
Positionspapier

Der Beitrag der öffentlichen Hand zur Bewältigung der
Gebäude-Leerstandsentwicklung in Rheinland-Pfalz

Beirat für Kommunalentwicklung Rheinland-Pfalz
2011



Impressum

Herausgeber:

Beirat für Kommunalentwicklung Rheinland-Pfalz (BKE)
c/o TU Kaiserslautern, Bau 57
Postfach 3049
67653 Kaiserslautern

Telefon 0631-205-2488
Telefax 0631-205-4313

www.ea.rlp.de

Juni 2011

Erarbeitet von Prof. Dr. Dr. h.c. Hans Kistenmacher (Vorsitzender des BKE) und Prof. Dr.-Ing. Winrich Voß
mit Unterstützung von Dr. Bülent Tarkan und Dr.-Ing. Karl Ziegler.

Verabschiedet auf der Sitzung des Beirats am 21.10.2010.

In das Positionspapier wurden einbezogen: Beratungsergebnisse von zwei Plenarsitzungen des Beirats sowie Stellungnahmen von Mitgliedern der Arbeitsgruppe „Leerstandsproblematik“ des Beirats: Bürgermeister Rainer Buttstedt, Dr. jur. Andreas Hofmeister, Juniorprof. Dr. Björn-Martin Kurzrock, Prof. Dr. Drs. h.c. Jörg Maier, Prof. Dr. Harald Spehl, Prof. Dr.-Ing. Gerhard Steinebach, Präsident a.D. Hans Otto Streuber, Frau Prof. Dr. Gabi Troeger-Weiß und Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée.

Druck: Kerker Druck GmbH, Kaiserslautern

Positionspapier

Der Beitrag der öffentlichen Hand zur Bewältigung der Gebäude-Leerstandsentwicklung in Rheinland-Pfalz

Inhalt

1	Situationsbeschreibung: Gebäudeleerstände als zunehmendes Problem	4
1.1	Identifikation und Eingrenzung der Leerstandsfrage	4
1.2	Ausgangssituation in Rheinland-Pfalz	5
1.3	Entwicklungstendenzen und Typisierung	8
1.4	Leerstandserfassung	16
1.5	Auswirkungen und Wiedernutzungshemmnisse	18
2	Handlungsansätze: Strategien und Maßnahmen zur Leerstandsbewältigung	22
2.1	Ansatzpunkte und Zielsetzungen	22
2.2	Leitbildebene: Bewusstseinsbildung als Grundvoraussetzung für ein problem- und aufgabengerechtes Verhalten vor Ort	24
2.3	Konzeptebene: Handlungsansätze durch nachhaltige Ortsentwicklungsstrategien und Innenentwicklung (Flächenmanagement)	26
2.4	Maßnahmenebene: Handlungsansätze zur Unterstützung der Projektrealisierung (Immobilienmanagement)	31
3	Handlungsempfehlungen für die Landesregierung und die Kommunen	42
3.1	Generelle Empfehlungen für die Ausrichtung der Landesaktivitäten	42
3.2	Handlungsempfehlungen zur Unterstützung der Bewusstseinsbildung	44
3.3	Handlungsempfehlungen zur Unterstützung der Konzeptebene	46
3.4	Handlungsempfehlungen zur Unterstützung der Maßnahmenebene	48
3.5	Handlungsempfehlungen zu organisatorischen Maßnahmen	49

1 SITUATIONSBESCHREIBUNG: GEBÄUDELEERSTÄNDE ALS ZUNEHMENDES PROBLEM

1.1 Identifikation und Eingrenzung der Leerstandsfrage

Der Leerstand bei Wohn- und Nutzgebäuden steht in engem Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung und dem wirtschaftlichen Strukturwandel. Es ist damit zu rechnen, dass der **Gebäude-Leerstand** deutschlandweit in den nächsten Jahren **erheblich zunehmen** wird. Der wachsende Sterbeüberschuss lässt die Nachfrage nach Wohnraum tendenziell weiter schrumpfen. Teilweise gegenläufige Faktoren wie eine noch zunehmende Wohnflächennachfrage pro Kopf, eine steigende Anzahl privater Haushalte und eine Erhöhung der Eigentumsquote werden diese Entwicklung zwar verzögern, im Ergebnis aber nicht ändern. Auch können in prosperierenden Städten und Regionen die Sterbeüberschüsse durch positive Wanderungssalden teilweise ausgeglichen werden und vereinzelt Zuwächse auslösen. In den meisten Gebieten innerhalb von Rheinland-Pfalz werden sich jedoch nach heutigen Erkenntnissen Sterbe- und Abwanderungsüberschüsse überlagern.¹ Den daraus erwachsenden Problemen, wie **Gebäudeleerstand**, **Infrastrukturunterauslastung** und **kommunale Haushaltsdefizite**, ist mit vorsorgenden Lösungsansätzen zu begegnen. Allerdings ist nicht zu erwarten, dass die öffentliche Hand die weitreichenden Auswirkungen überall ausgleichen kann; vielmehr geht es um einen realisierbaren Beitrag zur Problembewältigung.

Den strategischen und planerischen Ansätzen sind neben den derzeit schon feststellbaren Unterauslastungen und Leerständen auch die künftigen Entwicklungen (potenzielle Leerstände) zugrunde zu legen.

Vor diesem Hintergrund werden in dem vorliegenden Positionspapier die zunehmende Leerstandsproblematik und **Strategien für ihre Bewältigung** aus Sicht und Aufgabenstellung der öffentlichen Hand aufgegriffen. Im Mittelpunkt stehen dabei Wohngebäude verschiedenen Typs, einschließlich der Nebengebäude und landwirtschaftliche oder klein-gewerbliche Anwesen; auch Wohnungsbestände aus der militärischen Konversion sind dabei zu beachten. Für viele Eigentümer und insbesondere auch Gemeinden ergeben sich aus der Leerstandsproblematik weitgehend **neuartige, schwierige Problemstellungen**. Dabei sei auf die Gefahr der schrittweisen Verödung ganzer Ortskerne, aber auch von Neubaugebieten der Nachkriegsjahrzehnte oder Einzellagen an den Ortsrändern, hingewiesen. Leerstände bei Industrie und Gewerbe bleiben ausgeklammert; im Zuge des wirtschaftlichen Strukturwandels treten sie schon seit vielen Jahren in Erscheinung (vielfach als größere Areale in Ortsrandlage) und erfordern jeweils spezielle Lösungsansätze, wozu in Rheinland-Pfalz gute Erfahrungen mit vielen positiven Beispielen vorliegen (Industrielle Konversion). Ähnliche Erfordernisse gelten für Gebäude der Infrastruktur bzw. der öffentlichen Verwaltung.

¹ Vgl. Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) (2010): Wer, wo, wie viele? Bevölkerung in Deutschland 2025 - Praxiswissen für Kommunen. Verlag Bertelsmann Stiftung, S. 78 ff. und vgl. Statistisches Landesamt RLP, aufgerufen unter www.statistik.rlp.de/staat-und-gesellschaft/bevoelkerung-und-gebiet am 29.06.2010.

Definition „struktureller Gebäudeleerstand“

Eine wirtschaftliche Einheit, bestehend aus einem (Wohn-)Gebäude, kann als strukturell leerstehend (im Folgenden: leerstehend)² eingestuft werden, wenn das Gebäude **seit mindestens einem Jahr ohne Nutzung** geblieben ist. Diese Einstufung geht davon aus, dass die übliche Fluktuationszeit bei Nutzerwechseln im Wohnbereich vielfach drei bis sechs Monate betragen kann. Besteht ein Anwesen/eine wirtschaftliche Einheit aus mehreren Gebäuden (Haupt- und Nebengebäuden), sind besonders die Nutzungsverhältnisse des Haupthauses für eine Einstufung als Leerstand maßgebend. Ist in einem Anwesen nur ein einzelnes von mehreren Nebengebäuden ohne Nutzung, rechtfertigt dies noch keine Einstufung als Leerstand im Sinne dieses Papiers. Von Teil-Leerständen wird gesprochen, wenn in einem Hauptgebäude Nutzflächen für wichtige Funktionen im Ort (z.B. frühere Nutzung als Ladenlokal oder Gaststätte) frei bleiben oder in Gebäuden mit mehr als einer Wohnung eine oder mehr Wohnungen leerstehen.

Weiterhin ist eine Einschätzung über **zu erwartende Leerstände** im Zeitraum der planerischen Perspektive (10-15 Jahre) von besonderem Interesse (potenzieller Leerstand).³ Als Grundlage einer solchen Einschätzung kann auf die Altersstruktur und die Familiensituation der Bewohner einer wirtschaftlichen Einheit zurückgegriffen werden. Bei Wohngebäuden sollten Anwesen erfasst werden, deren Bewohner über 65 Jahre alt sind und jüngere Familienangehörige andernorts mit Wohnraum versorgt oder beruflich verankert sind. Für die weiteren planerischen Überlegungen sollte ein angemessener Teil dieser Fälle als potenzielle Leerstände

Berücksichtigung finden. Bei landwirtschaftlichen Anwesen und kleineren Betrieben ist zusätzlich die Frage der Hof- oder Betriebsnachfolge von Bedeutung. Auch erheblich mindergenutzte Anwesen können als potenzieller Leerstand gezählt werden.

1.2 Ausgangssituation in Rheinland-Pfalz

Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre

Die demografische Wende macht sich in Rheinland-Pfalz seit dem Jahr 2005 bemerkbar. Die Bevölkerungszahl insgesamt ist bis Ende 2004 noch leicht gestiegen und hat seit 2005 jährlich abgenommen (bis 30.09.2009 um ca. - 1,1 % oder 45.000 Einwohner). Dieses Ergebnis ist nicht nur auf einzelne Regionen zurückzuführen, sondern seit den Jahren 2004/05 verzeichnet die Mehrzahl der 36 Kreise und kreisfreien Städte des Landes eine sinkende Bevölkerungszahl gegenüber dem jeweiligen Vorjahr. Im Jahr 2008 hatten nur drei Kreise oder kreisfreie Städte eine Zunahme der Bevölkerung gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen (Koblenz, Trier, Trier-Saarburg). Besonders betroffen von der Abnahme der Bevölkerungszahl sind die Landkreise Südwestpfalz, Birkenfeld und Kusel mit Bevölkerungsrückgängen von - 5,5 bis - 7,5 % in 10 Jahren und die Stadt Pirmasens mit sogar - 11 % (bis 30.09.2009). Die Verluste wuchsen in der zweiten Hälfte dieser Periode (2005 - 2009) an und betragen in diesem Raum zwischen - 4 % (Südwestpfalz) und - 6 % (Pirmasens). Im Jahr 2009 nahm die Bevölkerung in Rheinland-Pfalz um 16.000 Menschen

² Vgl. Forum Baulandmanagement NRW (Hrsg.) (2007): Dransfeld, E./Lehmann, D.: Grundstückswertfragen im Stadtbau - Expertise, Dortmund, S. 20 f. und vgl. TU Kaiserslautern (Hrsg.) (2006): Kippenberger, N.: Strategien zur Ermittlung, Bewertung und konzeptionellen Weiterentwicklung von leerstehender Bausubstanz im ländlichen Raum - dargestellt an Beispielen ausgewählter Gemeinden der Verbandsgemeinde Lauterecken, S. 34.

³ Vgl. Voß et al. (2010): Abschlussbericht der wissenschaftlichen Begleitforschung zum Modellprojekt „Umnutzung landwirtschaftlicher Altbauwerke und Hofanlagen als Beitrag zur Vitalisierung der Ortskerne“, AG Dorfentwicklung an der Leibniz Universität Hannover, gefördert vom Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung Niedersachsen (bisher unveröffentlicht), S. 3.

ab; 64 % der 2.306 Gemeinden verzeichneten einen Bevölkerungsverlust, 32 % noch Zuwächse.⁴

Rückgang der Zahl der Landwirtschafts- und Weinbaubetriebe

Die Entwicklung der Land- und Forstwirtschaft spielt für die strukturschwachen Regionen und für die Gestalt der Dörfer immer noch eine wichtige Rolle. Die Anzahl der Betriebe (Haupt- und Nebenerwerb) nimmt in Rheinland-Pfalz wie auch bundesweit weiterhin deutlich ab (2003 - 2009: - 3,2 % oder - 922 Betriebe p.a. in Rheinland-Pfalz, - 3 % p.a. im Bund). Innerhalb der landwirtschaftlichen Betriebe haben die Weinbaubetriebe einen besonders starken Rückgang zu verzeichnen (1999 - 2007: - 4,5 % p.a. bzw. Schließung von jährlich 718 Weinbaubetrieben in Rheinland-Pfalz). Allerdings nimmt die durchschnittliche Betriebsgröße - auch im Weinbau - weiter zu, denn die freiwerdenden Anbauflächen werden überwiegend von den verbleibenden Betrieben übernommen; nur die Rebfläche reduzierte sich - marktbedingt - um - 3,8 % (1999 - 2007). Dieser Trend der „Weiternutzung“ bei den Anbauflächen gilt aber nicht für die Hofgebäude der aufgegebenen Betriebe, die häufig leerfallen und - oft in zentraler Ortslage - zur Umnutzung anstehen.

Entwicklung der Immobilienpreise in den letzten Jahren

Die Immobilienpreise sind von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Nachfrageseitig ist die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ein wichtiges Indiz, das jedoch von anderen Einflüssen wie der ökonomischen Gesamtsituation (Beschäftigung, Einkommen, Zinsniveau usw.)

und gesellschaftspolitischen Faktoren (Eigentumsbildung, Wohnzufriedenheit, Altersvorsorge, Inflationsangst usw.) überlagert wird. Schließlich beeinflusst die lokale Angebotssituation die Preise vor Ort wobei das Verhältnis von Neubau- zu Bestandsmarkt eine wichtige Rolle spielt.

Die **Preise am Immobilienmarkt** in Rheinland-Pfalz haben bisher nicht in großem Stil nachgegeben. Allerdings sind auch die über Jahrzehnte zur Gewohnheit gewordenen Wertsteigerungen deutlich oberhalb der allgemeinen Inflationsrate bei weitem nicht mehr zu verzeichnen. Die regionale Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Rheinland-Pfalz verläuft vielmehr zunehmend unterschiedlich. Die Immobiliennachfrage und -preise in den strukturschwachen ländlichen wie großstädtischen Regionen befinden sich seit mehreren Jahren unter Druck. Betrachtet man die durchschnittlichen Bodenpreise der Jahre 2007 und 2008 auf Landkreisebene, so tendieren diese im Donnersbergkreis, im Landkreis Bad Kreuznach und in der Stadt Mainz nach unten, im Landkreis Vulkaneifel und der Stadt Trier nach oben und sind ansonsten noch stabil.⁵ Betrachtet man die durchschnittlichen Preise für Einfamilienhäuser - eine Unterscheidung in Neubau- und Bestandsobjekte liegt leider nicht vor - so ergibt der Vergleich zwischen 2005 und 2007 in 45 ausgewählten Gemeinden in zwölf Fällen (27 %), Reduzierungen bzw. stagnierende Durchschnittspreise für typische Einfamilienhäuser.⁶

Für die zurückliegenden Jahre haben in Rheinland-Pfalz die gegenläufigen Trends einer steigenden Wohnflächennachfrage und Eigentümerquote ein breites Durchschlagen der demografischen Veränderungen

⁴ Vgl. Statistisches Landesamt RLP, aufgerufen unter [http://www.infothek.statistik.rlp.de/lis/Meine Region/ index.asp](http://www.infothek.statistik.rlp.de/lis/Meine%20Region/index.asp) und [www.statistik.rlp.de/staat-und-gesellschaft/ bevoelkerung-und-gebiet](http://www.statistik.rlp.de/staat-und-gesellschaft/bevoelkerung-und-gebiet) am 29.06.2010.

⁵ Vgl. Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (2010): Immobilienmarktbericht Deutschland 2009, S. 87.

⁶ Vgl. Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz (2009): Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2009, S. 39 und 2007, S. 34.

auf die Immobilienpreise noch ausgeglichen. Allerdings fallen auch heute schon **Objekte in ungünstigen Lagen** oder in schlechtem Zustand deutlich und schneller gegenüber dem Durchschnitt ab. So zeigen sich vor allem Preiseinbußen bei Althäusern und -anlagen.⁷ Eine zunehmende, signifikante Zahl von Einzelgebäuden hat nur noch einen geringen bzw. sogar fehlenden Marktwert (im Extremfall unterhalb der Rückbaukosten) und findet auch in Zwangsversteigerungen keine Bieter mehr.

Die Rahmenbedingungen des Marktes - u.a. auch die demografischen Entwicklungen - führten in den letzten Jahren zu einem Einbruch der Neubautätigkeit. In Rheinland-Pfalz gingen die Baugenehmigungen für Wohnungen 2008 gegenüber 2004 um - 43 %, absolut von 15.760 auf ca. 9.000 geplante Projekte, zurück. Bundesweit lag der Rückgang bei rund - 35 %.⁸ Diese Angebotsverknappung stabilisiert teilweise die Neubaupreise, eine merkliche Verlagerung von Investitionen in den Bestandsmarkt ist daraus aber bisher nicht abzuleiten.

Leerstandssituation

Eine räumlich und bautypologisch differenzierte Erfassung des Anteils von aktuell leerstehenden Wohngebäuden bzw. Wohnungen in Rheinland-Pfalz liegt nicht vor. Die Auswertung des Jahrbuches 2009 des Statistischen Bundesamtes ergibt für Rheinland-Pfalz, dass sich im Jahr 2007 in dem statistisch erfassten Bestand von 1.115.298 Wohngebäuden insgesamt 1.890.411 Wohnungen befanden, von denen 1.741.000 bewohnt waren.⁹ Damit ergäbe sich ein Anteil von rund 8 % Woh-

nungen, die 2007 leer standen. Diese Größenordnung gilt insbesondere auch für den in Rheinland-Pfalz dominierenden Bautyp des Einfamilienhauses.¹⁰ Als Sondereffekt in Rheinland-Pfalz weisen verschiedene Gebiete heute noch Leerstände größeren Ausmaßes aufgrund der militärischen Konversion auf. Stellen diese Angaben auch keine „Leerstandsquote“ im üblichen Sinne dar, so kann sie doch als Anhaltspunkt gegenüber einer üblichen Fluktuationsreserve am Immobilienmarkt von 2 - 4 % des Bestandes dienen.¹¹ In bestimmten Gemeinden bzw. Ortskernbereichen dürfte der Gebäudeleerstand nach verschiedenen Schätzungen aber weit über 10 % liegen; in solchen Fällen ist anzunehmen, dass diese Ausgangssituation vielerorts als städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 BauGB einzustufen ist und bereits den Einsatz des Sanierungsrechts rechtfertigen kann.

Zusammenfassend ist Folgendes festzustellen: Die demografische Wende in Verbindung mit dem Rückgang der Zahl der Landwirtschafts- und Weinbaubetriebe und teilweise auch der Auslagerung von Handwerks- und Gewerbebetrieben an den Siedlungsrand führen bereits vielfach zu innerörtlichen Gebäudeleerständen. Es zeigt sich zwar noch kein allgemeiner Preisverfall, aber in räumlich unterschiedlichem Maße tritt eine rückläufige Immobiliennachfrage mit sinkenden Preisen in Erscheinung; mancherorts gibt es schon eine größere Zahl von Gebäuden mit geringem oder fehlendem Marktwert. Aufgrund der erwarteten Bevölkerungsentwicklung werden sich diese Probleme in den strukturschwächeren Räumen und insbesondere in den Ortskernen konzentrieren.

⁷ Diese Preiseinbußen dürften sich ähnlich wie in verschiedenen anderen Bundesländern bewegen, so z.B. im Nordsaarland um teilweise - 15 % im Jahr ebenso in Niedersachsen um ca. - 15 % seit 2000, dokumentiert im Niedersächsischen Immobilienindex NIDEX für 20 oder 50 Jahre alte Wohngebäude (vgl. www.gag.niedersachsen.de/Landesgrundstücksmarktbericht 2009).

⁸ Vgl. Statistisches Bundesamt: Bautätigkeitsstatistik 2009.

⁹ Vgl. Statistisches Bundesamt: Statistisches Jahrbuch 2009, S. 288 - 290.

¹⁰ Bei einem Bestand von 768.961 Einfamilienhäusern - dies entspricht 69 % aller Wohngebäude - waren 704.000 (= 91,6 %) bewohnt.

¹¹ Von den rund 2.300 Gemeinden in Rheinland-Pfalz haben rund 50 % weniger als 500 Einwohner und 95 % weniger als 5.000 Einwohner.

1.3 Entwicklungstendenzen und Typisierung

Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Bevölkerungsprognosen liegen seitens des Statistischen Landesamtes auf der Basis des Bevölkerungsstandes 2006 für die Jahre 2020 und 2050 für die Verwaltungsebenen bis zu Landkreisen und kreisfreien Städte vor. Für das Zieljahr 2050 unterscheidet die Prognose den Wanderungssaldo in Form einer unteren, mittleren und oberen Variante. Variantenunabhängig geht die Prognose davon aus, dass sich die Geburtenrate bis 2010 auf 1,4 Kinder pro Frau steigert und dieser Stand bei sinkender Zahl der Frauen beibehalten wird.

Alle Varianten errechnen für Rheinland-Pfalz eine **Bevölkerungsabnahme**, die für den Zeitraum 2006 - 2020 zwischen - 1,6 % und - 4,9 % erwartet wird (im Mittel - 3,2 %) und für das Jahr 2050 mit einem Ausmaß zwischen - 8,9 % und - 21 % (im Mittel - 14,9 %) prognostiziert wird.¹² In der regionalen Verteilung wird in den kreisfreien Städten ein stärkerer Bevölkerungsverlust als in den Landkreisen erwartet (mittlere Variante 2020: - 4,6 % gegenüber - 2,7 % in den Landkreisen). Für die Kreise und Städte mit hoher aktueller Bevölkerungsabnahme (Südwestpfalz, Birkenfeld, Kusel und die Stadt Pirmasens) werden weitere Reduzierungen (2006 - 2020) von - 8,5 % bis - 12 % in der mittleren Variante vorausgesagt. Positive Bevölkerungsveränderungen werden in drei Landkreisen erwartet: Insbesondere für Mainz-Bingen, aber auch für Trier-Saarburg und - kaum merklich - für Alzey-Worms.

Die optimistische und die pessimistische Prognose-Varianten veranschaulichen ergänzend zur mittleren Basisvariante die Bandbreite der möglichen Entwicklungen. Eine Überprüfung der Prognose-Vorgaben anhand der Ist-Zahlen 2006 - 2009 führt zu der Einschätzung, dass sich bei Fortsetzung der bisherigen Entwicklungen die tatsächlichen Zahlen 2020 **mit größerer Wahrscheinlichkeit der ungünstigeren Variante annähern** als der mittleren. Sobald die Ist-Zahlen 2010 vorliegen (Geburtenrate, Wanderungssaldo), kann eine bessere Einschätzung der Varianten vorgenommen werden.

Weiterhin wurde eine kleinräumige und differenzierte Vorausberechnung bis zum Jahr 2020 für alle **Verbandsgemeinden und verbandsfreien Gemeinden erstellt**.¹³ Diese bestätigt im Wesentlichen die Einschätzungen der o.g. Prognose.¹⁴ Das Interesse an möglichst ortsspezifischen Angaben ist groß, sowohl für die Verwaltungen wie in der Öffentlichkeit, aber bei der Veröffentlichung von kleinräumigen Vorhersagen - ebenso wie bei potenziellen Leerstandsangaben - muss aufgrund der Unsicherheit der Voraussagen auch bedacht werden, dass problematische Veränderungsprozesse dadurch ggf. ungewollt beschleunigt bzw. verstärkt werden können.

Die Entwicklung der Wohnungsnachfrage hängt entscheidend von der **Zahl der Haushalte** ab. Hier setzt sich in Rheinland-Pfalz der bisherige Trend zu mehr und kleineren Haushalten weiter fort. So stieg in der Zeit zwischen 1998 und 2006 die Anzahl der Haushalte in Rheinland-Pfalz von 1.646,9 Mio. auf 1.804,1 Mio. an (9,5 %).¹⁵

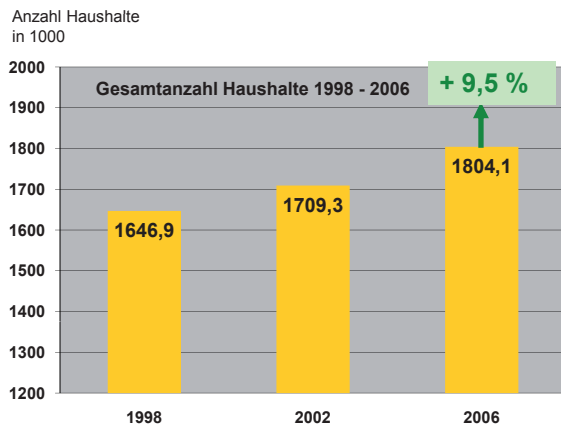
¹² Vgl. Statistisches Landesamt RLP: Bevölkerungsprognose 2006 -2050, Tabellenanhang S. 136.

¹³ Vgl. Statistisches Landesamt RLP, aufgerufen unter <http://www.statistik.rlp.de/analysen/demografie/index.html> am 29.06.2010.

¹⁴ Danach werden nur noch in wenigen Teilräumen, wie u.a. im Bereich Trier, Koblenz und teilweise entlang der Rheinschiene Zuwächse von 4 % und mehr prognostiziert, während vor allem in den Bereichen Vulkaneifel, Birkenfeld, Kusel, Südwestpfalz und Rhein-Lahngebiet Einwohnerverluste von - 8 % und mehr zu erwarten sind.

¹⁵ Vgl. Statistisches Landesamt RLP: Jahrbuch 2009, S. 232.

Abbildung 1: Entwicklung der Anzahl der Haushalte in Rheinland-Pfalz insgesamt (1998-2006)¹⁶



Dabei nahm die Zahl der 1-Personenhaushalte um 15,8 % und die Zahl der 2-Personenhaushalte um 4,5 % zu, während die Zahl der Haushalte mit 3 und mehr Personen um insgesamt - 16,6 % zurückging.¹⁷

Dieser Effekt wird sich fortsetzen und lässt trotz sinkender Bevölkerungszahl eine Zunahme der Haushalte um 3 % oder 64.000 Haushalte bis 2020 (Basisjahr 2005) erwarten, vor allem beruhend auf der Verringerung der Haushaltsgrößen. Es werden 154.000 neue Haushalte mit 1 Person (10 %) oder 2 Personen (14 %) erwartet, während 90.000 Haushalte mit 3 (- 12 %) und 4 Personen (- 19 %) als Nachfrager für große Wohnungen bzw. klassische Eigenheime vom Markt verschwinden werden.¹⁸

Immobilien-Nachfrage

Die Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung lassen erkennen, dass zwangsläufig von einer deutlichen Veränderung der Nachfrage in weiten Landesteilen - in regional unterschiedlichem Ausmaß - ausgegangen werden muss. Allerdings wird erwartet, dass sich der Einfluss der abnehmenden Bevölkerung zeitlich versetzt erst zukünftig auf breiter Basis bemerk-

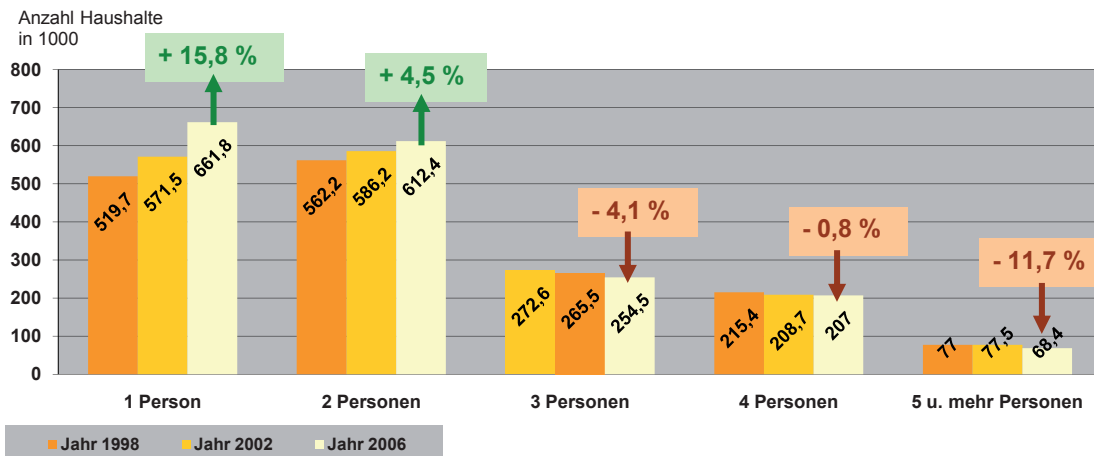


Abbildung 2: Entwicklung der Anzahl der Haushalte in Rheinland-Pfalz, differenziert nach Haushaltsgrößen (1998-2006)¹⁹

¹⁶ Eigene Darstellung, nach: Statistisches Landesamt RLP: Jahrbuch 2009, S. 232.

¹⁷ Vgl. Statistisches Landesamt RLP: Jahrbuch 2009, S. 232.

¹⁸ Vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2007): Demografischer Wandel in Deutschland. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern - Ausgabe 2007, Wiesbaden.

¹⁹ Eigene Darstellung, nach: Statistisches Landesamt RLP: Jahrbuch 2009, S. 232.

bar macht, wenn steigender Wohnflächenkonsum, wachsende Eigentumsquoten und die Haushaltesverkleinerung als Ausgleich nicht mehr ausreichen.²⁰ Die Veränderung der Haushaltsgrößen dagegen ist ein kontinuierlicher Prozess, der in gewissem Umfang überall im Land zu spüren ist. Die Nachfrage dieser neuen Haushalte vermehrt in Bestandsgebäude zu lenken, kann einen wesentlichen Beitrag zur Leerstandsbewältigung leisten, selbst wenn die nachgefragten Regionen und die Schwerpunkte der Leerstände räumlich auseinander fallen werden.²¹ Daraus würde sich u.a. ein erheblicher Umstrukturierungs- und Umbaubedarf im Wohnungsbestand ergeben.

Bezüglich der Nachfrageseite ist von Bedeutung, in wie weit spezielle **Nutzergruppen** als Nachfrager für Gebäudeleerstände gewonnen werden können. Der Bedarf nach geeignetem Wohnraum für Senioren, Wohngruppen - ggf. im Mehrgenerationenmodell - oder die Generation 50+ ist weiterhin ansteigend, auch im ländlichen Raum. Für Seniorenwohnungen z.B. muss jedoch die Nahversorgung und günstige Erreichbarkeit gewährleistet sein. Ähnliche Erfordernisse ergeben sich zudem bezüglich der Unterbringung einkommensschwacher sozialer Gruppen. Zunehmend ist auch der Wunsch nach Ferien- oder Zweitwohnsitzen feststellbar; dabei ist den damit verbundenen Ansprüchen an die Ortsbild- und Landschaftsattraktivität Rechnung zu tragen. Es bedarf spezieller Untersuchungen, um die jeweilige Eignung von Orten bzw. Gemeindegruppen für derartige Gebäudenutzungen beurteilen zu können. Aber schon eine Grobbetrachtung zeigt, dass derartige Nutzergruppen nicht ohne Weiteres Immobilien in den von der Leerstandsentwicklung besonders betroffenen Orten und Regionen nachfragen werden, sondern mit entsprechenden Strategien angesprochen

werden müssen. In einzelnen Orten dürften sich dafür aber Chancen bieten, die es zu nutzen gilt.

Eine Umfrage unter den Experten der Gutachterausschüsse (2008) zur Nachfrage in den nächsten 2 - 3 Jahren in Rheinland-Pfalz ergab, dass die Gutachter für alle Marktsegmente (außer Pflege-/Senioreneinrichtungen) mit rückläufiger Nachfrage rechnen, insbesondere

- o in der Westpfalz,
- o bei Mehrfamilienhäusern in Mittelrhein-Westerwald und
- o uneinheitlich in der Rheinpfalz (Gewerbemarkt deutlich fallend, Einfamilienhäuser noch etwas steigend).²²

Befunde aufgrund örtlicher Untersuchungen in der Pfalz bestätigen diese Einschätzung und lassen eine weitere Verstärkung der räumlichen Disparitäten bei der Nachfrageentwicklung erwarten. In den strukturschwachen Bereichen rechnet man damit, dass der **Anteil der Leerstände** sich voraussichtlich in vielen Orten innerhalb von zehn Jahren **verdoppeln** wird.

Preisrückgänge werden zunächst insbesondere in strukturschwachen Regionen, aber auch in den großen Städten erwartet. In vielen Gemeinden besteht bei Bestandsimmobilien für Wohnen, aber auch für Gewerbe und sonstige Nutzungen bereits ein Angebotsüberhang. Künftig ist eine wertstabile oder sogar rentable Altersvorsorge durch Immobilien in vielen Regionen und Orten nicht mehr gesichert, da der Gebäudewert infolge mangelnder Nachfrage vielerorts weiter sinkt, was vielfach noch nicht wahrgenommen wird. Viele

²⁰ Vgl. Oberer Gutachterausschuss RLP: Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2007, Immobilienmarkt und demografische Entwicklung - eine Prognose, S. 44 ff.

²¹ Mehrheitlich werden die größeren Wohnungen in den strukturschwachen Regionen frei und kleinere Wohnungen fehlen in den Verdichtungsgebieten.

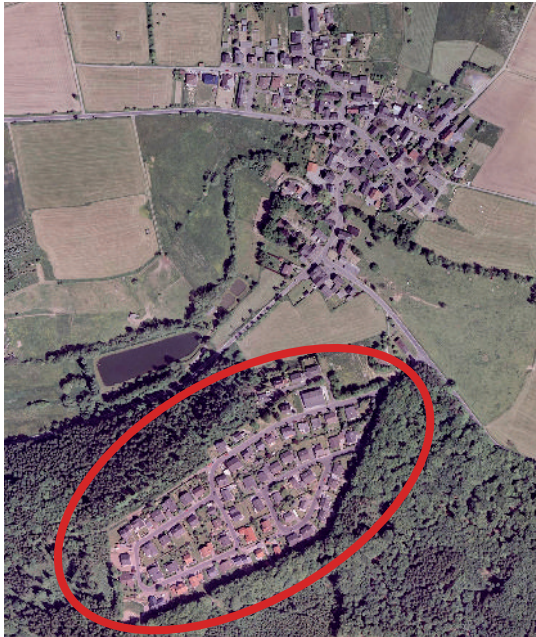
²² Vgl. Oberer Gutachterausschuss RLP: Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2009, S. 179 ff.

Immobilienbesitzer halten stattdessen an bestimmten Preisvorstellungen fest, die über dem tatsächlichen Wertniveau liegen und die keinen Verkauf (kein Marktgeschehen) zulassen, was zu zusätzlichem Leerstand führt.

Neubaugebiete der Nachkriegsjahrzehnte

Im Lebenszyklus vieler 1- und 2-Familienhausgebiete der 1960er bis 1970er Jahre steht derzeit bzw. in naher Zukunft ein Generationenwechsel der Nutzer bevor. Vor allem in Gebäuden, in denen die Bewohner 65 Jahre und älter sind und sich keine Nachkommen/Nachmieter bereits im Haus befinden, die das Gebäude übernehmen

Abbildung 3: Großes Neubaugebiet der 70er Jahre mit ungünstigen Lagebedingungen in einer kleinen ländlichen Gemeinde²³



könnten, sowie mit einer Rückkehr von Erben kaum zu rechnen ist, besteht die Gefahr wachsender Leerstände (potenzielle Leerstände). Sie wird generell verstärkt durch veränderte Haushaltsstrukturen sowie qualitative und quantitative Veränderungen der Nachfrage. Nicht zuletzt geht der Generationswechsel mit einem weiter erhöhten Angebot an Bestandsimmobilien auf dem Markt einher. Im Gegensatz zu den Immobilien in den Ortskernen bieten jedoch diese Anwesen **für eine zeitgemäße Entwicklung teilweise bessere Voraussetzungen** (Grundstücksgröße, Lage, Gebäudesubstanz, weniger hinsichtlich des energetischen Sanierungsaufwandes), so dass bei direkter Konkurrenz die Chancen für eine Reaktivierung leerstehender Gebäude in Ortskernlage deutlich sinken werden.

Mit einem steigenden Angebot an Bestandsimmobilien ist insbesondere in wirtschaftlich und demografisch schwierigen Gebieten mit einem Investitionsstau in den älteren Neubaugebieten durch ungünstige Lageeigenschaften, bauliche und energetische Mängel sowie Imageprobleme zu rechnen. Hinzu kommen Schwierigkeiten bei der Infrastrukturversorgung in diesen Gebieten angesichts geringer Bebauungs- und Einwohnerdichten sowie der Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr.²⁴ Ein aktives und frühzeitiges Gegensteuern mit dem Ziel einer weitgehenden **Neuqualifizierung derartiger Wohngebiete** ist daher - soweit möglich - notwendig. Da dazu aber bislang kaum Erfahrungen bestehen, ist dieses Problem im Rahmen spezieller Forschungsansätze und Modellvorhaben dringend aufzugreifen.

²³ Luftbild der Gemeinde Quirnbach, bereitgestellt von der VG Selters, Bauabteilung für die Durchführung einer Studienarbeit im Jahr 2008 an der TU Kaiserslautern, Studiengang Raum- und Umweltplanung.

²⁴ Vgl. Dransfeld, E. et al. (2010): Boden 2030 - Anforderungen an die kommunale Bodenpolitik und den Umgang mit Einfamilienhausgebieten der 1950er, 1960er und 1970er Jahre. Forum Baulandmanagement NRW, 1. Aufl. 2010.

Teilgebiet IV: Süden
 Strukturdaten | Altersstruktur und Belegungsdichte



Maßstab | 1:1000



Abbildung 4: Situation und anstehender Generationenwechsel in einem Neubaugebiet der 70er/80er Jahre durch Erfassung von Altersstruktur und Leerstandsquote²⁵

Umnutzungs- und Umbauebedarf

Eine geringe und weiterhin nachlassende Nachfrage erschwert generell die Aktivierung entwicklungsfähiger Leerstände in Räumen mit Standortnachteilen.

Darüber hinaus sind viele leerstehende Einzelobjekte im Parzellenbezug nicht zeitgemäß zu entwickeln und haben geringe bzw. keine Marktgängigkeit; hier sind Maßnahmen wie innerörtliche Bodenordnung sowie Gemeinschaftslösungen bis hin zum Gebäudeabriss

zu prüfen. Wie bereits dargestellt, werden sich die Wohnansprüche aufgrund des demografischen Wandels weiter verändern: Hin zu 1- bis 2-Personen-Wohn-einheiten, allerdings mit größeren Flächenwünschen und altersgerechten Wohnungen. Somit ergeben sich verstärkt Umbauerfordernisse im Bestand.

Viele Immobilien in den Stadt- und Ortskernen sowie in älteren Neubaugebieten sind sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Sichtbar sind zunehmend auch Objekte, die einen erheblichen **Instandhaltungstau**



Abbildungen 5/6: Leerstehende und entwicklungsfähige Wohngebäude in einem Raum mit geringer Nachfrage²⁶

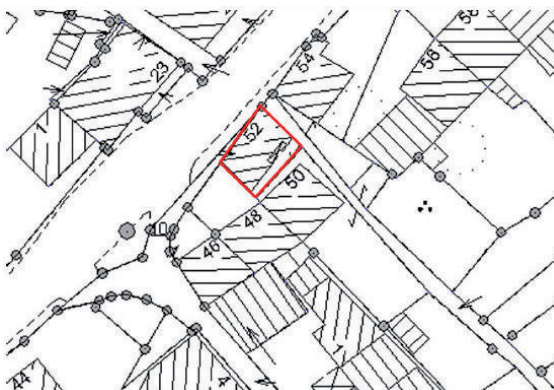


Abbildung 7/8: Leerstehendes Wohngebäude auf ca. 60 qm großem Grundstück ohne räumliche Entwicklungsmöglichkeiten²⁷

²⁶ Abb. 5: TU Kaiserslautern (Hrsg.) (2006): Kippenberger, N.: Strategien zur Ermittlung, Bewertung und konzeptionellen Weiterentwicklung von leerstehender Bausubstanz im ländlichen Raum - dargestellt an Beispielen ausgewählter Gemeinden der Verbandsgemeinde Lauterecken. Abb. 6: Dr. Karl Ziegler, TU Kaiserslautern, Lehrgebiet Landschafts- und Freiraumentwicklung.

²⁷ Abb. 7/8: Siehe Abbildung 5.

aufweisen oder sogar zur Rubrik der Schrottimmobili-
en tendieren.

Es bestehen häufig nur geringe private Investitionsnei-
gungen aufgrund unklarer Perspektiven für den Ort
bzw. innerhalb der Familie (z.B. bei Seniorenhaushal-
ten, insbesondere wenn die Nachnutzung in der Fa-
milie unsicher ist). 7 von 10 Wohnungen in Rheinland-

Pfalz sind vor 1979 errichtet, somit älter als 32 Jahre
und folglich an neue Generations- und Gesellschafts-
ansprüche anzupassen.²⁸ Der **Umbau-, Anpassungs-
und Modernisierungsbedarf** von Bestandsimmobilien
ist enorm und muss an gesellschaftlichem Stellenwert
gegenüber vielen auf Neubau fixierten Handlungs-
ansätzen gewinnen.



Abbildung 9/10:
Wohngebäude mit
Modernisierungs- und
Unterhaltungstau²⁹

**Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Rheinland-Pfalz, differenziert nach
Gebäudeart und Baujahr (nur EFH und ZFH, Stand 2006)**

Anzahl Wohnungen in 1000

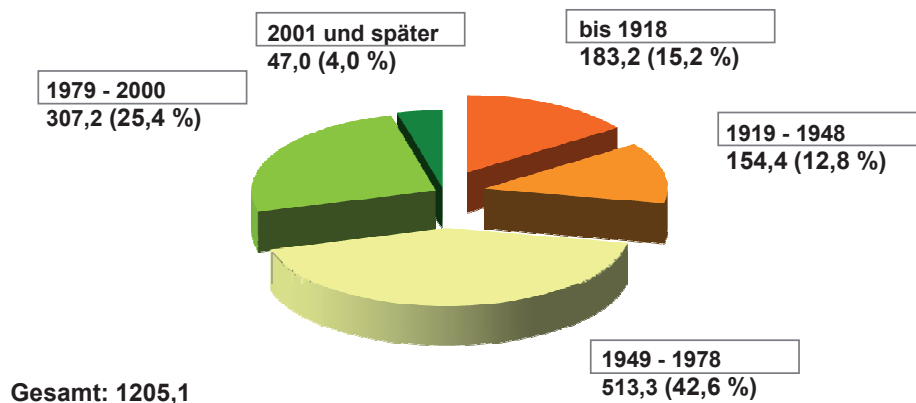


Abbildung 11:
Baualterklassen von
Wohnungen in Ein-
und Zweifamilien-
häusern in RLP³⁰

²⁸ Vgl. Statistische Monatshefte RLP, Heft 06-2008, S. 448.

²⁹ Dr. Karl Ziegler, TU Kaiserslautern, Lehrgebiet Landschafts- und Freiraumentwicklung.

³⁰ Vgl. Statistisches Landesamt RLP: Statistisches Jahrbuch 2009, S. 230; Anmerkung: Die Zahlen sind errechnete Werte aus Angaben über Baualter von Wohnungen in allen Wohngebäuden (ca. 90 % aller Wohngebäude in RLP sind EFH und ZFH).



Abbildungen 12/13: Seit mehreren Jahre voll erschlossene Neubaugebiete mit einem hohen Anteil unbebauter Grundstücke (Region Westpfalz)³¹

Des Weiteren bleiben aufgrund falscher kommunaler Entwicklungsplanung voll erschlossene Baugrundstücke in **Neubaugebieten** wegen nachlassender Nachfrage in zunehmendem Maße unbebaut. Erschlossene, aber längerfristig nicht vermarktbar Baugrundstücke in Neubaugebieten führen wegen hoher Vorfinanzierungskosten, je nach Fallkonstellation, zu **Dauerhypothesen für die Kommune** und die privaten Grundstückseigentümer. Die Zahl der Neubaugebiete ist bereits heute in vielen Kommunen kein Zeichen mehr für Prosperität und Zukunftsperspektive.³² Eine frühzeitige Korrektur solcher Planungsvorhaben - bevor Bodenordnung und Erschließung erfolgt sind - kann in vielen Fällen Umnutzungschancen in der Innenentwicklung eröffnen und die Gesamtsituation entspannen.

Typisierung von Problemlagen

Vereinfachend ist von folgenden Entwicklungen und einer räumlichen Konzentration der Leerstandsprobleme in nachstehenden Bereichen auszugehen. Dabei ist unterstellt, dass sich die ausschlaggebenden regionalen Rahmenbedingungen (Erreichbarkeit, Lage zu Zentralen Orten, Arbeitsplatzpotenzial usw.) in der Tendenz

der Bevölkerungsentwicklung niederschlagen.³³

(Typ 1) Orte mit Bevölkerungszuwachs: In den wenigen Orten mit Bevölkerungszuwachs werden sich dennoch vermehrt Leerstände in den inneren Ortslagen entwickeln, insbesondere auch in Abhängigkeit von veränderten Nachfragestrukturen und vom Ausmaß neu entwickelter Baugebiete. Betroffen sein werden vor allem Gebäude in beengten Grundstückssituationen, in schlechtem Unterhaltungs- und energetischen Zustand und mit unflexibler Aufteilung. Die Leerstandsfrage ist hier als **objektbezogene Problematik** einzustufen, betroffen sind i.d.R. einzelne leerstehende Anwesen.

(Typ 2) Orte mit stabiler Bevölkerungszahl: Auch diese Orte werden mit Leerständen, u.a. wegen der veränderten Nachfragestrukturen, rechnen müssen. Innerhalb der Orte werden die Ortskerne, die Wohngebäude an vielbefahrenen Durchgangsstraßen und die Einfamilienhausgebiete der 50er bis 70er Jahre besonders betroffen sein. Die Leerstandsfrage ist hier als **Orts- oder Ortsteil-Problematik** einzustufen, betroffen sind i.d.R. einzelne Ortsgemeinden oder Teilbereiche davon.

³¹ Dr. Karl Ziegler, TU Kaiserslautern, Lehrgebiet Landschafts- und Freiraumentwicklung.

³² Vgl. Voß, W. (2009): Wertsicherung durch Land- und Immobilienmanagement - Welche neuen Ansätze und Akteure gibt es? TU München, Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung, Materialiensammlung Heft 39/2009, S. 63-68.

³³ Vgl. dazu im Einzelnen Voß et al. (2010): a.a.O., S. 103 ff.

(Typ 3) Orte mit deutlichen Bevölkerungsverlusten:

Orte in Gebieten mit deutlichen Bevölkerungsverlusten (Sterbeüberschuss und Wanderungsverluste) und Standortnachteilen, insbesondere geringem Arbeitsplatzangebot und ungünstiger Erreichbarkeit, müssen tendenziell mit einer besonders starken Leerstandsentwicklung rechnen - nicht nur im Ortskern, sondern auch in den Wohngebieten der Nachkriegsjahre. Die rückläufigen Bewohnerzahlen können hier nicht mehr durch die gegenläufige Tendenz einer weiteren Verkleinerung der Haushalte aufgefangen werden. Die Leerstandsfrage ist hier als **überörtliche Problematik** einzustufen, betroffen sind i.d.R. mehrere Verbandsgemeinden, ein Landkreis oder eine Region.

1.4 Leerstandserfassung

Der derzeitige Umfang der Leerstände in Rheinland-Pfalz lässt sich in der erforderlichen örtlichen Differenzierung derzeit nicht darstellen, da von Ort zu Ort erhebliche Unterschiede bei der Erfassung bestehen und eine **amtliche Statistik** sie **nicht erfasst**. Die indirekte Bestimmung der Leerstände, z.B. über den Bestand an Gebäuden aus der Baufertigstellungsstatistik in Verbindung mit der Haushaltsstatistik, lässt nur einen Trend erkennen (vgl. Ziff. 1.2), liefert aber weder die nötige Kleinteiligkeit noch die Genauigkeit in der Zuordnung.

Unabhängig von diesen Erfassungsproblemen zeigen sich in vielen Kommunen **Leerstände in größerem Maße**. Diese konzentrieren sich vor allem in städtebaulich wenig attraktiven Lagen in den Ortskernen, an belasteten Verkehrsstraßen etc. Dabei sind sehr verschiedenartige Problemsituationen in den einzelnen Orten erkennbar, wodurch Ermittlungen vor Ort unerlässlich sind.

Einzeluntersuchungen im Saarland, wo die Leerstandsentwicklung schon weiter vorangeschritten ist, zeigen z.B. für die Jahre 2005 - 2007 Leerstandsanteile von 2 bis über 8 % des Gebäudebestandes. Werte unter 4 % sind meist noch nicht problematisch, sofern sie sich nicht räumlich konzentrieren. Angaben aus Gemeinden des Saarlandes zeigen jedoch, dass mit potenziellen Leerständen zwischen 9 und 16 % des aktuellen Wohngebäudebestandes gerechnet werden muss.

Des Weiteren existieren **keine einheitlichen Methoden** für eine zuverlässige und mit dem Datenschutz problemlos vereinbare Erfassung und Darstellung von Leerständen. Spezielle Erhebungen für einzelne Gemeinden oder Gemeindeverbände sind erforderlich und exakte Daten nur durch Gespräche mit Ortskundigen, insbesondere den Bürgermeistern und Ortsvorstehern, zu erhalten. Dabei können auch weitere wichtige Informationen über wesentliche Ursachen, unterschiedliche Wahrnehmungen etc. gewonnen werden. Beispielsweise könnten auch temporäre Leerstände, z.B. von Zweitwohnungen in touristisch attraktiven Gebieten, auf Wunsch der Gemeinden miterfasst werden.³⁴

Derzeit werden in verschiedenen Bundesländern Methoden zur effektiven Leerstandserfassung erarbeitet und getestet. Beispielhaft sind zu nennen: Die Arbeitsgruppe der Landesarbeitsgemeinschaft Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland „Wohnungsleerstände im ländlichen Raum“ der Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) befasst sich derzeit, in Bezug auf die genannten Bundesländer, mit Fragen der Erfassung und Prognose von Leerständen sowie mit der Entwicklung von Instrumenten. Im Projekt FLIZ (Nachhaltiges Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit) im Raum Schweinfurt wurde eine entsprechende Strategie erprobt und Bearbeitungshilfen, u.a.

³⁴ Für das Positionspapier wird diese Unterscheidung nicht vorgenommen. Temporäre Leerstände zählen nach der o.g. Definition nur als Leerstand, wenn eine Nutzung zwar beabsichtigt, aber binnen zwölf Monaten nicht erreicht werden kann.

zur Leerstandserfassung und zum Aufbau eines Leerstandskatasters erarbeitet. In der Region „Weserbergland plus“ (vier Landkreise an der südlichen Weser in Niedersachsen) wird ein detailliertes Tool auf GIS-Basis in Zusammenarbeit mit dem Liegenschaftskataster vorbereitet. Aktuelle Untersuchungen der verschiedenen

Erfassungsmöglichkeiten (z.B. ausschließliche Nutzung von amtlichen Statistiken wie Einwohnermeldedaten, Abgleich mit Daten der Ver- und Entsorgungsunternehmen (Strom- oder Wasserzähler, Mülltonnennutzung usw.) oder die Erfassung vor Ort durch Begehungen und Befragungen bis hin zu Fragebogenerfassungen

Leerstandskataster Herschweiler-Pettersheim (Süden)

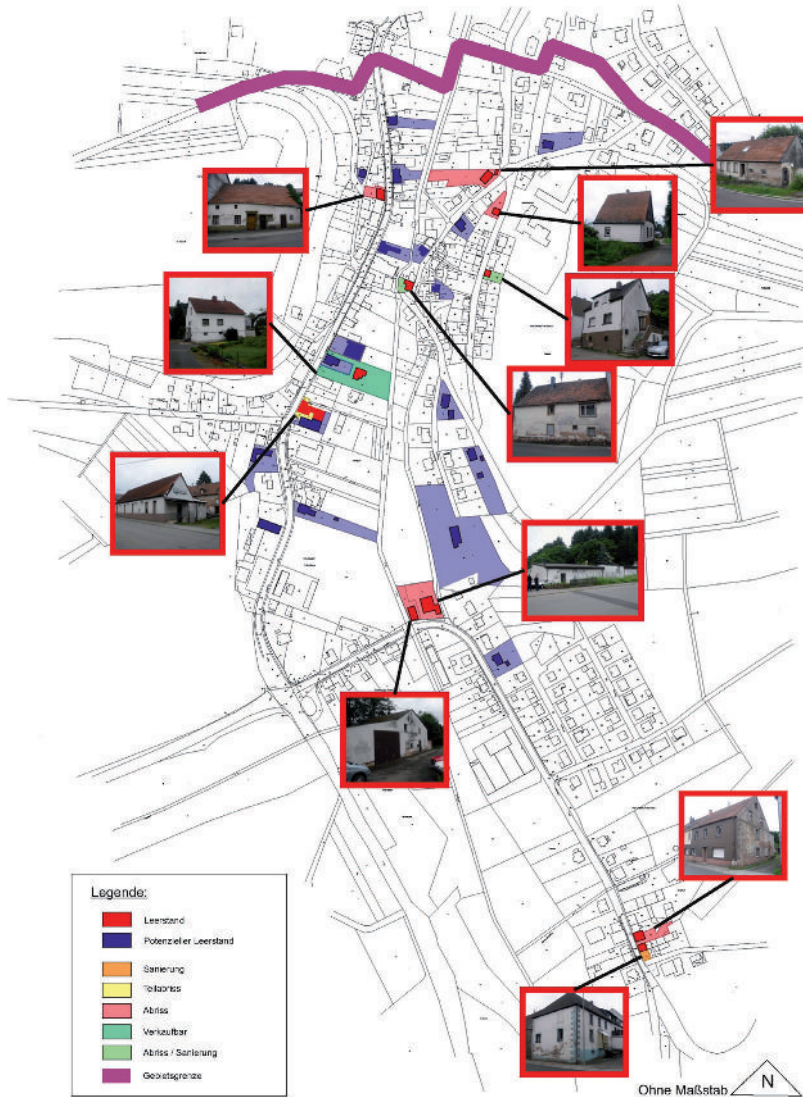


Abbildung 14: Beispielhafte Erfassung von Leerständen und Ableitung von Empfehlungen für bauliche Maßnahmen³⁵

liegen, außer in der Literatur, auch durch studentische Arbeiten an der TU Kaiserslautern und der Leibniz Universität Hannover vor.³⁶

Die erwähnten Projekte und Untersuchungen zeigen übereinstimmend, dass eine aussagekräftige und problemorientierte Erfassung der aktuellen Leerstände ohne eine fortführbare **aufwändige Vor-Ort-Recherche** kaum auskommt. Bei der detaillierten ortsbezogenen Information handelt es sich zweifelsfrei um personenbezogene Daten, deren Behandlung und Weiterverarbeitung dem Datenschutz unterliegen.

Bezüglich derzeit laufender Projekte in Rheinland-Pfalz, die für die Leerstandsbewältigung relevant sind, ist folgendes hervorzuheben:

Im Rahmen des Projekts Raum+ Rheinland-Pfalz 2010 (Ministerium des Innern und für Sport (ISM) und Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (MUFV)) wird eine landesweite Übersicht über baulich nutzbares Siedlungsflächenpotenzial geschaffen. Damit wird das Ziel verfolgt, einer weiteren Ausweitung von Siedlungsflächen zu begegnen und den Flächenverbrauch zu reduzieren. Mit den erhobenen Daten sollen die Planungsgemeinschaften, Städte und Gemeinden bei ihren diesbezüglichen Bemühungen unterstützt werden. Dabei werden jedoch nur teilweise die problematischen Leerstände erfasst, da lediglich Flächen über 2000 m² einbezogen werden. Bedeutende Leerstände im innerörtlichen Bereich, die sich in der Regel auf kleinere Parzellen beziehen, bleiben dabei zunächst außen vor. Raum+ stellt einen ersten Schritt zur Leerstandserfassung dar,³⁷ welcher der ständigen Ergänzung und Aktualisierung der Daten von Leerständen auf kleineren Flächen bedarf, wodurch die Akteure vor

Ort zukünftig stark gefordert sein werden.

Zusammenfassend zeigt sich, dass eine **fundierte ständige Leerstandserfassung** vor Ort als Orientierungsgrundlage und Basis für spezifische Maßnahmen unerlässlich ist. Die Kommunen bedürfen dabei der Unterstützung durch das Land. Die Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen hierfür stellt ein zentrales Ziel der Handlungsempfehlungen dieses Positionspapieres dar. Vor allem den Kommunen ist eine **Methodik für eine effiziente und einheitliche Vorgehensweise** bei der Leerstandserfassung in Rheinland-Pfalz an die Hand zu geben, wozu verschiedene Aktivitäten schon im Gange sind.

1.5 Auswirkungen und Wiedernutzungshemmnisse

Das vorliegende Positionspapier unterstellt, dass der in Rede stehende demografische Wandel als Tatsache ernst genommen und von Dauer sein wird (vgl. Prognosen zur Entwicklung der Bevölkerung in Rheinland-Pfalz, Ziff. 1.3). In der Folge ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach baulichen Nutzflächen weiter sinkt. Diese Entwicklung steht erst am Anfang und wird voraussichtlich schrittweise zunehmen. Es wird zwar erwartet, dass neue zusätzliche Nutzungen entstehen und der Flächenbedarf pro Einwohner weiter steigen wird. Es ist aber davon auszugehen, dass im Ergebnis die heute vorhandenen baulichen und sonstigen Nutzflächen nicht mehr in vollem Umfang benötigt werden und im Saldo - regionspezifisch - ein **Überschuss an baulichen Nutzflächen** vorhanden sein wird.

³⁶ Vgl. TU Kaiserslautern (Hrsg.) (2009): Leere Räume? Monitoring und Prognose von Wohngebäudeleerständen im ländlichen Raum. Großes Studienprojekt, Fachbereich Raum- und Umweltplanung und vgl. Voß et al. (2010): a.a.O., S. 253 ff.

³⁷ Das Ergänzungsprojekt Raum+ AKTIV des Verbands Metropolregion Rhein-Neckar strebt darüber hinaus eine modellhafte Aktivierung der mit Hilfe des Projekts Raum+ erhobenen Innenentwicklungspotenziale gemeinsam mit ausgesuchten Kommunen an. Bei den herangezogenen pfälzischen Beispielen in Haßloch und Böchingen handelt es sich jeweils um größere Flächen mit Sondernutzungen in Ortsrandlage.

Stellt eine - wenn auch mit zeitlicher Verzögerung erwartete - negative Wertentwicklung der Immobilien primär ein wirtschaftliches Problem der Eigentümer dar, so erweisen sich zunehmende Nutzungsausfälle auch als **Herausforderung für die öffentliche Hand**. Denn die wachsende Anzahl von Gebäudeleerständen schwächt die kommunale Funktions- und Leistungsfähigkeit, führt zu Beeinträchtigungen des Ortsbildes und mindert insgesamt den Wert der intakten Gebäude. Somit stellen Leerstände in größerer Zahl für die Kommunen ein **Kernproblem der weiteren siedlungsstrukturellen Entwicklung** dar, mit der Gefahr, dass Siedlungskörper auseinanderbrechen mit vielfältigen sozioökonomischen und technischen Konsequenzen, bis hin zu einer erheblichen Zusatzbelastung der Kommunalhaushalte (geringere Steuereinnahmen und zusätzliche Infrastrukturkosten). Daher stellt sich für Staat und Kommunen die Aufgabe, sich dieser städtebaulichen Missstandsentwicklung zuzuwenden und Lösungsansätze zu erarbeiten.

Die **Auswirkungen** lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- o Überkapazitäten bei technischen Infrastrukturen, insbesondere Verminderung der Auslastung bei Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der Folge der Verteuerung,
- o Unterauslastung bei der sozialen Infrastruktur mit der Folge der Verteuerung der Einrichtungen,
- o Negative Beeinträchtigung durch Leerstandsobjekte für die umliegenden Gebäude und Funktionen,
- o Imageprobleme für Gemeinden durch Verlust an Ortsbildqualität mit der Folge einer Beschleunigung der weiteren Leerstandsentwicklung,

- o Preisverfall; Zunahme von Objekten mit negativem Grundstückswert, d.h. der Abriss ist teurer als der verbliebene Grundstückswert,
- o pessimistische Erwartungshaltung der Ortsbewohner mit der Folge von Investitionszurückhaltung,
- o unrentierliche Unterhaltungskosten für die Eigentümer (diese schlagen oft aber nicht so stark zu Buche, dass sie Auslöser für Maßnahmen werden).

Typische Hemmnisse der Wiedernutzung/ Leerstandseseitigung

Das Ziel der Leerstandsbewältigung besteht in der Regel in einer wirtschaftlich tragfähigen neuen Nutzung für die - mehr oder weniger veränderten - Gebäude; dabei ist auch eine künftige Nutzung als Freiraum nicht ausgeschlossen. Für ein konkretes Einzelprojekt ist dies die **Aufgabe des Eigentümers**.

Die Erfahrung in der räumlichen Entwicklung zeigt jedoch, dass dieses Ziel vielfältigen Hemmnissen begegnet, die einer Wiedernutzung zunächst entgegenstehen. Diese typischen Hemmnisse liefern die Ansatzpunkte für Gegenmaßnahmen der öffentlichen Hand; sie verdeutlichen, wo eine Unterstützung wirkungsvoll ansetzen kann. Es sind Hindernisse sehr unterschiedlicher Art zu berücksichtigen, die insbesondere die Wiedernutzung einer Immobilie unter geänderten Rahmenbedingungen erschweren:

Hemmnisse

- o bautechnischer Art,
- o rechtlicher Art (Baurecht, Denkmalschutzrecht, Planungsrecht, Nachbarrecht),

- o konzeptionell-planerischer Art,
- o wirtschaftlicher Art,
- o vermarktungstechnischer Art (Interessenten-suche, Marketing),
- o sozialer/psychologischer und familiärer Art,
- o finanzieller und organisatorischer Art.

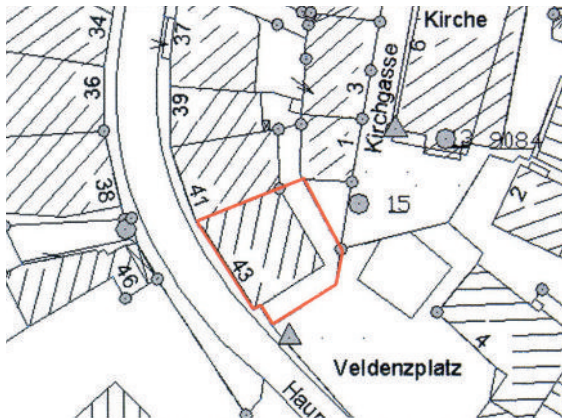
Aus Sicht des Eigentümers eines Einfamilienhauses sind die Nutzungsvarianten zwar i.d.R. geringer, aber die Eigentumsbindung spielt neben der Marktsituation ebenfalls eine erhebliche Rolle.

Besonders die psychosozialen Aspekte des Familieneigentums und der „Scholle“ stellen wesentliche Beweggründe bei Umnutzungen - insbesondere in kleineren Gemeinden - dar.³⁸ Dies veranschaulicht die Abstufung in vier **Umnutzungsvarianten** aus Sicht des Eigentümers eines landwirtschaftlichen Anwesens nach Weber.³⁹

1. Landwirtschaftstätigkeit kombiniert mit einer innerfamiliär ausgeübten landwirtschaftsnahen Tätigkeit (z.B. Seminarraum, Bauerncafé),
2. Landwirtschaftstätigkeit kombiniert mit einer innerfamiliär ausgeübten landwirtschaftsfremden Tätigkeit (z.B. Werkstatt, Altenwohnungen),
3. Landwirtschaftstätigkeit kombiniert mit Vermietung oder Verpachtung von Räumlichkeiten an betriebsfremde Personen zum Zweck einer landwirtschaftsfremden Nutzung (z.B. Tischlerei, Kindergarten),
4. Ausstieg aus der Landwirtschaft und Umnutzung der Räumlichkeit für außerlandwirtschaftliche Zwecke (z.B. Ferienhaus oder Mehrfamilienhaus).

38 Vgl. Bombeck, H. (1998): Substanz auf Abruf - Bedeutung von Bausubstanz und Siedlungsstruktur als Entwicklungspotenzial ländlicher Wohnstandorte in Niedersachsen. Universität Hannover und vgl. Henckel, G. (2004): Der ländliche Raum. Gegenwart und Wandlungsprozesse seit dem 19. Jahrhundert in Deutschland, 4. Aufl., Gebrüder Borntraeger Verlagsbuchhandlung, Berlin/Stuttgart.

39 Vgl. Weber, G. (1999): Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude aus Sicht der Raumplanung. Universität für Bodenkultur, Wien.



Abbildungen 15/16/17/18:
 Beispielhafte
 Hemmnisse: Denk-
 malschutz - Familiäre
 Bindung - Wirtschaft-
 lichkeit/Nach-
 nutzungskonzept⁴⁰



40 Abb. 15/16: TU Kaiserslautern (Hrsg.) (2006): Kippenberger, N.: Strategien zur Ermittlung, Bewertung und konzeptionellen Weiterentwicklung von leerstehender Bausubstanz im ländlichen Raum - dargestellt an Beispielen ausgewählter Gemeinden der Verbandsgemeinde Lauterecken.

Abb. 17/18: Dr. Karl Ziegler, TU Kaiserslautern, Lehrgebiet Landschafts- und Freiraumentwicklung.

2 HANDLUNGSANSÄTZE: STRATEGIEN UND MASSNAHMEN ZUR LEERSTANDBEWÄLTIGUNG

2.1 Ansatzpunkte und Zielsetzungen

Der geeignete Ausgangspunkt für Handlungsansätze zur Leerstandsbewältigung sind Überlegungen zur **Rollenverteilung** der Hauptakteure für diese Aufgabenstellung. Hauptakteure sind die **Immobilien Eigentümer** einerseits und die öffentliche Hand mit Gemeinden, Gemeindeverbänden und Land andererseits. Aktivitäten der öffentlichen Hand sind nicht gerechtfertigt, um marktbedingte (Nachfrage-)Einbußen der Immobilieneigentümer aufzufangen; dies muss deren eigene Angelegenheit bleiben. Vielmehr ist die **öffentliche Hand** dann gefordert, wenn sich **negative Folgen für das Gemeinwohl** abzeichnen, d.h. für die Lebensbedingungen der Menschen (z.B. gemäß § 1 ff. ROG) oder für die städtebauliche Ordnung (z.B. Missstände gemäß § 136 BauGB) ungleiche und nachteilige Verhältnisse entstehen. Auch wenn die marktbedingten Einbußen „Privatsache“ sind, besteht doch an der Stabilisierung des Immobilienmarktes - d.h. einer Balance zwischen Angebot und Nachfrage - durchaus ein öffentliches Interesse (Funktionieren eines Wirtschaftszweiges mit besonders hohen Investitionen, Altersvorsorge, Eigentumsbildung, usw.). Marktungleichgewichte stellen durchaus ein wesentliches Hemmnis dar, das einer positiven Veränderung oft im Wege steht.⁴¹ Mit Blick auf die Problemstellung zunehmender Gebäudeleerstände besteht die Aufgabe der öffentlichen Hand darin, den aus dem Gleichgewicht geratenen Immobilienmarkt - in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern und sonstigen Marktakteuren - durch geeignete Maßnahmen wieder funktionsfähig zu machen.

Für den Eigentümer stellt der dauerhafte Leerstand seiner Immobilie eine Notsituation dar. Seine Aufgabe besteht darin, eine neue tragfähige Nutzung für die Immobilie zu organisieren; dazu ist in erster Linie seine Initiative erforderlich. Insofern ist zunächst eindeutig **der Eigentümer in der Pflicht**. Die Rolle der öffentlichen Hand im o.g. Sinne besteht wesentlich in der **Bewusstseinsbildung** hinsichtlich des sich verändernden Immobilienmarktes und in der **zielgerichteten Unterstützung** der Aktivitäten des Eigentümers (lokale Ebene) sowie in der Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für die Leerstandsbewältigung (überörtliche Ebene). Geeignete Rahmenbedingungen sind erreicht, wenn der Immobilienmarkt wieder eigenständig in angemessener Weise funktioniert. Dazu zählt beispielsweise auch ein entsprechendes Engagement der Kreditwirtschaft im Gebäudebestand und für Umnutzungen.

Zur Bewältigung dieser Probleme verspricht ein **koordiniertes Flächen- und Immobilienmanagement** Abhilfe, das eine neue Schnittstelle zwischen öffentlichen und privaten Akteuren bildet (vgl. Kasten). Darunter sind vielfältige Aufgaben gebündelt, die in kommunaler Trägerschaft in einem interkommunalen Rahmen wahrgenommen werden. Die aktive partizipative Kommunikation mit den Eigentümern muss der wesentliche Erfolgsfaktor sein.

⁴¹ Erwähnt sei in diesem Zusammenhang, dass bei Ablehnung des Erbes einer „Schrottimmobilie“ (Abrisskosten höher als der Marktwert des Grundstücks), diese in den Besitz des Landes übergeht.

Das **Flächenmanagement** weist aus räumlicher Sicht stets einen Gebietsbezug auf und kann sich sowohl auf einen Teil einer Gemeinde, ein Gemeindegebiet oder ein Gebiet mit regionalen Bezügen erstrecken. Im Kern geht es um die Frage der Flächennutzung, womit der Grund und Boden im Mittelpunkt des Managements steht. Das prioritäre Ziel besteht darin, einen Ausgleich zwischen öffentlichen und privaten Interessen zu schaffen.

Das **Immobilienmanagement** weist stets einen Objektbezug auf und damit steht das Gebäude bzw. eine Anzahl von Gebäuden im Mittelpunkt. In der Regel sind aus räumlicher Sicht zahlreiche Haus- bzw. Wohnungseigentümer in diesen Managementprozess involviert. (Anm.: Nicht zu verwechseln ist das Immobilienmanagement im so verstandenen Sinne mit der Bewirtschaftung von Gebäuden und Anlagen aus Eigentümersicht (insbesondere dem Facility Management, Property Management, Asset Management oder Portfoliomanagement), wo Immobilienmanagement als Oberbegriff für diverse Managementebenen gebraucht wird.)

Als wichtige **Ziele** für das Flächen- und Immobilienmanagement sind zu nennen:

- o Die Vermeidung von Unternutzung und Leerständen im Siedlungsbestand.
- o Die Suche nach planerisch-konzeptionellen Antworten für ein positives Besetzen von rückläufigen bzw. stagnierenden Entwicklungen.
- o Die prioritäre Modernisierung und Sanierung des Bestandes vor Siedlungserweiterungen.
- o Die ortsbildverträgliche Rücknahme von Überkapazitäten im Bestand.

- o Der Stopp jeglicher vermeidbarer Außenentwicklung.
- o Die Unterstützung des Ausgleichs zwischen Angebot und Nachfrage am Immobilienmarkt.
- o Das Herbeiführen von Chancen sowie die Generierung von Möglichkeiten zur Umnutzung leerstehender Gebäude für die private und öffentliche Hand.
- o Die Attraktivität des Gesamtortes/der Siedlung bewahren bzw. stärken.

Das letztgenannte Ziel stellt ein Oberziel dar. Um die **Attraktivität einer Siedlung** zu gewährleisten, müssen zunächst die Standortqualitäten des Ortes, d.h. vor allem die funktionale Leistungsfähigkeit und die vorhandenen Gestaltwerte, gesichert werden. Der erreichte Erfolg ist i.d.R. am Immobilienmarkt anhand von Miet- und Kaufpreisen abzulesen.⁴² Die **Qualität des Wohn- und Lebensumfeldes** kann von den Gebäudeeigentümern durch Investitionen in ihr Eigentum gesteigert werden.

Die Einflussmöglichkeiten auf **Angebot und Nachfrage** sind vielfältig, für die örtlichen Akteure aber nur beschränkt gegeben. Angebotsseitig sind die Planungs- und Genehmigungspraxis der Gemeinden und Kreise sowie die Umsetzung einer konsequenten Innenentwicklung zu nennen und ggf. eine aktive Rolle der Gemeinden als direkte Marktteilnehmer. Ist langfristig ein deutliches Überangebot vorhanden, dann führt zunächst an einem „Gesund schrumpfen“ kein Weg vorbei. Nachfrageseitig ist daran zu denken, dass neue Nachfragergruppen erschlossen oder gezielte Marketingaktionen für Ort und Immobilien veranlasst werden.

⁴² Es geht darum, eine Siedlung für die dort lebende Bevölkerung bzw. potenziell zugungswillige Bevölkerung attraktiv zu halten. Die Wertesicherung von (privaten) Immobilien steht nicht im Mittelpunkt, sondern wäre lediglich ein positiver Nebeneffekt.

Die vielschichtige Aufgabe zur Bewältigung der Gebäude-Leerstandsproblematik bedarf eines breit angelegten Ansatzes, der sich an dem **Leitbild der Innenentwicklung** orientiert und durch ein koordiniertes Flächen- und Immobilienmanagement operationalisiert wird. Der hier vorgeschlagene Ansatz umfasst drei Aktionsebenen:

- **Leitbildebene: Bewusstseinsbildung** (vgl. Ziff. 2.2) Perspektiven unter neuen Rahmenbedingungen vermitteln.
- **Konzeptebene: Formelle und informelle Planungen/Flächenmanagement** (vgl. Ziff. 2.3) Vorrang Innenentwicklung; Ortsentwicklungsstrategien; Interkommunale Koordinierung der verbleibenden und neuen Potenziale.
- **Maßnahmenebene: Unterstützung der Projektrealisierung/Immobilienmanagement** (vgl. Ziff. 2.4) Gesetzliche Instrumente; Förderungen; direkte Interventionen; Unterstützungsangebote durch Beratung, Anregung, Anreize für die Gemeinden und die privaten Akteure.

2.2 Leitbildebene: Bewusstseinsbildung als Grundvoraussetzung für ein problem- und aufgabengerechtes Verhalten vor Ort

Eine wesentliche Grundvoraussetzung für die Leerstandsbeiwältigung besteht in der Wertschätzung der gewachsenen baulichen Strukturen und einem entsprechenden Siedlungsmodell (baukulturelle Aspekte). Der **Vorrang der Innenentwicklung** (vgl. Ziff. 2.3) hat sich bisher nicht durchgesetzt; der Anteil der Innenentwicklungsprojekte und ihre Akzeptanz bedürfen zusätzlicher Unterstützung.⁴³ Die Innenentwicklung wird in Planerkreisen seit Anfang der 80er Jahre hervorgehoben (z.B. Gutachten für Rheinland-Pfalz von der TU KL 1980). Ein weiterer wichtiger Ansatzpunkt muss die **Imageverbesserung** der Nutzung eines modernisierten **Bestandsgebäudes** oder des Neubaus als Ersatz des Altbaus gegenüber dem Bauen in Neubaugebieten sein: Letzteres hat in den meisten Gegenden Deutschlands einen ungebrochenen, aber im Grunde nur teilweise nachvollziehbaren Nimbus von „Freiheit und Selbstverwirklichung“.



Abbildung 19/20: Beispiel für modernisierten Altbau mit hervorragenden Grundstücks- und Wohnumfeldqualitäten und Kostenvorteil gegenüber Neubau⁴⁴

⁴³ Vgl. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau Rheinland-Pfalz (Hrsg.) (2008): Strategiepapier für die Entwicklung der ländlichen Räume in Rheinland-Pfalz. Mainz, S. 17, 42.

⁴⁴ Dr. Karl Ziegler, TU Kaiserslautern, Lehrgebiet Landschafts- und Freiraumentwicklung (Die Fotos entstanden im Rahmen des ExWoSt-Projektes „Wohneigentum für Generationen - Siedlungen zukunftsfähig gestalten“, 2009).

Es darf aber auch nicht übersehen werden, dass häufig die Familienentwicklung und die verfügbaren Investitionsbudgets einer Investition im Innenbereich entgegenstehen und dass die Sanierung einer bestehenden „alten“ Immobilie im Innenbereich meist kostenaufwendiger und finanziell schwerer überschaubar ist als ein Neubau im Außenbereich. Zudem war bis vor kurzer Zeit die Strategie der ständigen Ausweisung neuer Baugebiete Garant und wesentliche Säule für eine positive Ortsentwicklung und für politischen Erfolg. Der dringend erforderliche Paradigmenwechsel in Form einer teilräumlich notwendigen **Abkehr von der Außenentwicklung** wird oft als Chancenverweigerung bei der potenziellen Akquisition junger Familien eingestuft. Dabei gibt es in Rheinland-Pfalz mittlerweile eine große Anzahl von Baugebieten, in denen innerhalb der letzten fünf Jahre weniger als 25 % der Grundstücke vermarktet werden konnten.

Die **Hauptadressaten für einen Bewusstseinswandel** sind die privaten Immobilieneigentümer und die Kommunen bzw. die Kommunalpolitik. Es zeigt sich deutlich, dass die aktuellen Fakten, Trends und Auswirkungen durch die demografischen Veränderungen von beiden Akteursgruppen vielfach noch nicht ausreichend wahrgenommen bzw. teilweise bewusst ver-

drängt werden. Daher ist dringend eine **Sensibilisierung** für diese Entwicklungen und ihre Auswirkungen geboten, wobei insbesondere die Zusammenhänge im Rahmen von Schrumpfungsprozessen, aber auch Chancen und Potenziale aufzuzeigen sind. Es sollte dabei u.a. auch als Szenario verdeutlicht werden, welche Situation sich in 20 Jahren potenziell eingestellt haben wird, wenn nicht heute bereits angemessen auf sich abzeichnende Entwicklungen reagiert wird. Eine Sensibilisierung dient weiterhin dazu, mögliche Nachteile durch eine unkontrollierte, überraschende und anscheinend perspektivlose Leerstandsproblematik frühzeitig aufzugreifen, Potenziale zu diskutieren und befürchteten Imageschäden entgegenzuwirken.

Neben den Immobilieneigentümern und Kommunen bzw. Kommunalpolitikern sind weiterhin die Öffentlichkeit/Bevölkerung und Multiplikatoren anzusprechen. Wichtige Multiplikatoren sind u.a. die Sparkassen, Bausparkassen und Banken, Eigentümerverbände (Haus und Grund), die örtliche Bauwirtschaft einschließlich Architektenschaft sowie die Vertreter der Baukultur und Heimatpflege (Zielgruppen). Dabei stellt sich auch die Frage, in wieweit z.B. Sparkassen und Banken eine lokale Mitverantwortung übernehmen können.

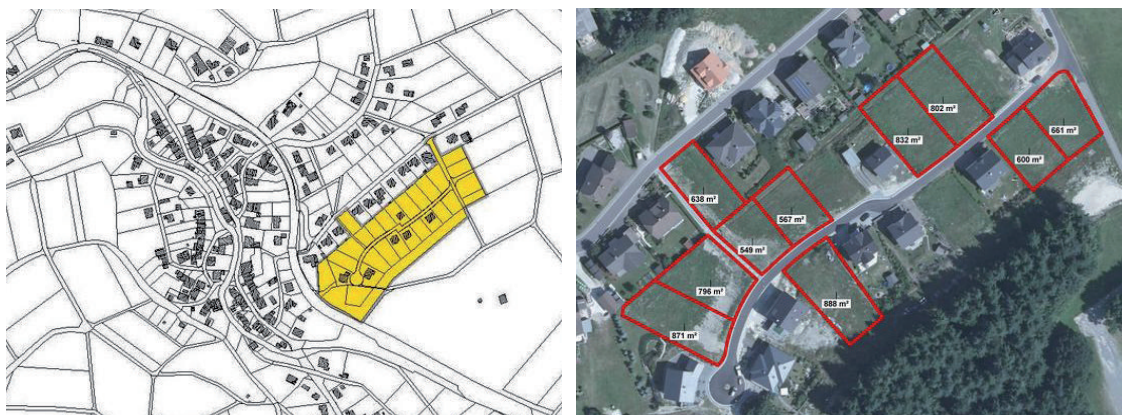


Abbildung 21/22: Mühsame und erfolgsschwache Vermarktung von Grundstücken in Neubaugebieten (Region Trier)⁴⁵

Im **Rahmen der Bewusstseinsbildung** sind vor allem aufzuzeigen:

- o Die Wechselwirkungen bei der Siedlungsentwicklung nach außen und im Innenbereich mit der Gefahr, dass die **Siedlungskörper auseinanderfallen**. Mit wachsenden Folgekosten und zunehmendem Attraktivitätsverlust ergeben sich zunehmende Belastungen für Privateigentümer und vor allem für die Kommunalhaushalte durch Einwohnerverluste, steigende Infrastrukturkosten und vielfältige Anpassungskosten,
- o die inzwischen weitgehend negativen Auswirkungen neuer Baulandausweisungen und Erschließungsmaßnahmen auf die Kommunal- und Privathaushalte; es gibt dazu inzwischen fundierte Untersuchungen an Fallbeispielen, deren Ergebnisse den kommunalen Akteuren, insbesondere auch den Vertretern der Kommunalpolitik, zu verdeutlichen sind,⁴⁶
- o inhaltliche Schwerpunkte entsprechender Aufklärungs- und Informationskampagnen für die wichtigen Zielgruppen (Eigentümer, Kommunalpolitik, Multiplikatoren) sollten sein: Image von Umbauten und Modernisierungen von Bestandsgebäuden stärken, insbesondere durch gute Beispiele,
- o Innen-/Außenentwicklung: Vor- und Nachteile aufzeigen, insbesondere Kosten vergleichen (für Gemeinden wie für Eigentümer),

- o Auswirkungen/Nachteile von auseinander brechenden Orten aufzeigen (u.a. Infrastruktur, Ortsgemeinschaft, Identität), aber auch die Wirkung auf die Immobilienwerte verdeutlichen, die häufig insbesondere von den andernorts lebenden Erben verkannt wird,
- o Flexibilität und Selbstverwirklichungspotenziale in bestehenden Strukturen aufzeigen (z.B. gute Beispiele),
- o Potenziale für Steigerung von Lebensqualität und nachhaltigem Ressourceneinsatz verdeutlichen.

2.3 Konzeptebene: Handlungsansätze durch nachhaltige Ortsentwicklungsstrategien und Innenentwicklung (Flächenmanagement)

Leerstände und Umnutzungen sind kein neues Phänomen, sondern wurden im Einzelfall als objektbezogene Aufgabe vielfach bearbeitet und bewältigt. Es gibt zahlreiche gute Lösungen und Erfahrungen im Detail.⁴⁷ Die demografischen Rahmenbedingungen führen aber zu der Erwartung, dass künftig die Fälle räumlich konzentriert auftreten und als raumwirksame Problematik zu beurteilen sind. Dies ist eine neue Aufgabe, die bisher erst in manchen städtischen Gebieten im Rahmen des Stadtumbaus in ähnlicher Weise aufgegriffen wurde. Einzellösungen reichen i.d.R. nicht aus, räumliche

⁴⁶ Vgl. Preuß, Th./Floeting, H. (Hrsg.) (2009): Folgekosten der Siedlungsentwicklung - Bewertungsansätze, Modelle und Werkzeuge der Kosten-Nutzen-Betrachtung. Beiträge aus der REFINA-Forschung Band III, DIFU Berlin und vgl. Reidenbach, M. et al. (2007): Neue Baugebiete: Gewinn oder Verlust für die Gemeindekasse? - Fiskalische Wirkungsanalyse von Wohn- und Gewerbegebieten. Edition DIFU Stadt Forschung Praxis, Bd. 3.

⁴⁷ Vgl. Damm, T./Grahmann, G. (1996): Altgebäude als Einkommensquelle. Landwirtschaftsverlag, Münster-Hiltrup und vgl. Bund Heimat und Umwelt (Hrsg.) (2003): Denkmalschutz und Erhalt historischer Bausubstanz - die wirtschaftliche Alternative zum Neubau, Bonn und vgl. Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (Hrsg.) (2008): Sanierung und Umbau - versus Neubau? IÖR-Texte 155, Dresden.

Konzepte als Rahmensetzung, Richtschnur und abgestimmte Perspektive sind nötig. **Zielgruppe** auf der Konzeptebene sind in erster Linie die **Gemeinden und ihre interkommunalen Partner**.

Das Ziel entsprechender Ortsentwicklungsstrategien ist nicht, verbindliche Planungsfestsetzungen vorzusehen oder unmittelbar Grundlage für die Anwendung von Rechtsinstrumenten zu sein. Vielmehr haben sie die Funktion, rahmensetzend die räumlichen Auswirkungen des demografischen Wandels aufzufangen. Die Konzepte müssen den Vorrang der Innenentwicklung aufnehmen.

Konzepte auf zwei Ebenen mit unterschiedlichem Planungsfokus stehen im Mittelpunkt:

- o Konzepte auf Orts- oder Ortsteilebene, die die Prioritätensetzungen für die Attraktivität des Ortes und für die Erhaltung und Nutzung des Gebäudebestandes zum Inhalt haben (**Vorrangkonzept Innenentwicklung**),
- o Konzepte auf überörtlicher Ebene (interkommunale Konzepte), die die Verteilung von Potenzialen und die Schwerpunktsetzungen bzgl. Infrastrukturen zum Inhalt haben (**interkommunale Konzepte**).

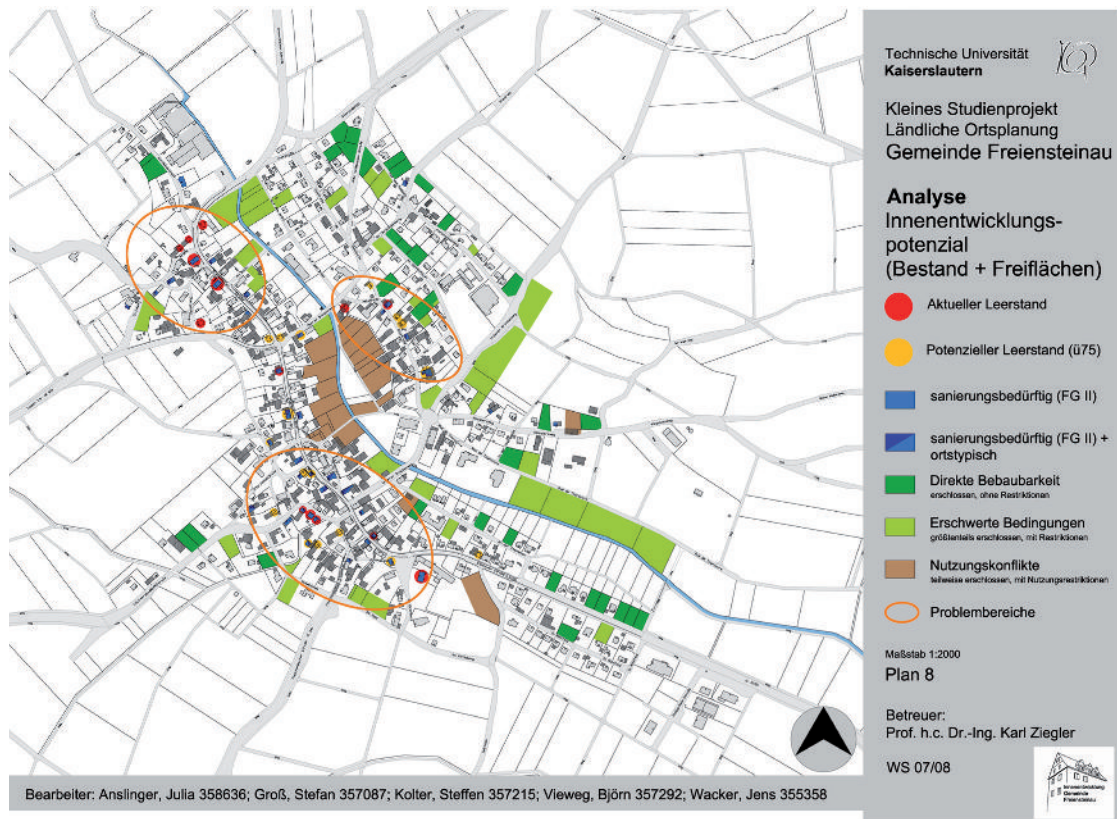


Abbildung 23:
Beispielhafte Erfassung und Typisierung von Potenzialen für die bauliche Innenentwicklung⁴⁸

⁴⁸ Auszug aus Studienarbeit an der TU Kaiserslautern, Studiengang Raum- und Umweltplanung; Bearbeitung: Anslinger, Groß, Kolter, Vieweg und Wacker, 2008.

Flächenmanagement - Vorrang Innenentwicklung

Der Vorrang der Innenentwicklung ist nicht nur zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durchzusetzen, sondern die Stärkung der Innenentwicklung ist auch **ökonomisch sinnvoll** in Anbetracht der Vermögenswerte in den Bestandsimmobilien und Infrastruktureinrichtungen. Anfang der 80er Jahren standen Baulückenkataster und Mobilisierungsmaßnahmen zur Förderung der Innenentwicklung vergleichsweise hoch im Kurs. Dauerhaft hat sich aus dieser Zeit lediglich die „Erhaltende Stadterneuerung“ durchgesetzt. Spätestens mit der Euphorie und den Wanderungsbewegungen nach der Wende hat die wesentlich beliebtere und für die Gemeinden „einfacher“ zu praktizierende Außenentwicklung wieder Platz gegriffen (eingetübte Praxis, Verteilung von Wertsteigerungen, hohes Eigentümerinteresse). Der Flächenverbrauch ist weiterhin hoch; die seit 2002 verkündete Nachhaltigkeitsstrategie leidet bezüglich des Indikators „Flächeninanspruchnahme pro Tag“ an einem eklatanten Umsetzungsdefizit und zeigt bisher großflächig keine Erfolge. Innenentwicklungsprojekte auf großen Konversionsflächen sind in Rheinland-Pfalz an einigen Orten mit sehr guten Ergebnissen in vorbildlicher Weise entstanden. Die vielfältigen Erfahrungen aus dieser Arbeit sind eine ausgezeichnete Basis, um der Innenentwicklung auch bei breiteren Bevölkerungskreisen und in der Baubranche die erforderliche Akzeptanz im Sinne einer Gesamtstrategie zukommen zu lassen.

Neben siedlungsstrukturellen Vorzügen genießt die kleinteilige Innenentwicklung auch viele **kommunalwirtschaftliche Vorteile**. Dort, wo Kommunen die Bodenordnung und Erschließung von Neubauland begonnen haben, stellen vielfach verbliebene Baulücken eine enorme finanzielle Belastung für sie dar. Den Kommunen sind diese Vorhaltekosten ihrer Infrastruktur in der

Regel aber nicht bewusst. In nur wenigen Fällen verschaffen sie sich im Vorfeld einen realistischen Überblick über die **Kosten von Neuerschließungen** und die **Infrastrukturfolgekosten**, von mittel- bis langfristigen Unterhaltungskosten ganz zu schweigen.

Vor diesem Hintergrund führt das Land Rheinland-Pfalz (Ministerium der Finanzen und Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz) zurzeit ein Modellprojekt unter ausgewählten Kommunen mit dem Leittitel **„Folgekostenrechner im Praxistest“** durch. Ziel ist es, den kommunalen Entscheidungsträgern ein Werkzeug zur besseren Abschätzung der fiskalischen Auswirkungen von Wohnbaulandausweisungen und alternativen Siedlungsstrategien an die Hand zu geben. Dieser „Folgekostenrechner“ soll in das Instrumentarium der Bauleitplanung integriert werden.⁴⁹ Ähnliche Hilfsmittel stehen den Kommunen auch aus dem Forschungsfeld REFINA des BMBF zur Verfügung (z.B. www.was-kostet-mein-baugebiet.de oder Kommunale Finanzen und nachhaltiges Flächenmanagement - www.lean2.de).

In diesem Kontext darf es nicht nur um Folgekosten, sondern es muss im Sinne einer ökonomischen Bilanz auch um eine wesentlich bessere **Transparenz von Baulandentwicklungskosten** gehen. Denn erfahrungsgemäß kann in Gemeinden/Teilräumen von Rheinland-Pfalz mit Vermarktungspreisen von unter 65 Euro pro m² erschlossenem Bauland - unabhängig von der realen Nachfrage - Bauland nicht wirtschaftlich entwickelt werden, ohne finanzielle Schäden bei Gemeinden und Eigentümern zu verursachen. Dieses Preisniveau dürfte in Teilräumen der Raumstrukturkategorie „Ländliche Räume mit disperser Siedlungsstruktur“ in Rheinland-Pfalz (vgl. LEP IV) inzwischen weitgehend vorliegen.

Interkommunale Konzepte

Die zu erwartende Entwicklung zwingt dazu, eine regionale Abstimmung und eine interkommunale Zusammenarbeit tatsächlich auch umzusetzen. Die Planung der Daseinsvorsorge für eine einzelne Kommune ist in vielen Regionen nicht mehr zielführend, da insbesondere viele Infrastruktureinrichtungen für eine Kommune weder ausgelastet noch finanzierbar sind. Dies betrifft insbesondere Einrichtungen in abgelegenen und strukturschwachen (Teil-)Räumen.⁵⁰

Die überörtliche Konzeptebene ist bereits vielfach mit Planungen versehen. Dazu gehört die flächendeckende Regionalplanung der fünf Planungsgemeinschaften in Rheinland-Pfalz; hier wird im Wesentlichen ein Top-down-Ansatz unter Beteiligung der Gemeinden verfolgt. Daneben gibt es mittlerweile vielerorts regionale **Planungs- und Maßnahmenkonzepte im Rahmen der „ländlichen Entwicklung“** mittels LEADER und ILEK, die im Wesentlichen einen Bottom-up-Ansatz unter vielfältiger Einbindung der Ortsgemeinschaften verfolgen. Weiterhin sind die sektoralen Fachplanungen zu nennen, die zwar planungsrechtlich abgestimmt sind, deren Durchführung aber weitgehend isoliert von kommunalen Planungen erfolgt.

Diese Planungsansätze für nachhaltige interkommunale Konzepte sollten kombiniert und koordiniert werden. Interkommunale Absprachen sollen Festlegungen zu den künftigen Bedarfen und zur Verteilung von verbleibenden Potenzialen sowie Schwerpunktsetzungen bzgl. Infrastrukturen enthalten - und Voraussetzung für den Einsatz öffentlicher Mittel sein. Dies betrifft auch den gemeindeübergreifenden Abgleich des baulichen Angebotes mit den Bedarfen bzw. Nachfragestrukturen. So ergibt sich zugleich das Ausmaß des voraus-

sichtlichen Überangebotes, für dessen Abbau Strategien und Lösungen auf Ortsplanungsebene nötig sind.

Nachhaltige Ortsentwicklungsstrategien

Gemeinden, die von dauerhaftem Gebäudeleerstand betroffen sind, sollten die Anpassung der Strukturen durch überörtlich bzw. regional abgestimmte Ortsentwicklungsstrategien und Ortsentwicklungspläne vorbereiten.

Generell können in diesem Zusammenhang drei mögliche **Strategien oder Szenarien für die Ortsentwicklung** als Basis dienen und in den Konzepten verankert werden:

- o **Anpassen** an künftige geringere Bedarfe: Folgerungen sind z.B.: **Einstellung jeglicher Außenentwicklung, bedarfsorientierte** Innenentwicklung, interkommunale Zusammenarbeit, Stadt- und Dorfumbau i.V.m. Rückbau bzw. innerörtlicher „Entdichtung“.
- o **Stabilisierung** der Verhältnisse: Folgerungen sind z.B.: **Vermeidung von Außenentwicklung**, Innenentwicklung zur Attraktivitätssteigerung, Abwanderung stoppen, einseitige Abhängigkeiten beseitigen.
- o **Kontrolliertes Wachsen**: Folgerungen sind z.B.: Schwerpunkt vorbeugende Innenentwicklung, Außenentwicklung bedarfsorientiert noch begrenzt möglich.

Es kann auch ohne umfassende Leerstandsstatistiken (siehe Ziff. 1.3) und entsprechende Prognosen für Rheinland-Pfalz davon ausgegangen werden, dass gerade im

⁵⁰ Vgl. Regionalverband Südniedersachsen e.V. (Hrsg.) (2008): Modellprojekt „Unterstützung von Gemeinden bei der Neuausrichtung ihrer Flächenpolitik im Rahmen der Regionalentwicklung“, Abschlussbericht, Göttingen und vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.) (2009): Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit, Endbericht, Augsburg.



Abbildungen 24/25:
Beispiel einer Leerstands-
beseitigung
durch Abriss⁵¹

ländlichen Raum die Strategie „**Anpassen an künftige geringere Bedarfe**“ erforderlich sein wird. Eine solche Festlegung ist weitreichend, zumal damit die Frage von Gebäudeabrissen - auch **Rückbau** genannt - zur realen Option wird. Auch eine befristete **Zwischennutzung** leerstehender Objekte kann neuen Nutzungsideen den Weg bereiten. Ein „kontrolliertes Wachsen“ wird es in Zukunft voraussichtlich nur noch in ganz besonderen Lagen bzw. Situationen geben können.

Die auf der Entwicklungsstrategie aufbauenden Ortsentwicklungskonzepte bereiten das Flächenmanagement auf der örtlichen Ebene vor; hinsichtlich der Marktfunktionen sollen sie insbesondere **angebotsseitig wirken**. Ein Einfluss auf den „Markt“ wird sich mittelfristig positiv bemerkbar machen, wie z.B. der Beschluss der Stadt Bad Hersfeld, grundsätzlich kein neues Bauland mehr auszuweisen und erst den Bestand in Ordnung zu bringen. Schwerpunkt- und Prioritätensetzungen, ggf. auch für den Abriss von privaten Anwesen, gehören zu den besonders schwierigen und sensiblen Aufgaben der Ortsentwicklungskonzepte und des Flächenmanagements. Die Planungen sollen strategische und rahmensetzende Aufgaben erfüllen; in-

wieweit das detaillierte rechtsetzende Baurecht eines Bebauungsplans, ggf. mit Zwangswirkung gegenüber dem Eigentümer, hilfreich sein kann, ist im Einzelfall zu prüfen.

Schwerpunktzonen herausbilden

Schließlich wird ein Handlungsansatz auf der Konzeptebene darin gesehen, zur Bewältigung der Leerstandsproblematik **Schwerpunktzonen zu definieren**, in denen sich das Engagement der öffentlichen Hand - und der Fördermitteleinsatz - konzentrieren. Bei kleineren Kommunen werden dies häufig die Ortskerne und ggf. angrenzende Bereiche sein; ältere Neubaugebiete bilden häufig bereits ein abgegrenztes Quartier.

Um die leerstehenden Flächen und Gebäude so entwickeln zu können, wie es die planerischen Leitlinien vorsehen und diese Entwicklung auch zu finanzieren, kommt grundsätzlich auch die Schwerpunktbildung mit **kommunalen/interkommunalen Flächenpools** durch die öffentliche Hand in Frage. In diesen Flächenpool werden durch die öffentliche Hand neben unrentablen Einzelbrachen auch Entwicklungsflächen

⁵¹ Abb. 24: Ministerium für Wirtschaft und Wissenschaft des Saarlandes, Agentur Ländlicher Raum (Hrsg.): Dokumentation „Modellprojekt-Revitalisierung der Brückenstraße 2007 - 2009“, S. 12.

Abb. 25: Dr. Karl Ziegler, TU Kaiserslautern, Lehrgebiet Landschafts- und Freiraumentwicklung.

ingelegt, die noch Erträge erwirtschaften. Diese Erträge können (evtl. zusammen mit Fördermitteln) die Entwicklung der unrentablen Einzelbranchen finanzieren. Soweit eine entsprechende Mischung in einer Region oder Kommune möglich ist, können diesbezüglich Flächenfonds erfolgreich sein. Es kann jedoch nicht die Aufgabe solcher Fonds sein, Objekte zu übernehmen, um damit letztlich Eigentümer zu entlasten, die ihre Immobilie haben verkommen lassen.

Im Fall des Überangebots an Bestandsgebäuden ist freilich auch eine **Schwerpunktsetzung** zwischen den vom **Leerstand betroffenen Einzelobjekten** nötig. Für einzelne Gebäude können Prioritätensetzungen in Verbindung mit der Drittverwendungsfähigkeit der Immobilien beispielhaft nach folgendem Muster erfolgen:⁵²

1. Gebäude erhalten - wenn historisch erhaltenswert oder ortsbildprägend.
2. Gebäude erhalten - wenn es sich für typische Umnutzungen eignet und diese mit vertretbarem finanziellem Aufwand erreichbar sind. Dazu zählen auch Zwischennutzungen und greifbare Gesamt-Nachbarschaftslösungen.
3. Teil-Rückbau des Gebäudes - wenn dies zu neuen Qualitäten und Umnutzungschancen beiträgt.
4. Gebäude abreißen - wenn das Gebäude das Ortsbild stört oder Umnutzungen wirtschaftlich unzumutbar sind; Nachnutzung können vielfältig sein, insbesondere auch Freiflächen.

2.4 Maßnahmenebene: Handlungsansätze zur Unterstützung der Projektrealisierung (Immobilienmanagement)

Die Hemmnisse verdeutlichen, welche vielschichtigen Probleme mit neuen Nutzungen für alte Gebäude verbunden sind. Auf der Maßnahmenebene ist eine entsprechend große Unterstützung zur Bewältigung der Gebäude-Leerstände notwendig. Zielgruppen sind in erster Linie die Eigentümer und Nutzer der verschiedenen Immobilien.

Zur Unterstützung der Projektrealisierung nehmen die Kommunen eine Doppelrolle ein, denn sie unterstützen die Eigentümer, müssen aber zugleich eigene Kompetenzen aufbauen. Folgende Aspekte sollten dabei für die öffentliche Hand im Mittelpunkt stehen:

- o Wie kann das Land dazu beitragen, die **nachteiligen Auswirkungen** für die Gemeinden und - im Rahmen einer nachhaltigen Gesamtentwicklung - für die Immobilieneigentümer zu **mildern**?
- o Welche **Potenziale** ergeben sich ggf. aus **der neuen Situation** und wie können sie genutzt werden (z.B. mehr Möglichkeiten/„Platz“ in engen Ortslagen zur Verbesserung der Nutzungsbedingungen für Grundstücke und den öffentlichen Raum)?

Die Drittverwendbarkeit der Bestandsgebäude stellt einen wesentlichen Ansatzpunkt dar. Diese einzuschätzen ist Aufgabe der für die Projekte verantwortlichen Akteure, in der Regel Privatpersonen, sicherlich aber auch Gemeinden, Vereine oder Gemeinschaften. Im Mittelpunkt steht die **Mobilisierung der privaten Initiative**. Diese kann entscheidend über gezielte Unter-

stützungsangebote der öffentlichen Hand erreicht werden. Zu denken ist an

- o Beratung zur Umnutzung in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht - z.B. können professionelle Projektkalkulationen unter Lebenszykluspunkten die Realisierung tragfähiger Projekte befördern - ,
- o (bau-)rechtliche Instrumente einschließlich der Hilfestellung in (Bau-) Genehmigungsverfahren,
- o Fördermöglichkeiten - u.a. auch für den Rückbau - einschließlich der Hilfestellung bei der Beantragung von Fördermitteln,
- o Verbesserungen der Nachfragesituation (z.B. mit Standortmarketing, Netzwerkbildung, Gebäudebörsen usw.).

Diese **Aufgaben des Immobilienmanagements** sind in erster Linie unterstützender Art. Allerdings muss dabei von einem enorm hohen Beratungsbedarf ausgegangen werden. In besonderen Fällen sollte aber auch die Handlungsoption einer investiven Projektbeteiligung der öffentlichen Hand nicht ausgeschlossen sein.

Gesetzliche Instrumente für den Einsatz gegen den Gebäudeleerstand

Gesetzliche Instrumente als Handlungsansätze haben zum Ziel, die Wiedernutzung von Gebäuden möglich zu machen und diese, vor dem Hintergrund der zunehmend schwierigen Nachfragesituation, zu unterstützen. Nur in Ausnahmefällen wird es darum gehen, mögliche Fehlentwicklungen ggf. zwangsweise zu verhindern.

Der Großteil der im BauGB normierten Instrumente ist auf die Steuerung von Wachstumsprozessen ausgerichtet. Diese bewährten Instrumente zur Implementierung von Planungen sind nicht uneingeschränkt zur Gestaltung der immer mehr in den Vordergrund tretenden Schrumpfungsprozesse geeignet. Jedoch haben die **BauGB-Novellen 2004 und 2007** auf den Gebieten des allgemeinen bzw. besonderen Städtebaurechts auch Neuregelungen gebracht, die die Innenentwicklung fördern und auch der Leerstandsbekämpfung zu Gute kommen können, wie etwa die Bestimmungen über den Stadtumbau (§§ 171 a ff. BauGB) und die Soziale Stadt (§ 171 e BauGB) oder die Einführung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB). Zur Neuordnung der Grundstücke in kleinem Rahmen steht seit 2004 das vereinfachte Umlegungsverfahren als flexibles und ausgleichendes Instrument zur Verfügung (§ 80 BauGB).⁵³

Die Instrumente des Besonderen Städtebaurechts wie Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 ff. BauGB), der schon erwähnte Stadtumbau oder städtebauliche Gebote (§§ 175 - 179 BauGB) sind grundsätzlich gut auf den Einsatz gegen Gebäudeleerstand ausgerichtet. **Sanierungs- oder Stadtumbaumaßnahmen** sind zudem mit Förderkulissen der Städtebauförderung hinterlegt. Diese Rechtsinstrumente können jedoch nur in Schwerpunktbereichen bei flächenhafter Problematik eingesetzt werden. Stadtumbaumaßnahmen sind auch bereits im Vorfeld eines dauerhaften Überangebots an baulichen Anlagen möglich (§ 171 a BauGB: „... wenn (dies) zu erwarten ist“). Insbesondere für kleine Kommunen bietet auch die **Dorferneuerung** eine ähnliche Förderkulisse (wenn auch geringeren Umfangs), jedoch ohne besondere rechtliche Handhabe. Die Dorferneuerung ist im Rahmen der kooperativen und informellen Instrumente von besonderer Bedeutung.

⁵³ Neue Grundstückszuschnitte in den Ortslagen können - wie in Rheinland-Pfalz bereits praktiziert - alternativ auch nach dem Flurbereinigungsgesetz erreicht werden.

Der Einsatz von **Städtebaulichen Geboten** ist für städtebaulich bedeutende Einzelfälle auch im Zusammenhang mit vernachlässigten Leerstandsgebäuden möglich. Angewendet werden kann in diesen Fällen das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 177 BauGB), im Weiteren das Rückbau- und Entsiegelungsgebot (§ 179 BauGB), letzteres jedoch nur in Bauungsplangebiet. Die Gemeinden sollten jedoch das damit verbundene Risiko von Entschädigungsfolgen besonders beachten, soweit - aufgrund der häufig ursächlichen, unzureichenden Nachfragesituation - die Grenzen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit für die Eigentümer berührt werden. Die Kosten des Rückbaus hat die Gemeinde zudem zu tragen.

Von Einzelfällen abgesehen ist in der Mehrzahl der Fälle zu erwarten, dass der Einsatz von gesetzlichen Instrumenten vor allem im Einvernehmen mit den Eigentümern erfolgversprechend ist. Die Erfahrungen mit dem Städtebaurecht haben aber auch gezeigt, dass hoheitliche Instrumente durchaus hilfreich sein können, um schließlich doch mit den bevorzugten informellen Instrumenten voranzukommen.

Es wird derzeit **nicht** für erforderlich gehalten, zur Bewältigung der Leerstandsproblematik **neue baurechtliche Instrumente** zu schaffen; stattdessen sollten die bestehenden dafür in aufgabengerechter Weise herangezogen werden. Der tatsächliche Spielraum für die Schaffung zusätzlicher formeller (Rechts-)Instrumente darf ohnehin nicht überschätzt werden. Demgegenüber wird es für erforderlich gehalten, umfassende und gezielte **Informationskampagnen und Schulungen** für Bürgermeister und Gemeindeverwaltungen, Gemeinderäte und Immobilieneigentümer aufzulegen und in den Problemregionen flächendeckend durchzuführen.

Finanzielle Instrumente und Fördermaßnahmen gegen den Gebäudeleerstand

Finanzielle Instrumente können u.a. steuerrechtlicher Art sein; es sind zugleich gesetzliche Instrumente. Zu denken wäre an eine spezielle Steuer, die beim Eigentümer eine verstärkte Bemühung um die Wiedernutzung leerstehender Gebäude auslösen kann. Die Einführung einer „Grundsteuer C“ als **Sondersteuer** für strukturelle Leerstände, wie sie z.B. der französische Staat für die dortigen Kommunen kürzlich gesetzlich ermöglicht hat, könnte Eigentümer zum Handeln bewegen. Es wäre auch an eine Umschichtung von Beiträgen und Gebühren für Ver- und Entsorgungsanlagen hin zu höheren, verbrauchsunabhängigen Grundgebühren für deren Bereitstellung und Unterhaltung zu denken. Gemeinsam mit den vorhandenen kommunalen Instrumentarien und informellen Handlungsmöglichkeiten könnte so ein abgestimmtes Maßnahmenpaket zum Umgang mit Leerständen erarbeitet werden. Bei allen steuer- und abgabenrechtlich belastenden Instrumenten zeigen sich aber problematische Steuerungswirkungen in schwierigen Marktsituationen und bei **sozial schwachen Eigentümern**. Solche Abgaben und Beiträge sind, soweit möglich, in einer Weise zu konzipieren, dass potenzielle Umnutzungswillige nicht in der ohnehin vielerorts schwierigen Nachfragesituation durch weitere Belastungen abgeschreckt werden und so eine kontraproduktive Wirkung entsteht. Zu beachten ist, dass Immobilieneigentümern insbesondere durch die **Energieeinsparverordnung (EnEV)** bereits **zusätzliche Lasten** bei der Renovierung und Modernisierung auferlegt werden, die gerade in schwierigen Marktlagen als Investitionshemmnis wirken kann.

Die Neuausrichtung der **Wohnbauförderung**, von der Neubau- hin zur Modernisierungsförderung und der Beschränkung der Neubauförderung auf Projekte in Altbebauungsplänen und Baulücken können zur Mobilisierung von Innenentwicklungsflächen und zur Um-

nutzung von Leerständen beitragen. Als alleinige Maßnahme dürfen sie aber in ihrer Wirkungsweise nicht überschätzt werden.⁵⁴

Steuerliche Anreize durch Abschreibungsmöglichkeiten, hier beschränkt auf Modernisierungs- und Umnutzungsprojekte, entfalten erfahrungsgemäß gute Steuerungseffekte; zumindest hat sich die steuerliche Förderung des Mietwohnungsmarktes (degressive Abschreibung) jahrzehntelang als ein verlässlich wirkendes Instrument erwiesen. Heute verbliebene Abschreibungsmöglichkeiten beschränken sich auf sanierungs- oder denkmalbedingten Mehraufwand (§§ 7 h und i EStG).

Die Leerstands-beseitigung durch Umnutzung (dazu zählen Modernisierung, Umbau, Teilrückbau oder Abriss) wird in vielen Fällen mit unrentierlichen Kosten verbunden sein. Die bereits erwähnten **Fördermöglichkeiten im Rahmen der Städtebauförderung und der Dorferneuerung** sind daher außerordentlich bedeutend für die Umnutzung und Bewältigung der Leerstandsproblematik. Die Städtebauförderung, die heute eine breite Palette von Programmvarianten bietet, ist bereits weitgehend auf die Leerstandsproblematik ausgerichtet; insbesondere im Programmteil „Stadtumbau“ kann diesem Aspekt besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden (u.a. Gebäuderückbau). Das neueste Teilprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ stellt die Anpassung der Infrastruktur aufgrund demografischer Veränderungen in den Mittelpunkt.⁵⁵

Die **Dorferneuerung**, die vorrangig in kleineren ländlichen Gemeinden zum Einsatz kommt und insoweit die Förderkulisse räumlich vervollständigt, ist bisher weit weniger auf Leerstands- und Umnutzungsfragen einge-

stellt. Auch muss bedacht werden, dass solche Projekte das bisherige Fördervolumen von Dorferneuerungsmaßnahmen i.d.R. übersteigen werden. Angesichts der Problemstellung im ländlichen Raum sollte die Dorferneuerungsförderung wie auch die „Arbeitsteilung“ mit der Städtebauförderung überdacht werden. Hierzu sind zusätzliche Untersuchungen erforderlich. Insbesondere ist zu überlegen, wie für Rheinland-Pfalz im Dorferneuerungsprogramm ergänzend Mittel aus dem EU-Fonds für Ländliche Entwicklung (ELER) und aus der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (GAK) verfügbar gemacht werden können. Damit könnte dem Mittelbedarf für die Leerstandsbewältigung deutlich besser entsprochen werden. Eine enge Koppelung und strategische Abstimmung mit dem Einsatz der Städtebauförderungsmittel wäre dabei außerordentlich wichtig und ein Vorteil gegenüber der Handhabung in anderen Ländern.

Zur Leerstandsbewältigung und Finanzierung der Umnutzung von Immobilienbeständen sind auch **Fondslösungen**, insbesondere der Ansatz der Stadtentwicklungsfonds, in Betracht zu ziehen. Fraglich ist bisher noch, wer im Einzelfall einen solchen Fonds finanziert und wie dessen Refinanzierung zumindest anteilig gesichert werden kann. Denkbar wäre, dass bspw. Kreditinstitute einen Teil der Mittel in den Fonds einlegen, weil sie ein besonderes Interesse am Werterhalt beliebiger Immobilien, auch durch Ausstrahlungseffekte benachbarter Gebäude, haben. Hierzu sind jedoch zunächst weitere Überlegungen und Untersuchungen notwendig.

⁵⁴ Vgl. Das seit 01. Februar 2007 gültige Programm (ExWoSt) des Landes Rheinland-Pfalz zur Förderung des Wohnens in Orts- und Stadtkernen, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 14. Dezember 2006 - WS 1315-4511 und vgl. die Soziale Wohneigentum- und Modernisierungsförderung 2010 des Landes Rheinland-Pfalz über die LTH.

⁵⁵ Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: Bund-Länder-Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2010 vom 28.04.2010/22.07.2010. Die Kürzung der Bundesmittel für 2011 um - 50 % ist der Problemlage in keiner Weise angemessen.

Zur Notwendigkeit kommunaler Abrissprogramme

Die demografische Entwicklung lässt erwarten, dass trotz aller Bemühungen künftig ein gewisser Teil der Baustrukturen nicht mehr benötigt wird. Der Rückbau eines Teils des Gebäudebestandes wird insbesondere in strukturschwachen Regionen unvermeidlich sein. Der Abriss von Bausubstanz aufgrund von dauerhaftem Leerstand ist eine sehr weitreichende Maßnahme, für Einzelne wie auch für die örtliche Gemeinschaft. Im Zusammenhang mit der Gebäudeleerstandsabwägung besteht das Ziel von Rückbaumaßnahmen - vergleichbar dem Stadtumbau - einerseits in der Missstandsbehebung und ggf. Funktionsstärkung, andererseits in einer „geordneten Marktberäumung“, die zu einer Angebotsverringerung führt und ortsbildverträglich umzusetzen ist. Dieser Handlungsansatz kommt insbesondere in Fällen einer größeren und ansteigenden Zahl von Leerstandsimmobilien in Frage, die weder das Interesse von potenziellen neuen Eigentümern wecken noch die Möglichkeit einer qualitätsvollen Umnutzung bieten und in der Konsequenz negativ auf die Umgebung ausstrahlen (i.d.R. „Anpassungsstrategie“ gemäß Ziff. 2.3).

Es wird nicht davon ausgegangen, dass Gebäudeabriss hoheitlich oder gar zwangsweise vorgenommen werden. Abrisse werden i.d.R. von umnutzungswilligen (Alt-)Eigentümern oder von neuen Eigentümern, ggf. als Voraussetzung zur Übernahme einer Liegenschaft, vorgenommen. Aufgrund der Ausgangssituation werden die Gebäuderestwerte im Regelfall sehr gering sein. Der Finanzierungsaufwand sollte sich im Wesentlichen auf die Abbruchkosten beschränken. Eine Folgenutzung der Fläche ist möglich und erwünscht, und muss bei der Förderung in geeigneter Weise berücksichtigt werden. Vielfach wird die neue Nutzung der freigelegten Flächen nicht baulicher Art sein. **Rückbau** wurde im Stadtumbau bisher überwiegend mit Großeigentümern (Wohnungsbaugesellschaften) praktiziert, die Konstellationen mit einer Vielzahl von Einzeleigentümern waren dort deutlich schwieriger umzusetzen.⁵⁶ Grundlage im Stadtumbau ist ein wohnungswirtschaftliches Gesamtkonzept; diese Aufgabe sollten die Ortsentwicklungskonzepte (vgl. Ziff. 2.3) mit einer vertieften wohnungswirtschaftlichen Analyse und Prognose übernehmen.



Abbildungen 26/27: Beispielhafte Objekte für Teilabriss zur Verbesserung der räumlichen und wirtschaftlichen Bedingungen⁵⁷

⁵⁶ Vgl. Goldschmidt, J./Taubenek, O. (2010): Stadtumbau - Rechtsfragen, Management, Finanzierung. München, S. 40.

⁵⁷ Dr. Karl Ziegler, TU Kaiserslautern, Lehrgebiet Landschafts- und Freiraumentwicklung.

Im Zusammenhang mit der Leerstandproblematik und den Umnutzungsperspektiven wird dem **Teilabriss** eine wichtige Bedeutung beigemessen. Die Gebäude in den Ortskernen, oft bestehend aus Haupt- und mehreren Nebengebäuden, weisen einerseits häufig beengte Verhältnisse und andererseits nicht selten große

Gebäudevolumina auf. In solchen Fällen können Teilabrisse die Realisierungschancen für unterschiedliche Projektideen deutlich verbessern (Reduzierung der Erwerbs-, Instandsetzungs- und Unterhaltungskosten, Gewinn an Freifläche, usw.).



Abriß Gebäude Brückenstraße Nr. 36; Bauschild; Gestaltung: Kernplan

Mehr Dorf für weniger Leute

Abriß in Illingen – Eine Gemeinde geht mit Rückbau gegen Leerstände vor



Vielen Häusern, die im Saarland leer stehen, droht der Abriss. Allein in Illingen gibt es bereits über 100 Leerstände.

Gestern ist in Illingen das saarländische Abriss-Programm „Platz da“ gestartet. Vor zahlreichen Schaulustigen wurde ein Haus abgerissen, das schon 30 Jahre leergestanden hat.

Von SZ-Redakteur
Gerhard Franz

Illingen. Mit einem Hausabriss im Ortsteil Hüttigweiler hat gestern die Gemeinde Illingen das erste kommunale Abrissprogramm des Saarlandes gestartet. „Platz da“ heißt dieses Programm, das als saarländisches Pilotprojekt im Rahmen des „Modellvorhabens zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch innerörtliche Entwicklung“ (Melanie) vom Umweltministerium mit 100 000 Euro gefördert wird. Bei der Begrüßung der zahlreichen Schaulustigen zu Beginn der Abrissaktion sagte Illingens Bürgermeister Armin König, dass es aufgrund der demographischen Entwicklung in den Dörfern immer mehr Leerstände gebe. Mit der Demontage dieses Hauses, das seit 30 Jahren leer stehe, werde man das Ziel verfolgen, „mehr Dorf für weniger Leute“ zu schaffen.

Otmar Weber, der im Umweltministerium die kommunalen Projekte federführend leitet, begründete den Abriss auch unter dem Aspekt der

Dorfschönheit: „So ein Haus verschandelt die ganze Straße.“ Nun sei man gespannt, was die Bürger, die sich zur Dorferneuerung in einer Lenkungsgruppe organisiert haben, „aus dieser Ecke machen werden“.

Das Umweltministerium versuche, so Weber weiter, unterschiedliche Arten von Abriss in den saarländischen Dörfern zu unterstützen. Danach wird Privatleuten ein Darlehen gewährt, um sie zum Abriss zu ermuntern, „statt Ruinen stehen zu lassen“. Gemeinsam könnten dann die Anwohner oder die Dorfgemeinschaft entscheiden, was man im Zuge der Dorfentwicklung mit der frei gewordenen Fläche anstellen wolle.

Nach Darstellung von König standen in seiner Gemeinde, die rund 18 000 Einwohner zählt, vor einem Jahr bereits 100 Wohngebäude leer. Aber, was noch schlimmer sei: Allein in Illingen haben wir über 500 Häuser, in denen der jüngste Bewohner 70 Jahre alt ist. Das sind die Leerstände von übermorgen.“ In der betreffenden Straße in Illingen lebe in fünf Häusern keiner mehr. Die Herausforderung, die aus dem Bevölkerungsschwund erwachse, können die Kommunen nach Königs Ansicht allein nicht bewältigen. Hierfür müsse sich auch die Bundesregierung etwas einfallen lassen.

Abbildung 28: Kommunales Abrissprogramm in der Gemeinde Illingen (Saarland) - gefördert im Rahmen der Landes-Projektinitiative MELanIE⁵⁸

⁵⁸ Vgl. Ministerium für Wirtschaft und Wissenschaft des Saarlandes, Agentur Ländlicher Raum (Hrsg.): Dokumentation „Modellprojekt – Revitalisierung der Brückenstraße 2007 - 2009“, S. 23.

MELanIE steht für: Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Innerörtliche Entwicklung.

Eine Förderung des vollständigen oder teilweisen Rückbaus kann wie folgt organisiert werden:

- o Die Immobilie liegt in einem „Programm- bzw. Planungsgebiet“ der Kommune nach Städtebauförderungsrecht. Die Förderung der Beseitigung von Bausubstanz ist bereits ein Element in **verschiedenen Programmen der Städtebauförderung** (s.o.). Soweit es sich um eine dieser Gebietskulissen handelt, sollte darauf aufbauend eine bedarfsgerechte Förderung möglich sein. Soweit im Einzelfall ohne Mitwirkung des Eigentümers gearbeitet werden soll, müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des städtebaulichen „Rückbau- und Entsiegelungsgebot“ nach § 179 BauGB (ursprünglich „Abbruchgebot“) oder des Modernisierungsgebotes nach § 177 BauGB vorliegen.⁵⁹
- o Eine weitere Möglichkeit ergibt sich durch die Bereitstellung eines eigenen (Abriss-)Förderprogramms auf kommunaler Ebene.⁶⁰ **Kommunale Abrissprogramme** sind dann in Betracht zu ziehen, wenn die besondere Sensibilität der Leerstandsproblematik vor Ort eine kommunale Entscheidungsautonomie verlangt. Eine pauschale Landesförderung solcher kommunaler Aktivitäten sollte gegeben sein. Der Erwerb einer Immobilie durch die Kommune mit dem Ziel des Abrisses sollte auch angesichts der kommunalen Haushaltslage nur in besonderen Fällen des öffentlichen Interesses als Lösungsvariante zur Anwendung kommen.

Beratung und Marketinginstrumente gegen den Gebäudeleerstand

Einem **guten Beratungsangebot für die Eigentümer** und potenziellen neuen Nutzern ist ein sehr großer Bedarf und eine hohe Bedeutung zuzurechnen. Wichtige Handlungsansätze gegen den Gebäudeleerstand resultieren zudem aus dem Ziel, eine Belebung der Nachfrage durch Marketinginstrumente herbeizuführen. Beides soll erreichen, dass die Realisierungschancen von ernsthaften Projektideen verbessert werden und die Quote der gescheiterten Projekte möglichst gering gehalten wird.

Ein zielgerichtetes Beratungsangebot wird dazu beitragen, den Gebäudeleerstand zu verringern. Sowohl die Kommunen als auch die Immobilieneigentümer sind auf **Know-How-Transfer** seitens des Landes und **geeigneter Fachstellen** (Hochschulen, Planer, Architekten, Sparkassen etc.) angewiesen. Die Beratung sollte sich auf das gesamte Aufgabenspektrum von der Innenentwicklung und der Erarbeitung entsprechender Ortsentwicklungskonzepte über die Unterstützung bei Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsanalysen sowie das Marketing bis zu den Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten erstrecken. Weiterhin sollte das Beratungsangebot auch die vorbeugende Leerstandsvermeidung und die Optionen durch Zwischennutzungen umfassen. Dazu gehört im Vorfeld die Entwicklung entsprechender Tools, die den Beratungsakteuren zur Verfügung gestellt werden können.

Zur Belebung der Nachfrage sind die **potenziellen Nutzergruppen** von Interesse (vgl. auch Ziff. 1.3). Die mengenmäßig relevanteste Gruppe sind die älteren

⁵⁹ Außerhalb von „Programmgebieten“ nach Besonderem Städtebaurecht kann ein Abriss ohne Zustimmung des Eigentümers nur stattfinden, wenn eine Gefahr für die Sicherheit besteht.

⁶⁰ Hierbei sind als wesentliche Aspekte zu berücksichtigen: - Investitionen in den Abriss (Förderung) müssen für den Fördergeber - soweit möglich - gesichert werden. - Die Kommune kann eigenverantwortlich über die Mittelvergabe entscheiden. - Ziel des Förderprogramms ist in erster Linie die Beseitigung von Objekten mit gravierenden Missständen, deren Beseitigung keine negative Folgewirkung für das Ortsbild auslöst (potenzieller Zielkonflikt in dichten, historischen Ortskernlagen).

Menschen, die in städtischen wie in ländlichen Räumen der Wunsch nach altersgerechten Wohnformen bewegt (Seniorenwohnungen, Alten- und Pflegeeinrichtungen, Mehrgenerationenwohnen, Wohngruppenprojekte). Allerdings ist die Umzugskette zu bedenken, denn i.d.R. wird jeweils eine größere Wohnung/Haus frei. Besonders interessant für die Nutzung von Leerstandsobjekten sind Nachfrager für das sog. „freizeitorientierte Wohnen“, denn diese zählen häufig zum bessergestellten Teil der Bevölkerung; ebenso sind Nachfrager nach Ferien- und Zweitwohnsitzen einzustufen. Schließlich gibt es die sehr heterogene Gruppe der „Raum- oder Landpioniere“, für die die Möglichkeit des individuellen

Lebensstils, häufig in Verbindung mit einer selbständigen gewerblichen Tätigkeit, im Mittelpunkt steht.⁶¹

Die Vermarktung von Immobilien in strukturschwachen Gebieten zeigt überwiegend, dass klassisches Immobilienmarketing - „Annonce schalten und abwarten!“ - immer häufiger nicht zum Ziel führt. Es gibt deutlich mehr Angebote als Nachfrager; zudem bieten diese - zumindest aus Sicht des ortsfremden Bewerbers - vielfach eine ähnliche „Ware“ an. Daher sollte das Marketing nicht nur das Einzelobjekt bewerben, sondern auch den Ort und seine Umgebung einschließlich Nachbargemeinden und Zentren ansprechend darstellen (Dorf-/Ortsmarke-

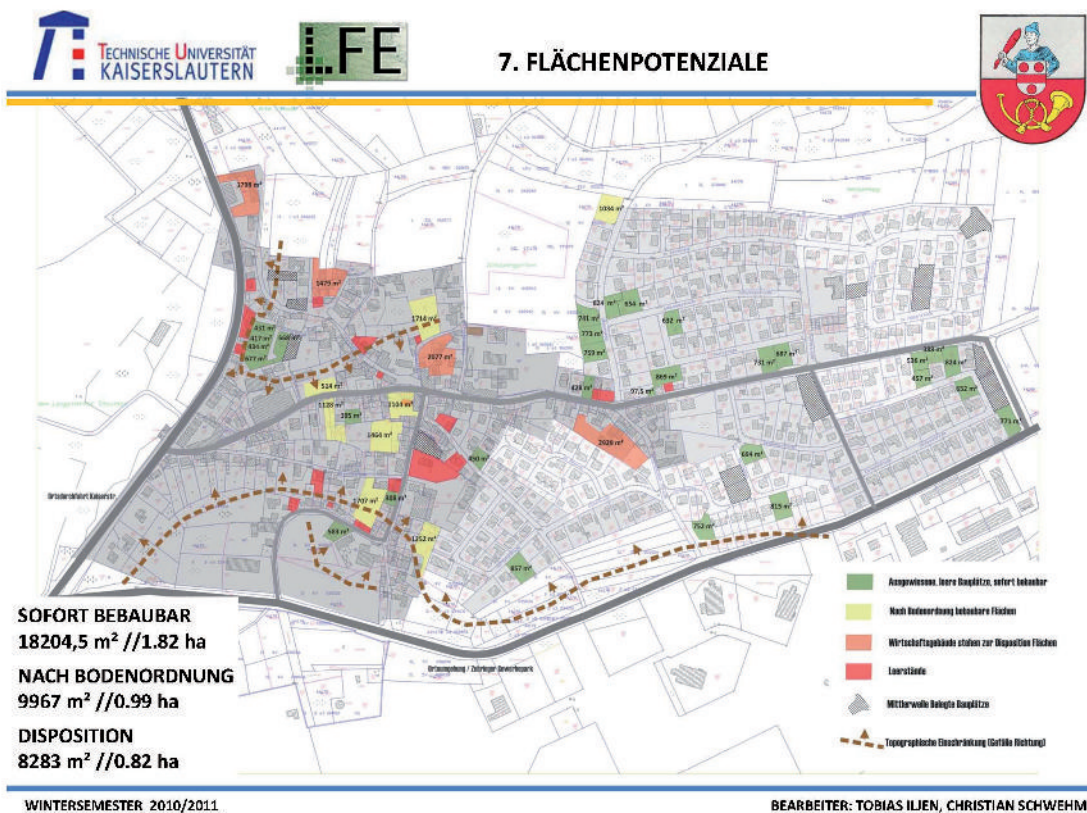


Abbildung 29:
Beispielhafte Erfassung und Bilanzierung innerörtlich verfügbarer Gebäude- und Bauflächenbestände⁶²

⁶¹ Vgl. Vonderach, G. (2009): Land-Pioniere. Kulturelle Initiativen braucht das Land. In: Land-Berichte - Sozialwissenschaftliches Journal, Jg. XII, Heft 2, S. 74 - 90.

⁶² Auszug aus Studienarbeit an der TU Kaiserslautern, Studiengang Raum- und Umweltplanung; Bearbeitung: Schwehm, Iljen, 2011.

ting). Benötigt wird ein **aktivierendes Marketing**, das langfristig angelegt ist und den Ort und seine Umgebung dauerhaft interessant macht. Dabei steht im Fokus,

- o Interesse am Ort zu wecken,
- o Sympathisanten zu finden und
- o Informationen über die Ziele für den Ort und die Ortsgemeinschaft sowie
- o Informationen über die Arbeit an der Ortsentwicklung zur Verfügung zu stellen.

Ein aktivierendes Marketing wirkt nicht nur nach außen, sondern hat gleichermaßen wichtige Effekte für die Diskussionen und **Aktivitäten nach innen** in die Gemeinde hinein. Den psychologischen Hemmnissen, mit dem Ort auf der „Verliererstraße“ zu sein, werden koordinierte Aktivitäten der Ortsgemeinschaft entgegen gestellt. Die Zielsetzung nach innen sollte den gleichen Stellenwert haben wie das Marketing nach außen; selbst wenn keine neuen Interessenten gewonnen werden würden, wäre die Arbeit für das Marketing, die wesentlich von der Ortsgemeinschaft getragen werden muss, identitätsstiftend und dadurch auch zielführend.

Das **aktivierende Ortsmarketing** sollte mindestens die im Folgenden aufgeführten Bestandteile umfassen:

- o Zunächst ist ein detaillierter Überblick über die Gebäude- und Bauflächenbestände unverzichtbar; dazu gehört auch die laufende Erfassung der Veränderungen einschließlich der Leerstandserfassung (vgl. Ziff. 1.4). Hierzu ist ein aktuelles **Baulücken- und Leerstandskataster** erforderlich (§ 200 BauGB). Zusammen mit der Bedarfseinschätzung aus dem Ortsentwicklungskonzept ermöglicht dies ein Monitoring der Ortsentwick-

lung. Diese Bilanzierungen sollten den Gemeinden verbindlich vorgeschrieben und die erstmalige Erstellung fachlich wie finanziell unterstützt werden. Das Leerstandskataster ist Voraussetzung für entsprechende Marketingmaßnahmen und soll durch ergänzende Angaben, z.B. in Form eines Grundstücks-Gebäudesteckbriefes (Größe, Zustand, Erschließung, Aufteilung, Teilungsmöglichkeiten, bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Einordnung u.a.) sowie Grundlagen und Informationen für Umnutzungsinteressierte enthalten. Auf die Einhaltung des Datenschutzes ist zu achten.

- o Ein sehr wichtiger Aspekt zur Unterstützung der von Leerstand betroffenen Kommunen und Immobilieneigentümern besteht in der Informationsverbreitung der Gebäude- und Nutzungsangebote, von Nutzungsalternativen und Kontaktmöglichkeiten mit potenziellen Käufern oder Pächtern. Dazu sollte die Idee der **Gebäude- und Hofbörsen** modifiziert werden. Für Gebäudebörsen gibt es sehr unterschiedliche Ansätze, sowohl hinsichtlich des erfassten Gebietes als auch der inhaltlichen Ausrichtung. In zehn Flächenländern sind heute landesweite Hof- und Gebäudebörsen im Internet aktiv tätig, in Rheinland-Pfalz die Gebäudebörse des Innenministeriums. Gleichfalls gibt es regionale Börsen (z.B. DorfhausMarkt - Marktplatz für Gebäude und Bauteile - für Teile von Hessen, Nordrhein - Westfalen und Niedersachsen; www.dorfhausmarkt.de) sowie solche auf Kreis- oder Gemeindeebene. Wichtig ist, dass die Portale den Stil einfacher Maklerangebote vermeiden. Erfolg versprechend sind Börsen, die sowohl Dateien mit Anbietern als auch mit Nachfragern führen; darüber hinaus ist zu empfehlen, weitere Beratungsangebote und Informationen, z.B. über Umbau, Sanierung, Finanzierungswege

usw. zu integrieren. Erfahrungsberichte und gute Umnutzungs- und Sanierungsbeispiele sollten zugleich Interesse für das Leben in Bestandsgebäuden wecken.

In die Gebäudebörse werden die Objekte aufgenommen, deren Eigentümer einer Verfügbarkeit ihrer Immobilie für Dritte zugestimmt haben; dies wird erfahrungsgemäß nur ein Teil der im Leerstandskataster enthaltenen Objekte sein. Beide Verzeichnisse (Leerstandskataster wie Gebäudebörse) sind mit großer Sensibilität aufzubauen und in die Öffentlichkeit zu bringen, um

den Eindruck eines Ausverkaufs des Ortes gar nicht aufkommen zu lassen, sondern die Aktivitäten und Potenziale im Ort hervorzuheben.

- o Der Aufbau einer ansprechenden Börse reicht aber nicht aus, um verfügbare Gebäude und Immobiliensuchende zusammenzubringen. Ein weiteres Element für ein aktivierendes Ortsmarketing sollte der **Aufbau von Netzwerken** zugunsten einer Gemeinde sein. Netzwerke sollen über die zufälligen Kontakte - z.B. durch die Gebäude- und Hofbörse - hinaus Gruppen von Sympathisanten und Multiplikatoren gezielt

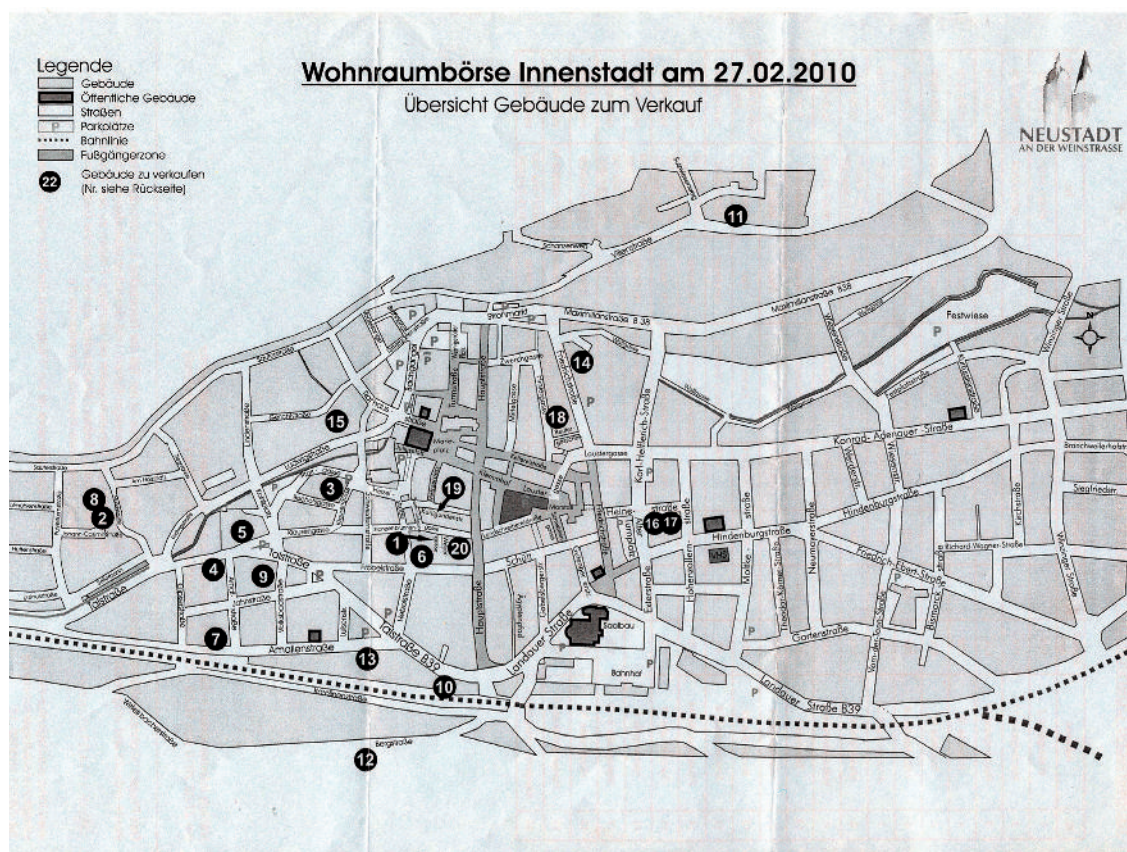


Abbildung 30:

Beispiel: Wohnraumbörse als Aktionstag zur Vermarktung leerstehender bzw. zum Verkauf angebotener Gebäude in der Innenstadt von Neustadt/Weinstraße⁶³

⁶³ Innenstadtoffensive Neustadt an der Weinstraße; gebildet als Netzwerk aus Stadt, Planern, Immobilienvermittlern und Eigentümern; Gefördert als Pilotprojekt durch das Programm „Nationale Stadtentwicklungspolitik“.

ansprechen und einbinden. Das Netzwerk soll sich aus Gruppen aufbauen, die sich langfristig für eine Gemeinde, ihre Potenziale und die dort realisierbaren Lebensentwürfe interessieren. Dabei kann auch an die Erfahrungen zum Aufbau von Wissensgesellschaften, mit denen sich der Beirat aktuell beschäftigt, angeknüpft werden. Der Kontakt kann über Veranstaltungen, Newsletter, Vereinsleben usw. organisiert und verstetigt werden. Seitens des Ortes ist Voraussetzung, dass man bereit ist, sich für Außenstehende zu öffnen. Die **Zielgruppen** können sehr unterschiedliche Hintergründe haben und sollten von der Ortsgemeinschaft festgelegt werden. Naheliegend wären beispielsweise

- Personen, die früher im Ort gelebt haben und aus beruflichen Gründen den Ort verlassen mussten; Interesse an einer Rückkehr kann entstehen, soweit sich die berufliche und familiäre Situation ändert (potenzielle Rückkehrer),
- Personen aus dem Umfeld der Ortsbewohner (z.B. privater und beruflicher Bekanntenkreis, Kontakte über soziale Einrichtungen oder Vereine usw.),
- Personengruppen aus vornehmlich strukturstarken Gebieten, mit denen die Gemeinde eine Art Partner- oder Patenschaft aufbaut (Partnerorte). Dabei ist vor allem an Stadtteile oder Stadtquartiere in Mittel- und Oberzentren zu denken. Grundlage können vorhandene Gemeinsamkeiten und bestehende Verbindungen sein (z.B. über Vereine). Das Ziel wäre erreicht, wenn veränderungswillige Stadtbewohner durch die Kenntnisse aus der Partnerschaft eine Umsiedlung in die Gemeinde prüfen oder dadurch erst dem Gedanken einer Veränderung näher treten; so steigt die Wahrscheinlichkeit,

neue Mitbewohner für geeignete Bestandsgebäude zu gewinnen.

3 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DIE LANDESREGIERUNG UND DIE KOMMUNEN

Bis vor wenigen Jahren war „Leerstandsbewältigung“ ausschließlich private Angelegenheit der Immobilieneigentümer oder - in gravierenden Fällen in städtischen Quartieren - Bestandteil städtebaulicher Programme und Maßnahmen. Durch die Vielzahl potenzieller Leerstände erreichen diese eine neue Dimension und werden zu einem flächenhaften kommunalen und raumpolitischen Belang. Die Auswirkungen von Gebäudeleerständen (vgl. Ziff. 1.5) auf das Gemeinwesen rechtfertigen nicht nur das **Eingreifen der öffentlichen Hand**, sondern machen es künftig vielfach dringend erforderlich. Auf die unrealistische Erwartung, durch die Aktivitäten der öffentlichen Hand die heutige Bestandssituation in allen Regionen vollständig aufrecht zu erhalten, wurde bereits hingewiesen.

Es darf nicht gewartet werden bis die gewünschten (genauen) Statistiken und Prognosen etc. vorliegen, zumal das verstärkte Auftreten von Leerständen, wenn auch in unterschiedlichem Ausmaß, bereits fortschreitet und die relevanten Einflussfaktoren nach allen bestehenden Erkenntnissen diesen Prozess noch erheblich verstärken werden.

Zwar sind bei dieser Aufgabe nach wie vor Private in erster Linie gefordert, jedoch sind die privaten Immobilieneigentümer als Einzelakteure vielfach überfordert und von den jeweiligen kommunalen bzw. interkommunalen Rahmenbedingungen abhängig. Für letztere haben die öffentlichen Hände, insbesondere die Kommunen zu sorgen. Die Kommunen können - wie aufgezeigt wurde - in vielerlei Hinsicht tätig werden, allerdings setzt ihnen ihre häufig desolante Finanzsituation enge Grenzen. Auch bezüglich ihres Know-Hows und des Fachpersonals sind viele Kommunen nicht auf die

se neue Aufgabe vorbereitet. Vor diesem Hintergrund müssen Kommunen durch die gezielte Unterstützung des Landes in die Lage versetzt werden, ihre konkreten Einflussmöglichkeiten zu nutzen.

Daher wird empfohlen, dass sich **das Land in der Leerstandsbeiwältigung engagiert**. Diese neue Aufgabe wird auch in allen anderen Flächenländern als Herausforderung verstanden. Entsprechende Untersuchungen sind z.B. in Baden-Württemberg, Brandenburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und im Saarland in Arbeit; mit dem Programmansatz MELAP II sucht und fördert das Land Baden-Württemberg erste Modellkommunen. In Niedersachsen wird die Umnutzung in zwölf Modelldörfern erprobt. Mit einer konzentrierten Aktion für eine frühzeitige Auffang- und Gegenstrategie kann Rheinland-Pfalz auch bundesweit eine **Vorreiterrolle** übernehmen.

3.1 Generelle Empfehlungen für die Ausrichtung der Landesaktivitäten

1. Für diese strukturpolitische Aufgabe, die sich auf erhebliche Teile des Landes erstrecken wird, sind Ressourcen in Form von **Know-How, Fachpersonal und Finanzmitteln** auf Landesseite erforderlich; letztere werden insbesondere benötigt für die problemspezifische investive (Landes-)Förderung in der Dorf- und Stadterneuerung, zur Unterstützung kommunaler Abrissprogramme und in nicht unerheblichem Umfang für Informations- und Aufklärungsarbeit, Fortbildungskampagnen, die Entwicklung von Unterstützungstools und leerstandsspezifische Beratungsangebote.

2. Als wesentliches mittel- bis langfristiges Aufgabenfeld sollte das Land eine Vorreiterrolle für einen **Bewusstseinswandel** in der Baukultur zugunsten des Gebäudebestandes und der Innenentwicklung übernehmen.

3. Das **Land ist vorrangig Unterstützer der Kommunen**, z.B. beim Flächen- und Immobilienmanagement und der Nutzung des baurechtlichen Instrumentariums. Diese sind wiederum Unterstützer der Gebäudeeigentümer und potenziellen Nutzer. Die Kommunen (und ihre Berater) sind Katalysator und Hauptansprechpartner vor Ort.

4. Die Methoden und Verfahren für die Bewältigung der Leerstandsproblematik sollten anhand von **Modellvorhaben, Testregionen und Modellkommunen** erarbeitet und für die landesweite Anwendung erprobt werden. Da die Problemlagen sehr unterschiedlich sind, wird vorgeschlagen, nach Problemrelevanz zu differenzieren in

- a. objektbezogene Problematik durch einzelne Leerstände,
- b. ortsteilbezogene Problematik, betroffen sind einzelne Ortsgemeinden oder Teilbereiche davon und
- c. überörtliche Problematik, betroffen sind mehrere Verbandsgemeinden, ein Landkreis oder eine Region (vgl. Typisierung in Ziff. 1.3).

5. Das Prinzip der Unterstützung von Kommunen und Eigentümern durch **gebietsbezogene Förderung** - wie aus der Städtebauförderung und der Dorferneuerung bekannt - sollte grundsätzlich auch hier eingesetzt werden. Die Nutzung von EU-ELER-Mitteln und der GAK

für die Dorferneuerung soll geprüft werden, um die verfügbaren Mittel der zusätzlichen Aufgabe entsprechend zu erhöhen.

6. Es wird empfohlen, sowohl lokal innerhalb der Gemeindegebiete als auch interkommunal bzw. regional **Schwerpunktbereiche** zu bestimmen, in denen der Einsatz öffentlicher Ressourcen konzentriert wird (gezielter Maßnahmeinsatz, in Anlehnung an Stadtumbaugebiete). Im Vordergrund sollten Dörfer, Grundzentren und ggf. Mittelzentren außerhalb der prosperierenden Metropolregionen und Entwicklungsschwerpunkte stehen. Überwiegend betroffene Bereiche innerhalb dieser Kommunen sind die Ortskerne, die Bereiche an den Haupt- und Durchgangsstraßen und die Ein- und Zweifamilienhausgebiete der 50er bis 70er Jahre.

7. **Direkte Investitionen** des Landes in den Zwischenerwerb von Immobilien sowie die Einrichtung eines „Landesgrundstücksfonds“ werden nicht vorgeschlagen. Hier wird stattdessen der indirekte Weg über die Kommunen/Zusammenschlüsse von Kommunen und deren Unterstützung befürwortet.

8. Die **Auswahl der Projektgebiete** sollte seitens des Landes unter regionalen Entwicklungsaspekten, der Bereitschaft zur interkommunalen Zusammenarbeit und unter Einbeziehung des Engagements der Ortsgemeinschaft (einschließlich Kommunalpolitik) vorgenommen werden. Dazu sind inhaltliche und methodische Vorarbeiten auf Landesseite notwendig. In dem Zusammenhang ist auch der Frage nachzugehen, ab wann die öffentliche Hand Unterstützungsmaßnahmen anbieten sollte.⁶⁴

⁶⁴ Eine quantitative Festlegung - z.B. mehr als 2 %, 5 % oder 10 % des Gebäudebestandes in einem bestimmten Bereich sind von aktuellem/potenziellem Leerstand betroffen - wird der Problematik meist nicht gerecht.

3.2 Handlungsempfehlungen zur Unterstützung der Bewusstseinsbildung

Die Unterstützung der Bewusstseinsbildung für neue Ansätze der Siedlungsentwicklung und Leerstandsbe-wältigung ist in erster Linie eine übergreifende Auf-gabe des Landes. Auf Basis der Handlungsansätze gemäß Ziff. 2.2 werden folgende Maßnahmen und Ziel-setzungen empfohlen:

- o **Informations- und Sensibilisierungsoffensive** zur Bewusstseinsbildung vor Ort, da die Leerstandsproblematik immer noch zu wenig Beachtung findet und die Innenentwicklung gegenü-ber der Außenentwicklung immer noch vielfach vernachlässigt wird.

- o Vier **Zielgruppen** sind mit folgenden inhaltlichen Schwerpunkten anzusprechen:

- Zielgruppe **Kommunen/Kommunalpolitiker**: Insbesondere Innenentwicklung mit Schwer-punkt Wirtschaftlichkeitsvergleich für Innen-/ Außenentwicklung sowie Darstellung der öko-nomischen Risiken einer zunehmenden Leerstandsentwicklung.

- Zielgruppe **Immobilieeigentümer**: Insbeson-dere Potenziale von Bestandsimmobilien im Vergleich zum Neubau, Schwerpunkte z.B. his-torisch geprägte Individualität der Gebäude, Platzangebot, Beitrag Ortsbild, Modernität im Altbau (auch Energie und Haustechnik) sowie Kosten, Gebühren und Abgaben.

- Zielgruppe **Multiplikatoren**: Sparkassen, Ban-ken und Bausparkassen, Eigentümerverbände (Haus und Grund), Wohnungsbaugesellschaften

(zugleich Eigentümer), Bauwirtschaft, Architek-tenschaft, Vertreter der Baukultur und Heimat-pflege.

- Zielgruppe **Bürgerinnen und Bürger**: Beson-ders wichtig ist es, ein Umdenken bei den Bürgerinnen und Bürgern herbeizuführen, das besonders die Innenentwicklung und die Wert-schätzung des Gebäudebestandes befördert. Erst dann wird bei der Kommunalpolitik die Be-reitschaft entstehen, auch Maßnahmen zu er-greifen, die langfristig zielführend, aber heute noch unpopulär sind.

- o Maßnahmen zur Bewusstseinsbildung sollten sowohl auf dem Gebiet der breiten **Öffentlich-keitsarbeit** als auch fachspezifisch in der ge-samten Baubranche erfolgen. Als Mittel sind zu nennen: Vorträge und Seminare, Medienarbeit, objektbezogene und modellhafte Expertisen, Internetplattform mit Newsletter, Wanderaus-stellung, Wettbewerbe etc.

Als **erste konkrete Einzelmaßnahmen** werden empfohlen,

- einen Innenentwicklungspreis auszuschreiben,

- mit den Veranstaltern regionaler Immobilien-messen zu vereinbaren, dass die Mehrheit der Aussteller auch Innenentwicklungsprojekte und die Umnutzung von Bestandsobjekten be-wirbt und

- mit den Sparkassen angesichts ihrer kommu-nalen Verknüpfung zu vereinbaren, dass sie künftig Innenentwicklungsprojekte und die Umnutzung von Bestandsobjekten gleichbe-rechtigt mit Neubauprojekten behandeln und bewerben.

3.3 Handlungsempfehlungen zur Unterstützung der Konzeptebene

Aufbauend auf den Ansätzen gemäß Ziff. 2.3 zielen die Handlungsempfehlungen auf die Unterstützung des Landes für Kommunen und interkommunale Zusammenschlüsse bei der Erarbeitung zukunftsweisender Konzepte zur Steuerung der künftigen Entwicklung ab. Gleiches gilt aber auch im Bereich der Planungskompetenzen des Landes (Landes- und Regionalplanung, Ländliche Entwicklung, Fachplanungen). Dazu wird Folgendes empfohlen:

- o Erarbeitung beispielhafter Inhalte und Darstellungsformen von **Planungskonzepten im Fall von Gebäudeüberhang** in Zusammenarbeit mit Universitäten sowie Architekten- und Planerverbänden; gleiches gilt für interkommunale Konzepte zur Sicherung der Infrastrukturen. Dies erfordert teilweise **neuartige Planungsaussagen** (insbesondere in der Dorferneuerung) und einheitliche kommunale Wohnbaulandbedarfsberechnungen. Die Prozesse zur Erarbeitung und Abstimmung der Konzepte sind - auch kommunalpolitisch - schwierig und sollten von Seiten des Landes unterstützt werden. Ziel der Landesaktivitäten sollte sein, geeignete methodische Ansätze und Mindestinhalte zu erarbeiten, um die Arbeit der Kommunen vor Ort zu erleichtern.
- o Die stärkere Beachtung und **Ausschöpfung der Innenentwicklungspotenziale** in den Kommunen sollte seitens des Landes eingefordert werden. Den kommunalen Akteuren gilt es einerseits die Auswirkungen einer unkontrollierten Flächenausweisung hinsichtlich der Attraktivität des Wohnumfeldes als auch der Immobilienwerte zu verdeutlichen und andererseits Lösungsansätze aufzuzeigen, wie z.B. durch

- Analyse und Bereitstellung von Beste-Praxis-Beispielen,
- Erarbeitung von Qualitätskriterien der Innenentwicklung, Vergabe eines entsprechenden „Gütesiegels“ für Planungskonzepte,
- Einführung einer „Bestandsverträglichkeitsprüfung“ bei der Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich (in Anlehnung an die Umweltverträglichkeitsprüfung; rechtlich nur auf freiwilliger Basis möglich).

Im gleichen Zuge sollten für weite Teile des Landes restriktivere Zielvorgaben der überörtlichen Raumplanung für die kommunale Außenentwicklung eingeführt werden.

- o Herbeiführung einer **Koordinierung** der regionalen und interkommunalen Planungen mit den Planungsinstrumenten im **Bereich der Ländlichen Entwicklung** (LEADER/ILEK/Regionalmanagement). Die Fördermittel aus diesen Programmen sollten auch an Maßnahmen gegen den Gebäudeleerstand gekoppelt werden.
- o Durchführung und Veröffentlichung beispielhafter **Kostenrechnungen bzgl. Innen-/Außenentwicklung** bei wachsenden Leerständen einschließlich Infrastrukturkosten; Abschätzung der tatsächlichen Aufschließungskosten aus Sicht des kommunalen Haushalts; kostenlose Bereitstellung einer Folgekostensoftware für die Kommunen (vgl. Modellprojekt „Folgekostenrechner“ des Landes Rheinland-Pfalz) und Weiterentwicklung zu „dynamischen Folgekostenrechnern“; Typisierung von Neubaugebieten nach Risikoklassen auf der Grundlage ökonomischer Indikatoren/Schwellenwerte einschließlich der Auswirkungen auf kommunale und private Haushalte.

- o **Fortbildungs- und Qualifizierungsoffensive** für kommunale Mandatsträger, Verwaltungsmitarbeiter und Stadtplaner, in Kooperation mit entsprechend ausgerichteten Hochschulen sowie Architekten- und Planerverbänden. Aufbau einer kompetenten Anlaufstelle mit Anbindung an eine Hochschule.
- o Die Erprobung der neuen Planungsaufgaben sollte anhand von **Modellprojekten und Modellkommunen** unter Berücksichtigung der typischen Siedlungsstrukturen in Rheinland-Pfalz erfolgen; die Modellprojekte sollten analog zu den bundesweiten ExWost-Vorhaben die Innovation und Übertragbarkeit im Fokus haben; die Modellkommunen können von einer Förderung der Planungs- und Abstimmungsarbeiten profitieren.
- o Vertiefung von Arbeitsweisen und Organisationen der **interkommunalen Abstimmung**, der dauerhaften Zusammenarbeit und von Ausgleichssystemen.
- o Für Gebiete mit gravierender regionaler Leerstandsproblematik wird ein **interministerieller Lösungsansatz** empfohlen, um eine Fokussierung der Landesaktivitäten zu erreichen.

„WOHNEIGENTUM FÜR GENERATIONEN“
auf der Bundesgartenschau 2011 Koblenz

am 20. Mai 2011, ab 9.30 Uhr im Kaisersaal des Kurfürstlichen Schlosses Koblenz



Abschlussveranstaltung des ExWoSt-Forschungsprojektes

„Wohneigentum für Generationen - Siedlungen zukunftsfähig gestalten und entwickeln.“



Abbildungen 32/33:
Beispielhaftes Modellprojekt „Wohneigentum für Generationen“ zur umsetzungsorientierten Erprobung der Entwicklung von ausgewählten Siedlungen im Bestand⁶⁶

⁶⁶ Modellprojekt des Landes Rheinland-Pfalz, gefördert vom Ministerium der Finanzen im Rahmen des Programms ExWoSt und vom Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, 2009 - 2011.

3.4 Handlungsempfehlungen zur Unterstützung der Maßnahmen-ebene

Die Akteure auf der Maßnahmenebene, die es in erster Linie zu unterstützen gilt, sind die **Grundstückseigentümer**, die **neuen Interessenten** und die **Ortsgemeinschaft**. Die Unterstützung soll darauf ausgerichtet sein, die private Initiative und Motivation dieser Gruppen für die Leerstandsgebäude gemäß den Ansätzen unter Ziff. 2.4 zu verbessern. Die Maßnahmen sollten auch vorausschauend die künftige Leerstandsvermeidung im Blick haben. Dazu bedarf es auch auf der Maßnahmenebene sowohl inhaltlicher und personeller als auch finanzieller Ressourcen.

- o Veranlassung und Unterstützung der **Aufstellung von Baulücken- und Leerstandskatastern** in den Gemeinden; Erprobung geeigneter Methoden und Inhalte anhand vorliegender Erfahrungen; Bereitstellung einer geeigneten Datenbankgrundlage, die auch ein Monitoring der Bauflächenentwicklung erlaubt. Festlegung der Regionen und Landkreise, in denen eine flächenhafte Leerstandserfassung durchgeführt werden soll.
- o Veranlassung und Unterstützung einer **objektbezogenen Beratung** in den Modellkommunen, u.a. durch
 - Aufbereitung und Analyse von **Beste-Praxis-Beispielen** in Rheinland-Pfalz, Vervollständigung durch relevante Beispiele aus anderen Bundesländern (u.a. weitreichende Beispiele in Sachsen-Anhalt) und Staaten; Systematisierung/Differenzierung von Leerständen nach Qualitätsmerkmalen und Ableitung von Problem-/Restriktionsklassen; Einbindung der Wohnungswirtschaft und anderer Experten;

- Abschätzung der Projektchancen; Entwicklung eines Tools zur Machbarkeits- und **Wirtschaftlichkeitsanalyse** für Umnutzungsprojekte;
- Betreiben einer Clearingstelle für **Förderungsmöglichkeiten** von Leerstandsobjekten (ressortübergreifend).
- o Beratung und Unterstützung bei der Organisation eines aktivierenden **Ortsmarketings**, getragen von der Ortsgemeinschaft, u.a.
 - Erarbeitung von **Marketingkonzepten** mit der Ortsgemeinschaft, ggf. Moderation,
 - Bereitstellung von Informationen, Erfahrungen und Fortbildungen über den **Aufbau einer Gebäude- und Hofbörse** entsprechend den Anforderungen in Ziff. 2.4,
 - Unterstützung von Beispielen der **Netzwerkbildung und der überörtlichen Kooperation**,
 - **Preisauslobung** für das beste Konzept eines aktivierenden Ortsmarketings.
- o Das **finanzielle Engagement des Landes** vor Ort sollte konzentriert werden auf
 - Erarbeitung und Bereitstellung von breit angelegten Beratungs- und **Unterstützungsangeboten** einschließlich Fachpersonal,
 - **Erweiterung der Förderkulissen** der Stadt- und Dorferneuerung auf die Belange von Leerstands- und Umnutzungsprojekten einschließlich Abriss oder Teilabriss bzw. Koordinieren der Förderinstrumente einschließlich der integrierten ländlichen Entwicklung zu einem speziellen Förderinstrumentarium im Rahmen bestehender Förderprogramme,

- Überprüfung bestehender Förderprogramme zur Erweiterung der (finanziellen) **Anreize zugunsten der Innenentwicklung.**

3.5 Handlungsempfehlungen zu organisatorischen Maßnahmen

Bezüglich der empfohlenen Unterstützungsangebote bzw. -maßnahmen des Landes zur Bewältigung der Leerstandsprobleme werden folgende organisatorische Maßnahmen vorgeschlagen, die sich ohne größeren zusätzlichen Personalbedarf realisieren lassen:

Landesebene:

- o Bildung einer **Koordinierungsstelle „Gebäude-Leerstandsbewältigung“** beim Ministerium des Innern und für Sport in Verbindung mit der ADD zur Steuerung der verschiedenen Aktivitäten von Seiten des Landes, insbesondere mit folgenden Aufgaben:
 - Zusammenarbeit in der Landesregierung,
 - Zusammenarbeit mit Verbänden der Bau-, Architektur- und Planungsbranche,
 - Steuerung von Maßnahmen zur Bewusstseinsbildung in den Zielgruppen,
 - Auswahl von Testregionen oder Modellkommunen,
 - Koordinierung von Finanzierungs- und Fördermaßnahmen des Landes.
- o Einrichtung einer **Service-Kompetenzstelle** zur Beratung und fachlichen Unterstützung des

Landes und insbesondere der Kommunen bei der Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz in Kooperation mit der TU Kaiserslautern.

Einige in den Handlungsempfehlungen vorgeschlagene Instrumente und Maßnahmen sind erst in Ansätzen erprobt oder sollten als Hilfsmittel für die Arbeit vor Ort entwickelt werden, mit dem Ergebnis, dass bis heute noch kein genereller erfolgversprechender Lösungsweg nachweisbar ist. In der **Vervollständigung der Methodik und ihrer Erprobung in Testregionen und Modellkommunen** wird eine wichtige Aufgabe der Service-Kompetenzstelle gesehen. Dazu gehört u.a.

- Bündelung von Know-How und dessen Umsetzung in die Praxis,
- Auswertung von Beste-Praxis-Beispielen aus Rheinland-Pfalz, anderen Bundesländern und Nachbarstaaten,
- Erarbeitung von Vorgehensweisen und Tools zur Unterstützung der Arbeit vor Ort gemäß den Handlungsansätzen und -empfehlungen,
- Durchführung von Fortbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen mit Erfahrungsaustausch (Wissensdialoge etc.),
- Anlaufstelle für die Kommunen, insbesondere für die Testregionen oder Modellkommunen zur beispielhaften Erprobung von Methoden und Verfahren für die Bewältigung der Leerstandsproblematik in der Praxis,
- Auswertung der Ergebnisse der Modellprojekte und Ableitung von Folgerungen nach Fallgruppen,

- Bindeglied und Koordination mit Fachverbänden sowie mit Universitäten und Hochschulen, die in Lehre und Forschung einen Fokus auf die sich abzeichnenden Probleme legen.

Kommunalebene:

- o Zunächst wird für die Testregionen und Modellkommunen empfohlen, jeweils einen „**Leerstandsberater**“ (Beratungsstelle für Leerstandsprobleme z.B. bei der Bauverwaltung) in enger Verbindung zu den Verantwortlichen vor Ort zu benennen; zu letzteren gehören - so weit vorhanden - insbesondere auch die kommunalen Wohnungsunternehmen. Auf diese Weise können viele der Arbeiten, die in den Handlungsempfehlungen dieses Positionspapiers für die Konzept- und Maßnahmenebene vorgeschlagen sind, aufgegriffen werden. Dem/Der „LeerstandsberaterIn“ obliegt insbesondere:

- Rolle als Ansprechpartner vor Ort für die Eigentümer, Ortsgemeinschaft, Gemeindeverwaltung usw. in leerstandsbezogenen Fragestellungen,
- Koordination bzw. Durchführung der Aktivitäten vor Ort, auch in interkommunaler Zusammenarbeit, u.a. Leerstandsmanagement,
- Unterstützung der Kommunikation zwischen den Beteiligten sowie individuelle aktivierende Ansprache und Motivation,
- Kooperation mit der Koordinierungsstelle im ISM und der Service-Kompetenzstelle bei der EA sowie anderen Fachstellen.



Beirat für Kommunalentwicklung Rheinland-Pfalz
c/o TU Kaiserslautern, Bau 57
Postfach 3049
67653 Kaiserslautern

Telefon 0631-205-2488
Telefax 0631-205-4313

www.ea.rlp.de