durchgeführt und mit den statistischen Einwohnerdaten der VG Hochspeyer verglichen. Außerdem werden diese Gebäude im Hinblick auf ihren baulichen Zustand hin untersucht. Im Anhang sind alle Leerstände in einem Erhebungsbogen mit Erkenntnissen zu ihrer Nutzbarkeit zu finden.

In der unteren Abbildung sind einige leer stehende Gebäude zu sehen, die sich in ihrer baulichen Art und Nutzung voneinander abgrenzen.



Abbildung 20: Komplett leerstehende Gebäude in der Hauptstraße

Quelle: Eigene Aufnahmen 2013

8.1 Aktuelle Leerstandssituation

In der Hauptstraße stehen derzeit 19 von insgesamt 110 erfassten Gebäuden komplett leer, das entspricht einer Leerstandsquote von knapp über 17 Prozent. Außerdem gibt es fünf weitere Gebäude, die teilweise nicht bewohnt sind. Wichtig für die zukünftige Entwicklung des Ortes ist die Ermittlung und Beobachtung der Gebäude, denen ein Eigentümerwechsel in den kommenden

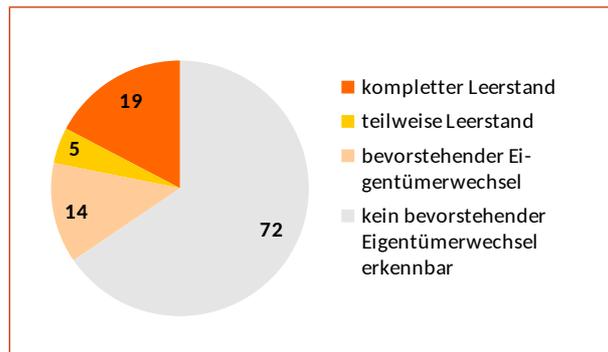


Abbildung 21: Leerstandsarten in der Hauptstraße

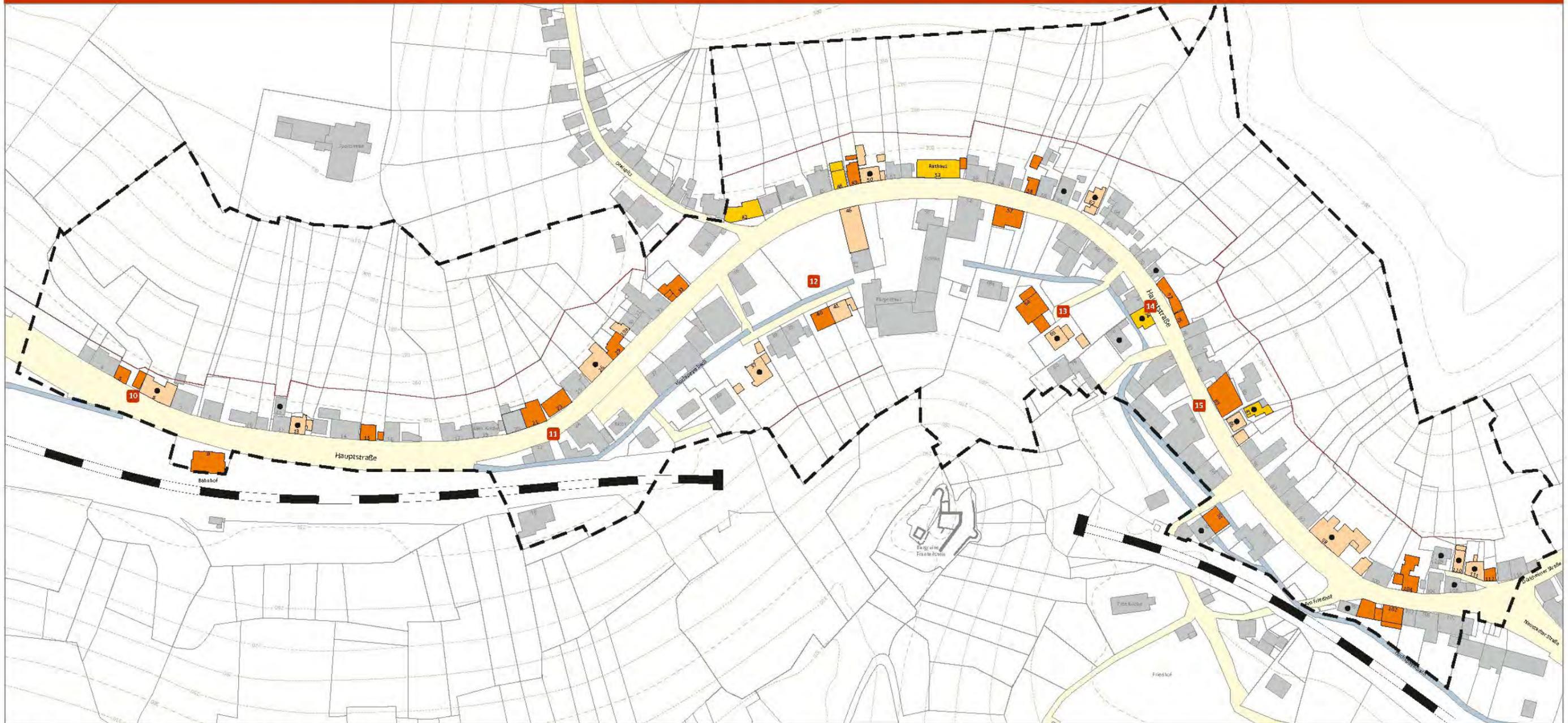
Quelle: Eigene Darstellung nach Einwohnerstatistik 2013

Jahrzehnten bevorsteht. Hierzu zählen Immobilien, in denen alle Bewohner 70 Jahre und älter sind. Im Untersuchungsgebiet trifft das auf 13 Prozent aller Objekte (14 Gebäude) zu. Daneben werden 21 Gebäude in die Bestandserhebung aufgenommen, die nur von einer Person bewohnt werden. Auch diese 14 Prozent der Gebäude können kurz- bis langfristig einem Eigentümerwechsel unterliegen.

Um diese Problemlage zukünftig nicht zu verschärfen und einem Entleerungsprozess des Ortskerns entgegenzuwirken, müssen für die betroffenen Immobilien neue Funktionen gefunden werden oder über andere Maßnahmen wie einen Gebäudeabriss nachgedacht werden.

In der folgenden Plandarstellung wird die aktuelle Leerstandssituation in der Hauptstraße mit den komplett und den teilweise leer stehenden Gebäuden gezeigt. Unter Wahrung der datenschutzrechtlichen Regelungen wird auf die Darstellung personenbezogener Daten verzichtet. Dabei zeigen die rot hinterlegten Ziffern die Standorte der markierten Fotografien an.

Plan 02 | Aktuelle Leerstandssituation in der Hauptstraße

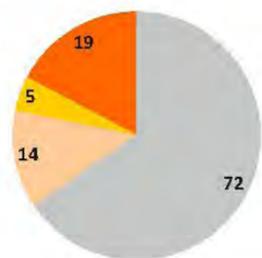


Quelle: Katasterkarte der VG Hochspeyer, bearbeitet durch eigene Erhebung 2013

Maßstab im Original: 1:1 000



Häufigkeitsverteilung der Leerstandsarten



n=110
* n= Anzahl der Leerstandsarten in Bezug auf Gebäude

- 19 der insgesamt 110 Gebäude stehen komplett leer - das entspricht einer Leerstandsquote von 17 Prozent
- 5 Gebäude stehen teilweise leer
- 14 Gebäude stehen in den kommenden Jahren einem Eigentümerwechsel bevor (alle Bewohner im Haus sind älter als 70 Jahre) - das trifft auf 13 Prozent der Immobilien zu
- 21 Gebäude werden von nur einer Person bewohnt

Legende

Gebäudebestand	Straße
kompletter Leerstand	Fließgewässer
teilweise Leerstand	Höhenlinie
bevorstehender Eigentümerwechsel	Bahnlinie
Gebäudebelegung mit einer Person	Baugrenze
Untersuchungsgebiet	Standort der Aufnahme

Diplomarbeit



S+O STADTUMBAU+ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

Planungsstand: Juni 2013

Svetlana Moser

Strategien zum Umgang mit Gebäudeleerständen im ländlichen Raum
dargestellt am Beispiel Frankenstein Pfalz

8.2 Baulicher Zustand leer stehender Gebäude

Die komplett, aber auch teilweise leer stehenden Gebäude in der Hauptstraße sind bezüglich des baulichen Zustandes durch unterschiedliche Qualität geprägt. Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass sich die Leerstände in keinem guten Zustand befinden. Lediglich zwei teilweise leer stehende Gebäude können als gut und ohne Mängel in der Bausubstanz eingestuft werden. In einem akzeptablen Zustand mit nur leichten, aber auch mittleren Mängeln, lassen sich insgesamt 16 Immobilien (67 Prozent) einordnen. Ein Viertel der leer stehenden Gebäude im Untersuchungsgebiet und somit sechs Objekte sind mindestens sanierungsbedürftig und weisen erhebliche Mängel in der Bausubstanz auf.

Eine Vielzahl von unbewohnten Gebäude sind nach eigener Einschätzung vor dem 20. Jahrhundert (Jh.) erbaut worden.

Die leer stehenden Gebäude, die sich durch eine ortsbildprägende Gestaltung definieren oder unter Denkmalschutz stehen, sind ähnlich der gesamten Bebauung in der Hauptstraße von baulichen Mängeln betroffen. Bei sechs der zehn Gebäude lassen sich bei genauer Betrachtung des Bauzustandes leichte bis mittlere Mängel und bei vier Objekten erhebliche Mängel erkennen. Somit kennzeichnet sich kein ortsbildprägendes oder denkmalgeschütztes leer stehendes Gebäude mit einer guten Bausubstanz ohne Mängel aus. In der folgenden Abbildung ist die Häufigkeitsverteilung der komplett und teilweise leer stehenden Gebäude in Bezug auf ihren baulichen Zustand dargestellt:

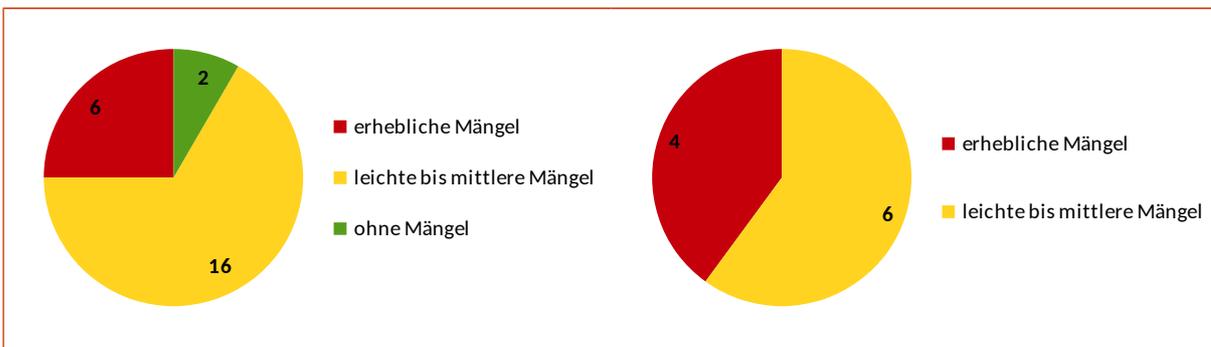


Abbildung 22: Baulicher Zustand komplett und teilweise leer stehender Gebäude in der Hauptstraße

Abbildung 23: Baulicher Zustand ortsbildprägender und denkmalgeschützter Hauptgebäude

Quelle: Eigene Darstellung nach Begehung 2013

Quelle: Eigene Darstellung nach Begehung 2013

Ein wichtiges Ziel der Dorferneuerung sollte es in erster Linie sein, die problematischen Leerstände mit Mängeln, vor allem die historisch wertvollen Gebäude aufzuwerten oder zu sanieren, um Frankenstein und insbesondere die Hauptstraße als Wohnstandort für Familien attraktiver zu gestalten und somit auch die Lebensbedingungen für die Anwohner zu schaffen.

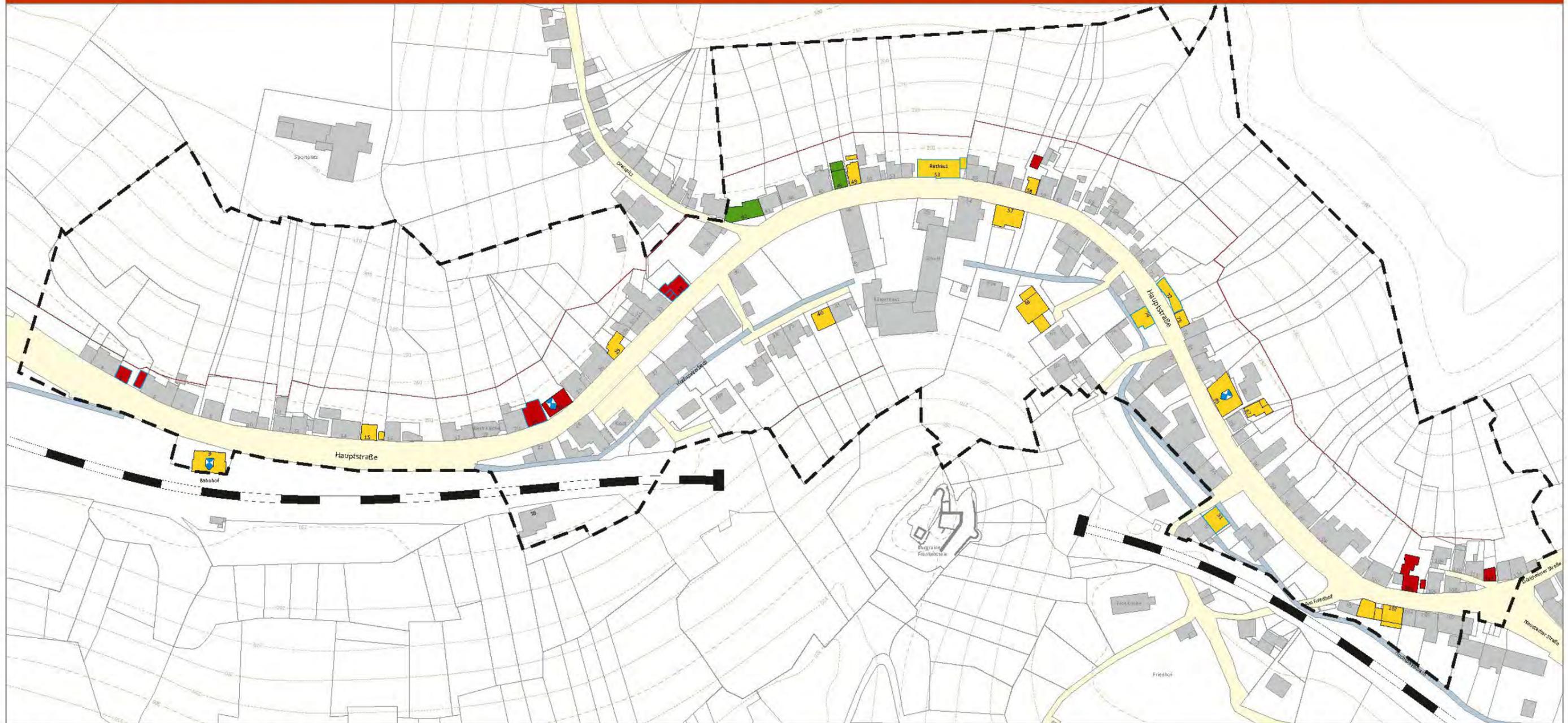
8.3 Leerstandsursachen

Wie in Kapitel 3.2 dargelegt, entstehen Leerstände meist durch ein Wirkungsgeflecht an mittelbaren und unmittelbaren Ursachen. Dazu hat die Investitionsbank Berlin (IBB) 2010 eine umfassende Eigentümerbefragung zum Wohnungsleerstand durchgeführt. Dabei gaben die Eigentümer eine Vielzahl von Gründen an, was einen längeren Leerstand der Immobilien erklärt. Wichtigster Faktor ist dabei die Gesamtsituation auf dem ländlichen Immobilienmarkt. Ein Überangebot und zugleich die zu geringe Nachfrage an Wohnraum wirken sich direkt auf die Leerstände aus. Hinzu kommen die Leerstandsursachen, die auf schlechter Wohnlage sowie Lebensqualität, einem negativen Image und nicht vorhandener Einkaufsmöglichkeiten vor Ort basieren. Ferner werden wohnungs- und gebäudebezogene Mängel als Grund für die große Anzahl langfristiger Leerstände ausgewiesen. Hierzu zählen insbesondere unpassende Wohnungsgrößen und nicht nachfragegerechte Wohnungsgrundrisse, ebenso der überwiegend schlechte Bauzustand und die Qualität der Bestände. Für Immobilien mit diesen Merkmalen besteht auf dem Wohnungsmarkt so gut wie keine Nachfrage.⁹⁵

Nach eigener Einschätzung und dem Vergleich anderer Kommunen in der Stadt- und Dorfentwicklung, lassen sich diese Ursachen auch auf die Ortsgemeinde Frankenstein übertragen. Neben den bereits erwähnten Gründen, spielt hier die starke emotionale Bindung an das Eigentum eine große Rolle. Vielen Bewohnern fällt es anhand traditioneller Wertvorstellungen schwer, sich von ihren Immobilien zu trennen, vor allem wenn diese zu niedrigen Marktpreisen angeboten werden sollen.

95 IBB (2010) (Hrsg.):Eigentümerbefragung zum Wohnungsleerstand, Endbericht, Hamburg, S. 26 ff.

Plan 04 | Baulicher Zustand leer stehender Gebäude in der Hauptstraße



Quelle: Katasterkarte der VG Hochspeyer, bearbeitet durch eigene Erhebung 2013

Maßstab im Original: 1:1 000

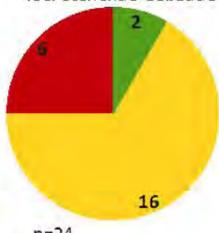


Häufigkeitsverteilung der Leerstände in Bezug auf den baulichen Zustand

Legende

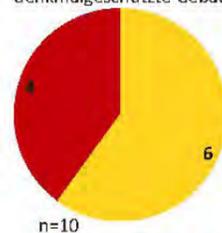
Diplomarbeit

Komplett und teilweise leer stehende Gebäude



n=24
* n = Anzahl aller Leerstände

ortsbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude



n=10
* n = Anzahl ortsbildprägender und denkmalgeschützter Leerstände

- Leerstände weisen grundsätzlich keinen guten Zustand auf
- lediglich 2 Gebäude im guten Zustand ohne Mängel
- 67 Prozent (16 Gebäude) mit akzeptabler Bausubstanz mit leichten bis mittleren Mängeln
 - davon sind 6 Gebäude ortsbildprägend oder denkmalgeschützt
- 25 Prozent der Gebäude (6 Immobilien) weisen erhebliche Baumängel auf und sind sanierungsbedürftig
 - davon sind 4 ortsbildprägende oder denkmalgeschützte Gebäude betroffen

Gebäudebestand	Untersuchungsgebiet
sanierungsbedürftiger Zustand mit erheblichen Mängeln	Straße
akzeptabler baulicher Zustand mit leichten bis mittleren Mängeln	Fließgewässer
guter baulicher Zustand ohne Mängel	Höhenlinie
ortsbildprägende Bausubstanz	Bahnlinie
denkmalgeschützte Bausubstanz	Baugrenze



S+O STADTUMBAU + ORTSENERUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

Planungsstand: Juni 2013

Svetlana Moser

Strategien zum Umgang mit Gebäudeleerständen im ländlichen Raum
dargestellt am Beispiel Frankenstein Pfalz

9. Eigentümergefassung in der Hauptstraße

Bisherigen Entwicklungen zu Folge, wurden private Kleineigentümer bei Dorferneuerungs- und Dorfumbaumaßnahmen kaum berücksichtigt und eingebunden, sondern mehr auf formelle Instrumente zurückgegriffen. Die Schwerpunktsetzung der Bürgerbeteiligung in der Förderpolitik setzt eine Auseinandersetzung mit den vor Ort gegebenen Eigentümerstrukturen voraus. Die Typologie privater Kleineigentümer und deren Bewirtschaftungsstrategien bilden die Basis für Rückschlüsse auf standortrelevante Verhaltensweisen und Interessen sowie auf die Kooperationsbereitschaft der Eigentümer.

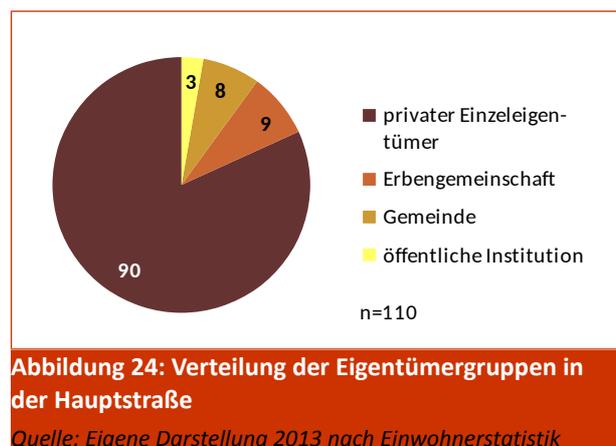
9.1 Eigentümerstruktur

Da sich rund 75 Prozent des Wohnbestandes in Deutschland im Besitz privater Kleineigentümer befinden, ist eine umfassende Beteiligung dieser Eigentümergruppe in der Dorfentwicklung notwendig, um zukünftige Strategien zur Bewältigung von Gebäudeleerständen entwickeln zu können. Dazu wird neben der Leerstandssituation eine detaillierte Analyse der Eigentumsverhältnisse der betreffenden Gebäude in der Hauptstraße erarbeitet. In die Untersuchung werden insgesamt 110 Gebäude aufgenommen, die zum größten Teil von reiner Wohnnutzung geprägt sind.

Im Zuge der Analyse werden im Untersuchungsbereich folgende vier Eigentümergruppen unterschieden:

- privater Einzeleigentümer (natürliche Einzelperson oder Eheleute)
- Erbengemeinschaft
- Gemeinde Frankenstein
- öffentliche Institution (Kirche, Sparkasse usw.)

Im Hinblick auf die Häufigkeitsverteilung der verschiedenen Eigentümergruppen in der Hauptstraße kristallisiert sich die Dominanz der privaten Kleineigentümer mit nahezu 90 Prozent und demzufolge 99 Gebäude in deren Besitz heraus. Hierzu zählen zu knapp 82 Prozent und 90 Immobilien die privaten Einzeleigentümer, wobei hier natürliche Einzelpersonen sowie auch Ehepaare in einer Gruppe zusammengefasst werden, und zu 8 Prozent und 9 Gebäuden die Erbengemeinschaften, wie in der oberen Abbildung zu sehen ist. Die übrigen Eigentümergruppen, die Ortsgemeinde Frankenstein und sonstige öffentliche Institutionen nehmen lediglich einen Anteil von 10 Prozent bzw. 11 Gebäuden ein.



9.2 Eigentümerstruktur komplett und teilweise leer stehender Gebäude

Eine Mehrzahl der komplett und teilweise leer stehenden Häuser befinden sich in der Hand von Privateigentümern. Sie nehmen mit 87 Prozent und 21 Gebäuden fast den gesamten Bestand an Leerständen in der Hauptstraße ein. Davon sind 19 Immobilien (80 Prozent) im Besitz von privaten Einzeleigentümern und bei zwei Häusern besteht eine Erbengemeinschaft. Lediglich drei Gebäude im Untersuchungsgebiet sind in Gemeindebesitz.

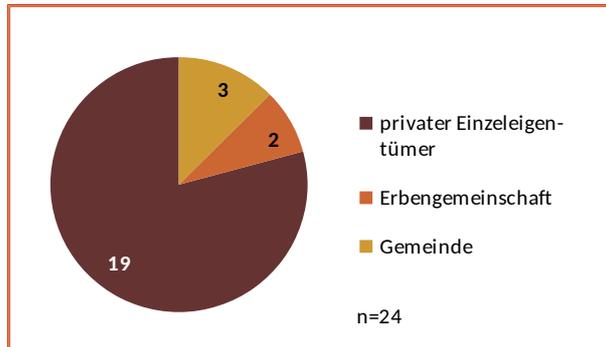


Abbildung 25: Verteilung der Eigentümergruppen leer stehender Gebäude

Quelle: Eigene Darstellung 2013 nach Einwohnerstatistik

9.3 Bewirtschaftungssituation der Eigentümer

Die wohnungswirtschaftlichen Strategien der Eigentümer werden zwischen den Optionen Selbstnutzung und Vermietung unterschieden. Die Mehrheit aller Eigentümergruppen in der Hauptstraße, etwa 60 Prozent, nutzen ihre Gebäude selbst. In der Hauptstraße sind das 66 von 110 Eigentümer in Bezug auf ihre Immobilie. Dabei gehören über 90 Prozent der selbstnutzenden Eigentümer zur Gruppe der privaten Einzeleigentümer mit 60 Immobilien. Die Gruppe der vermietenden Eigentümer kommt zusammen auf knapp 23 Prozent und 25 Gebäude. Hier liegt der Anteil der privaten Einzeleigentümer bei 80 Prozent und 20 Objekten. Die restlichen 19 Gebäude stehen zum Zeitpunkt der Erhebung im Juni 2013 komplett leer. Dabei handelt es sich um 18 Immobilien, die sich im Besitz von Privatigentümern befinden.

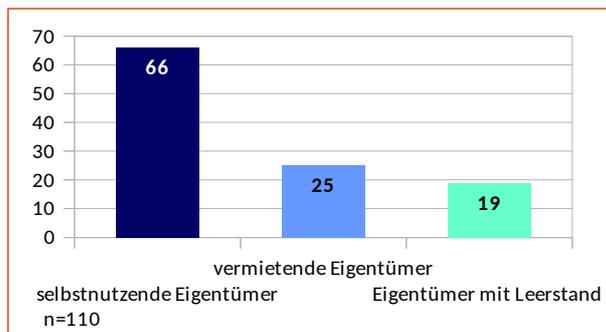


Abbildung 26: Bewirtschaftungssituation aller Eigentümer in der Hauptstraße

Quelle: Eigene Darstellung nach Einwohnerstatistik

Die Gruppe der privaten Einzeleigentümer mit 60 Immobilien. Die Gruppe der vermietenden Eigentümer kommt zusammen auf knapp 23 Prozent und 25 Gebäude. Hier liegt der Anteil der privaten Einzeleigentümer bei 80 Prozent und 20 Objekten. Die restlichen 19 Gebäude stehen zum Zeitpunkt der Erhebung im Juni 2013 komplett leer. Dabei handelt es sich um 18 Immobilien, die sich im Besitz von Privatigentümern befinden.

9.4 Investitionsbereitschaft der Eigentümer

Im Zusammenhang mit den vorhandenen Eigentübertypologien, ergeben sich ferner zentrale planerische Herausforderungen, die als Rahmenbedingungen für einen geeigneten Umgang mit den Grundstücken und deren Besitzern fungieren.

Die selbstnutzenden Privateigentümer bilden die wichtigste Gruppe im Hinblick auf Investitionsmaßnahmen und eine Kooperation mit der Gemeinde, da diese den größten Anteil des Gebäudebestandes einnehmen und tendenziell den Gebrauchs- bzw. Nutzwert ihrer Immobilie im Fokus haben. Diese Gruppe sollte von Anfang an in den Dorferneuerungsprozess eingebunden werden.

Für eine weiterführende Analyse werden die 60 Privateigentümer der insgesamt 66 Eigentümer in der Hauptstraße im Hinblick auf ihr Alter und ihren Wohnort näher untersucht.

Alter selbstnutzender Eigentümer

Anhand des Alters der selbstnutzenden privaten Kleineigentümer, kann man weitere Aussagen über die Investitionsbereitschaft und deren Mobilisierungschancen treffen. Laut der vorhandenen Datensätze der VG Hochspeyer sind 25 der 60 Privateigentümer, die das Gebäude selbst nutzen, 65 Jahre und älter. Sie nehmen mit 42 Prozent einen hohen Anteil an allen Eigentümern ein. Allerdings

sind ältere Personen meistens finanziell, aber auch körperlich nicht mehr in der Lage, größere Sanierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen am Haus durchzuführen. Zwischen 35 und 65 Jahren sind mit 55 Prozent 33 Eigentümer vertreten. Diese Gruppe der 35 bis 65 Jährigen ist tendenziell am ehesten bereit und mit der nötigen Finanzkraft ausgestattet, um Investitionen zu tätigen. Ein kleiner Anteil mit nur zwei Eigentümern in der Hauptstraße ist unter 35 Jahre alt. Das sind meistens Personen, die über weniger finanzielle Mittel verfügen und somit eher selbst kleine handwerkliche Bauarbeiten am Haus durchführen.

Aber auch private Vermieter, die meistens renditeorientierte Motive verfolgen und Eigentümer mit leer stehenden Immobilien müssen in der Planung berücksichtigt werden. Die Kontaktaufnahme zu diesen Gruppen ist erfahrungsgemäß problematischer, da diese in Einzelfällen in Erbgemeinschaften organisiert sind oder deren Wohnstandort entweder ungeklärt ist bzw. ortsfrem liegt.

Wohnort vermietender Eigentümer und Eigentümer mit Leerstand

Aus diesem Grund wird eine weitere Ausdifferenzierung zwischen den vermietenden Eigentümern und den Eigentümern mit Leerstand in Bezug auf deren Wohnort vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet leben insgesamt 11 vermietende Eigentümer in Frankenstein und 12 innerhalb von Rheinland-Pfalz oder in der Region. Das entspricht einem Anteil von 44 bzw.

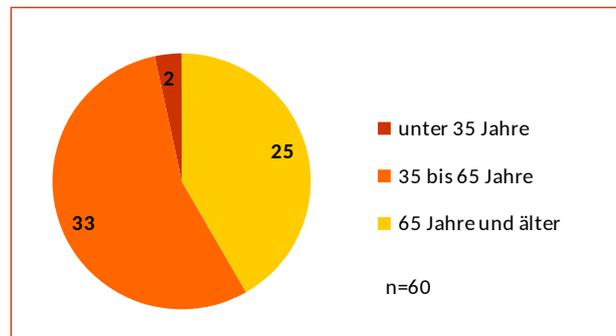


Abbildung 27: Altersverteilung der selbstnutzenden Privateigentümer

Quelle: Eigene Darstellung 2013 nach Einwohnerstatistik

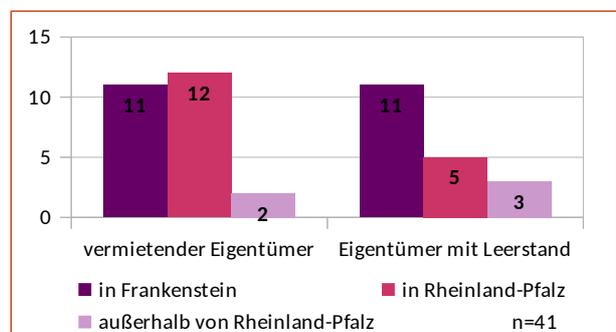


Abbildung 28: Wohnort vermietender Eigentümer und Eigentümer mit Leerstand

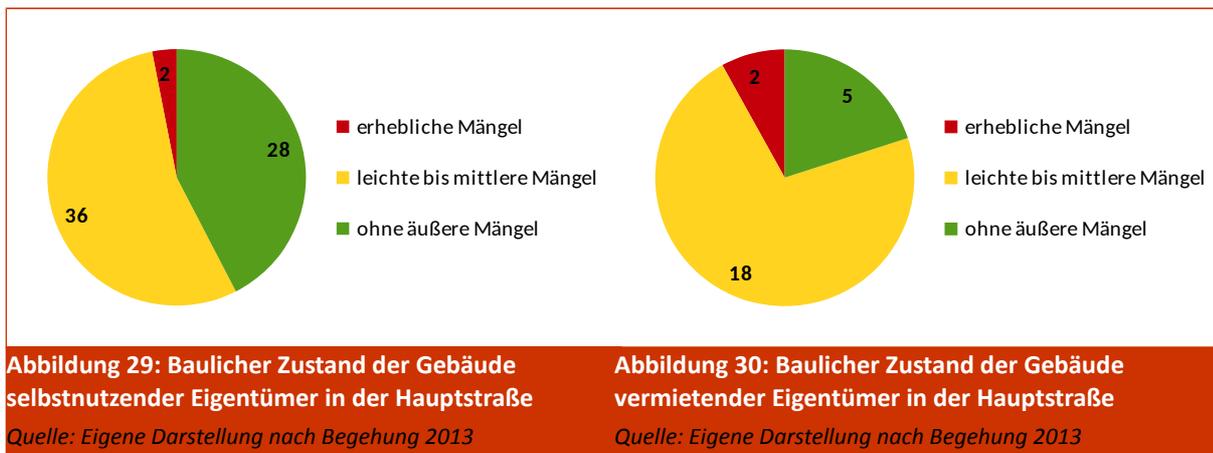
Quelle: Eigene Darstellung 2013 nach Einwohnerstatistik

48 Prozent. Lediglich 2 Eigentümer (8 Prozent), die ihre Immobilien vermieten, wohnen außerhalb des Bundeslandes. Ein ähnliches Bild kann man bei der Gruppe der Eigentümer mit leer stehenden Gebäuden erkennen. Hier wohnen 11 Eigentümer direkt vor Ort, 5 in und nur 3 außerhalb von Rheinland-Pfalz.

9.5 Baulicher Zustand der Gebäude selbstnutzender und vermietender Eigentümer

Im direkten Vergleich der beiden Eigentümergruppen, den Selbstnutzern und den Vermietern, kristallisiert sich heraus, dass die Immobilien selbstnutzender Eigentümer sich überwiegend in einem besseren Zustand befinden als die Gebäude vermietender Eigentümer.

Von den 66 Gebäuden in der Hauptstraße, die von den Eigentümern selbst genutzt werden, sind 42 Prozent (28 Objekte) in einem guten baulichen Zustand ohne erkennbare Mängel. Über die Hälfte der Häuser haben einen noch akzeptablen baulichen Zustand mit leichten bis mittleren Mängeln und 2 Gebäude sind von erheblichen Mängeln betroffen und somit sanierungsbedürftig. Außerdem sind davon 11 Objekte ortsbilprägend und 3 Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Der bauliche Zustand dieser besonders wertvollen Bausubstanz im Besitz von selbstnutzenden Eigentümern kann überwiegend als gut bezeichnet werden.



Bei der Gruppe der Vermieter weisen nur 5 Häuser (etwa 20 Prozent) keine äußerlichen Baumängel am Gebäude auf, dafür sind fast drei Viertel der 25 Immobilien (18 Gebäude) von leichten bis mittleren Mängeln in der Bausubstanz geprägt. Auch hier haben 2 Gebäude einen sanierungsbedürftigen baulichen Zustand mit erheblichen Mängeln. Vermietende Eigentümer besitzen in der Hauptstraße 5 ortsbildprägende und ein denkmalgeschütztes Gebäude in der Hauptstraße. Diese weisen durchgehend keinen guten Gebäudezustand auf.

9.6 Fazit – Defizite in der Bausubstanz im Zusammenhang wichtiger Eigentümergruppen

Durch eine Zusammenführung der zu untersuchenden Eigentümergruppen im Zusammenhang mit dem baulichen Zustand betreffender Gebäude stellt sich heraus, dass die Mehrzahl aller im Untersuchungsgebiet befindlichen Häuser von gestalterischen und baulichen Mängeln geprägt sind.

Dabei sind die Eigentümer von leer stehenden Immobilien im besonderen

Maße von dieser Problematik betroffen. Beträchtliche 92 Prozent der Leerstände in der Hauptstraße sind nahezu mit leichten bis erheblichen Baumängeln behaftet. Einige leer stehende Gebäude weisen einen so desolaten Gebäudezustand auf, dass über einen Abriss nachgedacht werden muss, um die Lebens- und Freiraumqualität im Ort wieder zu steigern.

Bezüglich der Eigentümergruppierung der Vermieter lässt sich analog zu der eben aufgezeigten Gruppe ein ähnliches Resultat analysieren. Ein großer Teil von 80 Prozent der vermietenden Eigentümer verfügt über Immobilien mit baulichen Mängeln.

Sogar die selbstnutzenden Eigentümer, die in Bezug auf ihre Häuser vermehrt Wert auf Nutzen und Instandhaltung legen, sind von leichten bis schweren Baumängeln betroffen. Ihr Anteil liegt bei etwa 58 Prozent.

Im Dorferneuerungsprozess sollten zuerst die Gebäude in Augenschein genommen werden, die den notwendigsten Handlungsbedarf vorweisen. Die höchste Priorität haben hierbei sowohl die sanierungsbedürftigen Leerstände als auch die ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäude sowie deren Eigentümer. Diese müssen überzeugt werden zu handeln und in ihre Immobilie zu investieren.

Dabei können die in der Planung beteiligten Selbstnutzer von Vorteil sein, da diese Gruppe wohl am ehesten Bereitschaft zur Kooperation und Investition zeigt. Die selbstnutzenden Eigentümer können so eine Vorbildfunktion einnehmen und andere Eigentümer wie Vermieter und sogar Eigentümer leer stehender Immobilien zur Nachahmung anregen.

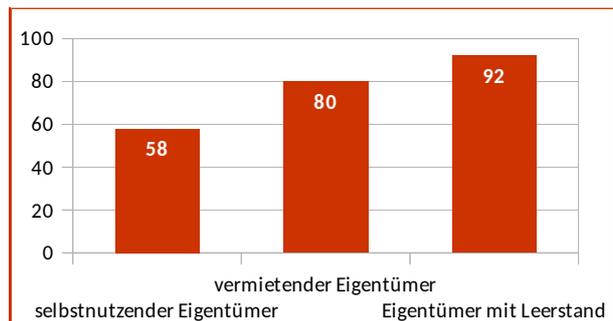


Abbildung 31: Gebäude mit Mängeln nach Eigentümergruppen in Prozent

Quelle: Eigene Erhebung nach Einwohnerdaten

Teil IV

Strategien zum Umgang mit Gebäudeleerständen

10. Bestehende Planungen in Frankenstein

10.1 Dorferneuerung Frankenstein

In diesem Kapitel stehen die aktuellen Planvorhaben für die zukünftige Ortsentwicklung Frankensteins im Vordergrund. Im Jahr 1992 wurde ein Dorferneuerungskonzept für den Ort aufgestellt, aber bisher noch keine Maßnahmen davon umgesetzt. Dieses wird nun durch das Büro werk-plan aus Kaiserslautern fortgeschrieben, nachdem die Gemeinde im Jahr 2012 als Investitions- und Schwerpunktgemeinde anerkannt wurde. Der Schwerpunkt der Förderung wird auf den Altortbereich entlang der Hauptstraße gelegt, da hier die Problemlagen kumulieren.

10.1.1 Ausgangssituation

Aufgrund der schwierigen finanziellen und strukturellen Ausgangslage des Ortes ergeben sich einige Hauptproblemfelder, für die im Rahmen der Dorferneuerung konzeptionelle Lösungen gefunden werden sollen. Die Bewältigung der Leerstandsproblematik, die Tourismusförderung sowie die Gewährleistung der Grundversorgung und der enorme Durchgangsverkehr sind die Hauptanliegen der Gemeinde und dessen Bürger. Hierbei steht die Mobilisierung der Bevölkerung, die Einbindung der Jugend und die Unterstützung des Ehrenamtes im Mittelpunkt, um die Eigenentwicklung des Ortes als Wohnstandort für alle Generationen zu fördern.

10.1.2 Vorgehensweise und Moderationsprozess

Zuerst wurde durch Mithilfe der Bürger eine Bestandsaufnahme vor Ort durchgeführt, die sich auf die zuvor formulierten Problemstellungen bezieht und anschließend eine ausführliche Analyse zur Erarbeitung des Konzeptes erstellt. Parallel zur Planung werden die Bürger und sonstige Beteiligte durch einen Moderationsprozess, der als ein Schwerpunkt der Förderung gesehen wird, begleitet. In Frankenstein wurde dazu Professor Hanns Stephan Wüst von der Technischen Universität (TU) Kaiserslautern beauftragt als Moderator zu fungieren. So können die Bürgerinteressen frühzeitig in den Planungsprozess eingebunden und in den Dorferneuerungsplan integriert werden. Gleichzeitig entstehen durch engagierte und interessierte Dorfbewohner unter Einbeziehung von Kindern und Jugendlichen drei Arbeitskreise, die selbstständig Treffen organisieren und an eigenen Entwürfen und Maßnahmenvorschlägen arbeiten. Folgende Arbeitskreise (AK) haben sich aus den Bedürfnissen und Wünschen der Bürger herausgestellt:

- AK „Verkehr, Lärmbelastung, Gebäudezustand, Sanierungsmöglichkeiten, Leerstand“
- AK „Versorgung, Tourismus, Gastronomie, Forst“
- AK „Generationsübergreifende Freizeitgestaltung, Spielplatzgestaltung“

Die Ergebnisse werden in zeitnahen Abständen sowohl in der Presse als auch an Bürgerabenden in Frankenstein vorgestellt und veröffentlicht.

10.1.3 Handlungsfelder und Ziele

Aus der Bestandsanalyse werden die primären Handlungsfelder festgelegt und daraus Ziele für die Ortsentwicklung abgeleitet. Im Handlungsfeld „Dorfbild“ steht der Erhalt und die Entwicklung ortsbildprägender Bausubstanz sowie der innerörtlichen Freiräume und die Instandsetzung bzw. Wiedernutzung leerstehender Gebäude im Fokus. Im Themenbereich „Nutzungen“ werden vor allem die Wiederherstellung und Ausbau der lokalen Versorgungsstruktur und die Beseitigung der Leerstände durch die Mobilisierung der Eigentümer vorgesehen. Die Sicherung der Fußgänger durch gezielte Maßnahmen gewährleisten und sind Ziele des Handlungsfeldes „Verkehr“. Eine hohe Priorität wird außerdem dem Thema „Freizeit und Tourismus“ beigemessen, wobei der Erhalt, der Ausbau und die Vernetzung der Tourismusangebote im Ort sowie das Marketing nach außen als Leitvorstellung dienen sollen. Für eine erfolgreiche Dorfentwicklung ist es notwendig, das ehrenamtliche Engagement und den Zusammenhalt der Dorfbewohner zu stärken und so generationsübergreifende Kommunikationsräume zu schaffen. Das sind die wichtigsten Ziele im Themenfeld „Soziales“.

10.1.4 Maßnahmen

In den Arbeitskreisen wurden die wichtigsten Bedürfnisse der Bürger diskutiert und in einem Maßnahmenkatalog nach Dringlichkeit sortiert. Einige Maßnahmen aus den fünf Handlungsfeldern werden hier aufgelistet:

- Erhalt und Wiederherstellung ortsbildprägender Bausubstanz
- Bau eines Spielplatzes
- Einrichtung eines Dorfladens
- Entwicklung und Pflege touristischer Ziele und Wegenetze
- Tempolimit 30 in der Hauptstraße

Insgesamt wurden bisher für den Gesamtinvestitionsrahmen 24 Maßnahmen, die es nun zu konkretisieren gilt, erarbeitet.

- Dorfbild: 3 Maßnahmen
- Nutzungen: 5 Maßnahmen
- Verkehr: 6 Maßnahmen
- Freizeit und Tourismus: 6 Maßnahmen

11. Ansätze aus der Praxis anderer Gemeinden

In diesem Kapitel werden Modellprojekte aus anderen Gemeinden aufgezeigt, die sich mit der Leerstandsproblematik und deren Bewältigung schon seit einiger Zeit erfolgreich auseinandersetzen. Diese Fallbeispiele sollen für Frankenstein ebenso wie für andere ländliche Gemeinden und Regionen eine Vorbild- bzw. Orientierungsfunktion einnehmen. Dabei werden die Vorhaben gezielt verschiedene strategische Ansätze verfolgen, um individuelle für den jeweiligen Ort angepasste Strategien entwickeln zu können.

11.1 Kommunales Abrissprogramm in Illingen an der Saar

11.1.1 Ausgangssituation

Im Saarland ist ähnlich dem bundesweiten Trend bereits seit vielen Jahren ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang zu erkennen. Auch die Gemeinde Illingen hat in den letzten 16 Jahren fast 9 Prozent ihrer Einwohner verloren. Im Jahr 2010 zum Zeitpunkt der Erhebung leben dort 17.639 Menschen. Dadurch ist es zu einer gravierenden Anzahl an leer stehenden Wohngebäuden, vor allem im Altortbereich gekommen und somit zu Verminderung der Wohnqualität in den Dörfern.⁹⁶

11.1.2 Vorgehensweise

Seit 2005 wird im Rahmen des „Modellvorhabens zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch innerörtliche Entwicklung“ (MELanIE) in Zusammenarbeit mit dem Ministerium für Umwelt des Saarlandes verschiedene



Projekte zur Leerstandsbewältigung in Dörfern durchgeführt. Daraus ist auch das kommunale Abrissprogramm als Modellprojekt in Illingen an der Saar hervorgegangen.⁹⁷

Dabei wurde ein mehrstufiges Phasenmodell entwickelt, um Maßnahmen und Prioritäten zur Beseitigung maroder und überflüssiger Bausubstanz herauszustellen. Zuerst wurden sowohl die aktuellen als auch die potenziellen leer stehenden Gebäude aufgenommen und in einem Plan kartiert um im nächsten Schritt entsprechende Aktions- und Entkernungsbereiche je nach Problemlage einteilen und andere Flächen ausschließen zu können. Daraus wurden in der folgenden Phase anhand festgelegter Bewertungskriterien Gebäude und Flächen mit einer hohen Priorität herausgestellt und vor der Umsetzungsphase objektspezifische Maßnahmen- und Handlungsstrategien entwickelt.⁹⁸

⁹⁶ Vgl. Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz Saarland, Agentur Ländlicher Raum (2012) (Hrsg.): MELanIE Modellprojekt, Dokumentation des kommunalen Förderprogramms „Abriss“, Illingen, S. 7

⁹⁷ Vgl. ebenda, S. 15

⁹⁸ Vgl. Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz Saarland, Kernplan (2007) (Hrsg.): Kommunales Förderprogramm Abriss. Beseitigung abbruchreifer Wohngebäude, Modell, Konzeption am Beispiel der Gemeinde Illingen, Illingen, S. 18 f

11.1.3 Handlungsfelder

Die grundlegenden Ziele und Handlungsfelder im Abrissprogramm Illingen sind vor allem:

- qualitative Aufwertung leerstandsbedingter Problembereiche in einer Gemeinde
- Erstellen adäquater Wohnformen, anstatt ungenutztem Wohnraum und nicht mehr zeitgerechten Wohnformen
- Abriss überflüssigen Wohnraums
- Verhinderung weiterer Siedlungsausdehnung.

Im Rahmen der Modellprojekte ist ein offensiver und frühzeitiger Umgang mit dem Leerstand sowie ein enger Kontakt zwischen den betroffenen Akteuren für eine erfolgreiche Planung unabdingbar.

11.1.4 Maßnahmen

Wenn die Vermarktung der Leerstände und alle bisherigen Handlungsmöglichkeiten zur Wiedernutzung ausgeschöpft sind, rückt die notwendige Maßnahme Abriss in den Vordergrund um die problematische Leerstandssituation zu bekämpfen und somit Schrottimmobilien zu beseitigen. Denn in Schrumpfungsräumen können für wegfallende Gebäude nicht immer neue entstehen. Dabei kann ein Abriss nur unter bestimmten sachlichen und räumlichen Förderkriterien bewilligt und durchgeführt werden. Dazu zählen unter anderem die



Abbildung 33: Erster Abriss im Rahmen des kommunalen Abrissprogramms in Illingen

Quelle: www.kernplan.de 2013

Dauer und die Lage des Leerstandes. Nur langjährige hauptsächlich im Ortskern befindliche Leerstände im Gebiet des Förderprogramms können so unterstützt werden. Der Abriss kann nur durch einen Antrag des Eigentümers erfolgen und muss durch einen Nachweis der Eigentumsverhältnisse bestätigt werden. Daher gehören das Anbieten konkreter Hilfeleistungen und die Beratung des Immobilienbesitzers beispielsweise durch einen Leerstandsbeauftragten zum kommunalen Aufgabenbereich der Gemeinde, um einen Abriss erfolgreich durchführen zu können.⁹⁹

Ein stetiges Aktualisieren des Leerstandskatasters sowie ein aktives Leerstandsmanagement bieten gute Erfolgsaussichten für die entwickelte Zukunftsstrategie. Durch eine intensive Öffentlichkeitsarbeit fand eine Sensibilisierung der Thematik aller beteiligten Akteure, besonders der Bewohner und der Immobilieneigentümer, statt.

⁹⁹ Vgl. Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz Saarland, Agentur Ländlicher Raum (2012) (Hrsg.): MELanIE Modellprojekt, Dokumentation des kommunalen Förderprogramms „Abriss“, Illingen, S. 16 ff.

11.2 ILE-Region Lahn-Taunus

11.2.1 Ausgangssituation

Durch immer weiter sinkende Bevölkerungszahlen und dem damit einhergehenden Überhang an Wohnraum, ist die Innenentwicklung der Gemeinden bedeutender denn je geworden. Die Verbandsgemeinden Bad Ems, Katzenelnbogen und Nassau im Rhein-Lahn-Kreis engagieren sich seit 2006 gemeinsam im Sinne der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) Rheinland-Pfalz für die zukünftige Entwicklung der Region. Die Förderung erfolgt durch das Landesförderprogramm PAUL, durch die GAK des Bundes sowie durch ELER- Mittel der EU. Unter Beteiligung engagierter Bürger wurde ein regionales Integriertes ländliches Entwicklungskonzept für die ILE-Region erarbeitet und eine Vielzahl an Projekten und Vorhaben verwirklicht.

11.2.2 Vorgehensweise

Der Ablauf der Planungsprozesses erfolgt in drei Phasen, der Analysephase, der Konzeptphase und der Umsetzungsphase. In einem ersten Schritt wurden ausführliche Bestandsaufnahmen durchgeführt und ein Stärken-Schwächen-Profil von den Gemeinden erstellt. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden danach in einer Integrierten ländlichen Entwicklungsstrategie (ILE-Strategie) erarbeitet, in der auch das Leitbild und die inhaltlichen Schwerpunkte und Entwicklungsziele für die Region festgesetzt wurden. In der Umsetzungsphase wurden auf Basis des erarbeiteten Leitbildes und der Strategie Vorhaben und Projekte entwickelt, die einen wesentlichen Beitrag zur Verwirklichung des ILEK leisten sollen.

11.2.3 Handlungsfelder

Im ILEK Lahn-Taunus wurden vier wesentliche Handlungsfelder ausgewiesen, die mit Hilfe von Projekten erfolgen sollen:

- Gewerbliche Bestandspflege
- Wohn- und Lebensqualität, Dorfentwicklung, demografische Entwicklung
- Tourismus, Naherholung, Kultur
- Natur und Umwelt, Landwirtschaft, Entwicklung der Kulturlandschaft, Erneuerbare Energien

Dabei sollen die Projekte untereinander in interkommunaler Abstimmung des Regionalmanagements und aller beteiligten öffentlichen und privaten Akteuren stattfinden.

11.2.4 Maßnahmen

Da die Erfassung, Bewertung und Darstellung leerstehender Bausubstanz und Baulücken als wesentlicher Bestandteil der kommunalen Arbeit angesehen wird, wurden für die Gemeinden Leerstands- und Brachflächenkataster erstellt. Durch die Auswertung sollen die leerstehenden Gebäude und Baulücken in den Gemeinden erfasst, kartiert und bewertet werden. Es ist bedeutsam, dass die Gebäude eine flexiblere Nutzung möglich machen. Die durch die Analyse gewonnenen Erkenntnisse werden zur Grundlage für weitere Planungen und als Bestandteil von Dorfentwicklungs- und Erneuerungskonzepten besonders wichtig. Eine dringende Erfordernis besteht darin, dass die Problematik der Baulücken und leerstehenden Gebäude in die Öffentlichkeit getragen wird. Die Bevölkerung und insbesondere die Eigentümer leer stehender Objekte werden für das Thema der Leerstände und des immensen Landschaftsverbrauchs durch Neubaugebiete sensibilisiert. Durch das Projekt können die Gemeinden eine allgemeine Steigerung ihrer Qualität als Wohn- und Arbeitsstandort erfahren. Die Sicherung der Außenbereiche wird verstärkt, die Gefahr der Zersiedelung herabgesetzt. Somit wird auch die Anzugskraft der Gemeinden auf Touristen verstärkt. Insgesamt kann also durch das Projekt attraktives Wohnen im Innenortsbereich gesichert und gefördert werden, das lokale Zusammenleben wird gestärkt und die Kultur- und Naturlandschaft der näheren Umgebung wird erhalten und weiter entwickelt.

Darüber hinaus wurde eine Gebäude- und Grundstücksvermittlungsbörse für Brachflächen und ungenutzte Gebäude eingerichtet, um den innerörtlichen Bestand über die Grenzen der Gemeinden und der gesamten Region hinaus zu vermarkten. In einer Geoinformationssystem (GIS) basierten Datenbank wurden zu den leer stehenden Gebäuden und Baulücken auch Denkmäler und Neubauf Flächen markiert sowie potenziell von Leerstand gefährdete Immobilien kenntlich gemacht und so für die interessierte Öffentlichkeit aufbereitet.

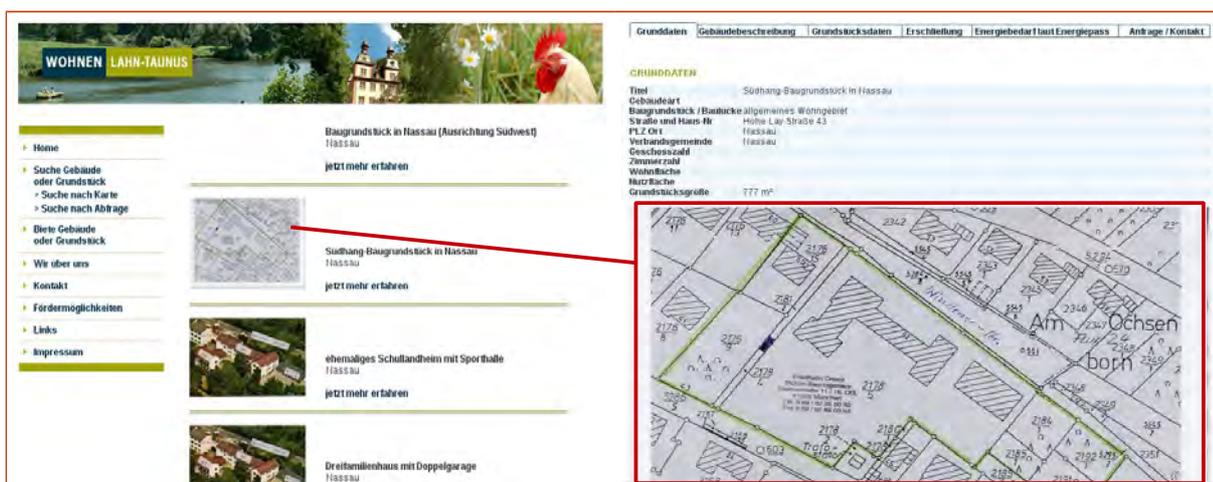


Abbildung 34: Gebäudebörse Lahn-Taunus

Quelle: wohnen-lahn-taunus.de 2013

Wesentlich ist auch die Kontaktaufnahme mit den Eigentümern. Bei der Datenerhebung

werden schon erste Kontakte hergestellt. Über die Immobilienbesitzer können bereits zu Anfang eine Vielzahl von Informationen über die Gebäude in Erfahrung gebracht werden. Dabei kann geklärt werden, ob die Immobilie in Zukunft überhaupt verkauft werden soll oder ob eine Eigennutzung angedacht ist. Die vorhandenen Daten können gegebenenfalls kontrolliert und berichtigt sowie ergänzt werden. Grundlegender Bestandteil des Planungsprozesses ist die Öffentlichkeitsarbeit. Die Bevölkerung wird über Informationsveranstaltungen in den Gemeinden frühzeitig über die Projekte informiert und am Prozess beteiligt, um so auch ein Bewusstsein für die Problematik zu schaffen.

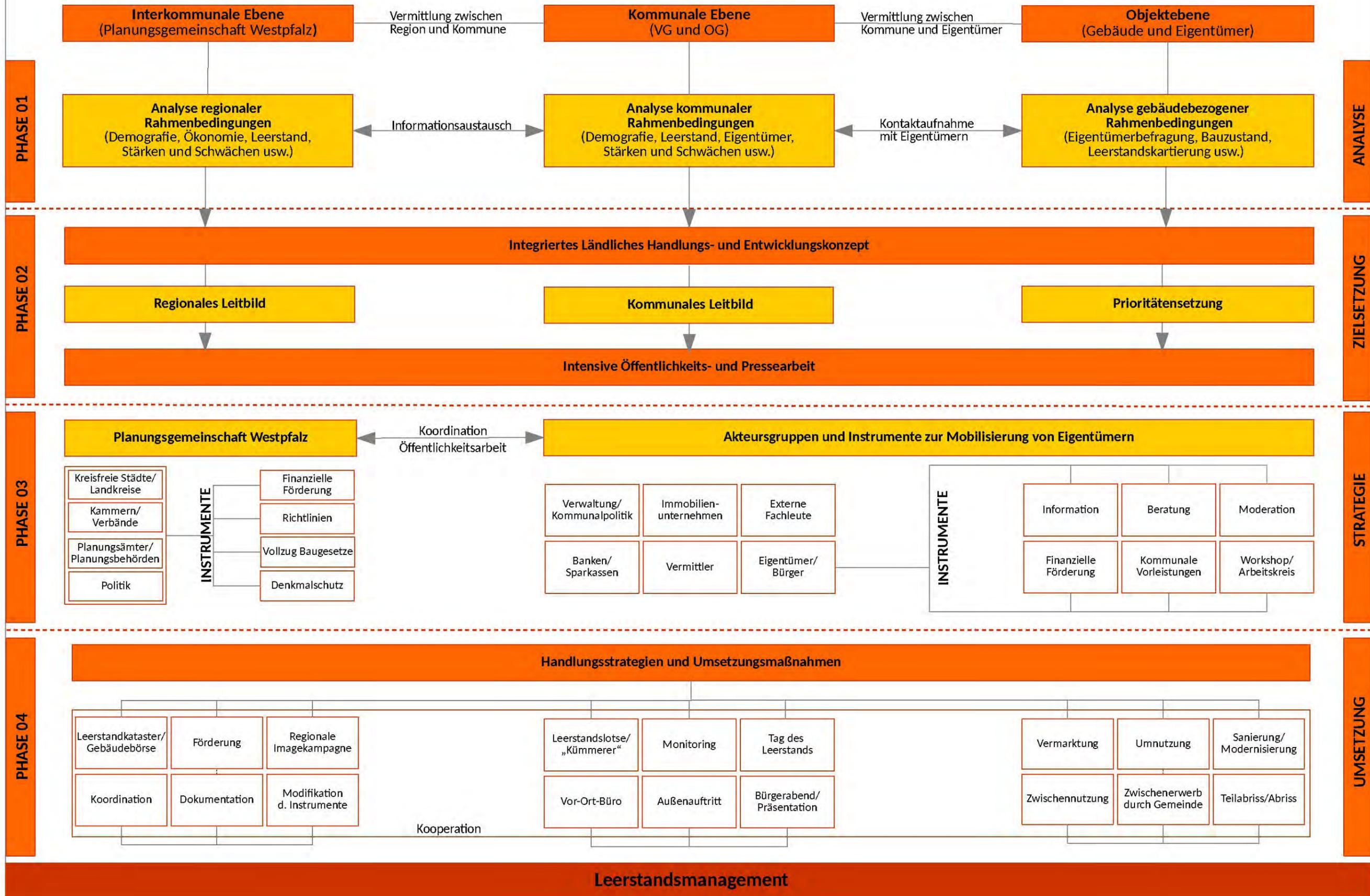
In jeder Verbandsgemeinde wird ein Ansprechpartner eingesetzt, der zwischen Interessenten und Verkäufern bzw. Vermietern der Immobilien vermitteln soll. Auf diesem Wege werden auch Informationen über mögliche finanzielle Förderungen zur Verfügung gestellt. Die Fördermöglichkeiten sind ein zentraler Aspekt im Bereich des Leerstandsmanagements, da durch sie ein Anreiz zum Erwerb und zur Umnutzung bzw. Neunutzung von Brachen und Leerständen gegeben wird.

12. Methodischer Aufbau eines Strategiekonzeptes

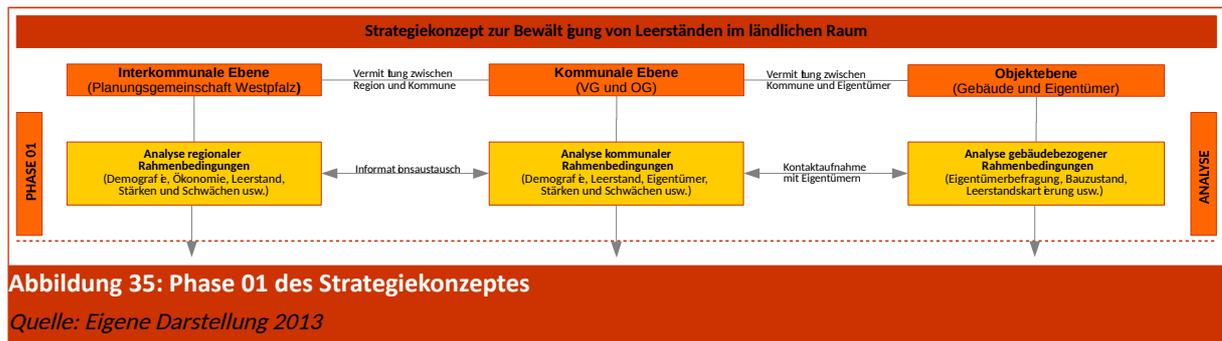
Um der Problematik von Gebäudeleerständen zu begegnen, bedarf es nicht zwingend formeller Instrumente, die zu drastischen Zwangsmaßnahmen führen können. Diese sollten nur in Ausnahmefällen und nur als letzte Planungsmöglichkeit vollzogen werden. Den einzelnen Ebenen der räumlichen Planung bieten sich als Alternativmaßnahmen eine Reihe von informellen Instrumenten zum Umgang mit Leerständen an. Diese zielen insbesondere auf das selbstständige Engagement und die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer betroffener Gebäude ab. Um die Einsicht der Gebäudeeigner zum Handeln anzustoßen, gibt es auf interkommunaler, aber auch auf kommunaler Ebene geeignete Mittel und Wege, auf die folgend näher eingegangen wird.

Nachfolgend wird der methodische Aufbau einer Strategie zum Umgang mit Gebäudeleerständen im ländlichen Raum in einem mehrstufigen Phasenmodell und dessen einzelnen Bausteinen erläutert und am Beispiel des Ortes Frankenstein Pfalz dargestellt. Grundlage dieser Strategie sind die Erkenntnisse aus den vorherigen Kapiteln, vor allem die Analyseergebnisse der Leerstandsproblematik und der Eigentümerstruktur in der Hauptstraße. Im folgenden Verlauf wird auf die einzelnen Phasen inhaltlich sowie methodisch eingegangen. Teilweise werden die Ansätze aus den zuvor beschriebenen Modellprojekten in die eigene Planungsstrategie eingebunden.

Strategiekonzept zur Bewältigung von Leerständen im ländlichen Raum



12.1 Phase 01: Analysephase



Voraussetzung für eine nachhaltige Dorfentwicklung und der damit verbundenen Strategie zur Eindämmung des Gebäudeleerstandes ist ein stärkeres Bewusstsein für Innenentwicklung und Bestandserhaltung, das sowohl auf Landesebene sowie im besonderen Maße auf regionaler und lokaler Ebene gefördert werden muss. Die Fokussierung auf Einzelprojekte und das noch weit verbreitete „Kirchturmdenken“ in einer Kommune birgt die Gefahr begrenzter Lösungsansätze und Strategien. Durch interkommunale Kooperation und ressortübergreifende Abstimmungen können sich Handlungsspielräume besser verbreiten und somit die Chancen auf Erfolg vergrößern.

Analyse der Rahmenbedingungen

Die erste und wichtige Analysephase hat einen hohen Stellenwert im gesamten Prozess, da grundsätzlich für alle Beteiligten auf allen Ebenen eine Orientierung geschaffen werden soll um dadurch den Rahmen für das weitere Vorgehen zu setzen. Hierbei werden auf Basis umfassender Bestandsanalysen die wichtigsten Rahmenbedingungen der zukünftigen Entwicklung ermittelt. Während auf interkommunaler Ebene notwendige demografische und ökonomische Kernpunkte behandelt werden, müssen auf Orts- und Gebäudeebene eine umfangreiche Erhebung der Leerstandssituation und der Eigentümerstrukturen analysiert werden um sich eine Einschätzung über Ursachen und verbliebene Handlungsspielräume zu verschaffen.

Informationsaustausch

Darüber hinaus ist ein stetiger Informationsaustausch zwischen den Gemeinden mit ähnlichen Problemlagen in einer Planungsgemeinschaft unentbehrlich, um eine für die Region angepasste Strategie entwickeln zu können.

Kontaktaufnahme zu den Eigentümern

In dieser Phase sollte auch eine erste Kontaktaufnahme mit den Eigentümern der betroffenen Gebäude erfolgen, um erste Erkenntnisse über deren Bedarfe und Mitwirkungsbereitschaft zu gewinnen.

12.2 Phase 02: Zielsetzungsphase



Abbildung 36: Phase 02 des Strategiekonzeptes

Quelle: Eigene Darstellung 2013

In dieser Phase steht die Formulierung der Ziele und Projektideen für den gesamten Planungsprozess im Vordergrund.

Integriertes Ländliches Handlungs- und Entwicklungskonzept

Die bei der Bestandsaufnahme und -analyse gewonnenen Erkenntnisse über leer stehende oder teilweise leer stehende Gebäude aus der ersten Phase werden in einem weiteren Schritt, in einem Integrierten Ländlichen Handlungs- und Entwicklungskonzept, ortsübergreifend und vernetzt für die Region erarbeitet. Dabei sind die demografischen, siedlungsstrukturellen und Wohnungsmarkt bezogenen Prozesse und Indikatoren zu berücksichtigen und das Thema der Leerstandsbekämpfung verbindlich festzuschreiben.

Leitbild und Zielsetzung

Daraus resultierend wird das Leitbild und die Ziele für die zukünftige Entwicklung sowohl für die Region als auch für die betreffende Gemeinde abgeleitet, mit der sich die Bevölkerung identifizieren kann. Dieses muss so prägnant formuliert sein, dass ein Wiedererkennungswert dieses Leitbildes über die Grenzen der Region hinaus möglich ist. Unter einem Leitbild versteht man allgemein ein grobes Bild einer angestrebten Zukunft für einen Ort oder eine Region. Hieraus ergeben sich ebenfalls auf Gebäudeebene bestimmte Prioritäten für die weitere Vorgehensweise, vor allem im Hinblick auf die nachfolgende Mobilisierung der Eigentümer in der Strategiephase.

Öffentlichkeitsarbeit

Eine strategische regionale Siedlungsentwicklung benötigt eine Begleitung in Form einer intensiven Öffentlichkeits- und Pressearbeit um das Leitbild nach außen zu kommunizieren und in der gesamten Region bekannt zu machen. So können möglichst viele Akteure und auch die wichtige Zielgruppe, die der Immobilieneigentümer erreicht und in den Dialog eingebunden werden.

12.3 Phase 03: Strategieaufbauphase



Abbildung 37: Phase 03 des Strategiekonzeptes

Quelle: Eigene Darstellung 2013

In der Strategiephase müssen alle notwendigen Akteurs- bzw. Zielgruppen auf allen Ebenen mit unterschiedlichen Schwerpunkten, die einen wesentlichen Beitrag in der Dorferneuerung leisten können, angesprochen und einbezogen werden. Dazu muss kategorisiert werden, welche Rollen und Verantwortlichkeiten diese im Prozess übernehmen sollen.

12.3.1 Planungsgemeinschaft Westpfalz

Die Planungsgemeinschaft Westpfalz soll dabei als Motor interkommunaler Kooperation in Bezug auf die Leerstandsarbeit fungieren. So wird auch eine Abstimmungs- und Mittlerebene zwischen Kommunen und Landesplanung geschaffen, da die Regionalplanung einerseits die Vorgaben der Landesplanung für die Gemeinden definiert und andererseits die kommunalen Belange in den integrierten Entwicklungskonzepten berücksichtigt. Auf der interkommunalen Ebene wäre dazu eine Koordinations- oder Lenkungsgruppe vorstellbar, die sich aus Fachleuten der Planungsämter und -behörden, aus der Politik sowie aus den Kammern und Verbänden der kreisfreien Städte und Landkreise zusammensetzt. Da die Planungsgemeinschaft Westpfalz die Funktion als Körperschaft des öffentlichen Rechts wahrnimmt, ist sie die Anlaufstelle für Gemeinden und Eigentümer in Bezug auf finanzielle Förderung und den Vollzug rechtlicher Festsetzungen. Notwendige Beschlüsse und die Ausstellung von Genehmigungen werden durch die Landesplanungsbehörde bearbeitet und zugelassen. Die Erlassung von Richtlinien mit einheitlichen Kriterien über die Inhalte und deren Darstellung in Regionalplänen und Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzepten gehört ebenfalls zu den Aufgaben der Planungsgemeinschaft.

12.3.2 Akteure auf kommunaler Ebene

Auf örtlicher Ebene hat die kommunale Verwaltung und die Politik durch ihre Planungshoheit die Verantwortung über die rechtlichen Anforderungen sowie über die generellen Entwicklungslinien der Gemeinde. Sie setzen den Rahmen für alle Beteiligten vor Ort. Ebenfalls ist eine enge Abstimmung mit regionalen Immobilienunternehmen eine selbstverständliche Notwendigkeit im Dorferneuerungsprozess. Diese können einen wesentlichen Beitrag bei der Beratung und Mobilisierung von privaten Hauseigentümern leisten. Dazu zählen auch Banken und Sparkassen, da diese mehrheitlich Immobilieneigentümer als Kunden haben und so durch ihr spezifisches Fachwissen zum Informationsfluss beitragen können.

Die Gruppe der Privateigentümer ist die zentrale Zielgruppe in der Strategiekonzeption, denn sie entscheiden letztendlich über die Verfügbarkeit ihrer Immobilien. In diesem Akteursnetzwerk sind Kommunikation und der Aufbau der richtigen Kontakte entscheidend, ebenso das Erfassen der jeweiligen Eigentümer-Objekt-Konstellationen. Dafür ist der Vermittler oder Moderator zuständig, der alle Gruppen durch den gesamten Prozess moderiert.

12.3.3 Instrumente zur Mobilisierung von Eigentümern

Um an die Immobilieneigentümer heranzutreten und in den Planungsprozess einzubinden, hat die Gemeinde folgende Instrumente zur Verfügung:

Information

Dieses Instrument gibt der Gemeinde die Möglichkeit, die Eigentümer bezüglich der vorgesehenen Planungen und Maßnahmen zu informieren und gleichzeitig für das Thema der Leerstandsproblematik zu sensibilisieren. Dabei spielen einerseits persönliche Gespräche und Anschreiben und andererseits öffentliche Bürgerversammlungen sowie Internet basierte Gebäudebörsen und Informationsplattformen eine herausragende Rolle und erleichtern somit den Informationsfluss. Durch eine stetige Kommunikation werden die Eigentümer über die konkreten Inhalte und die einzelnen Prozessschritte informiert und so Stück für Stück eine Vertrauensbasis zwischen Gemeinde und Eigentümer geschaffen. Das kann die Motivation und die Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Hausbesitzer enorm ankurbeln.¹⁰⁰



Moderation

Um die Eigentümer und Bürger mit ihren Interessen frühzeitig in den Planungsprozess aktiv zu integrieren, wird durch die Gemeinde ein Moderator beauftragt, der diese Aufgabe erledigt. Da die Aktivierung der Immobilieneigner einen langfristigen und dauerhaften Prozess darstellt, ist eine gute Vorbereitung, Ausdauer und Geduld des Moderators Voraussetzung, um die Planung zu organisieren und zu begleiten. Die Moderation wird in gemeinsamen Veranstaltungen mit den Eigentümern und Bürgern durchgeführt, damit diese ihre Ideen in die Konzeptentwicklung einbringen können. Entscheidend ist deshalb die Akzeptanz und das Vertrauen zum Moderator bei allen beteiligten Akteuren.¹⁰¹

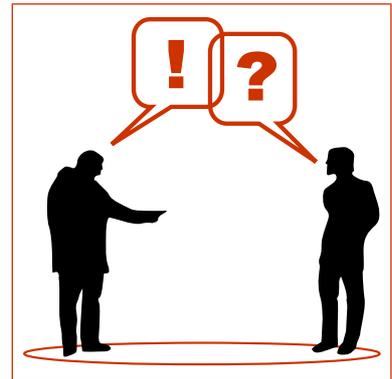


¹⁰⁰ Vgl. BMVBS; BBR (2007 b) (Hrsg.): Private Eigentümer im Stadtumbau, Werkstatt: Praxis, Heft 47, Bonn, S. 11 f.

¹⁰¹ Vgl. BMVBS; BBR; BBSR (2012) (Hrsg.): Offene Räume in der Stadtentwicklung. Leerstand – Zwischennutzung –

Beratung

Ein umfangreiches Beratungsangebot für Eigentümer leer stehender Gebäude, aber auch für andere engagierte und interessierte Bürger, gilt als wesentlicher Bestandteil einer erfolgreichen Mobilisierungsstrategie, da diese Gruppen mit der Problematik der Leerstände meist überfordert sind. Wichtige Themen dieser kommunalen Hilfestellung reichen von der Finanzierung und selbstständigen Wiedernutzung durch Modernisierungsmaßnahmen, über Vermarktungsmöglichkeiten, bis hin zu Rückbau- und Abrissmaßnahmen. Manchen Eigentümern wird erst im Laufe solcher Beratungsgespräche bewusst, dass kein Nachnutzer für ihre Immobilie gefunden oder das Gebäude langfristig leer stehen wird. Dabei sollte den Eigentümern eine lokale Anlaufstelle zur Verfügung gestellt werden um schnelle Kontakte zu Fachleuten und Beratern zu vermitteln und so die „Bürokratie-Skepsis“ abzubauen.¹⁰²



Finanzielle Förderung

Zum eben beschriebenen kommunalen Beratungsangebot gehört auch die Auskunft über finanzielle Fördermöglichkeiten für durchzuführende Maßnahmen an Gebäuden und der Vermittlung mit den richtigen Behörden und Ämtern.

Durch finanzielle Anreize kann die private Investitionsbereitschaft der Eigentümer beeinflusst werden. Zum einen kann dies über steuerliche Vergünstigungen nach den §§ 7h und 7i des EstG bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und bei Baudenkmälern erfolgen. Zum anderen geschieht dies über eine direkte Förderung finanziell ausgestatteter Programme oder zinsgünstiger Kredite wie das Programm zur Wohnraummodernisierung oder die energetische Gebäudesanierung der KfW. Außerdem sind spezifische kommunale Förderprogramme als unbürokratische Hilfeleistungen wie die Haus- und Hofflächen-Neugestaltung oder Fassadenmodernisierungen möglich um zahlreiche Folgeinvestitionen anzuregen.



Umnutzung, in: Stadt: Pilot Spezial, Berlin, Bonn, S. 16 f.

102 Vgl. MBV NRW (2007) (Hrsg.): Mobilisierung privater Eigentümer von Wohnimmobilien für den Stadterneuerungsprozess, Düsseldorf/Gelsenkirchen, S. 35

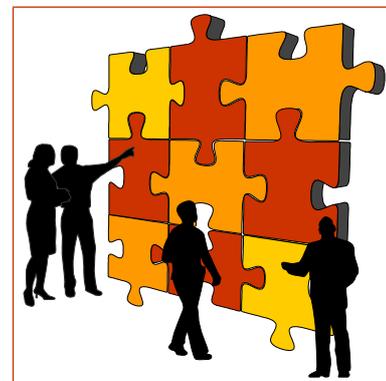
Kommunale Vorleistungen

Mit kommunalen Vorleistungen wie der Aufwertung des öffentlichen Raumes und dem Ausbau von Infrastruktur im Ort, soll die Skepsis gegenüber öffentlicher Planung abgebaut und den Eigentümern die nötige Planungssicherheit für eigene Investitionen gegeben werden und sogar wertsteigernde Auswirkungen auf die privaten Bestände und das gesamte Wohnumfeld haben. Durch eine Sanierung öffentlicher Gebäude kann die Gemeinde als Vorbildfunktion fungieren und Eigentümer indirekt anregen in ihre Immobilie zu investieren.



Workshop/Arbeitskreis

Parallel zum Moderationsprozess mit allen für die Planung notwendigen Akteuren, werden Arbeitskreise interessierter und engagierter Bürger und Eigentümer initialisiert. Diese können so ihre Anregungen und Vorschläge für das weitere Vorgehen im Planungsprozess einbringen. Dabei können die Bedürfnisse und Ideen seitens der Bürgerschaft für die zukünftige Ortsentwicklung von großer Bedeutung sein, da die Einwohner meistens besser über die Defizite und Potenziale ihrer Wohnumgebung Bescheid wissen als außenstehende Akteure vermuten. Kreative Workshops mit Planern und externen Fachleuten dienen der Ideenfindung und Konzeptentwicklung auf Basis der Einwohnerbedürfnisse und werden im abschließenden Ortsentwicklungskonzept berücksichtigt.



Seit Beginn der Dorferneuerung in Frankenstein sind drei Arbeitskreise mit spezifischen inhaltlichen Ausrichtungen hervorgegangen (vgl. Kapitel 10):

- AK „Verkehr, Lärmbelastung, Gebäudezustand, Sanierungsmöglichkeiten, Leerstand“
- AK „Versorgung, Tourismus, Gastronomie, Forst“
- AK „Generationsübergreifende Freizeitgestaltung, Spielplatzgestaltung“

Die Thematik der Leerstandsbewältigung, die in dieser Arbeit im Fokus steht, sollte in einem gesonderten Arbeitskreis behandelt werden. Dadurch können gezielte Beratungen der betroffenen Eigentümer vorgenommen werden und individuelle Handlungsvorschläge gemeinsam erarbeitet werden.

12.4 Phase 04: Umsetzungsphase

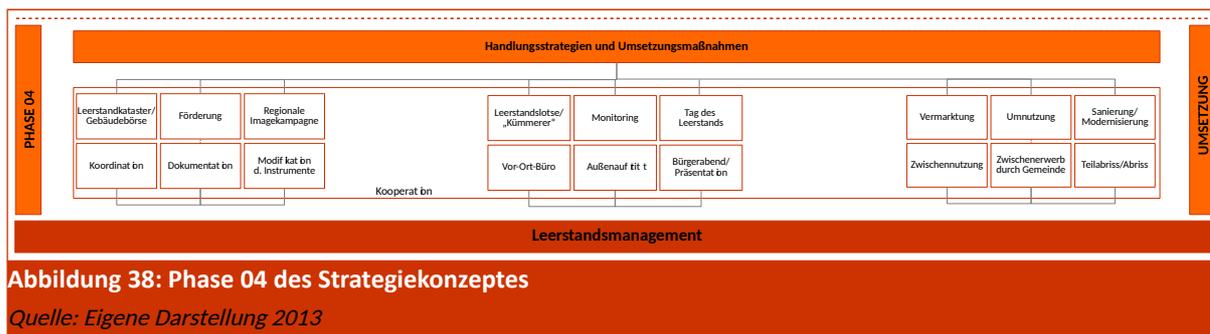


Abbildung 38: Phase 04 des Strategiekonzeptes

Quelle: Eigene Darstellung 2013

Die wichtigste und letzte Phase dient der Umsetzung von Handlungsoptionen und Maßnahmen im Umgang mit leer stehenden Gebäuden auf den einzelnen Planungsebenen. Zwar hat jede Ebene angepasste Handlungsmöglichkeiten und Strategien, diese sollen aber kommunal und regional vernetzt ineinandergreifen.

12.4.1 Handlungsstrategien auf interkommunaler Ebene

Die Planungsgemeinschaft analysiert und verarbeitet als Koordinationsorgan alle notwendigen Informationen der Gemeinden und stellt danach Handlungserfordernisse für die gesamte Region auf.

Regionale Imagekampagne

Von Seiten der Regionalplanung als Impulsgeber sollte eine professionelle Imagekampagne zur positiven Außenwerbung des Themas und der Vermarktung von Modellprojekten eingeleitet werden. Darin sollten unter einem bestimmten Motto die Vorzüge der Region und das Zusammenwirken vieler Gemeinden stärker ins Bewusstsein der Öffentlichkeit getragen werden. Durch vernetzte Internetplattformen, einer umfassenden Presse- und Medienarbeit, aber auch durch Plakataktionen und Vortragsreihen kann eine Kampagne nach außen kommuniziert werden.

Leerstandskataster/Gebäudebörse

Die Etablierung eines regionalen Leerstandskatasters in einem Geoinformationssystem ermöglicht eine vollständige und unkomplizierte Erfassung und Pflege aller Leerstände und Baulücken in den Dörfern. Dabei können die Gemeinden über das Internet jederzeit auf die gesammelten Daten zugreifen. Mit Hilfe von speziell angefertigten Erhebungsbögen können Leerstände und weitere Informationen zu den Immobilien erhoben und anschließend in einer zentralen Stelle der Planungsgemeinschaft erfasst und kartiert werden. Einen solchen exemplarischen Erhebungsbogen für die Erfassung leer stehender Bausubstanz hat das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen speziell für die Kommunen im Bundesland entwickelt (siehe Abbildung 39). Dort wird das Konzept eines Baulücken- und Leerstandskataster bereits erfolgreich umgesetzt und kann als Vorzeigemodell zur Nachahmung für andere Regionen im ländlichen Raum dienen.

Baulöcher- und Leerstandskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen



Erhebungsbogen Leerstand

Kategorie	Differenzierung / Auswahloptionen	Hinweise zur Anwendung
Gemeinde, Ort, Ortsteil		Gewünschtes Grundstück in der Karte anklicken oder über die Suche auswählen. Im Auswahlmene "Leerstand-erfassen" Haken setzen. Die Daten werden automatisch eingetragen.
Straße, Hausnummer		
grafische Gebäudegrundfläche	(automatische Ergänzung im Kataster)	
Planungsrechtlicher Status	<input type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) <input type="checkbox"/> Bezeichnung (Nummer, Name); <input type="checkbox"/> Unbeplanter Innenbereich (§34 BauGB) <input type="checkbox"/> Außenbereich (§35 BauGB)	Übernahme der Daten aus der Bauabteilung der zuständigen Stadt/ Gemeinde
Ortsbildprägender Charakter	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Kennzeichnung nur, wenn Gebäude ausgeprägten, Ortsbild-prägenden Charakter hat (Ensemble von Fachwerk-häusern; zeitgeschichtliche Bauweise; besonderes, regionales Baumaterial; historisches Gebäude u.s.w.)
Denkmalschutz	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Zugriff auf Daten der Denkmalschutzbehörde
Gebäudeleerstand	<input type="checkbox"/> vollständig <input type="checkbox"/> - nur Wohnen <input type="checkbox"/> - nur Gewerbe	Auch: nicht genutzte Zweitwohnung, sichtbarer Leerstand. Nicht: in Sanierung befindliche Gebäude
	Leerstandsrisiko (Ursache): <input type="checkbox"/> Leerstandsrisiko Altersstruktur <input type="checkbox"/> Leerstandsrisiko Bausubstanz	In nächsten Jahren zu erwartender Leerstand: Bewohner über 70 Jahre alt In absehbarer Zeit Abriss oder Totalsanierung erforderlich
	Unternutzung: <input type="checkbox"/> Unternutzung Wohnleerstand <input type="checkbox"/> Unternutzung Gewerbeleerstand	Wohn- und/oder Geschäftshaus mit teilweisem Leerstand: Unternutzung durch Wohnleerstand Unternutzung durch Gewerbeleerstand
Gebäudetyp	<input type="checkbox"/> Einfamilienhaus <input type="checkbox"/> Zweifamilienhaus/Doppelhaus <input type="checkbox"/> Reihenhäuser <input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus/Geschosswohnungsbau <input type="checkbox"/> Geschäftshaus <input type="checkbox"/> Wohn-/Geschäftshaus <input type="checkbox"/> Hofstelle / ehem. landw. Gebäude	Hofstellen auch in Außenlagen. Bei mehreren zur Hofstelle gehörenden Gebäuden Erfassung mit weiteren Bögen
Gebäudenutzung	<input type="checkbox"/> nur Wohnen <input type="checkbox"/> nur Gewerbe <input type="checkbox"/> öffentliche Nutzung <input type="checkbox"/> Mischnutzung <input type="checkbox"/> sonstige	Nutzung nur als Wohngebäude Nutzung nur als Gewerbegebäude z.B. alte Schule, ehem. Kindergarten, öffentl. Verwaltung, ehem. Post Mehrfachnutzung z.B. für Wohnen und Gewerbe oder öffentliche Nutzung z.B. ehem. Feuerwehrgaragehaus, alte Stallanlage, alte Scheune
Gebäudeteil	<input type="checkbox"/> Hauptgebäude <input type="checkbox"/> Nebengebäude	
Baujahr	(<input type="checkbox"/> geschätzt)	Wenn Baujahr nicht feststellbar: Schätzung
Bautyp	<input type="checkbox"/> Fachwerk <input type="checkbox"/> Massivbauweise <input type="checkbox"/> sonstiges (bitte bei Bemerkungen eintragen)	z.B. Fertighaus, Blockhaus, Mischbauweise
Stockwerke	Anzahl Vollgeschosse:	alle Geschossflächen entsprechend der Wohnflächenberechnung (im Zweifelsfall Bauakte ansehen)
Dachgeschossausbau	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Bauzustand	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> vollständig saniert <input type="checkbox"/> teilsaniert <input type="checkbox"/> unsaniert <input type="checkbox"/> baufällig/ abgängig	auch alle neueren Gebäude ohne Sanierungsbedarf Komplett saniertes Gebäude In Teilen saniertes Gebäude Gebäude mit Sanierungsbedarf Gebäude, das nur noch abgerissen werden kann
Bemerkungen		Zusätzliche Informationen, die für die Bewertung des Gebäudes von besonderer Wichtigkeit sind; z.B. besond. Lage, besondere Dachdeckung, Niedrigenergiehaus, Außengarage, Carport
Erfahrungsbasis Veröffentlichung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> unbekannt	
Erhoben	am _____ durch _____	
Übernommen	am _____ durch _____	

Abbildung 39: Erhebungsbogen Leerstand

Quelle: www.gll.niedersachsen.de

Während Leerstandskataster eine Ausrichtung auf Akteure der kommunalen Verwaltung und Planungsfachleute aufzeigen, zielen Gebäudebörsen speziell auf Eigentümer leer stehender Immobilien und Kaufinteressenten ab. Sie funktionieren als eine Art Vermittlungsbörse, die von Jedermann genutzt werden kann. Dadurch können leer stehende oder brach gefallene Gebäude über eine zentral gesteuerte Gebäudebörse besser vermarktet werden.

Förderung

Die Planungsgemeinschaft ist für die Anpassung von Gesetzen und Richtlinien sowie für die Abstimmung und Bewilligung von Fördermitteln zuständig. Die Gemeinden sollen so die Möglichkeit bekommen, auf interkommunaler Ebene Informationen zu Förderprogrammen und Hilfestellungen zur Beantragung der Mittel zu erhalten, um für eine gezielte Beratung der Eigentümer gerüstet zu sein.

Koordination

Die Planungsgemeinschaft übernimmt in der gesamten Leerstandsarbeit der Region die äußerst wichtige Aufgabe der Koordination. Dazu werden an einer zentralen Stelle die Leerstandsdaten der Städte und Gemeinden gesammelt sowie analysiert und danach die Ergebnisse an die Landesplanung einerseits weitergeleitet und in das Leerstandskataster andererseits eingespeist. Desweiteren werden die Abstimmung und der Erfahrungsaustausch einzelner Projekte zwischen den Gemeinden von der Planungsgemeinschaft koordiniert. Dadurch ist ein flexibler Zugriff auf Informationen, Fördermittel sowie die Entwicklung innovativer Ideen gewährleistet.

Dokumentation

Eine regelmäßige Dokumentation der Projektergebnisse und Planungen in einem zusammenfassenden Bericht gibt dem Leser die Möglichkeit, sich über alle wichtigen rechtlichen, organisatorischen und förderrechtlichen Rahmenbedingungen zu informieren. Eine ergänzende Sammlung gelungener Beispiele aus der Praxis aus anderen Dörfern in Deutschland soll dadurch übertragbare Lösungsansätze und Anregungen für ähnliche Standorte in der eigenen Region bieten.

Modifikation der Instrumente

Um einzelne Instrumente in der Praxis umsetzen zu können, bedarf es einzelner rechtlicher Anpassungen in mehreren Gesetzen und Programmen. Den Gemeinden im ländlichen Raum fehlt es oft an ausreichenden rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten aus dem Bauplanungsrecht, um gegen die Leerstandsproblematik vorzugehen. Das BauGB ist prinzipiell für rechtlich legitimierte Nachbesserungen geeignet, um Gemeinden mit rechtlichen Mitteln zu unterstützen. Dazu muss das BauGB explizit auf die Thematik der Leerstandsbewältigung eingehen.

Eine weitere mögliche Modifikation von Förderprogrammen könnte die Etablierung der Rückbau- und Abrissförderung, wie bereits im Saarland geschehen, deutschlandweit in allen Bundesländern darstellen. Denn trotz aller Möglichkeiten der Förderung zur Erhaltung und Umnutzung leer stehender Bausubstanz nach dem Städtebaurecht, wird es zukünftig immer Standorte geben, wo die Nachfrage nach verfügbarem Wohnraum ausbleiben wird und die Gebäudeleerstände keiner neuen Nutzung zugeführt werden können. Hier sollte in ländlichen Räumen die Option bestehen, „Schrottimmobilien“ unter bestimmten Voraussetzungen zu beseitigen.

12.4.2 Handlungsstrategien auf kommunaler Ebene

Die Gemeinde hat eine Reihe von Möglichkeiten und Handlungsstrategien zur Umsetzung im Bereich der Leerstandsbewältigung. Nachfolgend werden einige von diesen Maßnahmen aufgezeigt, die durch einen geringen personellen und finanziellen Aufwand in Frankenstein und anderen ländlichen Gemeinden mit schwacher Finanzlage vorstellbar wären.

Leerstandslotse/„Kümmerer“

Das Konzept „Leerstandslotse“ wurde vor knapp einem Jahr durch die Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V. ins Leben gerufen. Dabei handelt es sich um ehrenamtliche Personen vor Ort, die auf die individuellen Bedürfnisse des Hauseigentümers eingehen, in persönlichen Gesprächen Vertrauen aufbauen und bei Bedarf an die richtigen Fachstellen verweisen. Dabei kann jeder engagierte Bürger in einem Seminar auf Kreisebene zum Leerstandslotse ausgebildet werden. Dort werden grundlegende Aufgaben, wie das Informieren und das Aufklären der Mitbürger zum Thema Leerstände sowie das richtige Kommunizieren und Motivieren der Eigentümer gelehrt. Notwendig ist ebenfalls die enge Anbindung und Mitarbeit an die kommunale Verwaltung, damit insbesondere ortsspezifische Entwicklungen bekannt sind und berücksichtigt werden können.¹⁰³ Ähnlich dem Leerstandslotse ist der sogenannte „Kümmerer“ ein zentraler Ansprechpartner in der Gemeinde, der verschiedene Maßnahmen und Planungsprozesse koordiniert und über die notwendigen Kontakte in allen wichtigen Bereichen der Dorferneuerung verfügt.

Vor-Ort-Büro

Da sich Behörden und Ämter meist nicht im Ort befinden und dadurch ein unzureichendes Bild über die Anliegen und Bedürfnisse der Bewohner haben, kann eine zentrale Anlaufstelle für Immobilienbesitzer eingerichtet werden. Hier kann der „Kümmerer“ Anregungen und Fragen von Bürgern entgegennehmen, weiterleiten oder selbst bearbeiten. Parallel dazu wird er von den öffentlichen Stellen der Planungsgemeinschaft über geplante Maßnahmen und Projekte informiert und leitet diese an die Bewohner der Gemeinde weiter. So wird auch das gegenseitige Vertrauen zwischen Gemeinde und Eigentümer gesteigert.

¹⁰³ Vgl. Entwicklungsagentur RLP e.V. (2013) (Hrsg.): Leerstandslotse in Rheinland-Pfalz, Skript zu den Pilotseminaren in den Landkreisen Neuwied, Germersheim und Südliche Weinstraße, Kaiserslautern, S. 83 ff.

Tag des Leerstands

Im Falle zahlreicher Leerstände in einem Ort wäre die Etablierung eines „Tags des Leerstands“ hilfreich, um diese betroffenen Gebäude ins Gespräch und in den Blick der Öffentlichkeit zu bringen. So können Eigentümer mit Verkaufsabsicht und Kaufinteressenten zusammenkommen, um gemeinsam über die Immobilie zu verhandeln. Möglich wären auch Informationsveranstaltungen und Diskussionsrunden in leer stehenden Häusern abzuhalten um die Zukunftsfähigkeit und Entwicklungsmöglichkeiten der betreffenden Gebäude herauszustellen.

Außenauftritt

Ein weiteres notwendiges organisatorisches Instrument ist der Außenauftritt der Gemeinde. Hier kommt ein professionelles Dorfmarketing in Frage, das den gesamten Ort nach außen ansprechend und langfristig interessant darstellen und somit gemeinsame Aktivitäten der Dorfgemeinschaft bewirken soll. Gerade das Internet ist eine wichtige Informationsquelle für Bürger und vor allem für Außenstehende. Eine attraktive Internetpräsenz der Gemeinde und deren dauerhafte Pflege sind somit unabdingbar für eine erfolgreiche Außenwerbung.

Monitoring

Bei Monitoring handelt es sich um eine laufende Beobachtung, Überwachung und Kontrolle von Vorgängen oder Prozessen innerhalb eines Informationssystems mit einem kontinuierlichen Sammeln, Auswerten, und Bereitstellen von relevanten Daten als Grundlage für Entwicklungen und Strategien. Für zukünftige Planungen ist es wichtig, die Veränderungen in der Nutzungsverteilung und der Inanspruchnahme von Flächen zu beobachten, da die Abschätzung von Trends der Flächeninanspruchnahme, hierbei insbesondere die Entwicklungen der Siedlungsflächen, eine bedeutende Planungsgrundlage darstellen. Hierfür ist die enge Kooperation der Gemeinden mit der Region und dem Land eine grundlegende Voraussetzung, damit aktuelle und für die Steuerung ausreichend aussagekräftige Daten erstellt werden können.¹⁰⁴

Bürgerabend/Präsentation

Durch regelmäßig stattfindende Bürgerabende und Präsentationsveranstaltungen im Ort werden Eigentümer und Einwohner über aktuelle Entwicklungen und Zwischenergebnisse der Prozessplanung informiert sowie zu weiteren Diskussionsrunden angeregt. Hier können sich Bürger direkt in den Planungsprozess einbinden und Kontakte zu anderen Eigentümern mit ähnlichen Problemlagen oder zu Bau- und Planungsfachleuten knüpfen.

104 Vgl. Birkmann, Jörn (2005): Monitoring, in: ARL (Hrsg.): Handwörterbuch der Raumordnung 2005, Hannover, S. 668 ff.

12.4.3 Handlungsstrategien auf Objektebene

Es stehen verschiedene Handlungsoptionen auf die Objektebene bezogen, abhängig von den örtlichen Gegebenheiten und dem Gesamteindruck der betroffenen Gebäude, zur Verfügung. Dazu sollte eine für die Leerstände im Ort entwickelte Bewertungsmatrix oder eine Entscheidungshilfe für die betroffenen Gebäude erstellt werden, um somit die richtige Strategie im Einzelfall verfolgen zu können. Der Entwurf eines Entscheidungsschemas für Dörfer mit zahlreichen Leerständen hat Voß 2010 bei dem Modellprojekt „Umnutzung landwirtschaftlicher Altgebäude und Hofanlagen als Beitrag zur Vitalisierung der Ortskerne“ vorgestellt (siehe nebenstehende Abbildung). Zudem ist es erforderlich, dass für jedes Objekt im Einzelfall zwischen den verschiedenen Möglichkeiten, wie Abwarten oder Verkaufen, Umnutzen, Sanieren/Modernisieren, Abreißen und evtl. Neubau, abgewogen und entschieden wird.

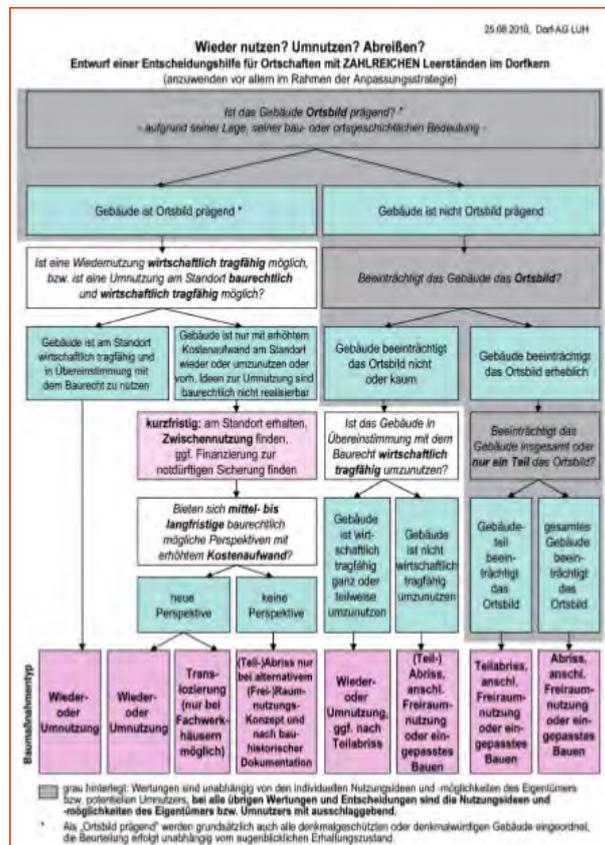


Abbildung 40: Entscheidungshilfe für den Umgang mit Leerständen
 Quelle: Voß et al. 2010

Handlungsstrategie Umnutzung

Die Umnutzung ist vorwiegend die Angelegenheit der Eigentümer, jedoch kann die Gemeinde hier unterstützend eingreifen und beraten. Durch eine umfassende Identifizierung und Umnutzungsvorschläge geeigneter Gebäude können Eigentümer direkt angesprochen werden, um über eine Umnutzung ihrer Immobilie nachzudenken. Neben den baulichen Aspekten spielen ebenfalls die Lage im Ort sowie die Eigentümerinteressen eine große Rolle für eine Priorisierung der leer stehenden Gebäude.

In Frankenstein wird im Rahmen der Dorferneuerung über verschiedene neue Nutzungen in den Leerständen entlang der Hauptstraße nachgedacht. Zu nennen wären vor allem die Errichtung touristisch geprägter Nutzungen wie Ferienwohnungen und Gästehäuser, die Schaffung von Versorgungsangeboten für den täglichen Bedarf im Ortskern sowie angepasste Einrichtungen und Treffpunkte für Senioren und junge Familien.

Nutzungsidee Dorfladen

In der Dorferneuerung wird darüber diskutiert, einen eigenen Dorfladen in Frankenstein einzurichten, um die Versorgung des täglichen Bedarfs der Bewohner sicherzustellen. Hierfür wird zur Zeit ein geeignetes leer stehendes Gebäude im Ortskern mit Parkmöglichkeiten gesucht. Da innerhalb des Ortes kein Café vorhanden ist, könnte dieses in den Dorfladen mit Sitzgelegenheiten und wenn möglich mit einem Außenbereich integriert werden. Somit wird auch ein Treffpunkt für die Einwohner sowie ein touristisches Potenzial geschaffen. Aus der Erfahrung heraus kann ein Dorfladen in wirtschaftlicher Hinsicht nicht mehr durch den Eigentümer oder einen privaten Betreiber unterhalten werden. Hier müssen neue Kooperationsformen gefunden werden. Denkbar wäre das Betreiben solcher Läden durch örtliche Vereine oder einer engagierten Bürgerinitiative.

Nutzungsidee Seniorenwohnen

Bisher ist Frankenstein nicht auf die Bedürfnisse älterer Bürger eingerichtet, die Barrierefreiheit ist durch die meist am Hang bebauten Grundstücke und die engen problematischen Verkehrsverhältnisse in der Hauptstraße nicht gewährleistet. Momentan bestehen Überlegungen, ob in Frankenstein leer stehende Gebäude im Altortbereich für neue Wohnformen im Alter überhaupt geeignet sind. Hier sollten Gebäude mehr Aufmerksamkeit erfahren, die in der näheren Zukunft vor einem Eigentümerwechsel stehen werden. Entscheidend für eine Lokalisierung geeigneter Immobilien, ist die zentrale Lage an öffentlichen Treffpunkten und Versorgungseinrichtungen sowie einer anliegenden oder auf dem Grundstück befindlichen barrierefreien Freifläche.

Nutzungsidee Schaffung touristischer Angebote

Frankenstein liegt mitten im Naturpark Pfälzer-Wald und ist vor allem für Wander- und Fahrradtouristen sehr interessant. In der Frankensteiner Umgebung existieren beliebte Ausflugsziele und Sehenswürdigkeiten sowie ein breites Angebot an ausgebauten Rad- und Wanderwegen. Doch das Potenzial ist durch die geringe Anzahl an Gästebetten und Ferienwohnungen und der mangelhaften Vermarktung touristischer Angebote nach außen ungenügend ausgelastet. Durch Beherbergungsmöglichkeiten in leer stehenden Gebäuden wird einerseits die Touristenfrequenz erhöht und somit Frankenstein als Tourismusstandort gestärkt und andererseits dem Leerstand entgegengewirkt.

Handlungsstrategie Vermarktung

Der Eigentümer sollte im Falle einer Exit-Strategie die Möglichkeit haben, seine Immobilie zu verkaufen. Dazu kann die Gemeinde Tipps und Hilfestellung zu den verschiedenen Vermarktungsoptionen anbieten. Dabei ist eine enge Zusammenarbeit mit regionalen Immobilienmaklern von Vorteil, um eine professionelle Vermarktung der Gebäude zu gewährleisten. Dabei nimmt die Gemeinde wieder eine Art Mittlerfunktion ein. In einer Vielzahl von Gemeinden sind inzwischen Grundstücks- und Gebäudebörsen über eine

Internetplattform eingerichtet worden, sodass Eigentümer ihr leer stehendes Haus zum Verkauf anbieten und zugleich Interessierte nach geeigneten Immobilien suchen können.

Handlungsstrategie Sanierung/Modernisierung

In den Ortskernen ländlicher Gemeinden finden sich oft historisch wertvolle bzw. ortsbildprägende Gebäude, die aufgrund ihres hohen Alters allein durch Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht mehr aufrecht erhalten werden können. Es müssen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden, um den aktuellen Wohnanforderungen und Bedürfnissen der Nachfrager gerecht zu werden. Durch Sanierung und Modernisierung können bauliche und technische Mängel oder Schäden am Gebäude beseitigt und so der standsichere und zweckbestimmte Zustand der Immobilie wieder hergestellt werden. Heutzutage spielt die energetische Sanierung von Altbaubeständen sowie ortsbildprägender bzw. denkmalgeschützter Bausubstanz eine große Rolle für die Modernisierung eines Gebäudes, um den Energieverbrauch zu minimieren.

Handlungsstrategie Zwischennutzung

Die Zwischennutzung eines Gebäudes bedeutet im Allgemeinen, dass ein leer stehendes Objekt zeitweise einer neuen Nutzung zugeführt wird, um einer Funktionslosigkeit des Gebäudes entgegenzuwirken. Der Zwischennutzer zahlt keine Miete, sondern lediglich die Unterhalts- und Betriebskosten und kleine notwendige Reparaturarbeiten. So werden die Instandhaltungsrückstände und der damit einhergehende Verfall der Immobilien aufgehalten und ein attraktiveres Erscheinungsbild im gesamten Ort ergeben. Bei Zwischennutzungen handelt es sich um Übergangslösungen überwiegend aus dem sozialen, künstlerischen oder kulturellen Bereich.¹⁰⁵

Handlungsstrategie Zwischenerwerb durch Gemeinde

Im Rahmen der Leerstandsbewältigung in Ortskernen ist in bestimmten Fällen der Zwischenerwerb von Immobilien durch die Gemeinde möglich und förderfähig. Besonders bei schwierigen Eigentumsverhältnissen bzw. der mangelnden Finanzkraft des Eigentümers oder bei historisch wertvollen Gebäuden kann die Gemeinde eingreifen. Allerdings wurde dieser Tatbestand der Förderung bisher eher restriktiv behandelt aufgrund der schwachen Finanzlage vieler Gemeinden.

Handlungsstrategie Teilabriss/Abriss

Als letzte Handlungsalternative bleibt bei verfallenen leer stehenden Gebäuden oft nur die Möglichkeit eines Rückbaus von ungenutzten Nebengebäuden oder der komplette Gebäudeabriss. Bisher ist der Abriss für den Eigentümer oder die Gemeinde mit hohen Kosten verbunden und in der Förderung nicht genug berücksichtigt. Einen ersten Ansatz in

¹⁰⁵ Vgl. Zwischennutzungsagentur Wuppertal (2010) (Hrsg.): Den Leerstand nutzen, Erfahrungen mit der Zwischennutzung von Ladenlokalen in Wuppertal, Wuppertal, S. 38 f.

der Praxis bietet die Gemeinde Illingen, wie bereits in Kapitel 11.1 beschrieben, mit ihrem kommunalen Abrissprogramm. Eine Abrissfläche kann beispielsweise als private oder öffentliche Grün- und Freifläche für eine bessere Aufenthaltsqualität und eine bessere Belüftung und Belichtung in hoch verdichteten Altortbereichen genutzt werden. Der Aufgabenbereich der Gemeinde ist dabei die Beratung und Unterstützung der Eigentümer sowie die Kontaktherstellung zu den Abrissunternehmen.

13. Abschließende Gesamtbetrachtung

In vielen ländlichen Räumen ist der Schrumpfungsprozess nicht mehr aufzuhalten, die Problemlagen in den Dörfern kumulieren. Auch Frankenstein ist von dem demografischen Wandel und der damit einhergehenden Verringerung der Nachfrage an Wohnraum im besonderen Maße betroffen. Die Folgen sind eine Vielzahl an leer stehenden Gebäuden in den historischen Ortskernen und eine unattraktive Wohnumfeldqualität.

Doch in dieser Problemstellung kann für betroffene Gemeinden in ländlichen Räumen durchaus eine Chance stecken. Durch gezielte Rückbau- und Abrissmaßnahmen nicht mehr genutzter Bausubstanz, besteht die Möglichkeit verdichtete Wohnverhältnisse in historischen Altorten aufzulockern, städtebauliche Missstände zu beseitigen und somit die Lebensqualität der Bewohner zu steigern. Darüber hinaus bieten leer stehende Gebäude in zentraler Lage eine funktionale und soziale Durchmischung des Ortskerns, sodass dieser in seiner Funktionsfähigkeit wieder gestärkt wird.

Zum Umgang mit Gebäudeleerständen bestehen bereits umfassende Konzepte im Rahmen des Stadtumbaus in städtischen Raum aber auch in ländliche Räumen sind erste Ansätze zu erkennen, wie die MELanIE-Projekte im Saarland oder die ILE-Region Lahn-Taunus in Rheinland-Pfalz darstellen.

Insgesamt betrachtet sind die in der vorliegenden Arbeit aufgeführten etablierten Instrumente der Siedlungsentwicklung aus dem Planungsrecht und die Förderprogramme zum Umgang mit Gebäudeleerständen überwiegend auf den städtischen Raum mit Wachstumsprozessen konzentriert und beinhalten meist nur Gestaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen. In Dörfern finden diese aus bereits erwähnten Gründen, wie in Kapitel 5 bereits dargestellt, kaum Anwendung. Eine geregelte interkommunale Vorgehensweise und die Einbindung der Leerstandsentwicklung in weitere Programme oder Maßnahmen existieren bislang nicht.

Ziel dieser Arbeit war es, Möglichkeiten aufzuzeigen wie der Umgang mit Gebäudeleerständen, besonders in ländlichen Räumen auf allen Planungsebenen als integrierte Aufgabe wahrgenommen werden und somit zu einer einheitlichen regionalen Siedlungsentwicklungsplanung beitragen kann.

Aus den Erfahrungen des Stadtumbaus, der bisherigen Planungen in der Dorferneuerung in Frankenstein sowie der modellhaften Ansätze aus der Praxis anderer Gemeinden wurde ein exemplarisches Strategiekonzept zum Umgang mit Gebäudeleerständen entwickelt.

Das Beispiel Frankenstein zeigt, wie schnell der bisher schleichend wahrgenommene Prozess der Leerstandsentwicklung zu einem fast unlösbaren Problem für die Eigentümer und für den gesamten Ort werden kann. Erst wenn die Gemeinde die Folgen dieser Entwicklung erkennt und diese willensstark nach außen kommuniziert, kann eine Veränderung stattfinden. An dieser Stelle sind Maßnahmen und Lösungen zum Umgang mit Leerständen auf

interkommunaler Ebene des Landes gefragt, um der Gemeinde Handlungsanreize und Fördermittel für die Beseitigung dieser missständlichen Lage anzubieten. Gerade vor dem Hintergrund leerer öffentlicher Kassen müssen zukünftig weitere kreative Lösungen für den Umgang mit Leerständen im ländlichen Raum gefunden werden.

Ein grundlegender Bestandteil für eine erfolgreiche Etablierung einer Strategie, ist die Datenverfügbarkeit und die Kooperationsbereitschaft der Behörden und Ämter auf kommunaler und auf interkommunaler Ebene. Die Bereitstellung von Datensätzen zu Einwohnern und Leerständen und das damit verbundene Interesse an dem Projekt wirkt sich positiv auf die gesamte Entwicklung aus.

Die vorliegende Abhandlung soll einem offenen Dialog dienen, um die vorhandenen raumplanerischen Instrumente, aber auch die entwickelten Strategien und Handlungsmöglichkeiten auf ihre Wirksamkeit zur Eindämmung der Gebäudeleerstände im ländlichen Raum zu diskutieren und weiter zu untersuchen.

Teil V

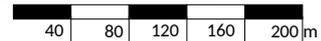
Erhebungsbögen der aktuellen Leerstände

Leerstand Nr. 1: Hauptstraße 5



Quelle: Naturschutzverwaltung RLP,

Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung RLP (2013)



Allgemeine Informationen:

- Grundstücksfläche: 1.330 m²
 - Grundflächenzahl (GRZ): unter 0,1
 - überbaubare Grundstücksfläche: 118 m²
 - Leerstandsdauer: länger als 6 Monate
- Verkaufsabsicht des Eigentümers im derzeitigen Gebäudezustand

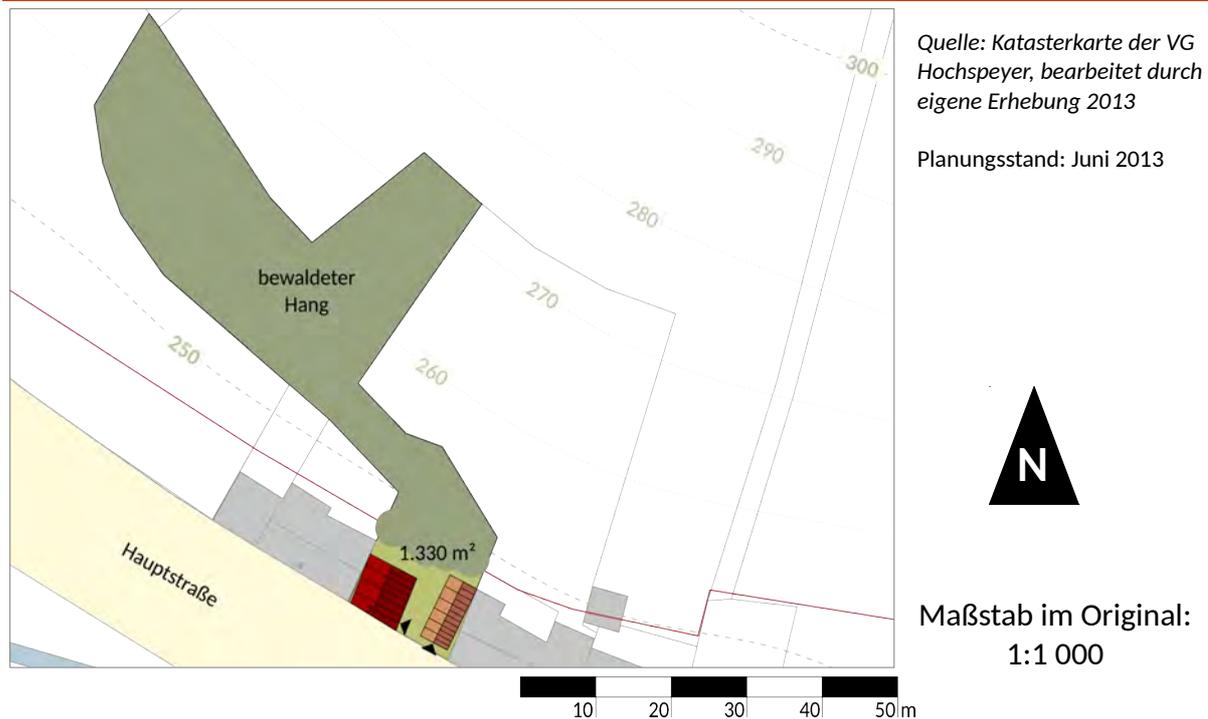
Quelle: Eigene Aufnahme 2013



Merkmale zum Gebäude:

- Baualter: vor 1900
- Ausrichtung zur Straße: giebelständig
- Bauweise: abweichende Bauweise
- Gesamteindruck: stark sanierungsbedürftig
- Bauzustand/äußerer Zustand: erhebliche bauliche Mängel
- Baugestaltung: ortsbildprägende Gestaltung
- Nutzung/Funktion: Einfamilienhaus mit Wohnfunktion
- Erschließungssituation: Eingangstür seitlich zur Straße hin, Garage auf dem Grundstück vorhanden, ausreichende Parkmöglichkeiten vor dem Haus
- Freiraum: Baumbewuchs reicht bis zum Gebäude (starke Zuwucherung)
- Topografie: Hangbebauung

Leerstand Nr. 1: Hauptstraße 5



Leitziele:

- Verringerung langjähriger Leerstände in der Gemeinde
- Beseitigung verfallener Bausubstanz zur Attraktivierung des Gesamtortes
- Auflockerung der Siedlungsstruktur
- Verbesserung der Belichtung und der Belüftung
- Schaffung öffentlicher Freiraumflächen
- Verbesserung der Lebensqualität der Dorfbewohner

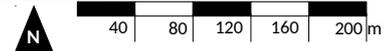
Handlungsempfehlungen:

- Abwägung Erhalt oder Abriss des ortsbildprägenden Gebäudes in Bezug auf eine Auflockerung der Siedlungsstruktur zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität
- Empfehlung: Abriss, da ein Verkauf des stark sanierungsbedürftigen Hauses nicht den modernen Wohnbedürfnissen entspricht und daher unwahrscheinlich ist
- direkte Kontaktaufnahme zu dem Eigentümer durch Moderator oder Leerstandslotsen
- Beratung hinsichtlich möglicher Abrissförderung
- Schaffung einer öffentlichen Freifläche zur Aufwertung des Ortsbildes

Leerstand Nr. 2: Hauptstraße 9 | Ehemaliges Bahnhofsgebäude



Quelle: Naturschutzverwaltung RLP,
Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung RLP (2013)



Allgemeine Informationen:

- Grundstücksfläche: 410 m²
 - GRZ: 0,4
 - überbaubare Grundstücksfläche: 410 m²
 - Leerstandsdauer: länger als 6 Monate
- Schwierigkeiten bei der Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer, Sanierungsstau

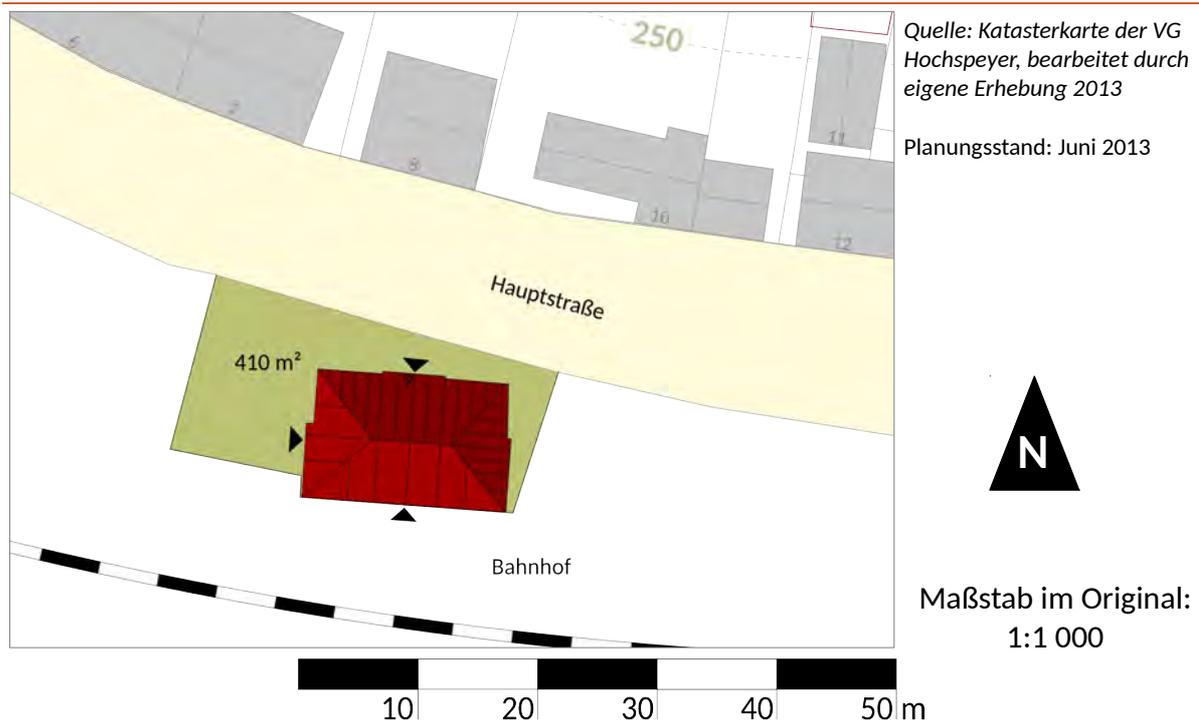
Quelle: Eigene Aufnahme 2013



Merkmale zum Gebäude:

- Baualter: vor 1900
- Ausrichtung zur Straße: traufständig
- Bauweise: offene Bauweise
- Gesamteindruck: akzeptabel
- Bauzustand/äußerer Zustand: leichte bis mittlere Mängel
- Baugestaltung: ortsbildprägende Gestaltung, Denkmal
- Nutzung/Funktion: ehemaliges Bahnhofsgebäude
- Erschließungssituation: keine Garage oder Stellplatz auf dem Grundstück vorhanden, direkt an den Schienen gelegen, ausreichende Parkmöglichkeiten auf der Straße
- Freiraum: kleiner Vorgarten (Bauschutt zerstört das Ortsbild), sonst keine Freifläche
- Topografie: eben

Leerstand Nr. 2: Hauptstraße 9 | Ehemaliges Bahnhofsgebäude



Leitziele:

- Erhaltung denkmalgeschützter Bausubstanz
- Beseitigung optischer Missstände
- Schaffung eines Standortes mit Verteilerfunktion in den Pfälzer Wald und zu den touristischen Anlaufpunkten in der Umgebung
- Entwicklung als „Aushängeschild des Ortes“ → positive Imagewirkung
- Attraktivitätssteigerung für Bahnreisende
- Förderung bürgerschaftlichen Engagements
- Multifunktionalität
- Entstehung einer wirtschaftlich dauerhaft tragfähigen Nutzung

Handlungsempfehlungen:

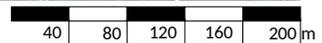
- Umfangreiche Gespräche und Verhandlungen mit dem Eigentümer durch Experten
- Schaffung einer finanziellen und rechtlichen Möglichkeit zum Zwischenerwerb durch die Gemeinde
- Touristeninformation mit Informationstafeln und Broschürenständern
- Beratung über Ausflugsziele, Übernachtungsmöglichkeiten und gastronomische Einrichtungen in der Region
- Wartebereich für Fahrgäste als überdachte Wartemöglichkeit
- Kleines Bistro oder Café für Bahnreisende und Touristen mit Snacks und Proviant
- Fahrradstation (Verleih und Information für Radtouristen)
- Organisation von Mountainbike- und Fahrradtouren
- Option von Büroflächen und Tagungsräume im Obergeschoss (OG)

Leerstand Nr. 3: Hauptstraße 15



Quelle: Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung RLP (2013)



Allgemeine Informationen:

- Grundstücksfläche: 739 m²
- GRZ: 0,1
- überbaubare Grundstücksfläche: 266 m²
- Wohnfläche: 83 m²/4 Zimmer
- Leerstandsdauer: länger als 6 Monate

→ Eigentümer mit Verkaufsabsicht im derzeitigen Gebäudezustand

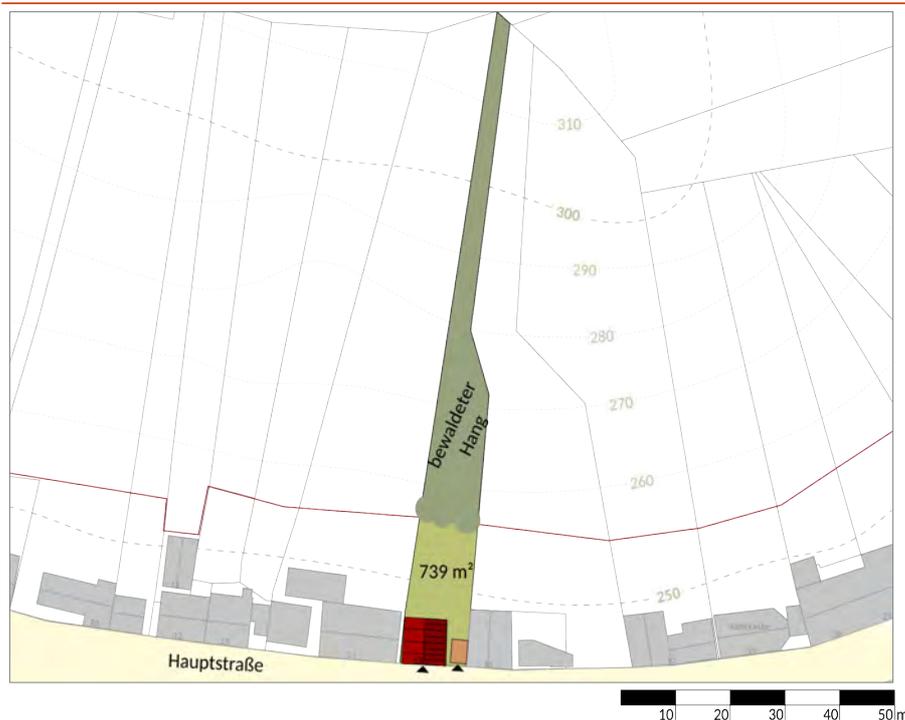
Quelle: Eigene Aufnahme 2013



Merkmale zum Gebäude:

- Baualter: vor 1900
- Ausrichtung zur Straße: giebelständig
- Bauweise: abweichende Bauweise
- Gesamteindruck: akzeptabler äußerer Eindruck
- Bauzustand/äußerer Zustand: leichte Mängel
- Baugestaltung: neutrale Gestaltung
- Nutzung/Funktion: Einfamilienhaus mit Wohnnutzung
- Erschließungssituation: Eingangstür seitlich zur Straße (nicht barrierefrei), Garage auf dem Grundstück vorhanden, ausreichende Parkmöglichkeiten auf der Straße
- Freiraum: Terrasse über der Garage im Erdgeschoss (EG), terrassenartiger Garten
- Topografie: Hangbebauung

Leerstand Nr. 3: Hauptstraße 15



Quelle: Katasterkarte der VG Hochspeyer, bearbeitet durch eigene Erhebung 2013

Planungsstand: Juni 2013



Maßstab im Original:
1:1 000

Leitziele:

- Anstreben eines baldigen Eigentümerwechsels
- Zielgruppen gerichtete Vermarktung der Immobilie (beispielsweise an junge Familien)
- positive Außendarstellung der Gemeinde als Wohnstandort mit guter Anbindung an die Metropolregion Rhein-Neckar

Handlungsempfehlungen:

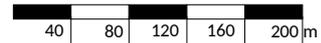
- Einsatz eines Moderators oder „Kümmers“ zur Vermittlung bei Unstimmigkeiten und Kontaktaufnahme zu Kaufinteressenten
- Vermittlung an professionellen Immobilienmakler oder Bank
- Ermöglichung von Verkaufsoptionen im Sinne der Exit-Strategie des Eigentümers durch ein regionales Immobilienunternehmen
- Erarbeitung einer Verkaufsstrategie bzw. eines Vermarktungskonzeptes für die Immobilie
- Publikation in Immobilienportalen und Gebäudebörsen für eine zügige Vermarktung der Immobilie mit repräsentativen Fotografien und Informationen zum Gebäude

Leerstand Nr. 4: Hauptstraße 21



Quelle: Naturschutzverwaltung RLP,

Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung RLP (2013)



Allgemeine Informationen:

- ein Gebäude mit Hausnummer 20
 - Grundstücksfläche: 282 m²
 - überbaubare Grundstücksfläche: 282 m²
 - Leerstandsdauer: länger als 6 Monate
- es besteht Klärungsbedarf mit dem Eigentümer zur zukünftigen Nutzung

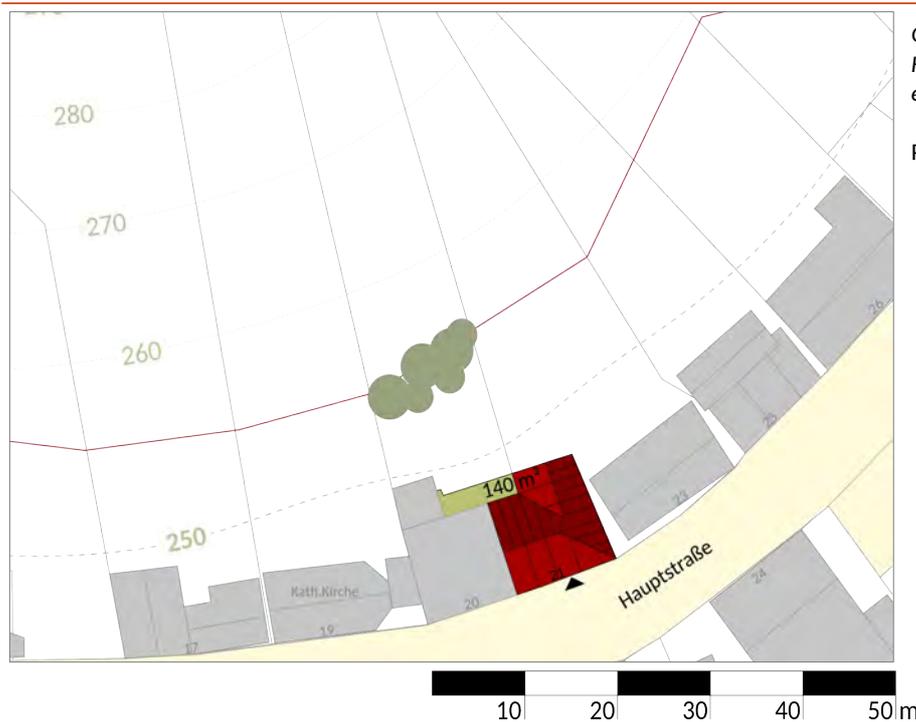
Quelle: Eigene Aufnahme 2013



Merkmale zum Gebäude:

- Ausrichtung zur Straße: traufständig
- Bauweise: abweichende Bauweise
- Gesamteindruck: sanierungsbedürftig
- Bauzustand/äußerer Zustand: mittlere Mängel
- Baugestaltung: ortsbildprägende Gestaltung
- Nutzung/Funktion: Mehrfamilienhaus mit Wohnfunktion
- Erschließungssituation: Eingangstür zur Straße, weder Garage noch Stellplatz auf dem Grundstück vorhanden, keine Parkmöglichkeiten auf der Straße
- Freiraum: Baumbewuchs reicht sehr weit in das Grundstück hinein, fast keine Freiraummöglichkeiten
- Topografie: Hangbebauung

Leerstand Nr. 4: Hauptstraße 21



Quelle: Katasterkarte der VG
Hochspeyer, bearbeitet durch
eigene Erhebung 2013

Planungsstand: Juni 2013



Maßstab im Original:
1:1 000

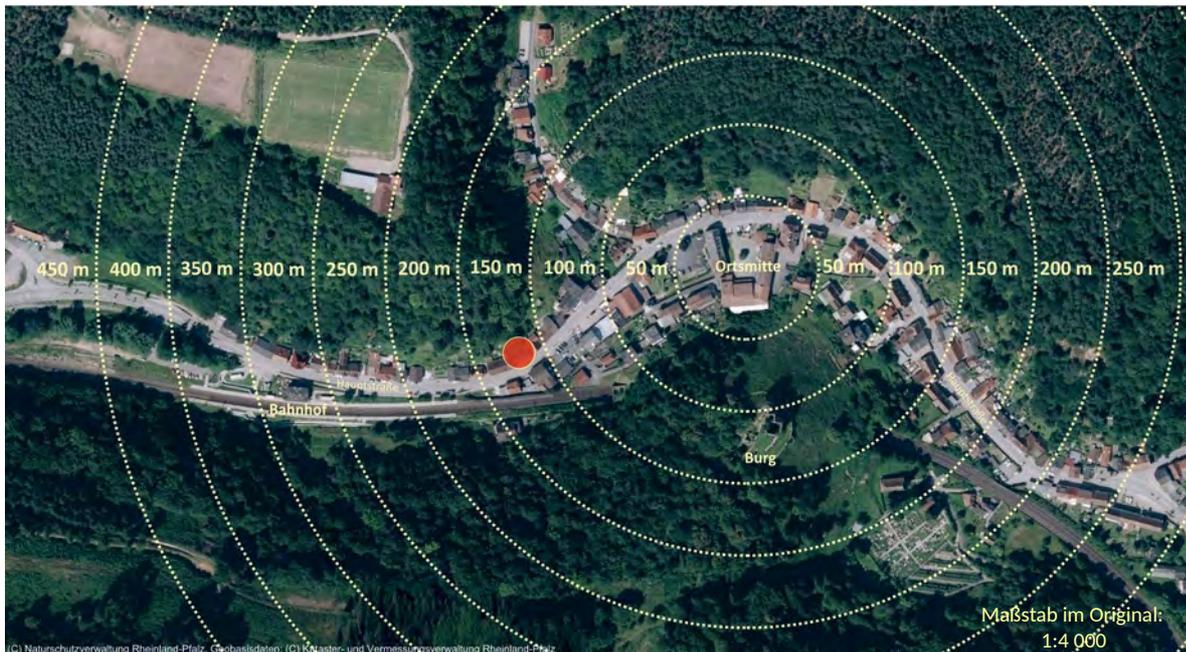
Leitziele:

- Ausbau touristischer Angebote und Nutzungen
- Förderung des Tourismuspotenzials
- Erhöhung der Touristenfrequenz
- Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten für Rad- und Wandertouristen
- Imageaufwertung (Nähe zu Pfälzer Wald und Bahnhof)

Handlungsempfehlungen:

- Direkte Kontaktaufnahme und umfangreiche Beratung des Eigentümers
- Aufzeigen möglicher Sanierungs- und Umbaumaßnahmen und deren Möglichkeiten der Förderung
- Anfertigung erster möglicher Umnutzungskonzepte zur Überzeugung des Eigentümers zum Umbau
- Möglichkeiten einer schrittweisen Förderung der Sanierung, zuerst die Fassade, danach den Innenausbau
- ggf. Möglichkeiten zum Verkauf der Immobilie an investitionsbereiten Eigentümer, vielleicht an einen Frankensteiner Bürger, anbieten
- Umbau zu Ferienwohnungen bzw. Übernachtungsmöglichkeiten für Touristen
- Schaffung von Stellplatzmöglichkeiten für Fahrräder im Hinterhof

Leerstand Nr. 5: Hauptstraße 23



Quelle: Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten

Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz



40 | 80 | 120 | 160 | 200 m

Allgemeine Informationen:

- Grundstücksfläche: 827 m²
 - GRZ: 0,1
 - überbaubare Grundstücksfläche: 442 m²
 - Leerstandsdauer: länger als 6 Monate
- Klärungsbedarf mit dem Eigentümer über das weitere Vorgehen

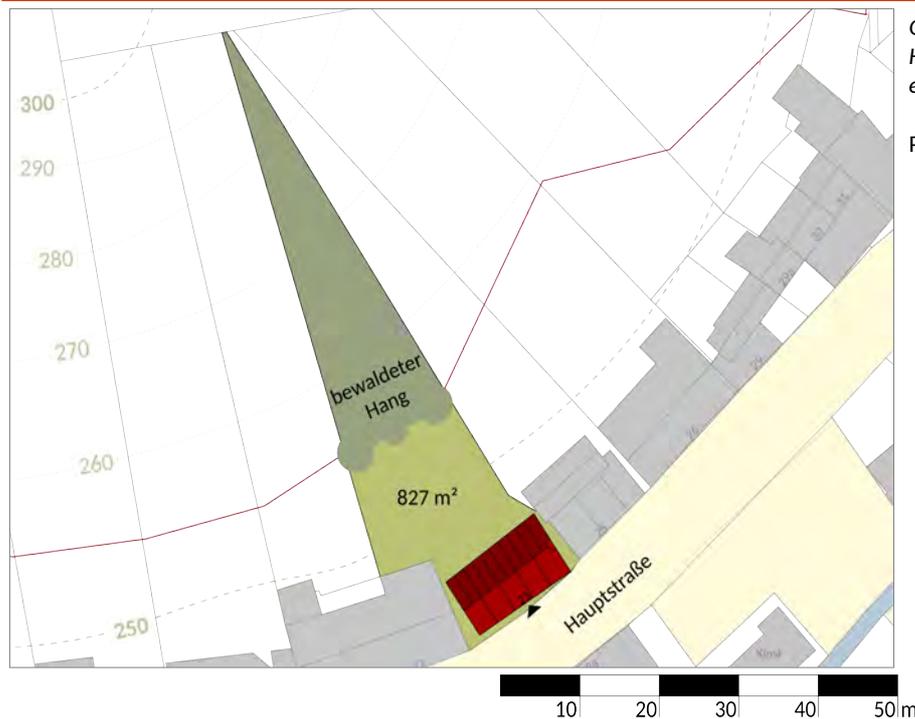
Quelle: Eigene Aufnahme 2013



Merkmale zum Gebäude:

- Baualter: vor 1900
- Ausrichtung zur Straße: traufständig
- Bauweise: abweichende Bauweise
- Gesamteindruck: stark sanierungsbedürftig
- Bauzustand/äußerer Zustand: erhebliche Mängel
- Baugestaltung: ortsbildprägende Gestaltung, Denkmalschutz
- Nutzung/Funktion: Einfamilienhaus mit Wohnfunktion
- Erschließungssituation: Eingangstür zur Straße, weder Garage noch Stellplatz auf dem Grundstück vorhanden, keine Parkmöglichkeiten auf der Straße
- Freiraum: Baumbewuchs reicht bis zum Gebäude
- Topografie: Hangbebauung

Leerstand Nr. 5: Hauptstraße 23



Quelle: Katasterkarte der VG Hochspeyer, bearbeitet durch eigene Erhebung 2013

Planungsstand: Juni 2013

Maßstab im Original:
1:1 000

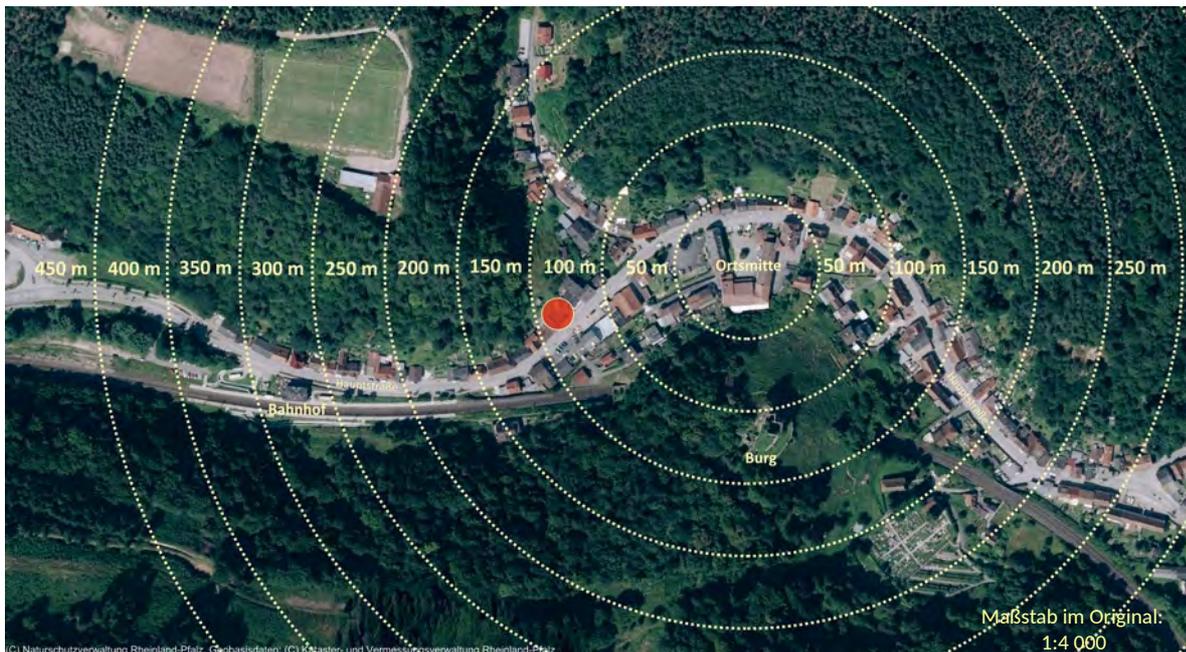
Leitziele:

- Ausbau touristischer Angebote und Nutzungen
- Förderung des Tourismuspotenzials
- Erhöhung der Touristenfrequenz
- Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten für Rad- und Wandertouristen
- Imageaufwertung (Nähe zu Pfälzer Wald und Bahnhof)
- Sicherung der dörflichen Grundversorgung

Handlungsempfehlungen:

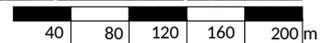
- Möglichkeit einer Zusammenlegung mit Hausnummer 21 für gemeinsames Nachnutzungskonzept im Bereich des Tourismus
- Kontaktaufnahme und umfangreiche Beratung des Eigentümers im Hinblick auf die Grundstückszusammenlegung
- Aufzeigen möglicher Förderung von Sanierungs- und Umbaumaßnahmen
- Beachtung des Denkmalschutzes bei der Förderung
- ggf. Möglichkeiten zum Verkauf der Immobilie an investitionsbereiten Eigentümer, vielleicht an einen Frankensteiner Bürger, anbieten

Leerstand Nr. 6: Hauptstraße 29



Quelle: Naturschutzverwaltung RLP,

Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung RLP (2013)



Allgemeine Informationen:

- Anbau zur Hausnummer 29 a
 - Grundstücksfläche: 147 m²
 - überbaubare Grundstücksfläche: 147 m²
 - Leerstandsdauer: länger als 6 Monate
- Vermietung nach geplanter Renovierung

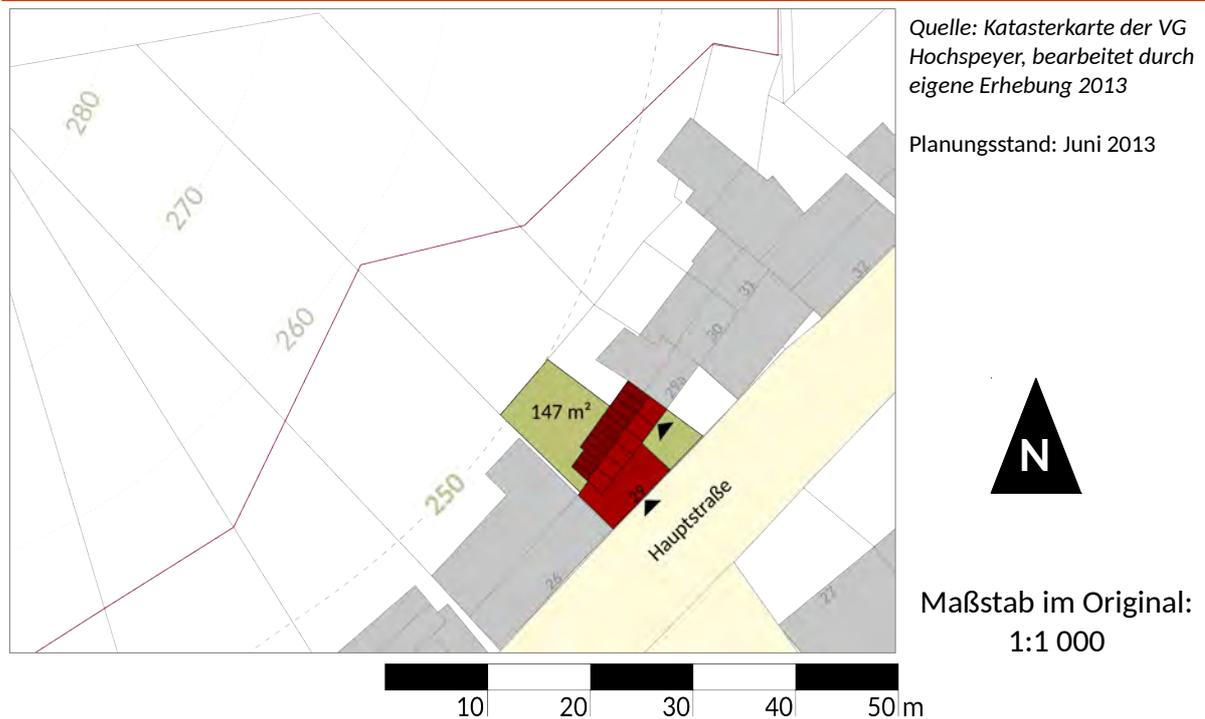
Quelle: Eigene Aufnahme 2013



Merkmale zum Gebäude:

- Ausrichtung zur Straße: traufständig
- Bauweise: geschlossene Bauweise
- Gesamteindruck: akzeptabel
- Bauzustand/äußerer Zustand: leichte Mängel
- Baugestaltung: ortsuntypische Gestaltung
- Nutzung/Funktion: Einfamilienhaus mit Wohnfunktion
- Erschließungssituation: Eingangstür in Nr. 29 a (nicht barrierefrei), moderne Garage in Haus integriert, Kein Stellplatz auf dem Grundstück, keine Parkmöglichkeiten auf der Straße vor dem Haus
- Freiraum: Terrasse mit großem Garten
- Topografie: Garten am Hang

Leerstand Nr. 6: Hauptstraße 29



Leitziele:

- Anstreben einer baldigen Vermietung nach Renovierung durch den Eigentümer
- Zielgruppen gerichtete Vermarktung der Immobilie (beispielsweise an junge Familien)
- positive Außendarstellung der Gemeinde als Wohnstandort mit guter Anbindung an die Metropolregion Rhein-Neckar

Handlungsempfehlungen:

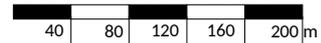
- Beratungsangebot zur optimalen und modernen Renovierung der Immobilie
- Einsatz eines Moderators oder „Kümmerers“ zur Vermittlung einer Kontaktaufnahme zu potenziellen Mietern
- Aufzeigen von Fördermöglichkeiten im Hinblick einer Fassadenmodernisierung
- Vermittlung an professionellen Immobilienmakler oder Bank
- Ermöglichung von Vermietungsoptionen der Immobilie durch ein regionales Immobilienunternehmen
- Erarbeitung einer Vermietungsstrategie bzw. eines Vermarktungskonzeptes für die Immobilie
- Publikation in Immobilienportalen und Gebäudebörsen für eine zügige Vermarktung der Immobilie mit repräsentativen Fotografien und Informationen zum Gebäude

Leerstand Nr. 7: Hauptstraße 33



Quelle: Naturschutzverwaltung RLP,

Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung RLP (2013)



Allgemeine Informationen:

- Grundstücksfläche: 247 ²
 - GRZ: 0,5
 - überbaubare Grundstücksfläche: 247 m²
 - Leerstandsdauer: länger als 6 Monate
- Verkaufsabsicht des Eigentümers

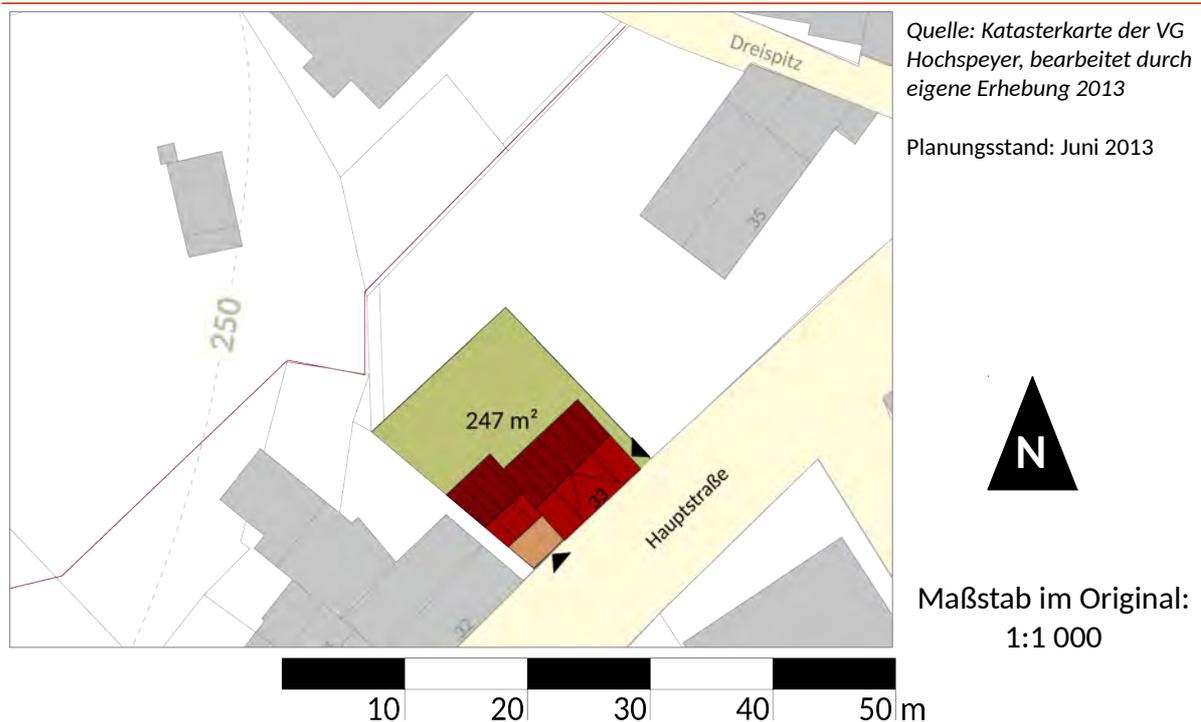
Quelle: Eigene Aufnahme 2013



Merkmale zum Gebäude:

- Baualter: um 1900
- Ausrichtung zur Straße: traufständig
- Bauweise: abweichende Bauweise
- Gesamteindruck: sanierungsbedürftig
- Bauzustand/äußerer Zustand: erhebliche Mängel
- Baugestaltung: ortsbildprägende Gestaltung
- Nutzung/Funktion: Einfamilienhaus mit Wohnnutzung
- Erschließungssituation: Eingangstür seitlich zur Straße, Garage auf dem Grundstück vorhanden, kein Stellplatz, keine Parkmöglichkeiten auf der Straße vor dem Haus
- Freiraum: Kleine Gartenfläche
- Topografie: leichte Hangbebauung

Leerstand Nr. 7: Hauptstraße 33



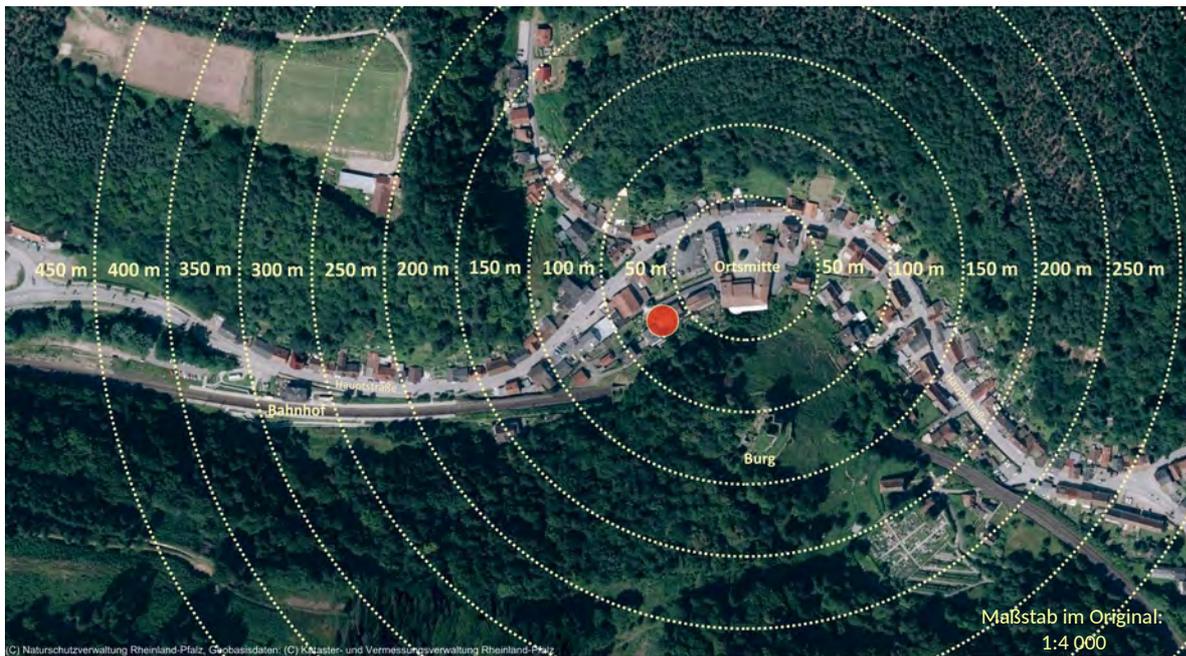
Leitziele:

- Anstreben eines baldigen Eigentümerwechsels
- Zielgruppen gerichtete Vermarktung der Immobilie (beispielsweise an junge Familien)
- positive Außendarstellung der Gemeinde als Wohnstandort mit guter Anbindung an die Metropolregion Rhein-Neckar

Handlungsempfehlungen:

- Einsatz eines Moderators oder „Kümmerers“ zur Vermittlung der Kontaktaufnahme zu Kaufinteressenten
- Vermittlung an professionellen Immobilienmakler oder Bank
- Ermöglichung von Verkaufsoptionen im Sinne der Exit-Strategie des Eigentümers durch ein regionales Immobilienunternehmen
- Erarbeitung einer Verkaufsstrategie bzw. eines Vermarktungskonzeptes
- Publikation in Immobilienportalen und Gebäudebörsen für eine zügige Vermarktung der Immobilie mit repräsentativen Fotografien und Informationen zum Gebäude
- Umfangreiches Beratungsangebot zur Unterstützung einer Sanierung des neuen Eigentümers
- Kleinteilige Förderung zur Unterstützung von einer Sanierung in kleinen Schritten
- Moderner Grundrisszuschnitt
- Energetische Sanierung
- Freischneiden des Baumbewuchses für mehr Freiraumqualität

Leerstand Nr. 8: Hauptstraße 40



Quelle: Naturschutzverwaltung RLP,

Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung RLP (2013)



40 | 80 | 120 | 160 | 200 m

Allgemeine Informationen:

- Grundstücksfläche: 763 m²
 - GRZ: 0,1
 - überbaubare Grundstücksfläche: 512 m²
 - Leerstandsdauer: länger als 6 Monate
- Verkaufsabsicht des Eigentümers im derzeitigen Gebäudezustand

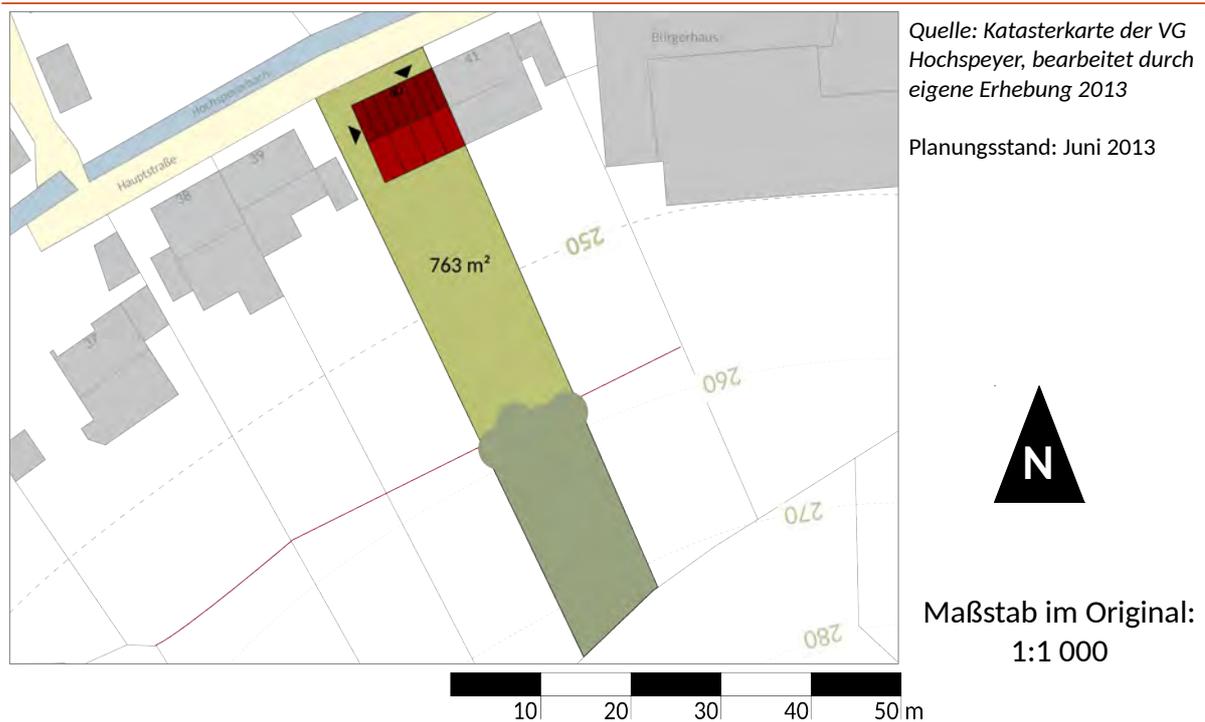
Quelle: Eigene Aufnahme 2013



Merkmale zum Gebäude:

- Baualter: ab 1950
- Ausrichtung zur Straße: traufständig
- Bauweise: offene Bauweise (Doppelhaushälfte)
- Gesamteindruck: akzeptabel
- Bauzustand/äußerer Zustand: leichte Mängel
- Baugestaltung: neutrale Gestaltung
- Nutzung/Funktion: Einfamilienhaus mit Wohnnutzung
- Erschließungssituation: Haus liegt nicht direkt an der Hauptstraße, Eingangstür seitlich zur Straße (nicht barrierefrei), Garage in Haus integriert, Parkmöglichkeiten vor dem Haus
- Freiraum: großzügige Gartenfläche

Leerstand Nr. 8: Hauptstraße 40



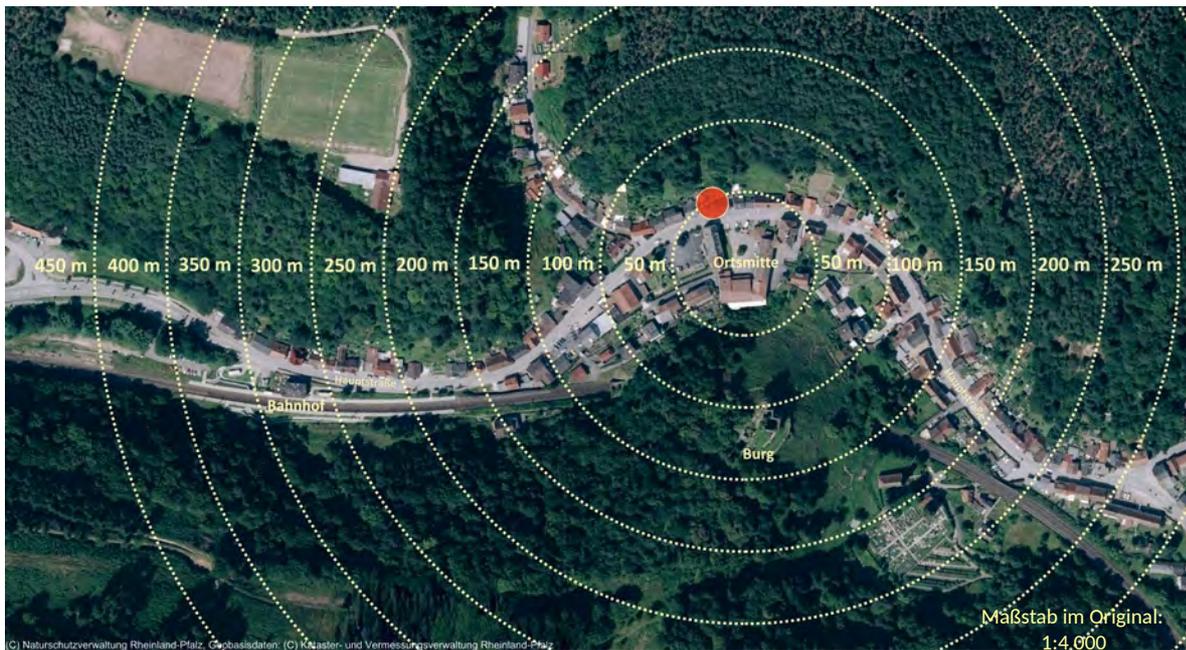
Leitziele:

- Anstreben eines baldigen Eigentümerwechsels
- Zielgruppen gerichtete Vermarktung der Immobilie (beispielsweise an junge Familien)
- positive Außendarstellung der Gemeinde als Wohnstandort mit guter Anbindung an die Metropolregion Rhein-Neckar

Handlungsempfehlungen:

- Einsatz eines Moderators oder „Kümmerers“ zur Vermittlung einer Kontaktaufnahme zu Kaufinteressenten
- Vermittlung an professionellen Immobilienmakler oder Bank
- Ermöglichung von Verkaufsoptionen im Sinne der Exit-Strategie des Eigentümers durch ein regionales Immobilienunternehmen
- Erarbeitung einer Verkaufsstrategie bzw. eines Vermarktungskonzeptes für die Immobilie
- Publikation in Immobilienportalen und Gebäudebörsen für eine zügige Vermarktung der Immobilie mit repräsentativen Fotografien und Informationen zum Gebäude

Leerstand Nr. 9: Hauptstraße 49



Quelle: Naturschutzverwaltung RLP,
Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung RLP (2013)



Allgemeine Informationen:

- Grundstücksfläche: 550 m²
 - GRZ: 0,1
 - überbaubare Grundstücksfläche: 173 m²
 - Leerstandsdauer: länger als 6 Monate
- Verkaufsabsicht des Eigentümers im derzeitigen Zustand

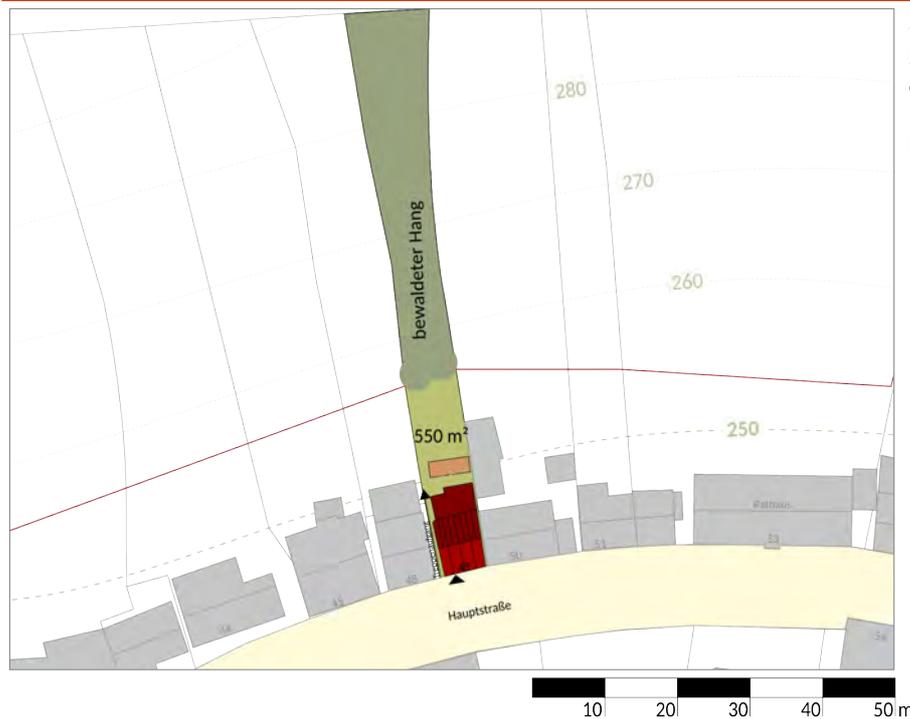


Quelle: Eigene Aufnahme 2013

Merkmale zum Gebäude:

- Ausrichtung zur Straße: traufständig
- Bauweise: abweichende Bauweise
- Gesamteindruck: akzeptabel
- Bauzustand/äußerer Zustand: leichte Mängel
- Baugestaltung: ortsuntypische Gestaltung
- Nutzung/Funktion: Einfamilienhaus mit Wohnfunktion
- Erschließungssituation: Eingangstür zur Straße, weder Garage noch Stellplatz auf dem Grundstück vorhanden, keine Parkmöglichkeiten auf der Straße vor dem Haus
- Freiraum: terrassenartiger Garten

Leerstand Nr.9: Hauptstraße 49



Quelle: Katasterkarte der VG Hochspeyer, bearbeitet durch eigene Erhebung 2013

Planungsstand: Juni 2013

Maßstab im Original:
1:1 000

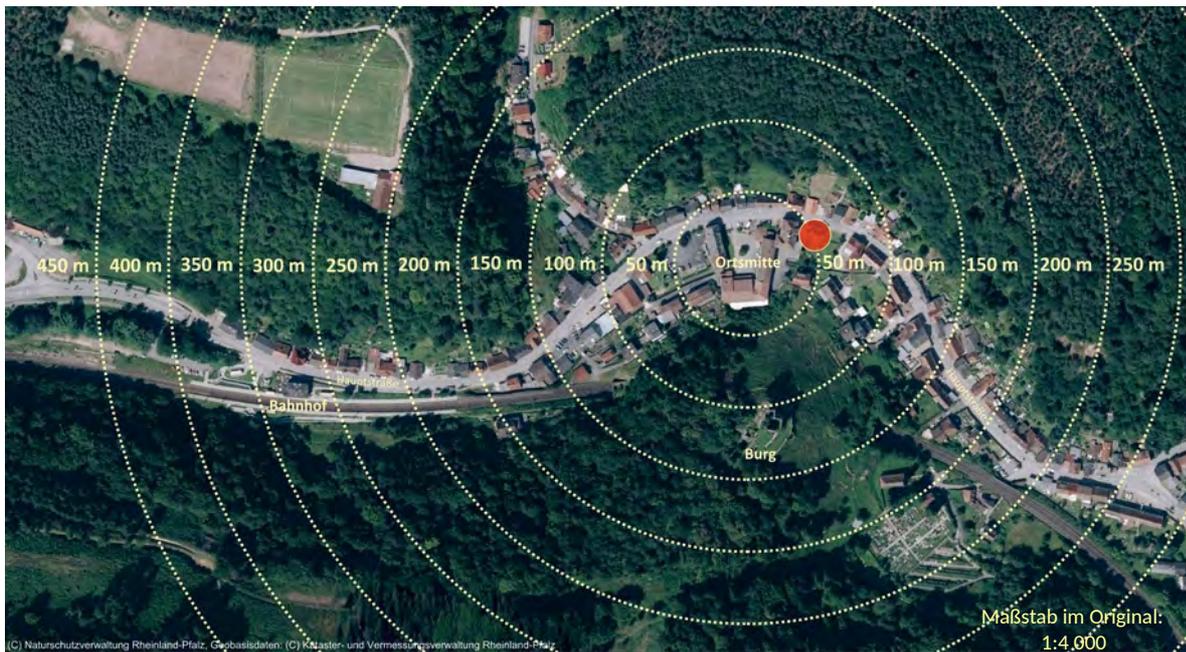
Leitziele:

- Anstreben eines baldigen Eigentümerwechsels
- Zielgruppen gerichtete Vermarktung der Immobilie (beispielsweise an junge Familien)
- positive Außendarstellung der Gemeinde als Wohnstandort mit guter Anbindung an die Metropolregion Rhein-Neckar

Handlungsempfehlungen:

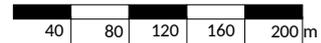
- Einsatz eines Moderators oder „Kümmers“ zur Vermittlung einer Kontaktaufnahme zu Kaufinteressenten
- Vermittlung an professionellen Immobilienmakler
- Ermöglichung von Verkaufsoptionen im Sinne der Exit-Strategie des Eigentümers durch ein regionales Immobilienunternehmen
- Erarbeitung einer Verkaufsstrategie bzw. eines Vermarktungskonzeptes für die Immobilie
- Publikation in Immobilienportalen und Gebäudebörsen für eine zügige Vermarktung der Immobilie mit repräsentativen Fotografien und Informationen zum Gebäude

Leerstand Nr. 10: Hauptstraße 57



Quelle: Naturschutzverwaltung RLP,

Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung RLP (2013)



Allgemeine Informationen:

- Grundstücksfläche: 250 m²
- GRZ: 0,6
- überbaubare Grundstücksfläche: 250 m²

→ wieder vermietet seit November 2012,
Mieter zur Zeit der Erhebung noch nicht
beim Einwohnermeldeamt gemeldet

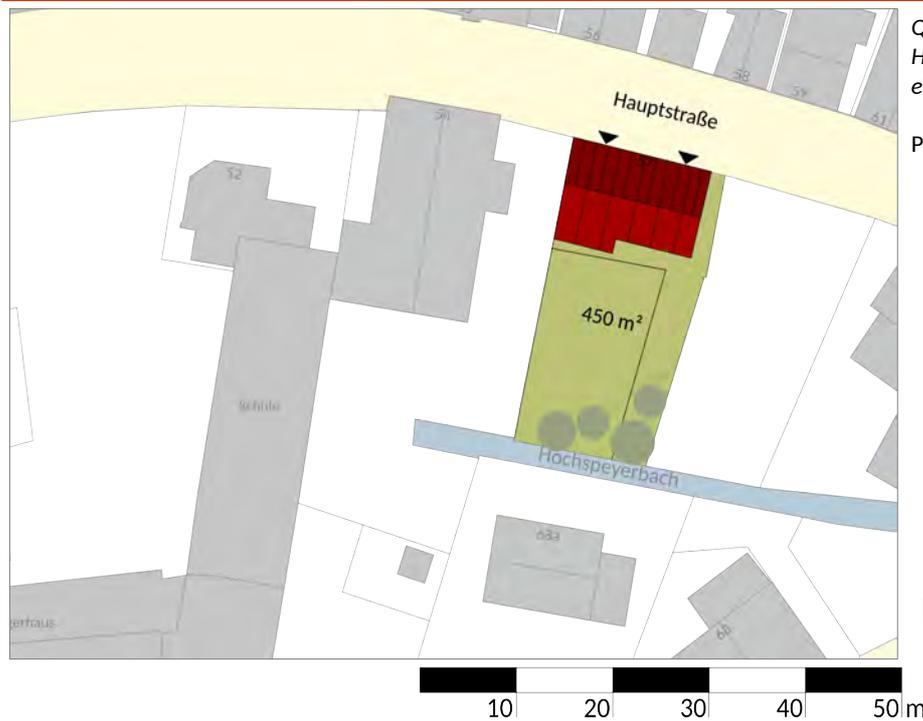
Quelle: Eigene Aufnahme 2013



Merkmale zum Gebäude:

- Baualter: ab 1900
- Ausrichtung zur Straße: traufständig
- Bauweise: abweichende Bauweise
- Gesamteindruck: akzeptabel
- Bauzustand/äußerer Zustand: leichte Mängel
- historisch/ortsbildprägend: neutrale Gestaltung
- Nutzung/Funktion: Einfamilienhaus mit Wohnfunktion
- Erschließungssituation: Eingang direkt zur Straße, Garage im Haus integriert, keine Parkmöglichkeiten vor dem Haus auf der Straße
- Freiraum: Gartenfläche vorhanden
- Topografie: eben

Leerstand Nr.10: Hauptstraße 57



Leitziele:

- Sicherstellung der örtlichen Grundversorgung
- Förderung des bürgerschaftlichen Engagements
- Förderung einer Bürgerinitiative und der Vereine
- Vermarktung regionaler Produkte

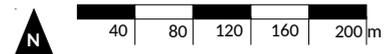
Handlungsempfehlungen:

- Kontaktaufnahme und Gespräche gemeinsam mit dem Eigentümer und dem jetzigen Mieter der Immobilie
- Überprüfung einer Möglichkeit der Nutzung des Erdgeschosses als Dorfladen oder der Nutzung der Räumlichkeiten für den derzeit mobilten Bäcker im Ort
- Bewirtschaftung des Dorfladens durch Bürgerinitiative oder Verein
- Erweiterung des Warensortiments mit regionalen Produkten

Leerstand Nr. 11: Hauptstraße 58



Quelle: Naturschutzverwaltung RLP,
Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung RLP (2013)



Allgemeine Informationen:

- Grundstücksfläche: 529 m²
 - GRZ: 0,2
 - überbaubare Grundstücksfläche: 213 m²
 - Leerstandsdauer: länger als 6 Monate
- Klärungsbedarf mit dem Eigentümer über weiteres Vorgehen

Quelle: Eigene Aufnahme 2013



Merkmale zum Gebäude:

- Ausrichtung zur Straße: traufständig
- Bauweise: abweichende Bauweise
- Gesamteindruck: akzeptabel, Nebengebäude stark sanierungsbedürftig
- Bauzustand/äußerer Zustand: mittlere Mängel
- Baugestaltung: ortsbildprägende Gestaltung
- Nutzung/Funktion: Einfamilienhaus mit Wohnfunktion
- Erschließungssituation: Eingangstür seitlich zur Straße (nicht barrierefrei), weder Garage noch Stellplatz auf dem Grundstück vorhanden, keine Parkmöglichkeiten auf der Straße vor dem Haus
- Freiraum: kaum Freiraummöglichkeit, Baumbewuchs reicht bis zum Nebengebäude
- Topografie: Hangbebauung

Leerstand Nr.11: Hauptstraße 58



Quelle: Katasterkarte der VG Hochspeyer, bearbeitet durch eigene Erhebung 2013

Planungsstand: Juni 2013

Maßstab im Original:
1:1 000

Leitziele:

- Verringerung langjähriger Leerstände in der Gemeinde
- Beseitigung verfallener Bausubstanz zur Attraktivierung des Gesamtortes
- Auflockerung der Siedlungsstruktur
- Schaffung von Belichtung und Belüftung
- Schaffung öffentlicher Freiraumflächen
- Verbesserung der Lebensqualität der Dorfbewohner

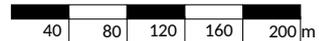
Handlungsempfehlungen:

- Abwägung Erhalt oder Abriss des ortsbildprägenden Gebäudes in Bezug auf eine Auflockerung der Siedlungsstruktur zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität
- Empfehlung: Abriss, da ein Verkauf des stark sanierungsbedürftigen Hauses nicht den modernen Wohnbedürfnissen entspricht und daher unwahrscheinlich ist
- direkte Kontaktaufnahme zu dem Eigentümer durch Moderator oder Leerstandslotsen
- Beratung hinsichtlich möglicher Abrissförderung
- Möglichkeit einer Parkmöglichkeit für Besucher der öffentlichen Einrichtungen in der Dorfmitte oder für Eltern sowie für Bewohner zum Einkaufen im geplanten Dorfladen im Ortskern
- Schaffung einer fußläufigen Verbindung in den Pfälzer Wald

Leerstand Nr. 12: Hauptstraße 68



Quelle: Naturschutzverwaltung RLP,
Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung RLP (2013)



Allgemeine Informationen:

- Grundstücksfläche: 3.548 m²
 - GRZ: 0,1
 - Überbaubare Grundstücksfläche: 509 m²
 - Leerstandsdauer: länger als 6 Monate
- geplante Vermietung nach Renovierung bzw. Sanierung durch Eigentümer

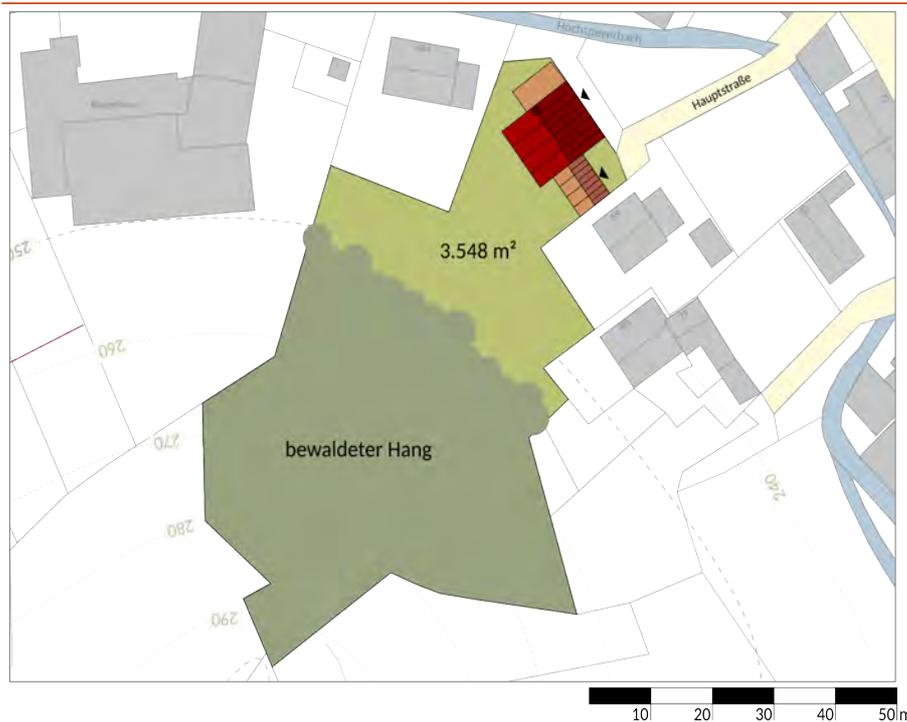
Quelle: Eigene Aufnahme 2013



Merkmale zum Gebäude:

- Baualter: ab 1950
- Ausrichtung zur Straße: traufständig
- Bauweise: offene Bauweise
- Gesamteindruck: akzeptabel
- Bauzustand/äußerer Zustand: leichte Mängel
- Baugestaltung: neutrale Gestaltung
- Nutzung/Funktion: freihstehendes Einfamilienhaus mit Wohnfunktion
- Erschließungssituation: Eingangstür seitlich zur Straße, Garage und Stellplatz auf dem Grundstück vorhanden
- Freiraum: große Gartenfläche hinter dem Haupt- und Nebengebäude, danach bewaldeter Hang
- Topografie: eben

Leerstand Nr.12: Hauptstraße 68



Leitziele:

- Sicherung der örtlichen Grundversorgung
- Vermarktung regionaler Produkte
- Förderung bürgerschaftlichen Engagements
- Förderung einer Bürgerinitiative und der Vereine
- Qualitätssteigerung des Umfeldes durch Schaffung neuer öffentlicher Freiflächen
- Entstehung einer wirtschaftlich dauerhaft tragfähigen Nutzung
- Schaffung eines Spielplatzes im Ortskern, familienfreundliche Freiflächengestaltung
- Schaffung eines zentralen generationsübergreifenden Treffpunktes

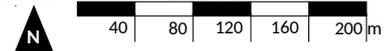
Handlungsempfehlungen:

- Gezielte Ansprache und Beratung des investitionsbereiten Eigentümers über mögliche Nachnutzungen der Immobilie und der Förderung
- Begleitung des Eigentümers durch den gesamten Ablauf der Sanierung und Umnutzung
- Übernahme oder Miete durch Bürgerinitiative oder Gemeinde
- im EG: Einrichtung eines Dorfladens mit Sitzgelegenheiten innen und außen, so kann ein Kommunikationsort der Generationen entstehen
- Möglichkeit der Errichtung eines Spielplatzes hinter dem Haus im rückwärtigen Bereich weg von der Hauptstraße
- im OG: Umbau zu Gästezimmern oder Ferienwohnungen für Touristen, optional auch als Wohnnutzung denkbar, je nach Bedarf und Nachfrage
- als positives Vorzeigeprojekt können andere Eigentümer zu Investitionen in die eigene Immobilie angeregt werden

Leerstand Nr. 13: Hauptstraße 72



Quelle: Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz,
Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz



Allgemeine Informationen:

- Grundstücksfläche: 1.007 m²
 - GRZ: 0,1
 - überbaubare Grundstücksfläche: 446 m²
 - Leerstandsdauer: länger als 6 Monate
- Schwierigkeiten bei der Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer

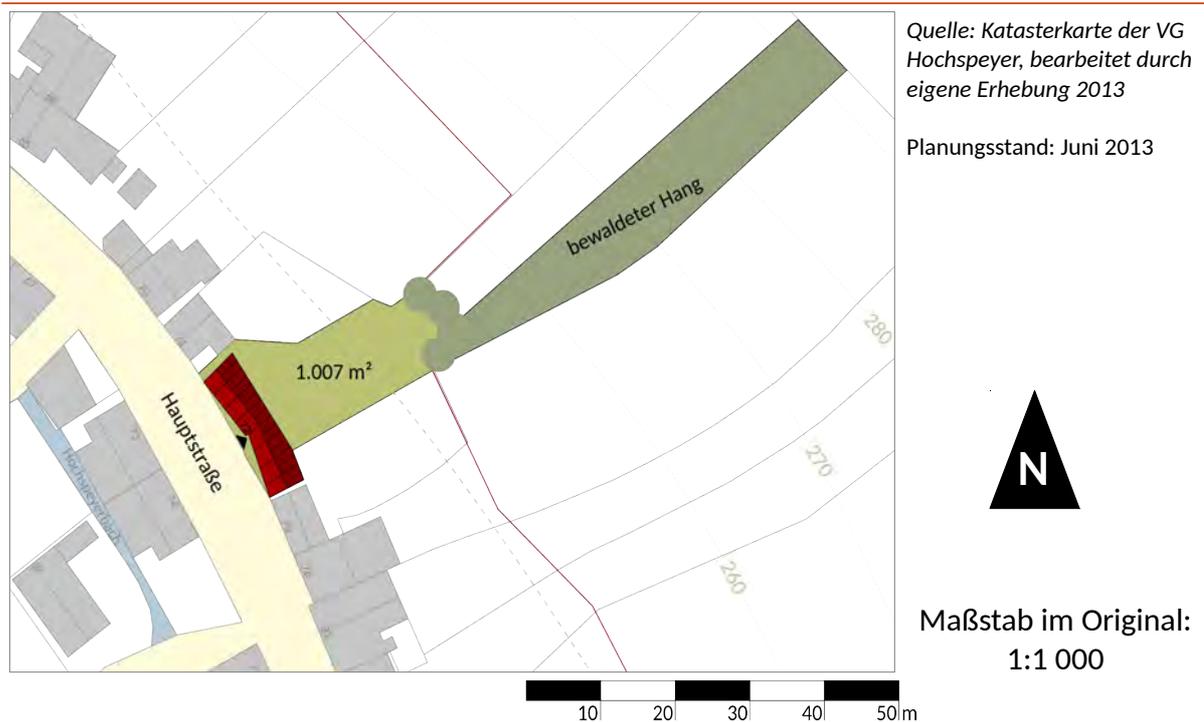
Quelle: Eigene Aufnahme 2013



Merkmale zum Gebäude:

- Baualter: ab 1920
- Ausrichtung zur Straße: traufständig
- Bauweise: geschlossene Bauweise
- Gesamteindruck: akzeptabel
- Bauzustand/äußerer Zustand: leichte bis mittlere Mängel
- Baugestaltung: ortsbildprägende Gestaltung
- Nutzung/Funktion: Mehrfamilienhaus mit Wohnfunktion
- Erschließungssituation: Eingangstür zur Straße, barrierefrei durch Rampe, Garage in Haus integriert, keine Parkmöglichkeiten vor dem Haus
- Freiraum: Baumbewuchs reicht bis zum Gebäude
- Topografie: Hangbebauung

Leerstand Nr.13: Hauptstraße 72



Leitziele:

- Schaffung seniorengerechter Wohnformen
- Anpassung an zukünftige Haushaltsentwicklung und Wohnbedürfnisse
- Sicherstellung der Versorgung von Senioren vor Ort

Handlungsempfehlungen:

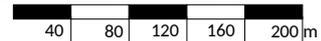
- Kontaktaufnahme und umfangreiche Beratung des Eigentümers im Hinblick eines möglichen Verkaufs an investitionsbereiten Eigentümer
- Aufzeigen der Möglichkeiten von Sanierungs- und Umbaumaßnahmen und deren Förderung
- Möglicher Ausbau zu Seniorenwohnungen
- Schaffung eines barrierefreien Zugangs zum Gebäude

Leerstand Nr. 14: Hauptstraße 75



Quelle: Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz,

Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung RLP (2013)



Allgemeine Informationen:

- Grundstücksfläche: 267 m²
 - GRZ: 0,1
 - überbaubare Grundstücksfläche: 267 m²
 - Leerstandsdauer: länger als 6 Monate
- Klärungsbedarf mit dem Eigentümer über weiteres Vorgehen

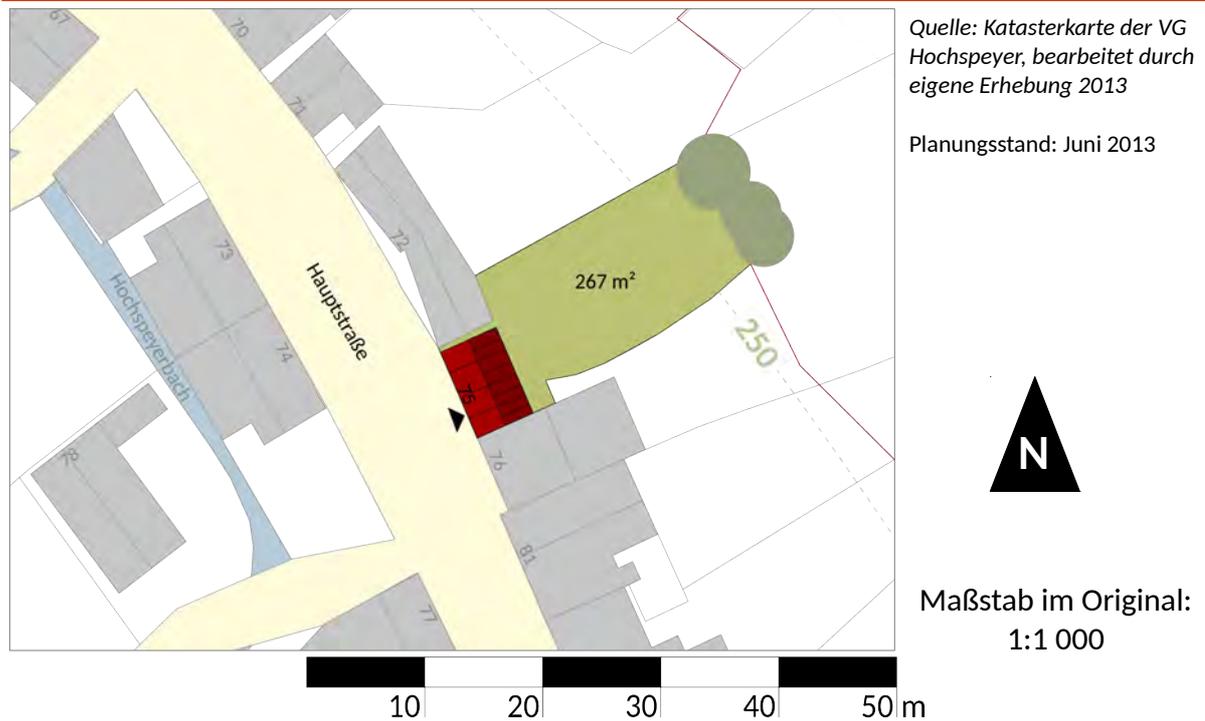
Quelle: Eigene Aufnahme 2013



Merkmale zum Gebäude:

- Ausrichtung zur Straße: traufständig
- Bauweise: geschlossene Bauweise
- Gesamteindruck: akzeptabel
- Bauzustand/äußerer Zustand: leichte Mängel
- Baugestaltung: neutrale Gestaltung
- Nutzung/Funktion: Einfamilienhaus mit Wohnfunktion
- Erschließungssituation: Eingangstür zur Straße (barrierefrei), weder Garage noch Stellplatz auf dem Grundstück vorhanden, keine Parkmöglichkeiten auf der Straße
- Freiraum: Baumbewuchs reicht bis zum Gebäude
- Topografie: Hangbebauung

Leerstand Nr.14: Hauptstraße 75



Leitziele:

- Verringerung langjähriger Leerstände in der Gemeinde
- Beseitigung verfallener Bausubstanz zur Attraktivierung des Gesamtortes
- Auflockerung der Siedlungsstruktur
- Schaffung von Belichtung und Belüftung
- Schaffung öffentlicher Freiraumflächen
- Verbesserung der Lebensqualität der Dorfbewohner

Handlungsempfehlungen:

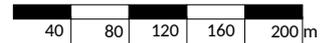
- Abwägung Erhalt oder Abriss des Gebäudes in Bezug auf eine Auflockerung der Siedlungsstruktur zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität
- Empfehlung: Abriss, da sich ein Verkauf in Bezug auf die geringe Nachfrage an Wohnraum in Frankenstein als schwierig erweisen könnte
- direkte Kontaktaufnahme zu dem Eigentümer durch Moderator oder Leerstandslotsen
- Beratung hinsichtlich möglicher Abrissförderung
- ggf. Verkauf der Immobilie zusammen mit der Hausnummer 72 an einen investitionsbereiten Eigentümer
- Schaffung von Parkmöglichkeiten oder Grünflächen für geplantes Seniorenhaus
- Schaffung einer fußläufigen Wegverbindung in den Pfälzer Wald

Leerstand Nr. 15: Hauptstraße 83 | ehemalige Turnhalle



Quelle: Naturschutzverwaltung RLP,

Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung RLP (2013)



Allgemeine Informationen:

- Grundstücksfläche: 233 m²
 - GRZ: 0,9
 - überbaubare Grundstücksfläche: 233 m²
 - Leerstandsdauer: länger als 6 Monate
- geplanter Verkauf oder Vermietung durch die Gemeinde

Quelle: Eigene Aufnahme 2013



Merkmale zum Gebäude:

- Gebäude- und Freifläche für Erholung und Sport
- Baualter: vor 1900
- Ausrichtung zur Straße: traufständig
- Bauweise: abweichende Bauweise
- Gesamteindruck: akzeptabel
- Bauzustand/äußerer Zustand: mittlere Mängel
- Baugestaltung: ortsbildprägende Gestaltung, Denkmal
- Nutzung/Funktion: ehemalige Turnhalle
- Erschließungssituation: Eingangstür zur Straße, weder Garage noch Stellplatz auf dem Grundstück, keine Parkmöglichkeiten auf der Straße vor der Tür
- Freiraum: keine Freifläche wegen 2.Reihe-Bebauung hinter dem Gebäude

Leerstand Nr.15: Hauptstraße 83 | ehemalige Turnhalle



Leitziele:

- Förderung der Kultur im Ort
- Imageaufwertung als Vorbildprojekt
- Erhaltung denkmalgeschützter Bausubstanz
- Beseitigung optischer Missstände
- Förderung bürgerschaftlichen Engagements

Handlungsempfehlungen:

- Möglichkeiten der Förderung von Sanierungsmaßnahmen unter Beachtung des Denkmalschutzes erörtern
- Räumlichkeiten für temporäre Zwischennutzungen für Veranstaltungen und wechselnde Ausstellungen zur Verfügung stellen
- ggf. Abhaltung von Vereinstreffen
- für dauerhafte Nutzung Kauf durch Verein oder Künstler

Leerstand Nr. 16: Hauptstraße 91



Quelle: Naturschutzverwaltung RLP,
Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung RLP (2013)



Allgemeine Informationen:

- Grundstücksfläche: 110 m²
 - GRZ: 0,9
 - überbaubare Grundstücksfläche: 110 m²
 - Leerstandsdauer: länger als 6 Monate
- Verkaufsabsicht des Eigentümers im derzeitigen Gebäudezustand

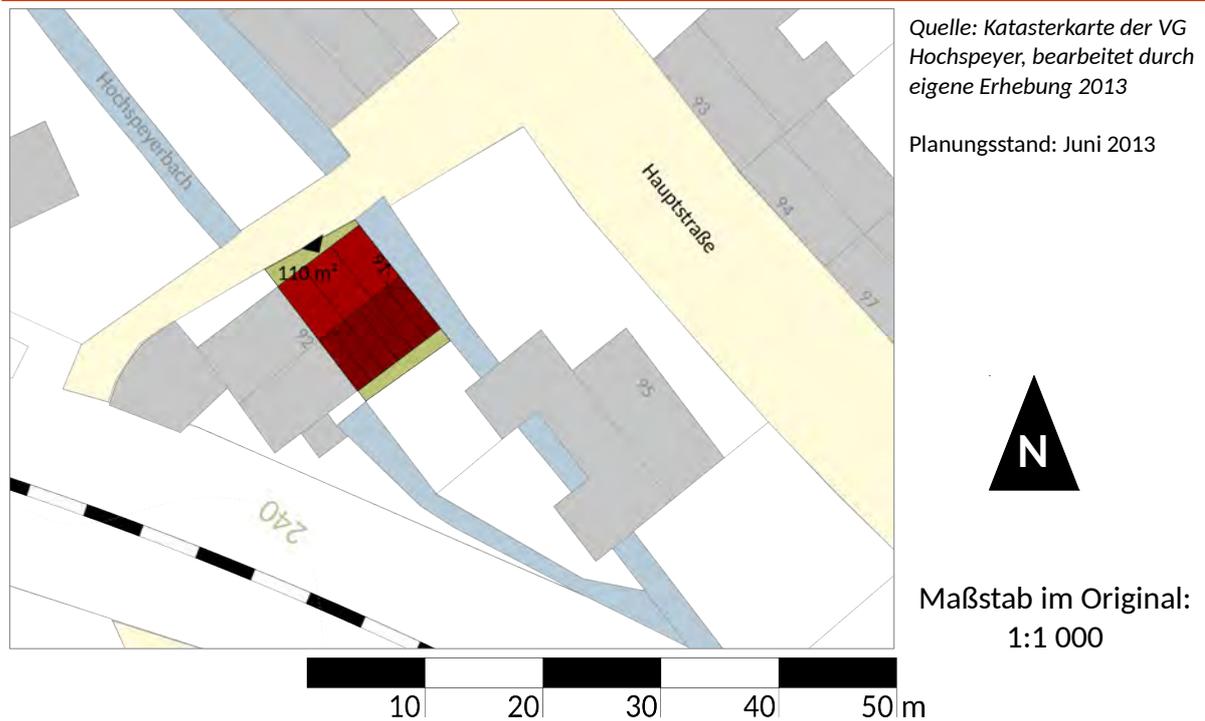
Quelle: Eigene Aufnahme 2013



Merkmale zum Gebäude:

- Ausrichtung zur Straße: giebelständig
- Bauweise: offene Bauweise, Doppelhaushälfte
- Gesamteindruck: akzeptabel
- Bauzustand/äußerer Zustand: leichte Mängel
- Baugestaltung: ortsbildprägende Gestaltung
- Nutzung/Funktion: Einfamilienhaus mit Wohnfunktion
- Erschließungssituation: Eingangstür seitlich zur Straße, weder Garage noch Stellplatz auf dem Grundstück vorhanden, keine Parkmöglichkeiten auf der Straße vor dem Haus
- Freiraum: Gebäude liegt direkt am Bachlauf, kaum Freiraummöglichkeiten
- Topografie: eben

Leerstand Nr.16: Hauptstraße 91



Leitziele:

- Anstreben eines baldigen Eigentümerwechsels
- Zielgruppen gerichtete Vermarktung der Immobilie (beispielsweise an junge Familien)
- positive Außendarstellung der Gemeinde als Wohnstandort mit guter Anbindung an die Metropolregion Rhein-Neckar

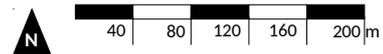
Handlungsempfehlungen:

- Einsatz eines Moderators oder „Kümmers“ zur Vermittlung einer Kontaktaufnahme zu Kaufinteressenten
- Vermittlung an professionellen Immobilienmakler oder Bank
- Ermöglichung von Verkaufsoptionen im Sinne der Exit-Strategie des Eigentümers durch ein regionales Immobilienunternehmen
- Erarbeitung einer Verkaufsstrategie bzw. eines Vermarktungskonzeptes für die Immobilie
- Publikation in Immobilienportalen und Gebäudebörsen für eine zügige Vermarktung der Immobilie mit repräsentativen Fotografien und Informationen zum Gebäude

Leerstand Nr. 17: Hauptstraße 102



Quelle: Naturschutzverwaltung RLP,
Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung RLP (2013)



Allgemeine Informationen:

- Grundstücksfläche: k. A.
 - GRZ: k. A.
 - Überbaubare Grundstücksfläche:
88 m²
 - Leerstandsdauer: länger als 6 Monate
- Klärungsbedarf mit dem Eigentümer über weiteres Vorgehen

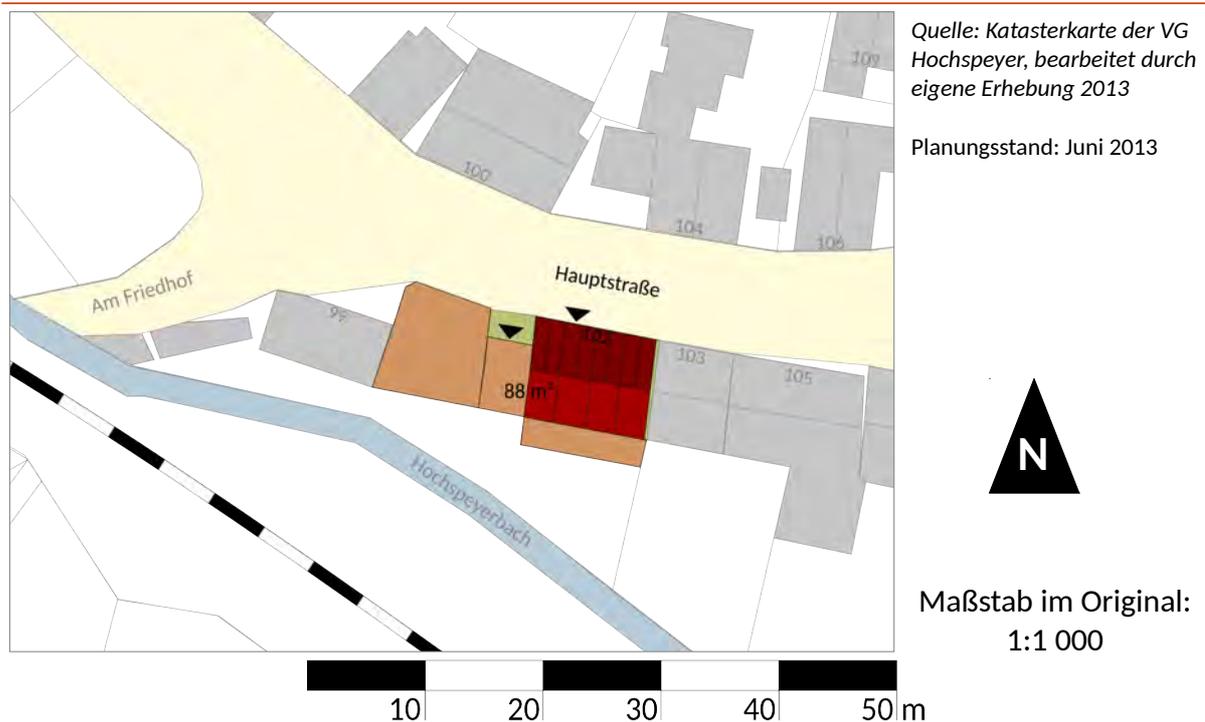
Quelle: Eigene Aufnahme 2013



Merkmale zum Gebäude:

- Baualter: um 1900
- Ausrichtung zur Straße: traufständig
- Bauweise: geschlossene Bauweise
- Gesamteindruck: akzeptabel
- Bauzustand/äußerer Zustand: leichte Mängel
- Baugestaltung: neutrale Gestaltung
- Nutzung/Funktion: Einfamilienhaus mit Wohnfunktion
- Erschließungssituation: Eingangstür zur Straße, Garage und Stellplatz auf dem Grundstück vorhanden, keine Parkmöglichkeiten auf der Straße vor dem Haus
- Freiraum: kleiner Gartenanteil, einige Nebengebäude
- Topografie: eben

Leerstand Nr.17: Hauptstraße 102



Leitziele:

- Ausbau touristischer Angebote und Nutzungen
- Förderung des Tourismuspotenzials
- Erhöhung der Touristenfrequenz
- Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten für Rad- und Wandertouristen
- Imageaufwertung (Nähe zu Pfälzer Wald und Burgruine Frankenstein)

Handlungsempfehlungen:

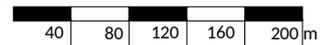
- Direkte Kontaktaufnahme und umfangreiche Beratung des Eigentümers
- Aufzeigen möglicher Umbaumaßnahmen und deren Möglichkeiten der Förderung
- Anfertigung erster möglicher Umnutzungskonzepte zur Überzeugung des Eigentümers zum Umbau
- Möglichkeiten einer schrittweisen Förderung des Umbaus, zuerst Verschönerungen an der Fassade, danach den Innenausbau
- ggf. Möglichkeiten zum Verkauf der Immobilie an investitionsbereiten Eigentümer, vielleicht an einen Frankensteiner Bürger, anbieten
- Umbau zu Ferienwohnungen bzw. Übernachtungsmöglichkeiten für Touristen
- Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten im Garten direkt am Bachlauf

Leerstand Nr. 18: Hauptstraße 104



Quelle: Naturschutzverwaltung RLP,

Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung RLP (2013)



Allgemeine Informationen:

- Grundstücksfläche: 363 m²
 - GRZ: 0,4
 - überbaubare Grundstücksfläche: 363 m²
 - Leerstandsdauer: länger als 6 Monate
- Verkaufsabsicht; laut Einwohnermeldeamt sind momentan drei Personen gemeldet

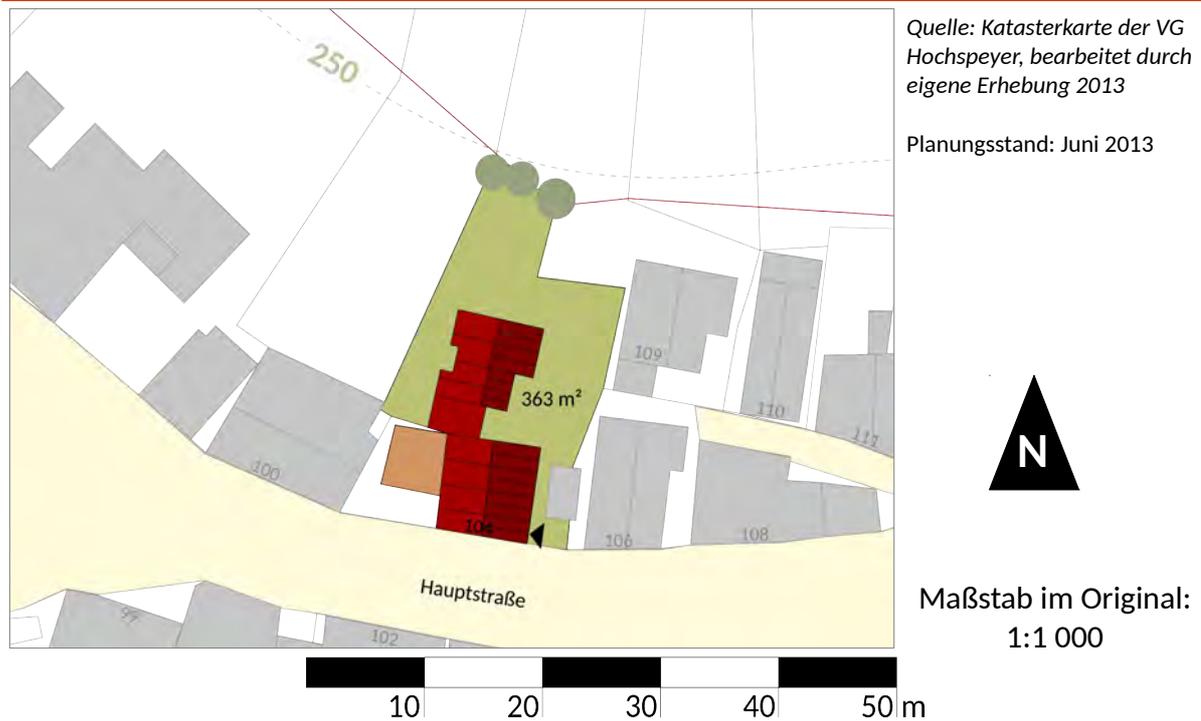
Quelle: Eigene Aufnahme 2013



Merkmale zum Gebäude:

- Baualter: ab 1900
- Ausrichtung zur Straße: giebelständig
- Bauweise: abweichende Bauweise
- Gesamteindruck: sanierungsbedürftig
- Bauzustand/äußerer Zustand: mittlere bis schwere Mängel
- Baugestaltung: neutrale Gestaltung
- Nutzung/Funktion: Einfamilienhaus mit Wohnfunktion
- Erschließungssituation: Eingangstür seitlich zur Straße, Garage auf dem Grundstück vorhanden, jedoch kein Stellplatz, keine Parkmöglichkeiten auf der Straße
- Freiraum: Terrasse über der Garage; schöner und großer terrassenartiger Garten
- Topografie: Hangbebauung

Leerstand Nr.18: Hauptstraße 104



Leitziele:

- Anstreben eines baldigen Eigentümerwechsels
- Zielgruppen gerichtete Vermarktung der Immobilie (beispielsweise an junge Familien)
- positive Außendarstellung der Gemeinde als Wohnstandort mit guter Anbindung an die Metropolregion Rhein-Neckar

Handlungsempfehlungen:

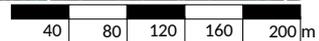
- Einsatz eines Moderator oder „Kümmers“ zur Vermittlung einer Kontaktaufnahme zu Kaufinteressenten
- Vermittlung an professionellen Immobilienmakler oder Bank
- Ermöglichung von Verkaufsoptionen im Sinne der Exit-Strategie des Eigentümers durch ein regionales Immobilienunternehmen
- Erarbeitung einer Verkaufsstrategie bzw. eines Vermarktungskonzeptes für die Immobilie
- Publikation in Immobilienportalen und Gebäudebörsen für eine zügige Vermarktung der Immobilie mit repräsentativen Fotografien und Informationen zum Gebäude

Leerstand Nr. 19: Hauptstraße 112



Quelle: Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten

Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz (2013)



Allgemeine Informationen:

- Grundstücksfläche: 60 m²
 - GRZ: 0,7
 - überbaubare Grundstücksfläche: 60 m²
 - Leerstandsdauer: länger als 6 Monate
- Klärungsbedarf mit dem Eigentümer über weiteres Vorgehen

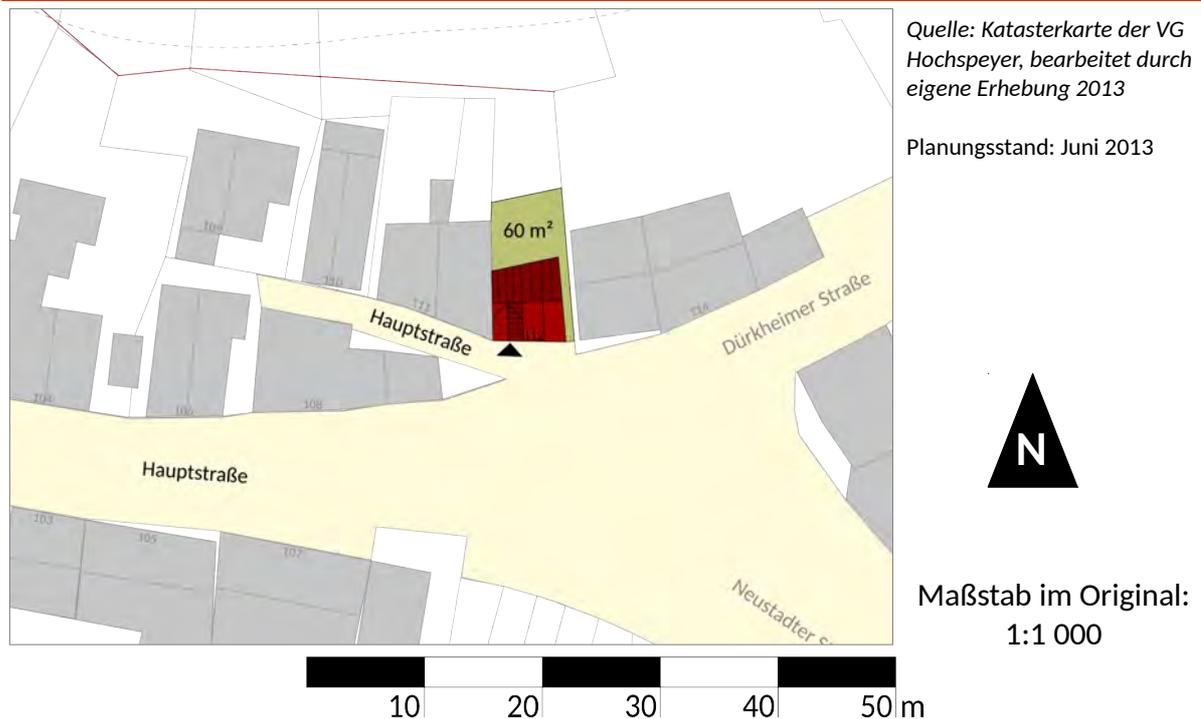
Quelle: Eigene Aufnahme 2013



Merkmale zum Gebäude:

- Ausrichtung zur Straße: traufständig
- Bauweise: geschlossene Bauweise
- Gesamteindruck: sanierungsbedürftig
- Bauzustand/äußerer Zustand: erhebliche Mängel
- Baugestaltung: neutrale Gestaltung
- Nutzung/Funktion: Einfamilienhaus mit Wohnfunktion
- Erschließungssituation: Eingangstür zur Straße, weder Garage noch Stellplatz auf dem Grundstück, keine Parkmöglichkeiten auf der Straße vor dem Haus
- Freiraum: sehr kleines Grundstück, kaum Freiraummöglichkeiten

Leerstand Nr.19: Hauptstraße 112



Leitziele:

- Verringerung langjähriger Leerstände in der Gemeinde
- Beseitigung verfallener Bausubstanz zur Attraktivierung des Gesamtortes
- Auflockerung der Siedlungsstruktur
- Schaffung von Belichtung und Belüftung
- Schaffung öffentlicher Freiflächen
- Verbesserung der Lebensqualität der Dorfbewohner

Handlungsempfehlungen:

- Abwägung Erhalt oder Abriss des Gebäudes in Bezug auf eine Auflockerung der Siedlungsstruktur und Verbesserung der Wohnumfeldqualität
- Empfehlung: Abriss, da ein Verkauf des stark sanierungsbedürftigen Hauses nicht den modernen Wohnbedürfnissen entspricht und daher unwahrscheinlich ist
- direkte Kontaktaufnahme zu dem Eigentümer durch Moderator oder Leerstandslotsen
- Beratung hinsichtlich möglicher Abrissförderung
- Schaffung einer öffentlichen Freiraumfläche zur Aufwertung des Ortsbildes
- Schaffung einer fußläufigen Wegverbindung in den Pfälzer Wald
- ggf. Verkauf oder Verpachtung als Parkmöglichkeit oder Freifläche benachbarter Grundstücke

Teil VI
Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abb. 01: Siedlungsstrukturelle Kreistypen 2009.....	12
Internetauftritt des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung, aufgerufen unter: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/SiedlungsstrukturelleGebietstypen/Kreistypen/Download_Karte2009_PDF.pdf ;jsessionid=F1AAC20AE4A36A927E3DE862204DBDF1.live1042?__blob=publicationFile&v=2, Zugriffsdatum: 18.04.2013	
Abb. 02: Altersaufbau der Bevölkerung in Deutschland.....	15
Internetauftritt des Statistischen Bundesamtes, aufgerufen unter: https://www.destatis.de/bevoelkerungspyramide/ , Zugriffsdatum: 13.05.2013	
Abb. 03: Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2060 nach mittlerer Variante.....	16
Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2012) (Hrsg.): Rheinland-Pfalz 2060, Dritte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2010), Statistische Analysen Nr. 25, Bad Ems, S. 84	
Abb. 04: Ursachenkomplex für Leerstand in Dörfern.....	22
Schmied, Doris (2007): Leerstände in Dörfern. Ausmaß und Ursachen; in Schmied, Doris; Henkel Gerhard (Hrsg.): Leerstand von Gebäuden in Dörfern – Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung?, Göttingen, S. 10	
Abb. 05: Eigentümergruppen.....	27
Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2007) (Hrsg.): Private Eigentümer im Stadtumbau, Heft 47, Bonn, S. 11	
Abb. 06: Räumliche Einordnung.....	41
Google Maps © 2013 Google, Kartendaten © 2013 GeoBasis-DE/BKG (© 2009)	
Abb. 07: Stahlstich von Höfle um 1850.....	42
Internetauftritt der Frankensteiner Historie, aufgerufen unter: www.frankenstein-historie.de , Zugriffsdatum: 15.03.2013	
Abb. 08: Dorfansicht 20.Jh.....	42
Internetauftritt der Frankensteiner Historie, aufgerufen unter: www.frankenstein-historie.de , Zugriffsdatum: 15.03.2013	
Abb. 09: Erste Eindrücke der Siedlungsstruktur.....	43
Eigene Aufnahmen 2013	
Abb. 10: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Frankenstein 2002 bis 2012.....	44
Internetauftritt des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: http://www.infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/zeitreihe.aspx?l=3&id=3537&key=0733503010&kmaid=2167&zmaid=1001&topic=2&subject=20 , Zugriffsdatum: 12.06.2013	
Abb. 11: Jährlicher natürlicher Bevölkerungssaldo der Gemeinde Frankenstein 2002 bis 2012.....	45
Internetauftritt des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: http://www.infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/zeitreihe.aspx?l=3&id=3537&key=0733503010&kmaid=2167&zmaid=1001&topic=2&subject=221 , Zugriffsdatum: 12.06.2013	
Abb. 12: Jährlicher Wanderungssaldo der Gemeinde Frankenstein 2002 bis 2012.....	45
Internetauftritt des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: http://www.infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/zeitreihe.aspx?l=3&id=3537&key=0733503010&kmaid=2167&zmaid=1001&topic=2&subject=222 Zugriffsdatum: 12.06.2013	

Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in der Gemeinde Frankenstein.....	46
.....	
Internetauftritt des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: http://www.infothek.statistik.rlp.de/ MeineHeimat/zeitreihe.aspx?l=3&id=3537&key=0733503010&kmaid=2167&zmaid=1001&topic=2&subject=20 Zugriffsdatum: 12.06.2013	
Abb. 14: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in der Hauptstraße.....	47
.....	
Eigene Darstellung nach Einwohnerstatistik der VG Hochspeyer	
Abb. 15: Gebäudetypen in der Hauptstraße.....	49
.....	
Eigene Darstellung 2013	
Abb. 16: Haushaltsformen in der Hauptstraße.....	49
.....	
Eigene Darstellung nach Einwohnerstatistik 2013	
Abb. 17: Baulicher Zustand aller Hauptgebäude in der Hauptstraße.....	50
.....	
Eigene Darstellung nach Ortsbegehung 2013	
Abb. 18: Baulicher Zustand ortsbildprägender und denkmalgeschützter Hauptgebäude in der Hauptstraße.....	50
.....	
Eigene Darstellung nach Ortsbegehung 2013	
Abb. 19: Optische und bauliche Mängel.....	54
.....	
Eigene Aufnahmen 2013	
Abb. 20: Komplett leerstehende Gebäude in der Hauptstraße.....	57
.....	
Eigene Aufnahmen 2013	
Abb. 21: Leerstandsarten in der Hauptstraße.....	58
.....	
Eigene Darstellung nach Einwohnerstatistik 2013	
Abb. 22: Baulicher Zustand komplett und teilweise leer stehender Gebäude in der Hauptstraße.....	61
.....	
Eigene Darstellung nach Ortsbegehung 2013	
Abb. 23: Baulicher Zustand ortsbildprägender und denkmalgeschützter Hauptgebäude in der Hauptstraße.....	61
.....	
Eigene Darstellung nach Ortsbegehung 2013	
Abb. 24: Verteilung der Eigentümergruppen in der Hauptstraße.....	65
.....	
Eigene Darstellung 2013 nach Einwohnerstatistik	
Abb. 25: Verteilung der Eigentümergruppen leer stehender Gebäude.....	66
.....	
Eigene Darstellung 2013 nach Einwohnerstatistik	
Abb. 26: Bewirtschaftungssituation aller Eigentümer in der Hauptstraße.....	66
.....	
Eigene Darstellung nach Einwohnerstatistik	
Abb. 27: Altersverteilung der selbstnutzenden Privateigentümer.....	67
.....	
Eigene Darstellung 2013 nach Einwohnerstatistik	
Abb. 28: Wohnort vermietender Eigentümer und Eigentümer mit Leerstand.....	67
.....	
Eigene Darstellung 2013 nach Einwohnerstatistik	
Abb. 29: Baulicher Zustand der Gebäude selbstnutzender Eigentümer in der Hauptstraße....	68
.....	
Eigene Darstellung nach Ortsbegehung 2013	

Abb. 30: Baulicher Zustand der Gebäude vermietender Eigentümer in der Hauptstraße.....	68
.....	
Eigene Darstellung nach Ortsbegehung 2013	
Abb. 31: Gebäude mit Mängeln nach Eigentümergruppen in Prozent.....	69
Eigene Erhebung nach Einwohnerdaten 2013	
Abb. 32: Slogan des Abrissprogramms Illingen.....	75
Internetauftritt der KERNPLAN Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, Aufgerufen unter: www.kernplan.de , Zugriffsdatum 28.09.2013	
Abb. 33: Erster Abriss im kommunalen Abrissprogramms in Illingen.....	76
Internetauftritt der KERNPLAN Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, Aufgerufen unter: www.kernplan.de , Zugriffsdatum 28.09.2013	
Abb. 34: Gebäudebörse Lahn-Taunus.....	78
Internetportal der Gebäudevermittlungsbörse Lahn-Taunus, aufgerufen unter: wohnen-lahn-taunus.de , Zugriffsdatum: 29.09.2013	
Abb. 35: Phase 01.....	83
Eigene Darstellung 2013	
Abb. 36: Phase 02.....	84
Eigene Darstellung 2013	
Abb. 37: Phase 03.....	85
Eigene Darstellung 2013	
Abb. 38: Phase 04.....	89
Eigene Darstellung 2013	
Abb. 39: Erhebungsbogen Leerstand.....	90
Internetportal der Regionaldirektionen des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, aufgerufen unter: http://www.gll.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=10605&article_id=111411&_psmand=34 , Zugriffsdatum: 05.01.2014	
Abb. 40: Entscheidungshilfe für den Umgang mit Leerständen.....	94
Voß, W.; et al. (2010) (Hrsg.): Modellprojekt Umnutzung landwirtschaftlicher Altgebäude und Hofanlagen als Beitrag zur Vitalisierung der Ortskerne. Abschlussbericht der wissenschaftlichen Begleitforschung, Hannover, S. 211	

Literaturverzeichnis

Akademie für Raumforschung und Landesplanung (2005) (Hrsg.): Handwörterbuch der Raumordnung, Hannover

Bens, Oliver; Hüttl, R.F.; Pliening, Tobias (2008) (Hrsg.): Zur Zukunft ländlicher Räume. Entwicklungen und Innovationen in peripheren Regionen Nordostdeutschlands, Forschungsberichte der Interdisziplinären Arbeitsgruppen der Berlin – Brandenburgischen Akademie der Wissenschaften Band 20, Berlin

Bertelsmann Stiftung (2011) (Hrsg.): Deutschland im demographischen Wandel 2030, Datenreport, Länderbericht Rheinland-Pfalz, Gütersloh

Born, Karl Martin: Zuwanderungen in den peripheren ländlichen Raum. Eine Chance?, in: Henkel, Gerhard; Schmied, Doris (2007) (Hrsg.): Leerstand von Gebäuden in Dörfern - Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung?, Göttingen

Braun, Nicole (2011) (Hrsg.): Eigentümer in der Stadterneuerung. Das Beispiel Neustadt an der Weinstraße, Edenkoben

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2005) (Hrsg.): Raumordnungsbericht 2005, Berichte Band 21, Bonn

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2012) (Hrsg.): Bauwirtschaft in den Regionen

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2010) (Hrsg.): Vielfalt des Demografischen Wandels. Eine Herausforderung für Stadt und Land, Bonn

Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2008) (Hrsg.): Bevölkerung – Daten, Fakten, Trends zum demographischen Wandel in Deutschland, Wiesbaden

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2011) (Hrsg.): Regionalstrategie Daseinsvorsorge. Denkanstöße für die Praxis, Berlin, Bonn

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013) (Hrsg.): Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, Berlin

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2012) (Hrsg.): Wohnen und Bauen in Zahlen 2011/2012, Bonn

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2007) (Hrsg.): Grundstückswertermittlung im Stadtumbau – Verkehrswertermittlung bei Schrumpfung und Leerstand, Forschungen Heft 127, Bonn

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2007) (Hrsg.): Bestandssituation und Bewirtschaftungsstrategien privater Eigentümer in den neuen Ländern und ihre Einbeziehung in den Stadtumbau Ost, Forschungsprogramm „Aufbau Ost“, Forschungen Heft 131, Bonn

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2012) (Hrsg.): Offene Räume in der Stadtentwicklung. Leerstand – Zwischennutzung – Umnutzung, in: Stadt: Pilot Spezial, Berlin, Bonn

Büchs, Sebastian (2010) (Hrsg.): Dorfumbau. Strategien zum Umgang mit der Baustruktur schrumpfender Dörfer am Beispiel Aidhausen, Münschen

Deutsche Landeskulturgesellschaft (2009) (Hrsg.): Dörfer ohne Menschen!? Zwischen Abriss, Umnutzung und Vitalisierung, Würzburg

Deutsche Landeskulturgesellschaft (2006) (Hrsg.): Ländlicher Raum auf roter Liste, Sonderheft 1

Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V. (2013) (Hrsg.): Leerstandslotzen in Rheinland-Pfalz, Skript zu den Pilotseminaren in den Landkreisen Neuwied, Germersheim und Südliche Weinstraße, Kaiserslautern

Hoppe, Timon (2009) (Hrsg.): Der ländliche Raum im 21. Jahrhundert – Neubewertung einer unterschätzten Raumkategorie. Ein methodischer und regionaler Beitrag zur Kulturlandschaftsforschung und Raumplanung am Beispiel Schleswig Holstein, Hamburg

Investitionsbank Berlin (2010) (Hrsg.): Eigentümerbefragung zum Wohnungsleerstand, Endbericht, Hamburg

Kippenberger, Nicole (2006) (Hrsg.): Strategien zur Ermittlung, Bewertung und konzeptionellen Weiterentwicklung von leerstehender Bausubstanz im ländlichen Raum – dargestellt am Beispiel ausgewählter Gemeinden der Verbandsgemeinde Lauterecken, Kaiserslautern

Kötter, Theo (2009): Innenentwicklung der Dörfer und Revitalisierung der Dorfkerne – von der Dorferneuerung zum Dorfumbau, in: **Deutsche Landeskulturgesellschaft** (Hrsg.): Dörfer ohne Menschen!? Zwischen Abriss, Umnutzung und Vitalisierung, Sonderheft 2, Würzburg

Küpper, Patrick, et.al., Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung (2013) (Hrsg.): Regionale Schrumpfung gestalten. Handlungsspielräume zur langfristigen Sicherung gesellschaftlicher Teilhabe schaffen und nutzen, Braunschweig/Bonn

Land Brandenburg, Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (Hrsg.) (2005): Methoden der Erfassung von Wohnungsleerständen im Stadtumbau, in: Arbeitshilfen für die kommunale Praxis, Potsdam

Ministerium für Bauen und Verkehr Nordrhein-Westfalen (2007) (Hrsg.): Mobilisierung privater Eigentümer von Wohnimmobilien für den Stadterneuerungsprozess, Düsseldorf/Gelsenkirchen

Ministerium des Innern und für Sport (2004) (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz, Mainz

Ministerium des Innern und für Sport (2008) (Hrsg.) Raumordnungsbericht Rheinland-Pfalz, Mainz

Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz (2011) (Hrsg.): Lust auf LEADER – Hand in Hand, Mainz

Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz Saarland, Agentur Ländlicher Raum (2012) (Hrsg.): MELanIE Modellprojekt, Dokumentation des kommunalen Förderprogrammes „Abriss“, Illingen

Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz Saarland, Kernplan (2007) (Hrsg.): Kommunales Förderprogramm Abriss. Beseitigung abbruchreifer Wohngebäude, Modell, Konzeption am Beispiel der Gemeinde Illingen, Illingen

Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau (2006) (Hrsg.): Integrierte Ländliche Entwicklungskonzepte (ILEK), Vielfalt nutze – Zukunft gemeinsam gestalten, Mainz

Planungsgemeinschaft Westpfalz (2007) (Hrsg.): Regionaler Raumordnungsbericht Westpfalz, Kaiserslautern

Schmied Doris: Leerstände in Dörfern. Ausmaß und Ursachen, in: Henkel, Gerhard; Schmied, Doris (2007) (Hrsg.): Leerstand von Gebäuden in Dörfern - Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung?, Göttingen

Spehl, Harald (2011) (Hrsg.): Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen Räumen. E-Paper der ARL, Nr. 12, Hannover

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2011) (Hrsg.): Demografischer Wandel in Deutschland – Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern, Heft 2, Wiesbaden

Statistisches Bundesamt (2009) (Hrsg.): Bevölkerung Deutschlands bis 2060, 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Wiesbaden

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2012) (Hrsg.): Rheinland-Pfalz 2060, Dritte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2010), Statistische Analysen Nr. 25, Bad Ems

Uhrhan, Sven (2006) (Hrsg.): Neue Strategien und raumplanerische Instrumente zum offensiven Umgang mit Wohngebäudeleerstand – Evaluierung und Konzeption am Beispiel des Saarlandes, Kaiserslautern

Voß, Winrich et al. (2011) (Hrsg.): Dörfer im Schrumpfungsprozess. Handlungsempfehlungen für die Dorfentwicklung und den Umgang mit Gebäudeleerständen, in: F u B Flächenmanagement und Bodenordnung, Hannover, S. 165-171

Zilkens, Martin (2009) (Hrsg.): Datenschutz und Informationsfreiheit in der Kommune, Berlin

Zwischennutzungsagentur Wuppertal (2010) (Hrsg.): Den Leerstand nutzen, Erfahrungen mit der Zwischennutzung von Ladenlokalen in Wuppertal, Wuppertal

Internetquellen

Internetauftritt des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und

Verbraucherschutz, aufgerufen unter: http://www.bmelv.de/DE/Landwirtschaft/Laendliche-Raeume/laendliche-raeume_node.html, Zugriffsdatum: 24.03.2013

Internetauftritt des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung, aufgerufen unter:

http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumebeobachtung/AktuelleErgebnisse/Stadtentwicklung/Gemeinden/wachsend_schrumpfend.html, Zugriffsdatum: 30.12.2013

Zentrales Internetportal der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost, aufgerufen unter:

<http://www.stadtumbau-ost.info/index.php?request=/service/glossar/detail.php?wort1=Leerstand,%20struktureller>, Zugriffsdatum: 24.04.2013

Internetauftritt des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft, aufgerufen

unter: http://www.bmelv.de/DE/Landwirtschaft/Laendliche-Raeume/Foerderung_node.html, Zugriffsdatum: 14.07.2013

Internetauftritt der Dienstleistungszentren Ländlicher Raum Rheinland-Pfalz, aufgerufen

unter: http://www.eler-paul.rlp.de/Internet/global/inetcntrmwvlw.nsf/dlr_web_full.xspsrc=75M0HM755T&p1=VVA58OD4K0&p3=W05XZ2ZH5S&p4=JT4G4NH2WD, Zugriffsdatum: 14.07.2013

Internetauftritt der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen, aufgerufen unter:

<https://www.wibank.de/de/Foerderprogramme/Infrastruktur/Dorferneuerung-laendlicher-Raum.html>, Zugriffsdatum: 04.07.2013

Internetauftritt der bayrischen Landentwicklung, aufgerufen unter:

<http://www.landentwicklung.bayern.de/instrumente/de/>, Zugriffsdatum: 04.07.2013

Internetauftritt des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen

und Bremen, aufgerufen unter: <http://www.vdw-online.de/pdf/magazin/2011/05/Artikel/magazin-11-05-Schrottimmobilien.pdf>, Zugriffsdatum: 23.06.2013

Internetauftritt der Städtebauförderung des Bundes und der Länder, aufgerufen unter:

http://www.staedtebaufoerderung.info/cIn_033/StBauF/DE/Home/home_node.html?__nnn=true, Zugriffsdatum: 03.07.2013

Internetauftritt der Frankensteiner Historie, aufgerufen unter: <http://www.frankensteiner-historie.de/texte-lebenburg.php>, Zugriffsdatum: 15.03.2013

Internetauftritt der VG Hochspeyer, aufgerufen unter: http://www.hochspeyer.de/vg_hochspeyer/Geschichte/Frankenstein/, Zugriffsdatum: 15.03.2013

Internetauftritt des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter

www.infothek.statistik.rlp.de, Zugriffsdatum: 12.06.2013

Internetauftritt des Geoportals RLP, aufgerufen unter:

<http://www.geoportal.rlp.de/portal/karten.html?WMC=2506>, Zugriffsdatum: 22.05.2013

Gesetzestexte und Richtlinien

Förderung der Dorferneuerung (VV-Dorf): Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Weinbau und Forsten in der Fassung von 2010

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung von 2004

Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
AK	Arbeitskreis
ALR	Agentur Ländlicher Raum
ARL	Akademie für Raumforschung und Landesplanung
Art.	Artikel
B 39	Bundesstraße 39
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
bzw.	Beziehungsweise
EAG Bau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EG	Erdgeschoss
ELER	Europäische Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums
EstG	Einkommenssteuergesetz
EU	Europa
e. V.	eingetragener Verein
EW/km ²	Einwohner pro Quadratkilometer
EW/m ²	Einwohner pro Quadratmeter
€/m ²	Euro pro Quadratmeter
f./ff.	folgende/folgenden
frz.	französisch
GAK	Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“
GAP	Gemeinsame Agrarpolitik

GG	Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland
ggf.	gegebenenfalls
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
Hrsg.	Herausgeber
ILE	Integrierte Ländliche Entwicklung
ILEK	Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
LBO	Landesbauordnung
LEADER	frz. Liaison entre actions de développement de l'économie rurale; Gemeinschaftsinitiative der EU zur modellhaften Förderung innovativer Aktionen im ländlichen Raum
LEP IV	Landesentwicklungsprogramm IV
LFAG	Landesfinanzausgleichsgesetz
MBV NRW	Ministerium für Bauen und Verkehr Nordrhein-Westfalen
MELanIE	Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch innerörtliche Entwicklung
Nr.	Nummer
OG	Obergeschoss
PAUL	Programm „Agrarwirtschaft, Umweltmaßnahmen, Landentwicklung“
Prof.	Professor
RLP	Rheinland-Pfalz
S.	Seite
StatLA	Statistisches Landesamt
TU	Technische Universität
VG	Verbandsgemeinde
vgl.	vergleiche
VV-Dorf	Verwaltungsvorschrift Dorf
VV-LHO	Verwaltungsvorschrift der Landeshaushaltsordnung

- Plan 05 | Eigentümerstruktur in der Hauptstraße
- Plan 06 | Eigentümergruppen komplett und teilweise leer Stehender Gebäude
- Plan 07 | Bewirtschaftungsstrategien der Eigentümer in der Hauptstraße
- Plan 08 | Wohnort vermietender Eigentümer und Eigentümer mit Leerstand
- Plan 09 | Baulicher Zustand der Gebäude selbstnutzender Eigentümer
- Plan 10 | Baulicher Zustand der Gebäude vermietender Eigentümer
- Plan 11 | Analyse der aktuellen Leerstandssituation in der Hauptstraße
- Plan 12 | Analyse der Eigentümerstruktur in der Hauptstraße
- Plan 13 | Analyse des baulichen Zustandes der Gebäude in der Hauptstraße
- Plan 14 | Aufbau eines Strategiekonzeptes zum Umgang mit Gebäudeleerständen im ländlichen Raum

Plan 05 | Eigentümerstruktur in der Hauptstraße

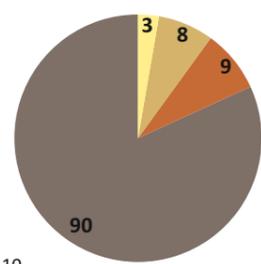


Quelle: Katasterkarte der VG Hochspeyer, bearbeitet durch eigene Erhebung 2013

Maßstab im Original: 1:1.000



Häufigkeitsverteilung der Eigentümergruppen im Untersuchungsgebiet



n=110
* n= Anzahl der Eigentümer in Bezug auf die Gebäude

- Dominanz der Privateigentümer
- davon sind 82 Prozent und 90 Gebäude private Einzigeigentümer
- sowie 8 Prozent und 9 Gebäude Erbengemeinschaften
- private Einzigeigentümer sind sowohl Einzelpersonen als auch Ehepartner
- Anteil der Privateigentümer an allen Eigentümern zusammen beträgt 90 Prozent mit 99 Gebäude
- 10 Prozent und damit 11 Gebäude in Besitz der Gemeinde oder anderen öffentlichen Institutionen (Kirche, Schule, Sparkasse)

Legende

Gebäudebestand	Straße
privater Einzigeigentümer	Fließgewässer
Erbengemeinschaft	Höhenlinie
Gemeinde	Bahnlinie
Öffentliche Institution	Baugrenze
Untersuchungsgebiet	

Diplomarbeit



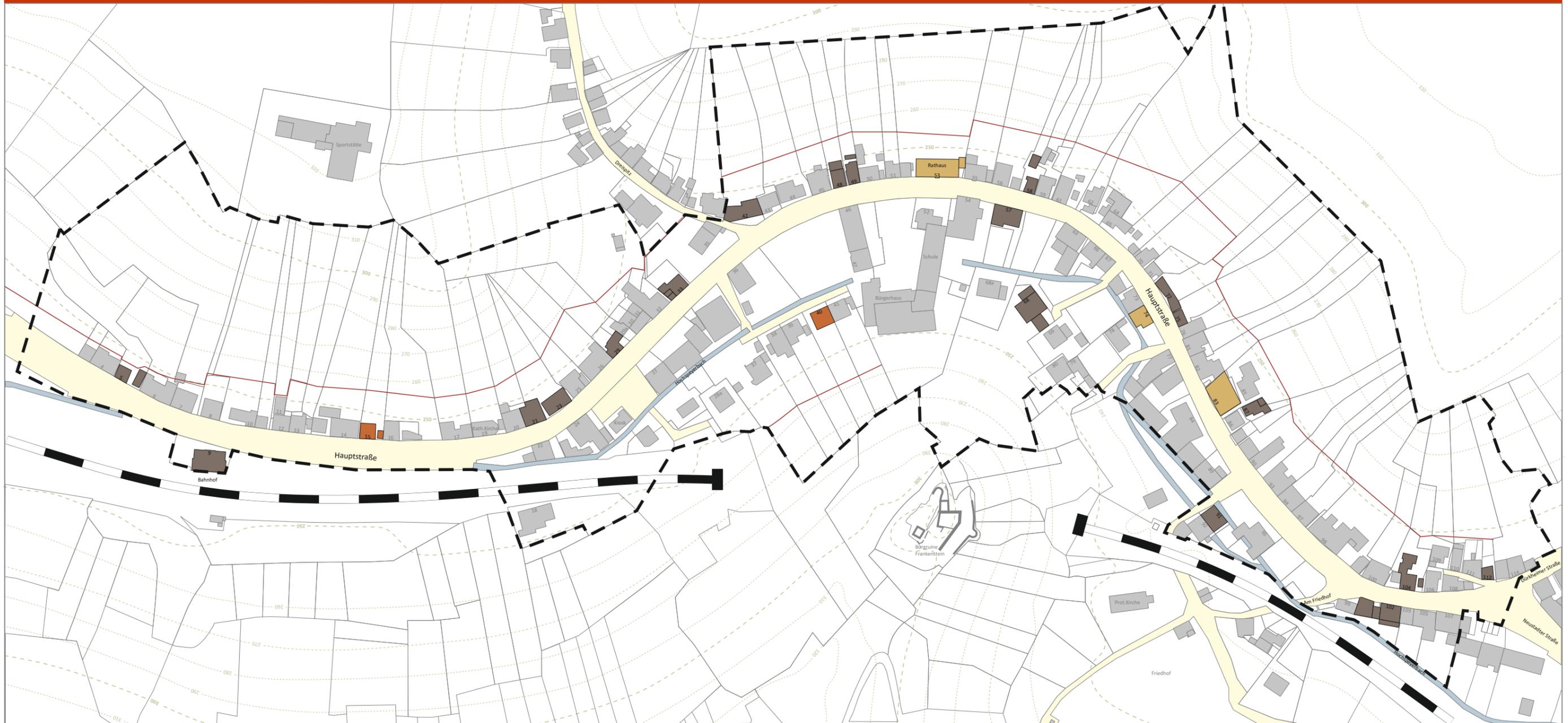
S+O STADTUMBAU+ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

Planungsstand: Juni 2013

Svetlana Moser

Strategien zum Umgang mit Gebäudeleerständen im ländlichen Raum
dargestellt am Beispiel Frankenstein Pfalz

Plan 06 | Eigentümergruppen komplett und teilweise leer stehender Gebäude

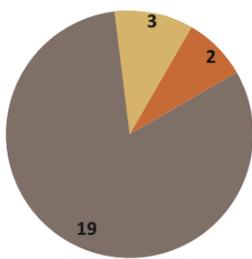


Quelle: Katasterkarte der VG Hochspeyer, bearbeitet durch eigene Erhebung 2013

Maßstab im Original: 1:1.000



Häufigkeitsverteilung der Eigentümergruppen leer stehender Gebäude



n=24
* n= Anzahl der Eigentümer in Bezug auf die Gebäude

Gruppenverteilung:

- Dominanz der Gruppe privater Einzeleigentümer mit beinahe 80 Prozent und 19 Gebäude
- lediglich 2 Gebäude im Besitz von Erbengemeinschaften und 3 Gebäude in Gemeindebesitz
- zusammenfassend lässt sich erkennen, dass 87 Prozent der komplett und teilweise leer stehenden Gebäude in Hand der Privateigentümer ist

Legende

- | | |
|---------------------------|---------------|
| Gebäudebestand | Straße |
| privater Einzeleigentümer | Fließgewässer |
| Erbengemeinschaft | Höhenlinie |
| Gemeinde | Bahnlinie |
| Untersuchungsgebiet | Baugrenze |

Diplomarbeit



S+O STADTUMBAU+ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

Planungsstand: Juni 2013

Svetlana Moser

Strategien zum Umgang mit Gebäudeleerständen im ländlichen Raum
dargestellt am Beispiel Frankenstein Pfalz

Plan 07 | Bewirtschaftungsstrategien der Eigentümer in der Hauptstraße

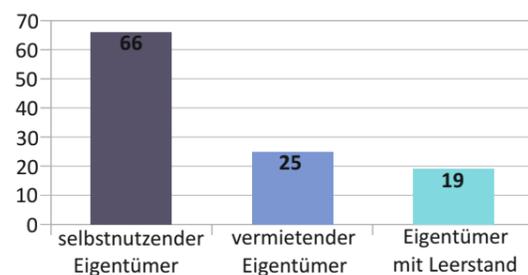


Quelle: Katasterkarte der VG Hochspeyer, bearbeitet durch eigene Erhebung 2013

Maßstab im Original: 1:1.000



Häufigkeitsverteilung der Bewirtschaftungssituation im Untersuchungsgebiet



n=110
* n = Anzahl der Eigentümer in Bezug auf die Gebäude

- Mehrheit aller Eigentümer mit 60 Prozent und 66 Gebäude sind Selbstnutzer
 - davon sind über 90 Prozent und 60 Gebäude private Eigentümer
- Anteil der vermietenden Eigentümer liegt bei 23 Prozent im Besitz von 25 Gebäuden
 - davon sind 80 Prozent private Eigentümer mit 20 Immobilien
- 18 der 19 komplett leer stehenden Gebäude sind im Besitz von privaten Eigentümern

Legende

- | | |
|----------------------------|---------------|
| Gebäudebestand | Straße |
| selbstnutzender Eigentümer | Fließgewässer |
| vermietender Eigentümer | Höhenlinie |
| Eigentümer mit Leerstand | Bahnlinie |
| Untersuchungsgebiet | Baugrenze |

Diplomarbeit



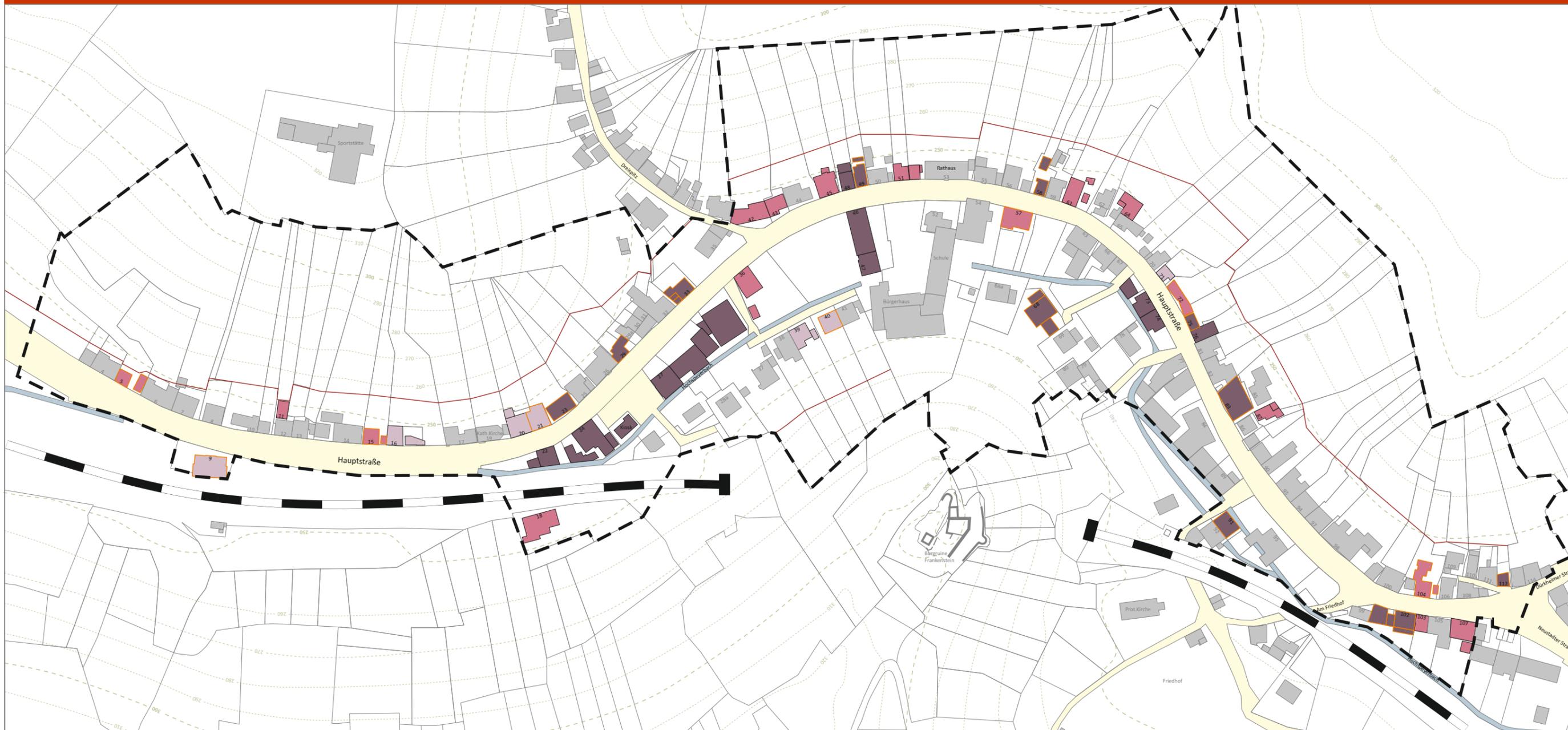
S+O STADTUMBAU+ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

Planungsstand: Juni 2013

Svetlana Moser

Strategien zum Umgang mit Gebäudeleerständen im ländlichen Raum
dargestellt am Beispiel Frankenstein Pfalz

Plan 08 | Wohnort vermietender Eigentümer und Eigentümer mit Leerstand

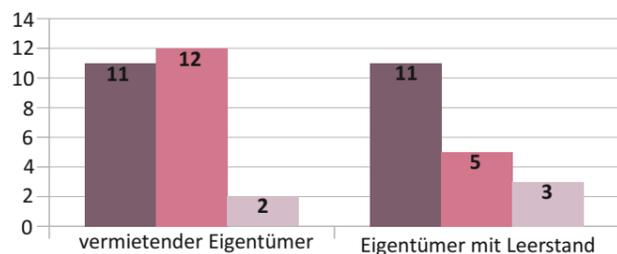


Quelle: Katasterkarte der VG Hochspeyer, bearbeitet durch eigene Erhebung 2013

Maßstab im Original: 1:1.000



Häufigkeitsverteilung der Eigentümer in Bezug auf den Wohnort



n=39
* n= Anzahl der Eigentümer in Bezug auf die Gebäude

- die Mehrheit der Vermieter und der Eigentümer mit Leerstand leben entweder in Frankenstein oder in der Region in Rheinland-Pfalz
 - davon leben elf Vermieter (44 Prozent) im Ort und zwölf (48 Prozent) innerhalb von Rheinland-Pfalz
 - lediglich zwei vermietende Eigentümer leben mit einem Anteil von acht Prozent außerhalb von Rheinland-Pfalz
- 58 Prozent der Eigentümer mit leer stehenden Immobilien wohnen vor Ort und 26 Prozent in Rheinland-Pfalz

Legende

- | | |
|----------------------------|---------------|
| Gebäudebestand | Straße |
| Wohnort in Frankenstein | Fließgewässer |
| Wohnort in Rheinland-Pfalz | Höhenlinie |
| Wohnort außerhalb RLP | Bahnlinie |
| leer stehendes Gebäude | Baugrenze |
| Untersuchungsgebiet | |

Diplomarbeit



S+O STADTUMBAU+ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

Planungsstand: Juni 2013

Svetlana Moser

Strategien zum Umgang mit Gebäudeleerständen im ländlichen Raum
dargestellt am Beispiel Frankenstein Pfalz

Plan 09 | Baulicher Zustand der Gebäude selbstnutzender Eigentümer

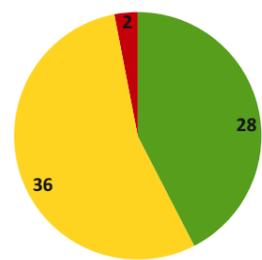


Quelle: Katasterkarte der VG Hochspeyer, bearbeitet durch eigene Erhebung 2013

Maßstab im Original: 1:1.000



Häufigkeitsverteilung der Gebäude in Bezug auf den baulichen Zustand



n=66

* n = Anzahl aller der Gebäude selbstnutzender Eigentümer

- 66 der 110 Gebäude im Besitz selbstnutzender Eigentümer
- Mängelverteilung:
 - davon sind 42 Prozent (28 Gebäude) in einem guten baulichen Zustand ohne äußere Mängel
 - über die Hälfte der Gebäude weisen leichte bis mittlere Mängel auf
 - nur 2 Gebäude sind sanierungsbedürftig mit erheblichen Mängeln
- 14 Gebäude selbstnutzender Eigentümer sind ortsbildprägend oder stehen unter Denkmalschutz

Legende

Gebäudebestand	Untersuchungsgebiet
sanierungsbedürftiger Zustand mit erheblichen Mängeln	Straße
akzeptabler baulicher Zustand mit leichten bis mittleren Mängeln	Fließgewässer
guter baulicher Zustand ohne Mängel	Höhenlinie
ortsbildprägende Bausubstanz	Bahnlinie
denkmalgeschützte Bausubstanz	Baugrenze
kompletter Leerstand	

Diplomarbeit



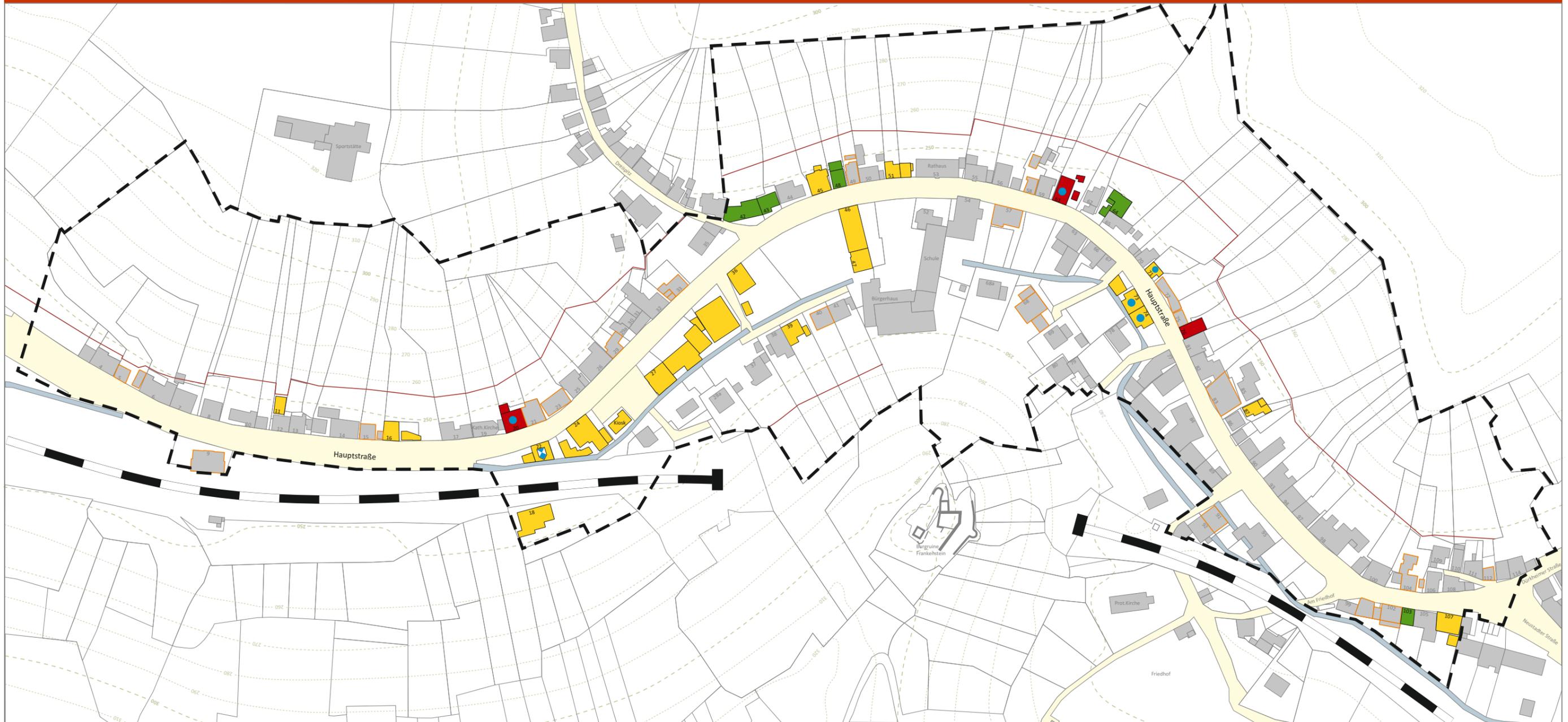
S+O STADTUMBAU+ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

Planungsstand: Juni 2013

Svetlana Moser

Strategien zum Umgang mit Gebäudeleerständen im ländlichen Raum
dargestellt am Beispiel Frankenstein Pfalz

Plan 10 | Baulicher Zustand der Gebäude vermietender Eigentümer

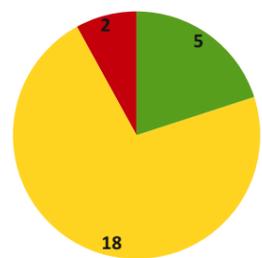


Quelle: Katasterkarte der VG Hochspeyer, bearbeitet durch eigene Erhebung 2013

Maßstab im Original: 1:1.000



Häufigkeitsverteilung der Gebäude in Bezug auf den baulichen Zustand



n=25
* n= Anzahl aller der Gebäude vermietender Eigentümer

- 25 der 110 Gebäude im Besitz vermietender Eigentümer
- Mängelverteilung:
- davon sind nur 5 Gebäude (20 Prozent) in einem guten baulichen Zustand ohne äußere Mängel
- fast drei Viertel der Gebäude weisen leichte bis mittlere Mängel in ihrer Bausubstanz auf
- 2 Gebäude sind sanierungsbedürftig mit erheblichen Mängeln
- 6 Gebäude vermietender Eigentümer sind ortsbildprägend oder stehen unter Denkmalschutz

Legende

Gebäudebestand	Untersuchungsgebiet
sanierungsbedürftiger Zustand mit erheblichen Mängeln	Straße
akzeptabler baulicher Zustand mit leichten bis mittleren Mängeln	Fließgewässer
guter baulicher Zustand ohne Mängel	Höhenlinie
ortsbildprägende Bausubstanz	Bahnlinie
denkmalgeschützte Bausubstanz	Baugrenze
kompletter Leerstand	

Diplomarbeit



S+O STADTUMBAU+ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

Planungsstand: Juni 2013

Svetlana Moser

Strategien zum Umgang mit Gebäudeleerständen im ländlichen Raum
dargestellt am Beispiel Frankenstein Pfalz