

KREISVERWALTUNG KAISERSLAUTERN

Abt. Bauen und Umwelt - Kreisentwicklung/Landesplanung
Dipl.-Ing. René Mar / Dipl.-Ing. Matthias Bächle



Arbeitspapier zur Leerstandsproblematik im Landkreis Kaiserslautern

in Anlehnung an das Positionspapier „Der Beitrag der öffentlichen Hand zur Bewältigung der Gebäude-Leerstandsentwicklung in Rheinland-Pfalz“ vom Beirat für Kommunalentwicklung Rheinland-Pfalz (2011)

[internes unzensiertes Papier]

Kaiserslautern, den 30.04.2012

INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung	3
1. Rahmenbedingungen	4
1.1 Demographische Entwicklung	4
1.2 Entwicklung der privaten Haushalte.....	4
1.3 Wohnungs- und Immobilienmarkt	5
2. Problemlagen	7
2.1 Typisierung von Problemlagen	7
2.2 Ortskerne.....	7
2.3 Neubaugebiete der Nachkriegsjahrzehnte.....	7
3. Abwärtsspirale des Leerstands.....	9
4. Auswirkungen auf öffentliche Hand und das Gemeinwesen	10
5. Handlungsempfehlungen / Maßnahmenkatalog	11
Zusammenfassung und Ausblick	13

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Bevölkerungsprojektion für den Landkreis Kaiserslautern im Zeitraum 2006 bis 2020

Abb. 2 und 3: Neubaugebiete mit einem hohen Anteil noch unbebauter Grundstücke (Quelle: Beirat für Kommunalentwicklung Rheinland-Pfalz (2011): Positionspapier)

Abb. 4 und 5: Leerstehende und entwicklungsfähige Wohngebäude mit geringer Nachfrage (Quelle: Beirat für Kommunalentwicklung Rheinland-Pfalz (2011): Positionspapier)

Abb. 6: Großes Neubaugebiet der 70-er Jahre mit ungünstigen Lagebedingungen in einer kleinen ländlichen Gemeinde (Quelle: VG Selters, Bauabteilung)

Abb. 7: Die Abwärtsspirale des Leerstands

Abb. 8: Beispielhafte Erfassung und Typisierung von Potenzialen für die bauliche Innenentwicklung (Quelle: Studienarbeit TU Kaiserslautern, Studiengang Raum- und Umweltplanung, 2008)

Abb.9: Beispielhaftes Konzept für die Ausnutzung innerörtlicher Gebäude- und Bauflächenpotenziale (Quelle: Studienarbeit TU Kaiserslautern, Studiengang Raum- und Umweltplanung, 2008)

EINLEITUNG

Aufgrund der demographischen Entwicklung und des (land)wirtschaftlichen Strukturwandels ist damit zu rechnen, dass der bereits **in einzelnen Orten punktuell verstärkt vorhandene Gebäude-Leerstand** im Landkreis Kaiserslautern in den nächsten Jahren **erheblich zunehmen wird**. Die Überlagerung von Sterbeüberschuss und Wanderungsverlusten führt dazu, dass die Bevölkerung zukünftig schrumpft und infolge dessen auch die Nachfrage nach Wohnraum weiter abnimmt. Auch gegenläufige Einflussfaktoren wie eine weiter zunehmende Wohnfläche pro Kopf, eine steigende Anzahl kleinerer privater Haushalte und eine Erhöhung der Eigentumsquote können diese Entwicklung im Landkreis Kaiserslautern nach allen derzeitigen Prognosen allenfalls verzögern, aber nicht aufhalten. Die Hauptfolgen eines größer werdenden strukturellen Leerstands (davon spricht man, wenn ein Gebäude mind. ein Jahr ungenutzt ist) in Wohngebäuden¹⁾ zeigen sich in einer unterausgelasteten sozialen und technischen Infrastruktur. Dadurch steigen die gemeindlichen Kosten für die Unterhaltung der Infrastruktur bei zugleich sinkenden Einnahmen, womit die kommunalen Haushaltsdefizite weiter ansteigen.

Aus der Leerstandsproblematik bei Wohngebäuden ergeben sich sowohl für Eigentümer, Gemeinden als auch den Landkreis weitgehend neuartige, komplexe Problemstellungen, da sich die Problematik nicht auf einen Gebiets- bzw. Gebäudetypus konzentriert und zudem, je nach den örtlichen Gegebenheiten (z.B. Lage an stark befahrenen Straßen) jeweils unterschiedlich darstellt. Im Landkreis Kaiserslautern liegt die größte Gefahr darin, dass die schleichende Zunahme einzelner Leerstände sich unbemerkt fortsetzt und zur schrittweisen Verödung ganzer Ortskerne führt. Denn dort überlagern sich verschiedene Problemlagen:

- ungünstige Alters- und Bewohnerstruktur (hoher Anteil Älterer, oft allein stehend)
- anhaltender Rückgang der landwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit
- schlechte Gebäudesubstanz und ungünstiger Grundstückszuschnitt, Grenzbebauung

Weiterhin ist in Baugebieten aus den 60er/70er-Jahren aufgrund einer gleichmäßigen, gehobenen, Altersstruktur mittelfristig mit höheren Leerständen zu rechnen.

Das vorliegende Arbeitspapier dient als Einstieg, sowohl für die verantwortlichen Akteure auf örtlicher Ebene (Orts- und Verbandsgemeinde) sowie überörtlicher Ebene (Kreise) als auch für den einzelnen Bürger das **Bewusstsein für die Leerstandsproblematik** und die weitreichenden Folgen **zu schärfen**.

Insoweit werden jeweils kurz gefasst zunächst die regionalen Rahmenbedingungen der Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktentwicklung erläutert sowie die daraus resultierenden „Hauptproblemlagen“ skizziert. Im Anschluss folgen eine Darstellung der „Abwärtsspirale des Leerstands“ und deren vielfältigen Auswirkungen auf die öffentliche Hand und das örtliche Gemeinwesen. Schließlich werden exemplarische Strategien aufgezeigt, mit denen es möglich ist, den Trend „aktiv zu begleiten“.

¹ Leerstände bei Industrie und Gewerbe sowie Gebäude der Infrastruktur bleiben hier unberücksichtigt.

I. RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Demographische Entwicklung

Die „demografische Wende“ macht sich in Rheinland-Pfalz seit der Jahrtausendwende bemerkbar, wobei die Bevölkerungsrückgänge im Landkreis Kaiserslautern höher ausfallen als im Landesdurchschnitt. Nach einer Bevölkerungsprojektion aus dem Jahr 2006 wurde im Landkreis Kaiserslautern für die überwiegende Zahl der Kreisgemeinden **ein Rückgang der Bevölkerung um über 5 % im Zeitraum von 2006 bis 2020 prognostiziert** (s. Abb. 1). Die tatsächliche Entwicklung verlief bis 2010 teils noch deutlicher rückläufig, so dass zukünftig von einer überörtlich zunehmenden Leerstandsproblematik auszugehen ist, die das Gebiet des gesamten Landkreises betrifft. Auch die kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnungen für die einzelnen Verbandsgemeinden bestätigen im Wesentlichen die Einschätzungen der Prognosen für den Landkreis, wobei bei kleinräumigen Vorhersagen deren Unsicherheit bedacht werden muss.



Abb. 1: Bevölkerungsprojektion für den Landkreis Kaiserslautern im Zeitraum 2006 bis 2020
(Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Zweite kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung)

1.2 Entwicklung der privaten Haushalte

Daten zur Entwicklung der Privathaushalte liegen nur auf Landesebene vor²⁾. Demnach wird die Zahl der Haushalte laut Prognose bis zum Jahr 2020 um 3 % zunehmen, **wobei die Zahl der 1- und 2-Personen-Haushalte um 10 % bzw. 14 % zunehmen**, während **die Zahl der 3- und 4-Personen-Haushalte um -12 % bzw. um -19 % zurückgehen soll**. Insofern wird die große Wohnungen bzw. klassische Eigenheime nachfragende Gruppe am Wohnungsmarkt immer weniger präsent sein. Auf den im Landesvergleich von einem voraussichtlich stärkeren

² 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.

Haushaltsrückgang geprägten Landkreis Kaiserslautern projiziert bedeutet das, dass die Nachfrage nach Altgebäuden und Bestandsimmobilien in Neubaugebieten der 60er und 70er Jahre weiter abnehmen wird.

Es ist jedoch zu erwarten, dass sich der Einfluss des Bevölkerungsrückgangs zeitlich versetzt erst zukünftig auf breiter Basis bemerkbar machen wird, wenn steigender Wohnflächenkonsum, wachsende Eigentumsquoten und die Haushaltsverkleinerung nicht mehr ausreichen. Inwiefern sich der Neubau des US-Hospitals auf die Bevölkerungsentwicklung und die lokale Wohnraumnachfrage im Kreisgebiet auswirken wird, lässt sich nur schwer voraussagen. Allerdings dürfte dies den längerfristig prognostizierten Entwicklungstrend im Landkreis wohl kaum aufhalten.

1.3 Wohnungs- und Immobilienmarkt

Eine räumlich und bautypologisch differenzierte Betrachtung des Anteils von aktuell leer stehenden Wohngebäuden liegt nicht vor. Die Auswertung des Jahrbuches 2009 des Statistischen Bundesamts ergab für Rheinland-Pfalz im Jahr 2007 eine Leerstandsquote von ca. 8 %, auch für den im Land dominierenden Bautyp des Einfamilienhauses. **Im Landkreis** dürfte der Leerstand Einschätzungen der Kreisverwaltung zufolge über dem Landesdurchschnitt liegen. Demnach **liegen die Leerstandsquoten in bestimmten Gemeinden bzw. Ortskernbereichen geschätzt bei ca. 10 %**. Örtliche Besichtigungen bestätigen dies und lassen eine weitere Verstärkung der Disparitäten bei der Nachfrageentwicklung erwarten.

In den strukturschwachen Bereichen wie in der Westpfalz rechnet man damit, dass **der Anteil der Leerstände sich voraussichtlich in vielen Orten innerhalb von zehn Jahren verdoppeln wird**⁽³⁾. Ähnliche Ergebnisse brachte eine Umfrage unter den Experten der Gutachterausschüsse zutage, wonach in den nächsten Jahren für alle Marktsegmente (außer Pflege- / Senioreneinrichtungen) mit einer rückläufigen Nachfrage zu rechnen ist, insbesondere in der Region Westpfalz⁽⁴⁾. Im vergangenen Jahrzehnt haben die Trends einer steigenden Wohnflächennachfrage und Eigentümerquote ein breites Durchschlagen der demografischen Veränderungen auf die Immobilienpreise im Landkreis noch einigermaßen ausgeglichen. Es fallen allerdings bereits heute Immobilienpreise für Gebäude in ungünstigen Lagen oder in schlechtem Zustand wahrnehmbar gegenüber dem Landesdurchschnitt ab.

Auch die Entwicklung der Gebäudepreise gebrauchter Immobilien ist in jüngster Zeit durch den in einigen Orten bei Bestandsimmobilien bereits bestehenden Angebotsüberhang als signifikant einzustufen. Es können Parallelen zur Entwicklung im Nordsaarland gezogen werden, wo sich Untersuchungen zufolge **vor allem bei Altgebäuden Preiseinbußen von z.T. 15 % pro Jahr** zeigen. Somit ist künftig eine wertstabile oder sogar rentable Altersvorsorge durch Immobilien nicht mehr gesichert. **Eine zunehmende, signifikante Zahl von Einzelgebäuden** (Abb. 2 und 3) hat sogar nur noch geringen bzw. fehlenden Marktwert (im Extremfall unterhalb

³ Beirat für Kommunalentwicklung Rheinland-Pfalz (2011): S. 10 Positionspapier; Der Beitrag der öffentlichen Hand zur Bewältigung der Gebäude-Leerstandsentwicklung in Rheinland-Pfalz.

⁴ Vgl. Oberer Gutachterausschuss RLP: Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2009, S. 179 ff.

der Rückbaukosten) **und findet nicht einmal mehr in Zwangsversteigerungen einen Bieter**. Solche Zustände werden jedoch von der Allgemeinheit vielfach noch nicht wahrgenommen. Stattdessen halten viele Immobilienbesitzer an Preisvorstellungen fest, die über dem tatsächlichen Wertniveau liegen und die keinen Verkauf zulassen. Aufgrund der Tendenzen ist auch im Landkreis Kaiserslautern mit einer Zunahme der Leerstände zu rechnen. Dabei werden diese Probleme insbesondere in den beiden Hauptproblemlagen Ortskerne und Neubaugebiete der 60-er / 70-er Jahre auftreten.



Abb. 2 und 3: Leerstehende und entwicklungsfähige Wohngebäude mit geringer Nachfrage (Quelle: Beirat für Kommunalentwicklung Rheinland-Pfalz (2011): Positionspapier, Seite 13).

In den Neubaugebieten bleiben Baugrundstücke aufgrund fehlausgerichteter kommunaler Baulandentwicklungsplanungen in zunehmendem Maß wegen nachlassender Nachfrage und geringer Veräußerungsbereitschaft unbebaut. Erschlossene, aber längerfristig nicht vermarktbarer Baugrundstücke führen wegen hoher Vorfinanzierungskosten, je nach Fallkonstellation, zu Dauerhypotheken für die Kommunen und die privaten Grundstückseigentümer.



Abb. 4 und 5: Voll erschlossene Neubaugebiete mit einem hohen Anteil noch unbebauter Grundstücke in der Region Westpfalz (Quelle: Beirat für Kommunalentwicklung Rheinland-Pfalz (2011): Positionspapier, Seite 13).

II. PROBLEMLAGEN

2.1 Typisierung von Problemlagen

Der Beirat für Kommunalentwicklung Rheinland-Pfalz hat in seinem Positionspapier zur Bewältigung des Gebäude-Leerstands drei verschiedene Problemlagen typisiert⁵⁾:

- **Typ 1: Orte mit Bevölkerungszuwachs** (Leerstandsfrage als objektbezogene Problematik, auf einzelne leer stehende Anwesen meist in den inneren Ortslagen begrenzt)
- **Typ 2: Orte mit stabiler Bevölkerungszahl** (Leerstandsfrage als Orts- oder Ortsteil-Problematik, innerhalb der Ortskerne, entlang vielbefahrener Durchgangsstraßen und Einfamilienhausgebiete der 50er bis 70er Jahre)
- **Typ 3: Orte mit deutlichen Bevölkerungsverlusten** (stärkerer Leerstand, Leerstandsfrage ist als überörtliche Problematik einzustufen)

Eine verlässliche Einstufung der Orte im Landkreis Kaiserslautern entsprechend der vorgeannten Typen lässt sich derzeit nicht vornehmen, da der Umfang der Leerstände von Ort zu Ort unterschiedlich ist und eine amtliche Statistik diese nicht erfasst. Die bislang vorliegenden Erkenntnisse zeigen jedoch übereinstimmend, dass man zu einer aussagekräftigen Feststellung des Ist-Zustandes nicht ohne eine fundierte Leerstandserfassung mit Vor-Ort-Recherche auskommt.

2.2 Ortskerne

Die Leerstandsproblematik in Ortskernen besteht darin, dass viele leer stehende Einzelobjekte im Parzellenbezug nicht zeitgemäß zu entwickeln sind und nur geringe bzw. keine Marktgängigkeit haben. Hier sind Maßnahmen wie innerörtliche Bodenordnung sowie Gemeinschaftslösungen bis hin zum Gebäudeabriss zu prüfen. Da sich die Wohnansprüche aufgrund des demografischen Wandels hin zu 1- bis 2-Personen-Haushalten mit größeren Flächenwünschen und altersgerechten Wohnungen verändern werden, ergeben sich für Altgebäude im Bestand u.a. verstärkt Umbaunotwendigkeiten sowie bei leerstehenden Gebäuden vermehrte bauaufsichtliche Kontrollen, die ggf. entsprechendes Einschreiten erfordern.

2.3 Neubaugebiete der Nachkriegsjahrzehnte

Im Lebenszyklus vieler 1- und 2-Familienhausgebiete der 1960er bis 1970er Jahre steht in naher Zukunft ein Generationenwechsel der Nutzer bevor. Im Gegensatz zu den Immobilien in den Ortskernen bieten diese Anwesen jedoch für eine zeitgemäße Entwicklung teilweise bessere Voraussetzungen (Grundstücksgröße, Lage, Gebäudesubstanz, weniger jedoch hinsicht-

⁵ Beirat für Kommunalentwicklung Rheinland-Pfalz (2011): S. 15 Positionspapier; Der Beitrag der öffentlichen Hand zur Bewältigung der Gebäude-Leerstandsentwicklung in Rheinland-Pfalz .

lich des Sanierungsaufwandes) als im Ortskern, so dass bei direkter Konkurrenz die Chancen für eine Reaktivierung dieser Gebäude vergleichsweise günstig sind. **Mit einem steigenden Angebot an Bestandsimmobilien ist jedoch insbesondere in älteren Neubaugebieten mit ungünstigen wirtschaftlichen (bauliche und energetische Mängel) und demografischen Voraussetzungen mit einem Investitionsstau und Imageproblemen zu rechnen.** Daher ist hier ein aktives und frühzeitiges Gegensteuern mit dem Ziel einer weitgehenden Neuqualifizierung derartiger Wohngebiete, soweit möglich, notwendig.



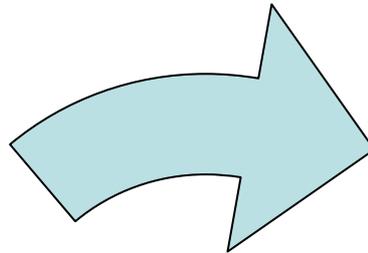
Abb. 2: Großes Neubaugebiet der 70-er Jahre mit ungünstigen Lagebedingungen in einer kleinen ländlichen Gemeinde, Luftbild der Gemeinde Quirnbach (Quelle: VG Selters, Bauabteilung)

III. ABWÄRTSSPIRALE DES LEERSTANDS

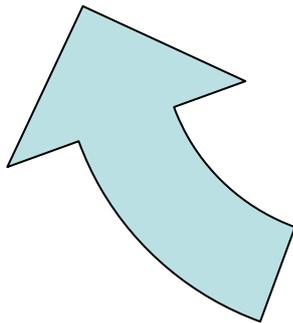
Die Auswirkungen der Leerstandsproblematik sind vielfältig und komplex und lassen sich in einer Abwärtsspirale exemplarisch wie folgt veranschaulichen:

Fehler!

- **Bevölkerungsrückgang**
- **zunehmender Leerstand**
- **sinkende Immobilienwerte**



- **Gebäude- und Ortsbildverfall**
- **Imageverluste**
- **Entleerung Kerne**
- **Verminderte Infrastrukturauslastung**



- **Vergrößerung des Haushaltsdefizits**
- **Sinkende Handlungsfähigkeit der öffentlichen Hand**
- **Verlust an Anziehungskraft**

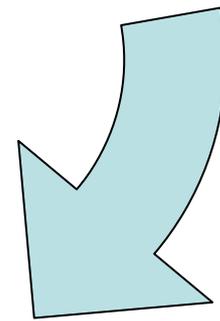


Abb. 7: Die Abwärtsspirale des Leerstands (eigene Darstellung)

Die direkten Folgen eines in weiten Teilen eines Orts um sich greifenden Leerstands sind eine verminderte Auslastung der verschiedenen öffentlichen (z.B. Straßen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen oder Kindergärten) und privaten (z.B. Hausärzte, Einzelhandel/Läden) Infrastruktureinrichtungen. Die dadurch steigenden Kosten zur Vorhaltung der Infrastruktur müssen von immer weniger Bewohnern durch Umlage über Steuern, Gebühren o.ä. eingeholt werden, da das finanzielle Ungleichgewicht der Kommunen zwischen Einnahmen und Ausgaben weiter ansteigt. Die Entleerung der Ortskerne führt ohnedies bereits zu einem Verfall von zahlreichen Gebäuden und negativen Folgen für das Ortsbild. **Damit einher geht i.d.R. ein Image- bzw. Attraktivitätsverlust ganzer Dörfer für Neubürger und für Alteingesessene.**

IV. AUSWIRKUNGEN AUF DIE ÖFFENTLICHE HAND (GEMEINWESEN)

Durch das bereits angesprochene Ungleichgewicht zwischen Einnahmen und Ausgaben wird **die finanzielle Leistungsfähigkeit sowie die operative Handlungsfähigkeit der Kommune gegenüber heute noch viel stärker eingeschränkt sein. Verfügungen der kommunalen Aufsichtsbehörde (ADD Trier) zur Einschränkung des Handlungsspielraums der Gemeinden, wie z.B. Haushaltssperren, werden eher die Regel als die Ausnahme sein.**

Parallel erfordern jedoch zunehmende negative Folgen für das Gemeinwohl bzw. baulich-räumliche Mißstände ein stärkeres Eingreifen der öffentlichen Hand. Dabei sind die Zuständigkeiten je nach Problematik unterschiedlich und eine interkommunale bzw. zwischenbehördliche Zusammenarbeit ist zukünftig stärker denn je unabdingbar.

Liegen städtebauliche Missstände nach den §§ 136ff BauGB vor, wovon bei der Ausgangssituation einer erheblichen – vorhandenen oder drohenden - Leerstandsproblematik auszugehen ist, ist die Kommune gefordert ist, einzugreifen und entsprechende Sanierungsmaßnahmen bauplanungsrechtlich und fördertechnisch einzuleiten, um ungleiche und nachteilige Verhältnisse auszugleichen und die städtebauliche Ordnung (städtebauliche Missstände nach dem Baugesetzbuch - §§ 136 ff. BauGB) wiederherzustellen. Bei derartigen Bundes- und Landesförderprogrammen besteht jedoch neben anderen das Hauptproblem, dass die finanzschwachen Kommunen im Landkreis häufig die von ihnen zu bringenden finanziellen Eigenanteile nicht mehr stemmen können, womit eine Durchführung des Förderprogramms nach heutigen Gegebenheiten nicht möglich ist. Zudem erfordern die Erarbeitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und Ortsentwicklungskonzepten personelle Kapazitäten, die oft weder verwaltungspraktisch noch finanziell leistbar sind.

Ein drohender Verfall von Gebäuden fällt bei Gefährdung der öffentlichen Sicherheit hingegen **in den Aufgabenbereich der Unteren Bauaufsichtsbehörden.** Bereits **heute häufen sich die Fälle, in denen Nutzungsuntersagungen und Abbruchverfügungen erteilt werden müssen. Dadurch wird viel Arbeitskraft gebunden und der Kreis muss bei Ersatzvorhaben in finanzielle Vorleistung treten, wobei oft ungewiss ist, ob eine Rückerstattung der Kosten erfolgt.**

Neben den bereits angesprochenen negativen Folgen für das Ortsbild sind **für den einzelnen Bürger bzw. Immobilieneigentümer erhebliche Wert- und Vermögensverluste verbunden**, wenn die einst als Kapitalanlage betrachtete Wohnimmobilie im Wert sinkt und im Falle einer Veräußerung, die häufig notwendig ist, da die Kinder / Enkel sich mittlerweile längst woanders niedergelassen haben oder selbst gebaut haben, damit auf dem Wohnungsmarkt nicht mehr annähernd die Erträge erzielt werden können, die zur Errichtung und laufenden Instandhaltung seinerzeit hineingesteckt wurden. **Aus diesen Gründen zeichnet sich zukünftig verstärkt auch ein „Sanierungs- und Modernisierungsstau“ ab**, da vielen Eigentümern den hohen Kosten für eine Renovierung nur ein geringer Nutzen gegenübersteht. Dies gilt insbesondere für alte Wohngebäude in Ortskernen mit ungünstiger Parzellierung oder objektbezogen durch schlechte Belichtung sowie energetischen und baulichen Mängeln⁶).

⁶ Erwähnt sei in diesem Zusammenhang, dass bei Ablehnung des Erbes einer „Schrottimobilie“ (Abrisskosten höher als der Marktwert des Grundstücks), diese in den Besitz des Landes übergeht.

V. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN / MAßNAHMENKATALOG

Insgesamt ist festzuhalten, dass die aus dem demografischen Wandel und der Leerstandsproblematik erwachsenden Aufgaben für die Kommunen und den Landkreis im planerischen und bauaufsichtlichen Bereich zunehmen, während zugleich das Haushaltsdefizit ansteigt. Dabei wären Finanzmittel und neues bzw. qualifiziertes Personal vonnöten, um die genannten Problemfelder zu bewältigen. Aufgrund dieser erheblich eingeschränkten Handlungsfähigkeit kann die Rolle der öffentlichen Hand jedoch im Wesentlichen nur in der Bewusstseinsbildung hinsichtlich des sich verändernden Immobilienmarktes und in der zielgerichteten Unterstützung der Aktivitäten des Immobilieneigentümers liegen. Zunächst ist eindeutig der Eigentümer in der Pflicht, eine neue tragfähige Nutzung für die Immobilie zu finden. Die öffentliche Hand ist vielmehr dann gefordert, wenn sich negative Folgen für das Gemeinwohl abzeichnen. Allerdings sind sowohl Einzeleigentümer als auch die öffentliche Verwaltung aufgrund der Rahmenbedingungen jeweils alleine mit der Leerstandsbewältigung überfordert.

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, das eine neue Schnittstelle zwischen öffentlichen und privaten Akteuren bildet. Dieses könnte auf lokaler Ebene unterstützend für den einzelnen Bürger fungieren und vielfältige Aufgaben bündeln, die in kommunaler Trägerschaft in einem interkommunalen Rahmen wahrgenommen werden. Wesentlicher Erfolgsfaktor ist eine aktive partizipative Kommunikation. Daher ist hierüber dringend eine kreisweite Diskussion zwischen den verschiedenen beteiligten Institutionen zu führen.

Der vom Beirat für Kommunalentwicklung Rheinland-Pfalz vorgeschlagene Ansatz umfasst für das koordinierte Flächen- und Immobilienmanagement drei Aktionsebenen:

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

Oberziel ist es, die Attraktivität einer Siedlung dauerhaft zu gewährleisten. Dazu müssen zunächst die Standortqualitäten des Ortes, d.h. vor allem die funktionale Leistungsfähigkeit und die vorhandenen Gestaltwerte, gesichert werden. Entsprechend den drei Aktionsebenen

(= Unterziele) werden nachfolgend verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen, die an unterschiedliche Adressaten / Akteure gerichtet sind und auf verschiedenen Ebenen wirken.

Gewährleistung der Attraktivität einer Siedlung / eines Gemeinwesens		
Leitbildebene „Bewusstseinsbildung“	Konzeptebene „Flächenmanagement“	Maßnahmenebene „Immobilienmanagement“
Adressaten / Akteure	Adressaten / Akteure	Adressaten / Akteure
<u>Akteure:</u> - Kommune, Land, Kreis <u>Adressaten:</u> - Privateigentümer (primär) - Öffentlichkeit - Multiplikatoren (Banken)	<u>Akteure:</u> - Kommunen <u>Adressaten:</u> - Interkommunale Partner - Privateigentümer	<u>Akteure:</u> - Kommunalpolitik - Landesbehörden <u>Adressaten:</u> - Immobilieneigentümer / -nutzer, Kreditinstitute
Maßnahmen	Maßnahmen	Maßnahmen
<u>Örtliche Planerische Ebene:</u> Darstellung der Auswirkungen einer fortschreitenden Außenentwicklung auf die Ortsentwicklung (Auseinanderfallen der Siedlungskörper) und deren Auswirkungen auf u.a. Infrastruktur, Identität, Immobilienwerte, Ortsgemeinschaft.	<u>Orts- oder Ortsteilebene:</u> - „Vorrangkonzept Innenentwicklung“ (Prioritätensetzung für die Attraktivität des Orts und die Erhaltung und Nutzung des Gebäudebestands) - Schwerpunktzonen definieren zur Konzentration des Fördermitteleinsatzes a: Gebäude erhalten (historisch prägend, nachnutzbar) b: Teil-Rückbau (umnutzbar) c: Komplettabriss (Ortsbildstörend, unwirtschaftlich)	<u>Beratungs- / Marketingebene:</u> - Beratung zur Gebäudeumnutzung in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht. - Verbesserung der Nachfragesituation durch Standortmarketing, Netzwerkbildung, Gebäudebörsen usw. - Hilfestellung bei der Beantragung von Fördermitteln
<u>Finanzielle Ebene:</u> Untersuchung / Transparenz über die langfristigen Folgekosten der Außenentwicklung auf die Kommunalhaushalte.	<u>Örtliche Ebene:</u> „Nachhaltige Ortsentwicklungsstrategie“ - Anpassung an künftige geringere Bedarfe (Rückbau, Zwischennutzung)	<u>Baurechtliche Ebene:</u> - Planungsrecht: Sanierung, Stadtumbau, Dorferneuerung, Städtebauliche Gebote - Bauordnung: Hilfestellung in Genehmigungsverfahren.
<u>Beratungsebene:</u> Aufklärungs- und Informationskampagnen für die o.g. Adressaten zur Stärkung des Images von Umbauten und Modernisierungen, insb. durch gute Beispiele (Möglichkeiten für Flexibilität und Selbstverwirklichung).	<u>Überörtliche Ebene:</u> „Interkommunale Konzepte“ (Prioritätensetzung bzgl. Infrastruktur, Verteilung von Potenzialen).	<u>Finanzielle Ebene:</u> „Interkommunale Konzepte“ (z. B. regionale Planungs- und Maßnahmenkonzepte im Rahmen der ländlichen Entwicklung – LEADER / ILEK)

ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

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 auf das Gemeinwesen rechtfertigen nicht nur das Eingreifen der öffentlichen Hand, sondern machen es künftig vielfach dringend erforderlich. Es ist jedoch aufgrund der geschilderten Probleme unrealistisch, zu erwarten, dass durch die Aktivitäten der öffentlichen Hand die heutige Bestandssituation in allen Regionen vollständig aufrechterhalten werden kann.

Nach wie vor sind primär die privaten Immobilieneigentümer in erster Linie gefordert. Diese sind jedoch zur Bewältigung der Probleme als Einzelakteure vielfach überfordert und von den jeweiligen Rahmenbedingungen abhängig, für die die öffentliche Hand, insbesondere **die Kommunen**, zu sorgen haben. Diese **können in vielerlei Hinsicht tätig werden, allerdings setzen ihnen ihre häufig desolate Finanzsituation sowie mangelndes Know-How und Fachpersonal enge Grenzen.** Jedenfalls sollte die öffentliche Hand Aktivitäten des Eigentümers unterstützen und auf überörtlicher Ebene geeignete Bedingungen für die Leerstandsbe- wältigung schaffen.

Um einen Überblick über die örtliche Problematik zu erhalten, empfiehlt es sich zu- nächst Schritt für Schritt, wo es die finanziellen und sonstigen Rahmenbedingungen ermöglichen, die Leerstandssituation, in erster Linie in den Ortskernen, zu erfassen (Abb. 8).



Abb. 8: Beispielhafte Erfassung und Typisierung von Potenzialen für die bauliche Innenentwicklung (Quelle: Studienarbeit TU Kaiserslautern, Studiengang Raum- und Umweltplanung, 2008)

Vor diesem Hintergrund sollte sich auch das Land Rheinland-Pfalz einschalten, um die Kommunen durch die gezielte Unterstützung in die Lage zu versetzen, ihre konkreten Einflussmöglichkeiten zu nutzen. **In diesem Zug sind auch die Planungsgemeinschaften** als Träger der Regionalplanung **sowie die Kreisverwaltungen** als Untere Verwaltungsbehörden **in der Rolle, daran mitzuwirken.**

Zu prüfen ist, ob bzw. wo eine Koppelung mit Förderprogrammen / -maßnahmen der Ortsentwicklung möglich ist. Die Qualität des Wohn- und Lebensumfelds sollte dagegen von den Eigentümern durch Investitionen in ihr Eigentum, soweit möglich und wirtschaftlich, gesteigert werden. **Jedenfalls darf nicht länger abgewartet werden**, bis passende Statistiken oder Prognosen vorliegen, **da sich die Leerstandsproblematik auch im Landkreis Kaiserslautern abzeichnet und die relevanten Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren diesen Prozess zukünftig noch erheblich verstärken werden**, womit der Problemdruck stetig zunimmt.

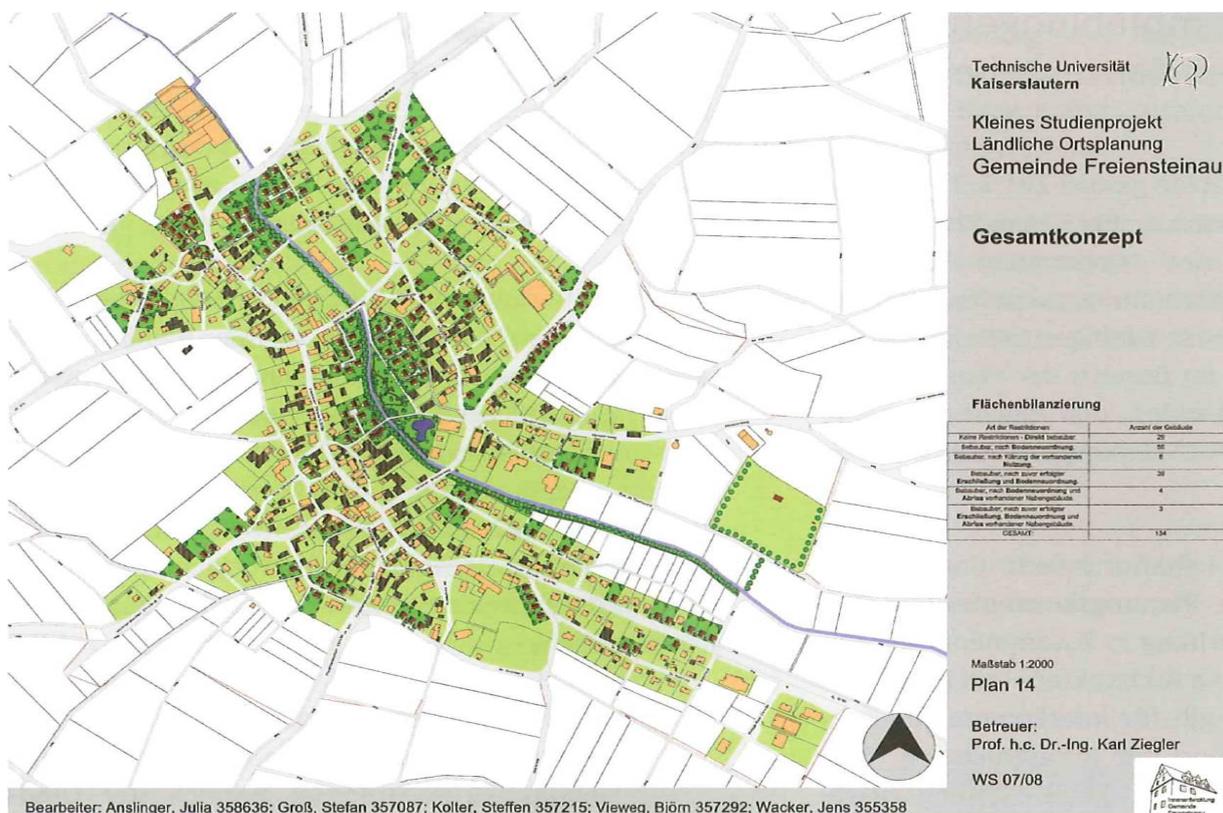


Abb. 9: Beispielhaftes Konzept für die Ausnutzung innerörtlicher Gebäude- und Bauflächenpotenziale (Quelle: Studienarbeit TU Kaiserslautern, Studiengang Raum- und Umweltplanung, 2008)

Es besteht sonst nämlich die Gefahr, dass unsere Dörfer in einigen Jahren im Inneren verkommen sind: ... leerstehende, verfallende Gebäude; kein dörfliches Leben mehr; Orte, die keine Schulen und Kindergärten mehr haben; Lebensmitteleinzelhandel, der an den Ortsrand oder in größere Gemeinden abgewandert ist; Straßen voller Schlaglöcher: marode Leitungen, dass nicht immer Wasser aus dem Hahn kommt und das Licht öfters mal ausfällt; der nächste Nachbar wohnt drei Häuser weiter, dazwischen Leerstand ... Daher muss gehandelt werden.