

# **Umgang mit Leerstand – Ein interkommunaler Ansatz am Beispiel der ILE-Region Westrich**

## **Konzept zur Leerstandserhebung und Entwicklung von Handlungsempfehlungen**

Verfasser: Alexander Bromberger

Matrikelnummer: 383779

Adresse: Gersweilerweg 1  
67657, Kaiserslautern

Telefon: 0171/7432321

Studiengang: Master Stadt- und Regionalentwicklung

Erster Betreuer: Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt  
TU Kaiserslautern  
Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung

Zweiter Betreuer: Christian Plöhn  
entra GmbH Winnweiler

Vorgelegt am: 27.09.2013

# Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	IV
Tabellenverzeichnis.....	V
Abkürzungsverzeichnis.....	VI
1. Einleitung.....	1
1.1 Einführung in die Thematik.....	1
1.2 Stand der Forschung und Problemstellung.....	2
1.3 Zielsetzung und Methodik .....	3
1.4 Aufbau der Arbeit .....	6
2. Theoretische Grundlagen .....	8
2.1 Begriffsbestimmung Leerstand.....	8
2.2 Entstehung der Leerstandsproblematik .....	9
2.2.1 Demographischer Wandel.....	9
2.2.2 Änderung der Lebensformen und Auswirkungen auf den Wohnbedarf.....	12
2.2.3 Wachstumsregionen vs. Schrumpfungregionen.....	13
2.2.4 Vermarktungshemmnisse von Immobilien .....	17
2.3 Auswirkungen der Leerstandsproblematik mit Fokus auf den Ländlichen Raum .....	18
2.3.1 Funktionale Auswirkungen .....	20
2.3.2 Soziale Auswirkungen .....	21
2.3.3 Gestalterische Auswirkungen .....	21
2.3.4 Positive Auswirkungen und Chancen .....	21
2.4 Reaktion auf Leerstandsproblematiken – Leerstandsmanagement .....	22
2.4.1 Konventionelles vs. Strategisches Leerstandsmanagement.....	23
2.4.2 Ziele und Instrumente eines Strategischen Leerstandsmanagements.....	26
2.5 Leerstandsmanagement als interkommunale Kooperation – Analyse schon bestehender Leerstandsmanagements .....	31
2.5.1 Leerstandsmanagement Lippe .....	32
2.5.2 Leerstandsoffensive Brückenland Bayern-Böhmen .....	34
2.6 Zwischenfazit .....	36
3. Praxisteil.....	38
3.1 Vorstellung Forschungsgegenstand .....	38

3.2	Projekthistorie .....	42
3.3	Strukturanalyse ILE-Region Westrich.....	44
3.3.1	Strukturanalyse Verbandsgemeinde Landstuhl .....	45
3.3.2	Strukturanalyse Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach.....	52
3.3.3	Strukturanalyse Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau.....	61
3.3.4	Strukturanalyse ILE-Region Westrich.....	66
3.4	Leerstandsanalyse ILE-Region Westrich.....	68
3.4.1	Leerstandsanalyse Verbandsgemeinde Landstuhl .....	72
3.4.2	Leerstandsanalyse Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach .....	82
3.4.3	Leerstandsanalyse Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau .....	90
3.4.4	Leerstandsanalyse ILE-Region Westrich.....	98
3.5	Zwischenfazit - Analyseergebnis .....	99
4.	Handlungsempfehlungen für die ILE-Region Westrich.....	102
5.	Fazit und Schlussfolgerungen.....	106
	Literaturverzeichnis .....	108
	Internetquellen .....	109
	Sonstige Quellen.....	111
	Anhang.....	112

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Vorgehensweise und Methodik.....	6
Abbildung 2: Bevölkerungsprognose Deutschland und Rheinland-Pfalz in %.....	10
Abbildung 3: Prognose Altersstruktur Deutschland und Rheinland-Pfalz in %.....	11
Abbildung 4: Schrumpfende und wachsende Städte und Gemeinden in Deutschland – 2002 bis 2007.....	14
Abbildung 5: Wohnungsmarktregionstypen.....	15
Abbildung 6: Gründe und Ursachen für Leerstand.....	18
Abbildung 7: Arbeitsphasen des „konventionellen“ Leerstandsmanagement.....	24
Abbildung 8: Gebietskulisse des Leerstandsmanagements Lippe.....	32
Abbildung 9: Gemeindeprofile der Leerstandsoffensive Brückenland Bayern-Böhmen (Auszug).....	35
Abbildung 10: Die ILE-Region Westrich.....	38
Abbildung 11: ILE-Regionen in Rheinland-Pfalz.....	39
Abbildung 12: Raumstrukturgliederung ILE-Region Westrich und Umgebung.....	40
Abbildung 13: Einrichtungen des US-Militärs in der ILE-Region Westrich.....	41
Abbildung 14: Strukturanalyse VG Landstuhl.....	45
Abbildung 15: Strukturanalyse OG Bann.....	47
Abbildung 16: Strukturanalyse OG Kindsbach.....	48
Abbildung 17: Strukturanalyse Stadt Landstuhl.....	50
Abbildung 18: Strukturanalyse VG Ramstein-Miesenbach.....	53
Abbildung 19: Strukturanalyse OG Hütschenhausen.....	55
Abbildung 20: Strukturanalyse Stadt Ramstein-Miesenbach.....	57
Abbildung 21: Strukturanalyse OG Steinwenden.....	58
Abbildung 22: Strukturanalyse VG Bruchmühlbach-Miesau.....	61
Abbildung 23: Strukturanalyse OG Bruchmühlbach-Miesau.....	63
Abbildung 24: Strukturanalyse OG Martinshöhe.....	64
Abbildung 25: Strukturanalyse ILE-Region Westrich.....	67
Abbildung 26: Leerstand Breslauer Straße - Kindsbach.....	76
Abbildung 27: Leerstand Kirchenstraße - Landstuhl.....	79
Abbildung 28: Leerstand Mackenbacher Straße – Stadtteil Miesenbach.....	87
Abbildung 29: Leerstand Hauptstraße – Stadtteil Miesenbach.....	88
Abbildung 30: Leerstehende Hofanlagen – Ortsteil Miesau.....	93
Abbildung 31: Schrottimmobilien – Ortsgemeinde Martinshöhe.....	97
Abbildung 32: Problemobjekte alte Hofanlagen – Ortsgemeinde Martinshöhe.....	98

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Instrumente mit den zu erwartenden Problemlagen .....	25
Tabelle 2: Leerstandssituation VG Landstuhl .....	73
Tabelle 3: Leerstandssituation OG Bann .....	74
Tabelle 4: Leerstandssituation OG Kindsbach .....	75
Tabelle 5: Leerstandssituation OG Hauptstuhl .....	77
Tabelle 6: Leerstandssituation Stadt Landstuhl .....	78
Tabelle 7: Leerstandssituation OG Mittelbrunn .....	80
Tabelle 8: Leerstandssituation OG Oberarnbach .....	81
Tabelle 9: Leerstandssituation VG Ramstein-Miesenbach .....	82
Tabelle 10: Leerstandssituation OG Hütschenhausen .....	83
Tabelle 11: Leerstandssituation OG Kottweiler-Schwanden .....	84
Tabelle 12: Leerstandssituation OG Niedermohr .....	85
Tabelle 13: Leerstandssituation Stadt Ramstein-Miesenbach .....	86
Tabelle 14: Leerstandssituation OG Steinwenden .....	89
Tabelle 15: Leerstandssituation VG Bruchmühlbach-Miesau .....	91
Tabelle 16: Leerstandssituation OG Bruchmühlbach-Miesau .....	92
Tabelle 17: Leerstandssituation OG Gerhardsbrunn .....	94
Tabelle 18: Leerstandssituation OG Lambsborn .....	95
Tabelle 19: Leerstandssituation OG Langwieden .....	96
Tabelle 20: Leerstandssituation OG Martinshöhe .....	96
Tabelle 21: Leerstandssituation ILE-Region Westrich .....	98

## **Abkürzungsverzeichnis**

<i>ARL</i>	<i>Akademie für Raumforschung und Landesplanung</i>
<i>BBSR</i>	<i>Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung</i>
<i>ILE</i>	<i>Integrierte Ländliche Entwicklung</i>
<i>ILEK</i>	<i>Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept</i>
<i>ELER</i>	<i>Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums</i>
<i>LAG</i>	<i>Lokale Aktionsgruppe</i>
<i>LEADER</i>	<i>Liaison entre actions de développement de l'économie rurale (dt. Verbindung zwischen Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft)</i>
<i>EFH</i>	<i>Einfamilienhaus</i>
<i>MFH</i>	<i>Mehrfamilienhaus</i>
<i>DH</i>	<i>Doppelhaus</i>
<i>RH</i>	<i>Reihenhaus</i>
<i>OG</i>	<i>Ortsgemeinde</i>
<i>VG</i>	<i>Verbandsgemeinde</i>
<i>FNP</i>	<i>Flächennutzungsplan</i>

# 1. Einleitung

## 1.1 Einführung in die Thematik

Deutschlands Bevölkerung schrumpft - die Auswirkungen des Demographischen Wandels treten derzeit immer deutlicher zu Tage und beschränken sich längst nicht mehr auf einzelne Teilräume. Zudem treten die Folgen vermehrt großräumiger auf, wenn auch in unterschiedlicher Intensität. In diesem Kontext findet ebenfalls der Begriff "Wachstumsinsel" zunehmend Verwendung, da große Wachstumsräume seltener werden.

Neben sozialen und funktionalen Auswirkungen des Demographischen Wandels ist leerstehende Bausubstanz eine der augenscheinlichsten Folgen, was dazu beiträgt, dass das Thema der Leerstandsproblematik seit einigen Jahren verstärkt in den Fokus der Öffentlichkeit rückt. Selbst in Soziale Netzwerke hat das Thema bereits Einzug gefunden. So existieren beispielsweise für die bekannte Internetplattform „Leerstandsmelder“<sup>1</sup> diverse Facebook-Profile die auf der Ebene einer Stadt („Leerstandsmelder Berlin“, „Leerstandsmelder Bremen“ etc.) versuchen, leerstehende Gebäude einer erneuten Nutzung zuzuführen. Zusätzlich wird über das Thema Leerstand informiert und auf diverse Veranstaltung zum Thema hingewiesen.

Es sei allerdings erwähnt, dass die Leerstandsthematik bei weitem kein neuartiges Problem darstellt, sondern auch schon in vergangenen Jahrhunderten immer wieder geballt auftrat, so zum Beispiel nach der mittelalterlichen Pestepidemie. Auch muss eine bestimmte Leerstandsquote nicht immer gleich mit einem Problem assoziiert werden, so ist eine gewisse Anzahl an leerstehenden Gebäuden und Wohnungen für den jeweiligen Immobilienmarkt nur gesund, da diese sog. Leerstandsreserve dabei hilft, den Markt flexibel und attraktiv zu halten. Übersteigt die Leerstandsquote in einem Raum allerdings diese gesunde Reserve, so können weitreichende Probleme und Folgen für die betroffene Gemeinde entstehen, die nicht häufig in einer Abwärtsspirale der Entwicklung enden.

Obwohl der Demographische Wandel in vielen Regionen den hauptsächlichen Grund für ein auftretendes Leerstandsproblem darstellt, existiert eine Vielzahl an weiteren Gründen, wie beispielsweise mangelhafte Bausubstanz, nicht zeitgenössische Wohnungsgrößen- und Zuschnitte, überhöhte Preisvorstellungen der Immobilienbesitzer etc. Je mehr dieser Einflussfaktoren zusammenkommen, desto stärker tritt meistens das jeweilige Leerstandsproblem zu Tage. Vor allem in ländlichen, strukturschwachen Räumen treten viele dieser Gründe parallel auf. Zusätzlich wirkt sich der Demographische Wandel hier am stärksten aus. Die Folgen sind dramatische Bevölkerungsrückgänge und teilweise schon zweistellige Leerstandsquoten. Die schon erwähnte Abwärtsspirale ist in vielen ländlichen Regionen schon in Gang gesetzt und lässt sich nur schwer bremsen oder gar umkehren.

---

<sup>1</sup> Vgl. GÄNGEVIERTEL E.V. 2013

Vor allem wegen dem verstärkten Auftreten der Leerstandsproblematik im ländlichen Raum sind die hier lokalisierten Regionen und Gemeinden meist diejenigen, die innovative und neuartige Konzepte und Strategien im Umgang mit Bevölkerungsrückgang und hohen Leerstandsquoten hervorbringen, weil Sie durch die negativen Entwicklung zum Handeln gezwungen werden.

Die vorliegende Arbeit beschreibt den Ansatz einer rheinlandpfälzischen ILE-Region zum Umgang mit dem Thema der Leerstandsproblematik. Dies ist insofern eine neue Herangehensweise an das Thema Leerstand, da die meisten vorliegenden Konzepte sich auf eine einzelne Gebietskörperschaft und nicht auf eine gesamte Region beziehen.

## **1.2 Stand der Forschung und Problemstellung**

Wie bereits erwähnt ist das Thema Leerstand kein neues sondern hat einen langen geschichtlichen Hintergrund. Dennoch ist das Leerstandsproblem in den letzten Jahren verstärkt in das Interesse der Forschung und auch in das Interesse der Öffentlichkeit gerückt. Dies liegt hauptsächlich daran, dass die Auswirkungen des Demographischen Wandels und die Leerstandsproblematik in vielen Regionen so überhandgenommen haben, dass sie nicht mehr zu übersehen sind. Resultierend findet man eine Vielzahl an aktuellen Forschungsprojekten und wissenschaftlichen Arbeiten sowie studentische Abschlussarbeiten zu Themen wie Leerstandsproblematik, Leerstandserhebung, Leerstandbekämpfung usw. Einen umfassenden Überblick über die aktuelle Forschungs- und Publikationslandschaft zu geben ist nicht Aufgabe dieser Arbeit. Dennoch sollen kurz zwei, für diese Arbeit ebenfalls herangezogenen, Onlinepublikationen genannt werden, um einen Einblick in mögliche Herangehensweisen an das Thema Leerstand aufzuzeigen.

Die Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) veröffentlichte im Jahr 2011 ein E-Paper zum Thema Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen Räumen<sup>2</sup>. Ziel des E-Papers war das Aufzeigen von Möglichkeiten zur Prognostizierung von Leerständen sowie die Darstellung von bestehenden und zukünftigen Instrumenten zur Leerstandsbekämpfung. Hierfür wurde eine länderübergreifende (Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland) Arbeitsgruppe gegründet. Als Untersuchungsraum wurden beispielhafte Gemeinden der drei genannten Bundesländer näher untersucht. Eingangs werden die Rahmenbedingungen aller drei Bundesländer vorgestellt und verglichen. Hierzu zählen demographische Entwicklungen, Haushaltsstrukturen sowie die Entwicklungen des Wohnungsmarktes. Anschließend werden unterschiedliche Methoden zur Leerstandserfassung und –Prognose diskutiert. Dies geschieht auch anhand von konkreten Fallbeispielen. Abschließend werden unterschiedliche Instrumente vorgestellt, die zur Bewältigung von Leerstandsproblematiken herangezogen werden können. Die Arbeitsgruppe empfiehlt zusam-

---

<sup>2</sup> Vgl. SPEHL, HARALD (Hrsg.) 2011



menfassend einen flächendeckenden und offensiven Umgang mit Leerstandsthematiken und weist darauf hin, dass in vielen Regionen noch keine Leerstandsproblematik existiert, diese sich jedoch aufgrund des Demographischen Wandels vor allem in ländlichen Regionen in Zukunft zu einem akuten Problem entwickeln wird. Somit werden Präventivstrategien als sinnvoll erachtet.

Einen anderen Anspruch und Aufbau weißt das Positionspapier des Beirats für Kommunalentwicklung Rheinland-Pfalz (BKE) auf<sup>3</sup>. Dieses konzentriert sich nur auf den Untersuchungsraum Rheinland-Pfalz und gibt eingangs einen Überblick über die aktuellen soziodemographischen Entwicklungen und strukturellen Besonderheiten in Rheinland-Pfalz. Die anschließende Diskussion von Instrumenten zur Leerstandsbewältigung zeigt ähnliche Methoden auf, wie das schon erwähnte E-Paper der ARL. Die abschließend gegebenen Handlungsempfehlungen beziehen sich hauptsächlich auf das Handeln der Landesebene und der kommunalen Ebene.

Beide Publikationen weisen auf die schon bestehenden und kommenden Probleme durch Leerstände in Rheinland-Pfalz hin und zeigen dringenden Handlungsbedarf auf. Die mittlerweile hohe Relevanz des Themas wird deutlich, ebenso der Bedarf an praktischen Erfahrungen sowie einheitlichen Erhebungsmethoden, denn eines der Hauptprobleme im Umgang mit Leerstandsproblematiken ist die Vielfalt der Ansätze und Konzepte. Ein einheitlich anwendbares Vorgehen existiert nicht. Dies liegt hauptsächlich daran, dass die jeweilige Leerstandssituation vor Ort eine an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Herangehensweise erfordert. Zusätzlich wird im Bereich Leerstandsmanagement eher selten auf der Ebene einer interkommunalen Kooperation gearbeitet. Dies hat zur Folge, dass viele bisher getroffenen Aussagen und Konzepte zum Umgang mit Leerständen nicht auf andere Räume anwendbar und übertragbar sind.

Die im Landkreis Kaiserslautern gelegene ILE-Region Westrich möchte hier einen anderen Weg gehen und ein gemeindeübergreifendes Leerstandskataster und –Management etablieren. Das Konzept der durch die EU geförderten Regionalmanagement-Regionen (Leader und ILE-Regionen) bietet hier eine gute Möglichkeit, um auf Basis einer interkommunalen Kooperation das Thema Leerstand zu bearbeiten und somit Konzepte zu schaffen, die auf den Raum von mehreren Gemeinden zugeschnitten und anwendbar sind.

### **1.3 Zielsetzung und Methodik**

Hauptziel dieser Arbeit ist es somit die Bestrebungen der ILE-Region Westrich, ein gemeindeübergreifendes Leerstandskataster und Leerstandsmanagement zu etablieren, zu unterstützen.

Hieraus ergeben sich die folgenden Fragestellungen, die im Rahmen dieser Arbeit beantwortet werden sollen:

---

<sup>3</sup> Vgl. BEIRAT FÜR KOMMUNALENTWICKLUNG RHEINLAND-PFALZ 2011

- Was sind die typischen Bestandteile und Ziele eines Leerstandsmanagements?
- Existiert Leerstandsmanagement auf der Ebene interkommunaler Kooperationen und Regionalmanagements? Wenn ja, wie ist dieses organisiert und ausgestaltet?
- Wie gestaltet sich die aktuelle Leerstandssituation in der ILE-Region Westrich?
- Welche Aspekte des Leerstandsmanagements sind für die ILE-Region Westrich sinnvoll?

Außerdem soll die Arbeit Handlungsempfehlungen an die ILE-Region Westrich aussprechen, in wie weit ein Leerstandsmanagement ausgestaltet werden sollte um einen erfolgreichen Beitrag zur positiven Entwicklung der Region leisten zu können.

Zur Zielerreichung werden folgende Methoden angewandt (siehe Abbildung 1):

- Die Identifikation und Beschreibung von Praxisbeispielen dient als erster Anhaltspunkt dafür, wie ein Leerstandsmanagement auch in der ILE-Region Westrich ausgestaltet werden kann. Wichtige Aspekte sind Organisations- und Kooperationsform sowie durch das jeweilige Leerstandsmanagement angewandte Instrumente.
- Eine Strukturanalyse verschafft einen Überblick über die soziodemographische Entwicklung der Gemeinden. Im Hinblick auf das Thema Leerstand sind hierbei von besonderem Interesse die Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur sowie entsprechende Prognosen. Außerdem werden Wohnungsmarktdaten analysiert. Die Datenbasis lieferte hierfür das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz sowie das Statistische Bundesamt. Folgende Daten wurden bei den erwähnten Ämtern angefordert.

#### Statistisches Bundesamt:

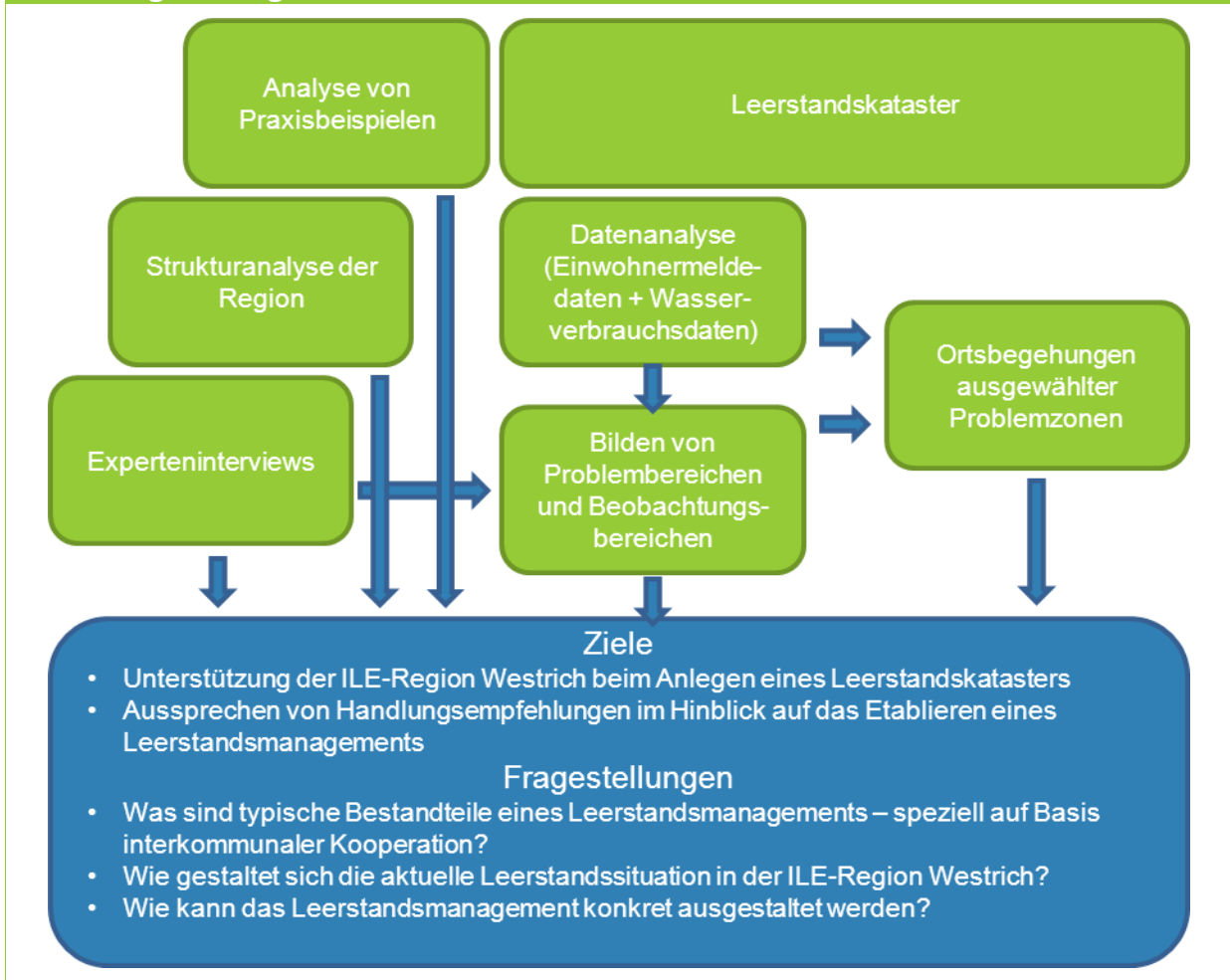
Statistik Baufertigstellung (Deutschland und Bundesländer), Bevölkerung nach Alter 2000 – 2011 (Landkreise), Haushaltsgrößen (Bundesländer), Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungen (Landkreise und Bundesländer).

#### Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz:

Aktuelle Bevölkerungsprognose (Rheinland-Pfalz, Landkreis Kaiserslautern, Verbandsgemeinden), Bevölkerungsentwicklung 2000 – 2012 (Gemeinden der ILE-Region Westrich), Wanderungen 2000 – 2012 (Gemeinden der ILE-Region Westrich), Statistik Baufertigstellung 2000 – 2012 (Gemeinden der ILE-Region Westrich), Altersstruktur 2000 – 2012 (Gemeinden der ILE-Region Westrich), Ergebnisse des Zensus 2011 (Gemeinden der ILE-Region Westrich).

- Eine Übersicht über die aktuelle Leerstandssituation der Region wird durch das Anlegen eines umfassenden Leerstandskatasters erreicht. Hierbei wird in mehreren Schritten vorgegangen:
  - Der Abgleich von Einwohnermeldedaten, mit Wasserverbrauchsdaten macht eine flächendeckende Erhebung der leerstehenden Gebäude möglich.
  - Zusätzlich werden Expertengespräche mit allen 16 Ortsbürgermeistern der Region geführt (Gesprächsleitfaden: siehe Anhang). Diese sollen zum einen die Ergebnisse der vorangegangenen Datenanalyse stützen und verfeinern, zum anderen sollen hier bereits mögliche Gründe für ein eventuelles Leerstandsproblem identifiziert werden. Zusätzlich dienen die Ergebnisse der Expertengespräche im Bereich der Strukturanalyse einer qualitativen Beschreibung der einzelnen Gemeinden.
  - Die Kombination aus Datenanalyse (Einwohnermeldedaten und Wasserverbrauchsdaten) sowie Expertengesprächen führt zur Bildung von Leerstandsbe-  
reichen. Hierbei wird jede Gemeinde in Problembereiche, Beobachtungsbereiche und unproblematische Bereiche unterteilt. Dies ermöglicht eine problemorientierte Herangehensweise eines späteren Leerstandsmanagements.
- Zusätzlich soll aufgezeigt werden, wie nach dem Anlegen eines Leerstandskatasters weiter vorgegangen werden muss, um dem Problem Leerstand frühzeitig entgegen wirken zu können. Hierfür werden für ausgewählte Problembereiche Ortsbegehungen durchgeführt. Ziel ist es, die leerstehende Bausubstanz anhand eines standardisierten Erhebungsbogens zu bewerten, um nach Gründen für das jeweilige Leerstandsproblem zu suchen. Außerdem dienen die Ortsbegehungen einer Überprüfung der Datenvalidität, indem in der Realität überprüft wird, in wie weit die durch die Datenanalyse ermittelten Leerstände auch wirklich existieren.
- Das Leerstandskataster sowie die stichprobenartige Betrachtung ausgewählter Problemzonen werden in ein Geographisches Informationssystem (GIS) eingepflegt und der ILE-Region Westrich zur weiteren Verwendung zu Verfügung gestellt.
- Abschließend soll durch die Arbeit aufgezeigt werden, wie es für ländlich geprägte Räume möglich ist, mit begrenzten finanziellen und personellen Ressourcen, sich einen umfassenden Überblick über die eigene Leerstandssituation zu verschaffen und passende Gegenmaßnahmen einzuleiten. Somit besitzt diese Arbeit keinen abschließenden Charakter, sondern kann als ein Baustein dienen, um die Leerstandsproblematik der ILE-Region Westrich zu erfassen und zu bewerten.

**Abbildung 1: Vorgehensweise und Methodik**



Quelle: Eigene Darstellung

## 1.4 Aufbau der Arbeit

Um die gesetzten Ziele zu erreichen und die beschriebene Methodik umzusetzen ist die vorliegende Arbeit in 3 Blöcke unterteilt.

Der Theorieteil ordnet das Thema Leerstand in den aktuellen wissenschaftlichen Kontext ein. Hier wird eingangs eine kurze Definition der wichtigsten Begrifflichkeiten gegeben. Anschließend werden die Entstehung der aktuellen Leerstandsproblematik und die wichtigsten Einflussfaktoren näher beschrieben. Genannt werden der Demographische Wandel, die Änderung der Lebensformen und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, das gleichzeitige Existieren von Wachstums- und Schrumpfungsregionen sowie Vermarktungshemmnisse von Immobilien. Anschließend wird auf die Auswirkungen der Leerstandsproblematik mit Fokus auf den ländlichen Raum eingegangen sowie eine mögliche Reaktion auf Leerstandsprobleme - das Leerstandsmanagement - beschrieben. Abschließend erfolgt die Darstellung der identifizierten Praxisbeispiele. Die gewonnenen Erkenntnisse werden in einem Zwischenfazit zusammengefasst.

Der Praxisteil beginnt mit einer kurzen Vorstellung des Forschungsgegenstandes. Wichtig ist hierbei hauptsächlich die räumliche Einordnung und Dimension der Region. Anschließend erfolgt die Strukturanalyse der Region anhand von Bevölkerungs-, Alters- und Wohnungsmarktdaten. Angereichert wird die Strukturanalyse durch eine qualitative Beschreibung der einzelnen Gemeinden. Es folgt die Leerstandsanalyse der ILE-Region Westrich. Diese untergliedert sich grob in die flächendeckende Leerstandsermittlung und die Ergebnisse der durchgeführten Ortsbegehungen. Ein Zwischenfazit führt die Erkenntnisse aus Strukturanalyse, Experteninterviews, flächendeckender Leerstandsermittlung und Ortsbegehungen zusammen.

Der Teil der Handlungsempfehlungen bildet den thematischen Abschluss der Arbeit und ist als eigenständiger Block zu sehen. Hier wird der ILE-Region Westrich aufgezeigt, wo die hauptsächlichsten Problembereiche in Sachen Leerstände liegen, und welche Maßnahmen man dagegen unternehmen sollte. Außerdem wird die denkbare Ausgestaltung eines Leerstandsmanagements diskutiert und zukünftige Arbeitsschritte vorbereitet. Ein Gesamtfazit sowie allgemeine Schlussfolgerungen bilden den formalen Abschluss der Arbeit.

## 2. Theoretische Grundlagen

Die folgenden Ausführungen vermitteln grundlegendes Wissen und Zusammenhänge zum Thema Leerstand und ordnen dieses in den aktuellen wissenschaftlichen Kontext ein.

### 2.1 Begriffsbestimmung Leerstand

Da der Begriff Leerstand in der Literatur unterschiedlich definiert wird, ist Eingangs die Frage zu klären, wann von einem „Leerstand“ gesprochen wird und welche Arten von Leerständen existieren.

Als gängige Definitions-Bezeichnung in der Literatur dient die Formulierung „struktureller Leerstand“<sup>4</sup>. Von einem strukturellen Leerstand spricht man, wenn ein Gebäude seit einem bestimmte Zeitraum, welcher in der Literatur zwischen drei Monaten und einem Jahr variiert, ohne Nutzung ist. Strukturelle Leerstände sind daher von kurzfristigen Leerständen zu unterscheiden. Diese treten beispielsweise bei Nutzerwechseln oder während Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten auf. Kurzfristige Leerstände stellen also noch kein Problem dar, sie sind fester Bestandteil eines funktionierenden Immobilienmarktes. In diesem Kontext wird oft auch die sog. Fluktuationsreserve genannt. Hiernach sind für einen funktionierenden Immobilienmarkt bis zu drei Prozent Anteil leerstehender Wohnungen am Gesamtbestand nötig. Voraussetzung ist hier aber natürlich, dass sich diese kurzfristigen Leerstände in einem Zustand befinden, der es ermöglicht, die Immobilien erfolgreich am Markt zu positionieren.<sup>5</sup>

Eine weitere Unterscheidung kann anhand von Nutzungsarten getroffen werden. So können Wohnleerstände, Gewerbeleerstände oder Leerstände von Wirtschaftsgebäuden im Bereich der Landwirtschaft auftreten. Bei Nutzungsmischungen können zudem Teilleerstände auftreten. Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn eine Gewerbefläche im Untergeschoss eines Gebäudes leer steht, die Wohneinheiten im Rest des Gebäudes aber noch bewohnt sind. Das Gebäude an sich wird in diesem Fall nicht als Leerstand gewertet – es besteht ein Teilleerstand. Dies ist auch der Fall, wenn ein Gebäude mehrere Wohneinheiten beinhaltet und nur ein Teil der Wohneinheiten nicht bewohnt ist.<sup>6</sup>

Neben den strukturellen Leerständen ist auch eine Betrachtung von sog. potentiellen oder zu erwartenden Leerständen wichtig. Ein potentieller Leerstand besteht, wenn das Gebäude nur noch durch eine Einzelperson bewohnt wird, und sich diese Person in einem bestimmten Alter befindet. Eine allgemeingültige Festlegung einer Altersgrenze existiert nicht. Oft werden jedoch die Alterswerte 65 Jahre oder 75 Jahre herangezogen. Bei diesen Werten kann man davon

---

<sup>4</sup> Im Rahmen dieser Arbeit wird die umständliche Formulierung „struktureller Leerstand“ oftmals vermieden. Es werden hauptsächlich die Begrifflichkeiten „Leerstand“ und „leerstehend“ verwendet.

<sup>5</sup> Vgl. BEIRAT FÜR KOMMUNALENTWICKLUNG RHEINLAND-PFALZ 2011, S. 5; BUNDESMINISTERIUMS FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG 2013

<sup>6</sup> Vgl. BEIRAT FÜR KOMMUNALENTWICKLUNG RHEINLAND-PFALZ 2011, S. 5

ausgehen, dass das Gebäude in einem planerisch relevanten Zeitraum (10-15 Jahre) eventuell leer stehen wird. Ob es anschließend zu einem strukturellen Leerstand kommt, hängt von familiären Verhältnissen der jeweiligen Person, von strukturellen und funktionellen Merkmalen des Gebäudes selbst und weiteren Faktoren ab.<sup>7</sup>

Der Begriff des drohenden Leerstands bzw. des potentiellen Leerstands sollte jedoch kritisch hinterfragt werden. Eine gewisse Altersgrenze bedeutet nicht automatisch, dass das Gebäude bald leerstehen wird. Vielmehr bedeutet es, dass in absehbarer Zeit ein Eigentümerwechsel stattfinden wird oder aktuell schon nach einem neuen Eigentümer gesucht werden sollte. Das betreffende Gebäude wird also für den Immobilienmarkt wieder verfügbar werden. Die Wahrscheinlichkeit eines anschließenden Leerstandes ist nur dann hoch, wenn das Gebäude zusätzliche Vermarktungshemmnisse wie etwa eine geringe Lagegunst oder einen schlechten Sanierungsstand aufweist. Das Alter eines alleinlebenden Bewohners ist also kein Indikator für einen Leerstand, sondern für einen anstehenden Eigentümerwechsel bzw. den baldigen Eintritt des Gebäudes in den Immobilienmarkt.

## **2.2 Entstehung der Leerstandsproblematik**

Anhand der Begriffsbestimmung wurde deutlich, dass unterschiedliche Arten von Leerständen existieren. Dabei stellt der Umgang mit strukturellen Leerständen, bspw. aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf das Gemeindeumfeld, die Planung vor besondere Herausforderungen. Im Folgenden ist daher zu analysieren, warum strukturelle Leerstände auftreten. Neben lokal spezifischen Gründen existieren aktuelle gesellschaftliche Trends, die als Hauptgründe für die in den letzten Jahren vielerorts entstandenen Leerstandsprobleme genannt werden können.

### **2.2.1 Demographischer Wandel**

Der Zusammenhang zwischen Leerständen und dem Demographischen Wandel ist einfach zu erläutern. Der Demographische Wandel beschreibt zwei Entwicklungen. Zum einen nimmt die absolute Bevölkerungszahl ab. Zum anderen verschiebt sich die Altersstruktur. Die jüngeren Jahrgänge sind immer schwächer besetzt, die älteren Jahrgänge immer stärker, die Gesellschaft überaltert. Durch den Bevölkerungsrückgang fallen zunehmend mehr Wohnungen und Gebäude leer, gleichzeitig stellt eine alternde Gesellschaft andere Ansprüche an den Gebäudebestand als früher.

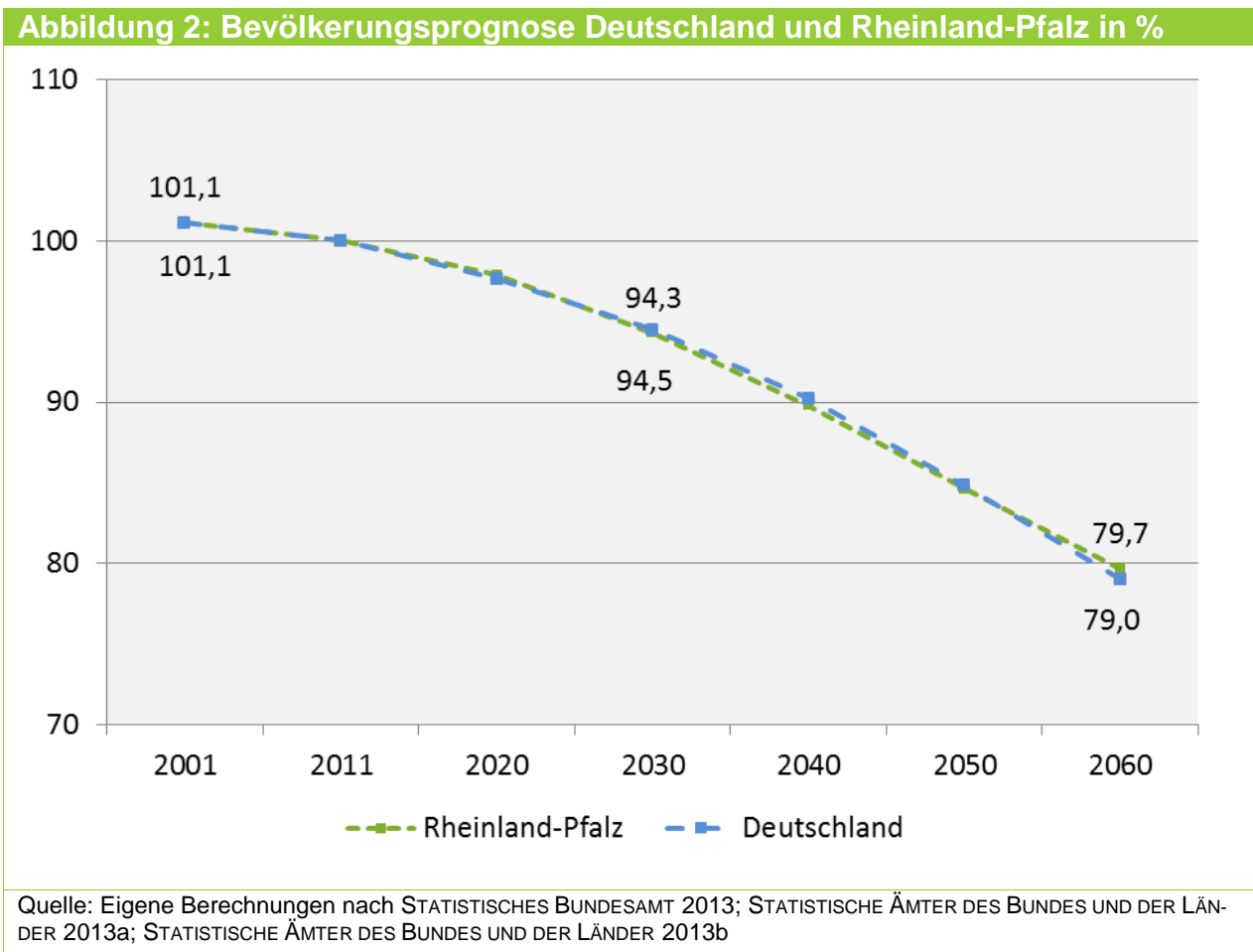
Es werden nun die grundlegenden demographischen Entwicklungstrends für den Raum Deutschland und Rheinland-Pfalz dargestellt. Dies soll die Grundproblematik des Demographischen Wandels greifbar machen. Datengrundlage für alle folgenden Ausführungen dieses Kapitels sind die 3. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für das Bundesland Rheinland-Pfalz (obere Variante), die 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung auf Länderebene

---

<sup>7</sup> Vgl. BEIRAT FÜR KOMMUNALENTWICKLUNG RHEINLAND-PFALZ 2011, S. 5

(Variante 1-W2) sowie das öffentlich zugängliche Datenangebot der Statistischen Ämter der Länder und des Bundes (Regionaldatenbank Deutschland, GENESIS-Online Datenbank, Zensusdatenbank Zensus 2011)<sup>8</sup>.

Als Basisjahr der Bevölkerungsvorausberechnungen dient das Jahr 2011. Somit ist ein Vergleich mit den aktuellen Zensusdaten möglich. Diese stellen die zum jetzigen Zeitpunkt verlässlichsten Daten für das gesamte Bundesgebiet dar. Um die Entwicklung vor dem Jahr 2011 ansatzweise abzubilden sind zusätzlich die Werte für 2001 dargestellt. Für den Raum der Bundesrepublik Deutschland sowie für das Bundesland Rheinland-Pfalz zeigen sich fast identische Entwicklungstrends (siehe Abbildung 2).



Die aktuellen Bevölkerungsprognosen sagen für beide Räume einen erheblichen Bevölkerungsrückgang voraus. Bis zum Jahr 2030 wird Deutschland ein Bevölkerungsverlust von ca. 4,5 Mio. Einwohnern, bis 2060 von ca. 17 Mio. Einwohnern prognostiziert. In Rheinland-Pfalz fehlen bis 2030 ca. 230.000 Einwohner, bis 2060 ca. 810.000. Die Daten des Zensus 2011 weichen von den in den Prognosen verwendeten Daten für das Jahr 2011 um -9.309 (Rheinland-Pfalz) bzw.

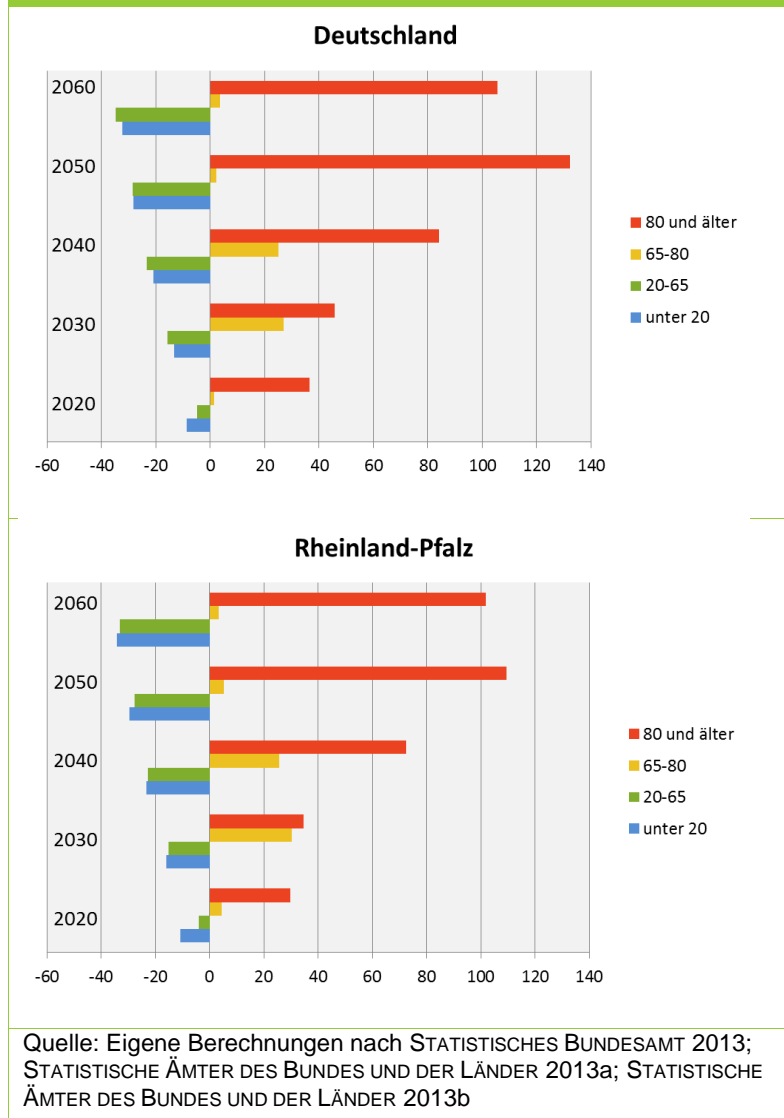
<sup>8</sup> Vgl. STATISTISCHES BUNDESAMT 2013; STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER 2013a; STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER 2013b



-1.624.048 (Deutschland) ab. Die prognostizierten Einwohnerzahlen müssten somit noch weiter nach unten korrigiert werden.

Die prognostizierten Veränderungen der Altersstruktur zeigen in beiden Räumen eine klare Überalterung der Gesellschaft (siehe Abbildung 3).

**Abbildung 3: Prognose Altersstruktur Deutschland und Rheinland-Pfalz in %<sup>9</sup>**



Die Prognosen der Altersstruktur gleichen sich ebenfalls. Zu sehen ist eine Abnahme der unter 20-jährigen um bis zu 33 % (Rheinland-Pfalz 2011-2060), der 20-65-jährigen um bis zu 35 % (Deutschland 2011-2060). Die Gruppe der „Älteren“ (65-80 Jahre) nimmt in beiden Betrachtungsräumen stark zu, um bis 2060 wieder fast auf das Ausgangsniveau 2011 zu schrumpfen. Problematische Entwicklungen werden in der Gruppe der „Alten“ (80 Jahre und älter) auftreten. Diese Bevölkerungsgruppe wird sich schon bis 2040 fast verdoppelt haben. Anteilig an der Gesamtbevölkerung bedeutet dies beispielsweise, dass schon bis zum Jahr 2030 über 20 % der rheinlandpfälzischen Bevölkerung zwischen 65 und 80 Jahre und über 8 % über 80 Jahre alt

sein wird. Folgen sind geänderte Wohnbedürfnisse, aber auch ein Mehrbedarf an Pflegeeinrichtungen und Betreuungsangeboten. Ein immer größer werdender Anteil der Bevölkerung wird somit nicht mehr in den eigenen vier Wänden wohnen, sondern Betreuungsangebote außerhalb der eigenen Wohnung oder des eigenen Hauses in Anspruch nehmen müssen.

Zusammen mit rückläufigen Bevölkerungszahlen wird der Demographische Wandel die Leerstandssituation erheblich beeinflussen.

<sup>9</sup> Das Jahr 2011 stellt den Referenzwert 100 dar. Hieran orientieren sich die Berechnungen.

## 2.2.2 Änderung der Lebensformen und Auswirkungen auf den Wohnbedarf

Neben den Demographischen Veränderungen hat der Wandel der Lebensformen Auswirkungen auf den Wohnbedarf und somit ebenfalls einen erheblichen Einfluss auf leerstehende Bausubstanz. Ist der Demographische Wandel ein Grund für die Entstehung eines Leerstandes, so ist die Änderung der Lebensformen und der Wohnbedarfe ein Grund für das zeitliche Fortbestehen eines Leerstandes.

Steht ein Gebäude erst einmal leer, hängt es von dessen Wohnqualität und Wohneigenschaften, sowie von den nachgefragten und benötigten Wohnqualitäten- und Eigenschaften ab, ob das Gebäude wieder im Sinne seiner ursprünglichen Nutzung genutzt wird, ob das Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt wird oder ob das Gebäude längerfristig leerstehend bleibt. Ein wichtiger Einflussfaktor ist hierbei die Entwicklung und Veränderung der Haushaltsgrößen. Die typische Großfamilie aus landwirtschaftlich geprägten Zeiten existiert schon lange nicht mehr. Aber auch die lange vorherrschende Konstellation mit zwei Elternteilen und einem oder mehreren Kindern verzeichnet einen Rückgang. Neben dieser Art der Lebensführung nehmen Gruppen wie Alleinerziehende, kinderlose Paare und Singles immer größere Anteile der Gesellschaft ein. Die Gründe hierfür sind vielfältig. So sorgt die steigende Lebenserwartung für immer mehr Haushalte mit alten, alleinstehenden Personen. Die immer länger andauernde Ausbildungsphase vieler junger Menschen (die Studentenzahlen steigen seit Jahren an), ebenso wie steigende Scheidungsraten lassen die Zahl der Einpersonenhaushalte immer größer werden. Gleichzeitig sorgen steigende Scheidungsraten für eine hohe Anzahl an Alleinerziehenden. Zu guter Letzt führt die Emanzipation der Frau und dem Überordnen des Karrierewunsches dem des Kinderwunsches zu einer steigenden Anzahl an kinderlosen Haushalten.<sup>10</sup>

In Kombination bewirken die eben beschriebenen Entwicklungen in Deutschland einen stetigen Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgrößen sowie einen Anstieg der absoluten Haushaltsanzahl. So gab es im Jahr 2003 deutschlandweit 38.944 Privathaushalte, im Jahr 2012 schon 40.656. Die Einpersonenhaushalte nahmen im genannten Zeitraum um 14,2 % zu, wohingegen Mehrpersonenhaushalte um 1,4 % abnahmen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank von 2,13 Personen (2003) auf 2,01 Personen (2012). Die Entwicklungen in Rheinland-Pfalz verliefen nicht annähernd so dramatisch, sondern bewegten sich in Richtung Stagnation. Hier nahmen die Einpersonenhaushalte um 2,4 %, und die Mehrpersonenhaushalte um 0,7 % zu.<sup>11</sup> Bringt man diese Veränderungen der Haushaltskennzahlen in Verbindung mit der Entwicklung des Wohnflächenbedarfs<sup>12</sup>, so ergibt sich trotz des durch den Demographischen Wandels

---

<sup>10</sup> Vgl. AKADEMIE FÜR RAUMFORSCHUNG UND LANDESPLANUNG 2005, S. 1295

<sup>11</sup> Vgl. STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER 2013c

<sup>12</sup> Der Wohnflächenbedarf pro Person steigt seit Jahrzehnten immer weiter an. Aktuell liegt der Wohnflächenbedarf bei circa 45 qm und soll bis 2030 kontinuierlich weiter ansteigen. Unterschieden werden muss zudem zwischen dem Wohnflächenbedarf von Eigentümern und Mietern, sowie zwischen West- und Ostdeutschland. Wohneigentümer weisen einen höheren Wohnflächenbedarf auf, als Mieter. Ebenso ist der

bedingten Bevölkerungsrückgangs eine steigende Wohnungsnachfrage. Diese Wohnungsnachfrage gestaltet sich allerdings zunehmend andersartiger, als dies lange Zeit der Fall war. So werden verstärkt kleine Wohnungen für Singles benötigt. Aber auch flexible Wohnformen für alternative Lebensstile, wie etwa Wohngemeinschaften, werden immer häufiger nachgefragt, ebenso wie neue Formen des Zusammenlebens, wie z.B. der Zusammenschluss zu Hausgemeinschaften. Durch die zunehmende Alterung der Gesellschaft ist in Zukunft ebenfalls ein höherer Bedarf an altersgerechtem Wohnen und Formen des betreuten Wohnens abzusehen. Der Trend zum Einfamilienhaus wird also voraussichtlich in absehbarer Zeit abgeschwächt und vielleicht sogar zugunsten der eben beschriebenen Wohnformen umgekehrt.<sup>13</sup> Infolgedessen ist ein Besatz an Bestandsimmobilien zu erwarten, die allein aufgrund von Größe und Zimmeranzahl nicht an zukünftige und teilweise schon aktuelle Wohnbedürfnisse angepasst sind. Somit wird es immer schwerer, entsprechende leerstehende Immobilien zu verkaufen oder zu vermieten, weil die nötigen Zielgruppen immer kleiner werden.

Der Nachfragerückgang durch den Demographischen Wandel wird somit durch einen steigenden Wohnflächenbedarf teilweise ausgeglichen und generiert sogar Wohnflächenmehrbedarf. Allerdings tritt der Demographische Wandel in verschiedenen Räumen mit unterschiedlicher Intensität auf, ebenso wie sich das Wohnimmobilienangebot sehr differenziert darstellt.

Vor allem in Rheinland-Pfalz sind die Eigentümerquote und der Besatz mit Einfamilienhäusern besonders hoch. So lag die Eigentumsquote für Rheinland-Pfalz im Jahr 2011 bei 55,2 %. Dies ist nach dem Saarland (61,1 %) der zweithöchste Wert in Deutschland (44,3 %)<sup>14</sup>. Der Anteil der Einfamilienhäuser am Gesamtwohnbestand beträgt in Rheinland-Pfalz ca. 69 %<sup>15</sup>. An die zukünftigen Entwicklungen der Wohnbedürfnisse ist dieses Immobilienangebot nicht angepasst.

Wie schon erwähnt tritt der Demographische Wandel mit unterschiedlich starker Intensität auf, ebenso wie die Ausprägungen der Haushaltsgrößen, des Wohnflächenbedarfs und des Immobilienmarktes/-angebotes regional höchst unterschiedlich ausfallen. Die deutschlandweiten Unterschiede sollen nun kurz mit Hilfe kartographischer Darstellungen erläutert werden. Ziel ist es noch einmal die spezifischen Gegebenheiten, auch im Hinblick auf die Ursachen für Leerstände, des Bundeslandes Rheinland-Pfalz aufzuzeigen.

### **2.2.3 Wachstumsregionen vs. Schrumpfungsregionen**

In Deutschland existieren seit jeher Gewinner- und Verlierer-, Wachstums- und Schrumpfungsregionen. Die Thematik leerstehender Bausubstanz findet also nicht überall gleiche Voraussetzungen vor. Die Ursachen für Leerstände, ebenso wie Möglichkeiten zum Entwickeln von In-

---

Wohnflächenbedarf in Westdeutschland höher als in Ostdeutschland. Hier findet allerdings langsam ein Angleich der ostdeutschen an die westdeutschen Werte statt.

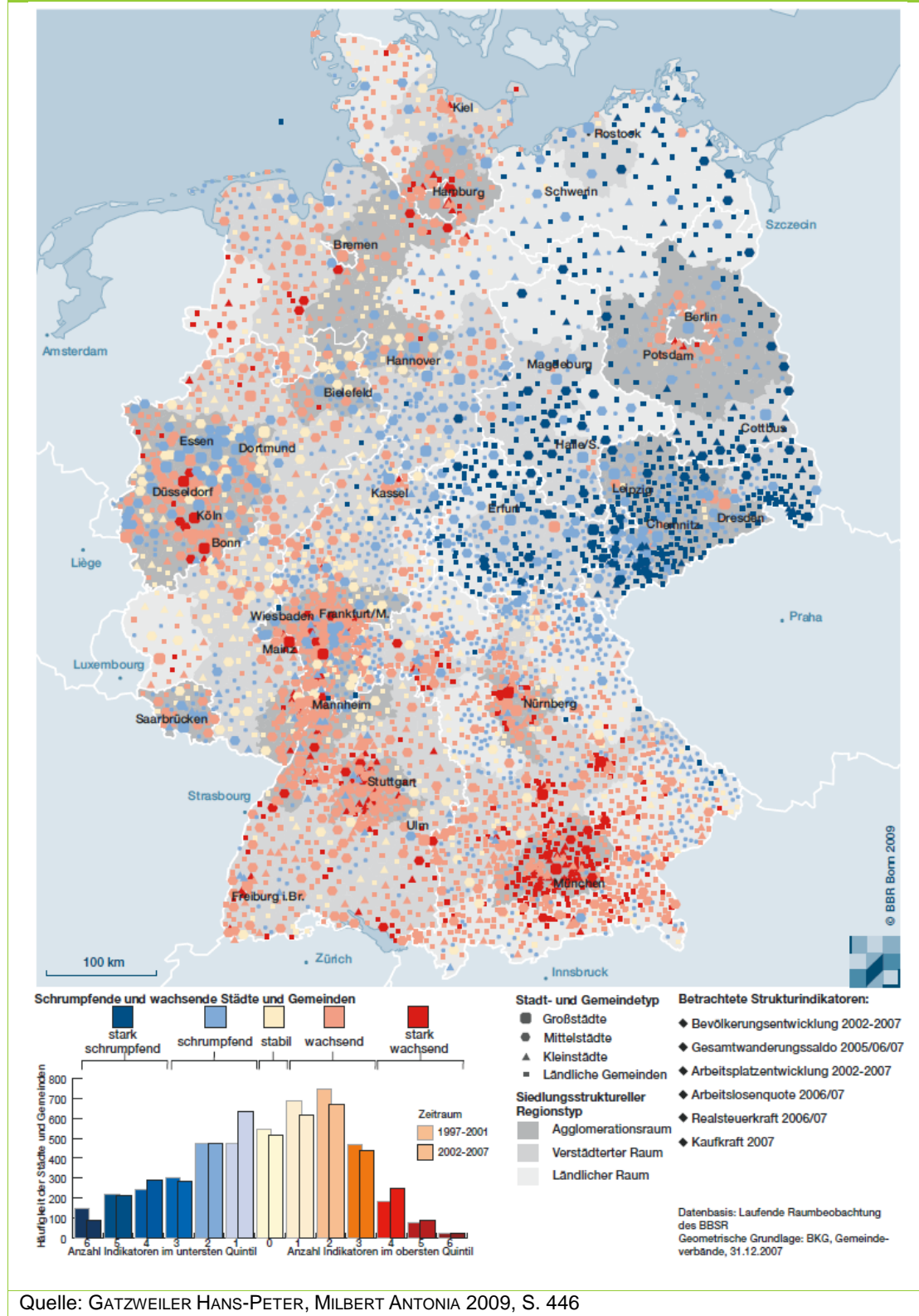
<sup>13</sup> Vgl. AKADEMIE FÜR RAUMFORSCHUNG UND LANDESPLANUNG 2005, S. 1295 - 1297

<sup>14</sup> Vgl. STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER 2013d

<sup>15</sup> Vgl. BEIRAT FÜR KOMMUNALENTWICKLUNG RHEINLAND-PFALZ 2011, S.7

strumenten und Handlungskonzepten im Umgang mit Leerstandsproblematiken, sind im Raum unterschiedlich stark ausgeprägt. So beispielsweise die Zu- oder Abnahme der Bevölkerung (siehe Abbildung 4).

**Abbildung 4: Schrumpfende und wachsende Städte und Gemeinden in Deutschland – 2002 bis 2007**

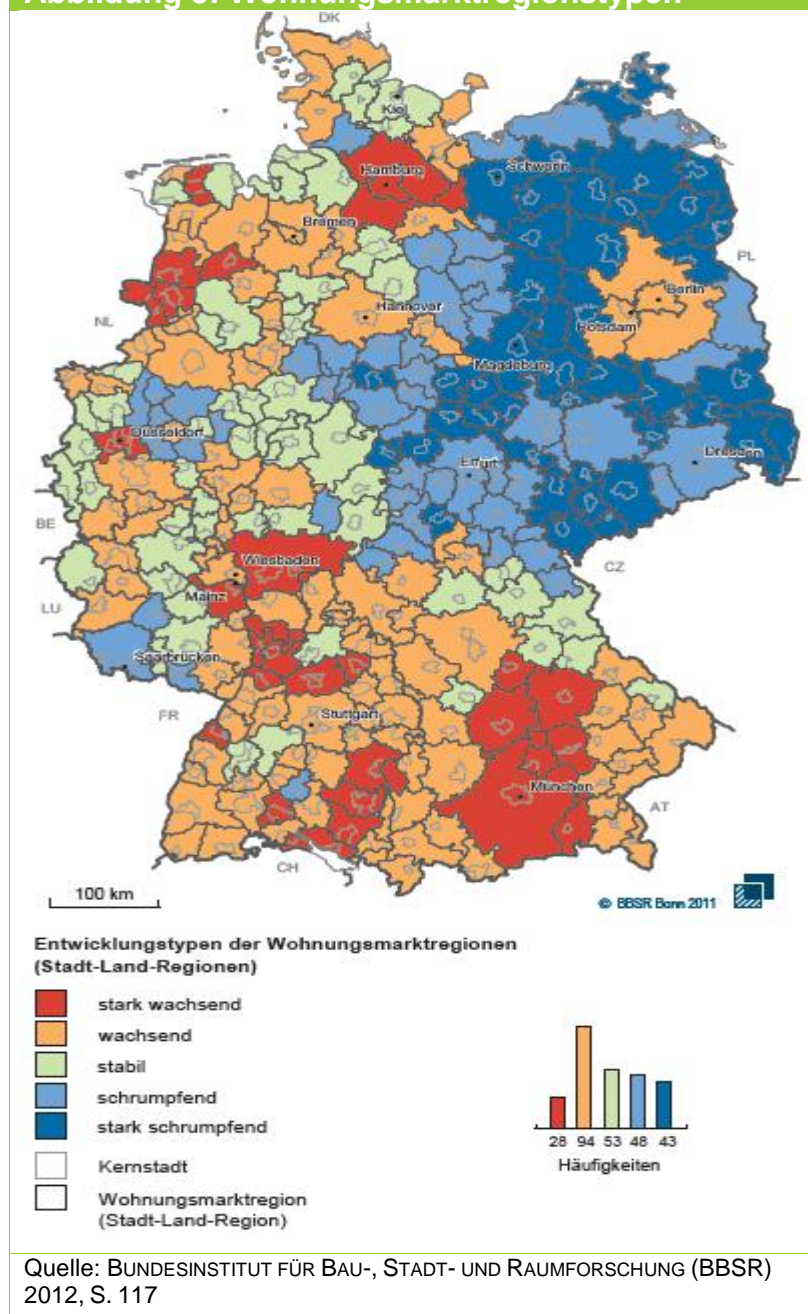


Quelle: GATZWEILER HANS-PETER, MILBERT ANTONIA 2009, S. 446

Zu sehen sind in Abbildung 4 klar die demographischen Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland. Stark schrumpfende Kommunen finden sich hauptsächlich in Ostdeutschland wieder, wohingegen weite Teile Westdeutschlands noch wachsende Kommunen aufweisen. Für Rheinland-Pfalz kann man insgesamt einen Trend zu stabilen und schrumpfenden Kommunen erkennen. Ausnahmen bilden hier die Grenzräume zu Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen und Luxemburg (Wachstum). Außerdem lässt sich für Rheinland-Pfalz eine relativ dünne Besiedlung mit einer geringen Dichte an Groß- und Mittelstädten erkennen.

Ähnliche Strukturen zeigen sich bei der Betrachtung der durch das BBSR aufgestellten Wohnungsmarktregionen (siehe Abbildung 5).

**Abbildung 5: Wohnungsmarktregionstypen**



Abgegrenzt werden diese Wohnungsmarktregionen nach Pendlerbeziehungen und Erreichbarkeit der Kernstädte. Die Entwicklungstypen ergeben sich aus den Indikatoren Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung, Wanderungssaldo, Arbeitslosenquote, Kaufkraft und Realsteuerkraft. Angebotsengpässe im Wohnungsmarkt treten in wachsenden und stark wachsenden Regionen auf, wohingegen ein Angebotsüberhang an Wohnraum in den schrumpfenden und stark schrumpfenden Regionen zu erwarten oder bereits vorhanden ist. Neben weiten Teilen Ostdeutschlands zeigen der Rhein-Ruhr-Raum, Teile Niedersachsens, das Saarland und Teile von Rheinland-Pfalz Schrumpfungstendenzen. Kaiserslautern und Umgebung werden noch als stabile Region ausgewiesen.

Angrenzend finden sich jedoch zwei schrumpfende Wohnungsmarktregionen sowie das schon angesprochene Saarland.<sup>16</sup>

Eine besondere Art der Schrumpfung kann in deindustrialisierten Räumen auftreten. Durch den wirtschaftlichen Strukturwandel von der Industriegesellschaft hin zur Informationsgesellschaft unterlagen viele Räume extremen Veränderungen, deren Resultat oftmals erhebliche Leerstandsprobleme sind. Im Zuge der Deindustrialisierung gehen ein Großteil der Industriearbeitsplätze und infolgedessen auch der Zulieferindustrie und weiterer abhängiger Branchen verloren. Angesichts steigender Arbeitslosenzahlen und schlechten Chancen auf Folgearbeitsplätze ziehen viele der Industriearbeiter und deren Familien aus dem betroffenen Raum fort. Was bleibt sind eine Vielzahl an leerstehenden Häusern und Wohnungen, die aufgrund der schlechten Wirtschaftsstruktur und dem Mangel an Arbeitsplätzen nur noch schlecht verkauft oder vermietet werden können. In einem solchen Fall wäre die Ursache eines Leerstandsproblems ein durch die Deindustrialisierung induzierter Schrumpfungsprozess. Ein bekanntes Beispiel stellt die Stadt Völklingen im Saarland dar, die nach dem Wegbruch der Montanindustrie immer noch mit den negativen Folgen wie Arbeitslosigkeit und hohen Leerstandsquoten zu kämpfen hat. Als ein sehr drastisches Beispiel in Rheinland-Pfalz ist die Stadt Pirmasens zu nennen. Hier sorgte hauptsächlich der Niedergang der ansässigen Schuhindustrie für Schrumpfungsprozesse. Neben dem Wandel der Wirtschaftsstruktur können Schrumpfungsprozesse auch durch die Schließung militärischer Standorte und den Abzug der zugehörigen Truppen ausgelöst werden. Die Probleme und Risiken eines solchen militärischen Einflussnahme werden an anderer Stelle in dieser Arbeit noch einmal in Bezug auf den Untersuchungsgegenstand thematisiert.

Diese kurzen Ausführungen zum Thema der Wachstums- und Schrumpfungregionen zeigen, dass in Deutschland höchst unterschiedliche Voraussetzungen und Gegebenheiten existieren, die den Umgang mit Leerständen schwieriger oder einfacher gestalten können. Der angesprochene Ausgleich von negativen demographischen Entwicklungen und einem daraus resultierenden Wohnungsnachfragerückgang durch ansteigende Haushaltszahlen und pro Kopf Wohnflächen kann also nicht in jeder Region erfolgen. Es hat sich ebenfalls gezeigt, dass Teile von Rheinland-Pfalz ähnliche negative Entwicklungen wie viele ostdeutsche Regionen durchlaufen, und nicht mit anderen ländlich geprägten Regionen in den alten Bundesländern vergleichbar sind.

Neben den bisher beschriebenen, eher großräumig auftretenden Gründen für Leerstände, existieren zusätzlich sehr spezielle Gründe auf der Ebene der einzelnen Immobilien.

---

<sup>16</sup> Vgl. BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) 2012, S. 116 f.

## 2.2.4 Vermarktungshemmnisse von Immobilien

Neben dem schon erwähnten generellen Nachfragerückgang (Kapitel 2.2.1), der Nachfrageveränderung (Kapitel 2.2.2), sowie dem Auftreten dieser Phänomene mit unterschiedlicher Intensität (Kapitel 2.2.3) ist die Ausstattung mit Infrastrukturen vor Ort ein nicht zu vernachlässigender Faktor, wenn man Entstehungsursachen für Leerstände diskutiert. Die Entscheidung, ob man aus einer Region wegzieht oder in eine Region zuzieht, ebenso wie die Standortentscheidungen von Unternehmen hängt in hohem Maße vom lokalen Infrastrukturangebot ab. Hierzu zählen die Ausstattung mit Versorgungs- und Bildungseinrichtungen, Freizeitangebote, eine adäquate Ärzteversorgung, Verkehrsinfrastruktureinrichtungen, das Arbeitsplatzangebot etc. All diese Faktoren beeinflussen die Wohnattraktivität eines Standortes und dadurch auch die Anzahl an leerstehenden Gebäuden. Auf noch kleinräumiger Ebene spielt das unmittelbare Umfeld einer Immobilie ebenfalls eine wichtige Rolle. Negative Effekte wie Verkehr, Luftverschmutzung oder Lärm verhindern oft die erfolgreiche Wiedernutzung eines leerstehenden Gebäudes. Aber auch die Eigenschaften des Gebäudes selbst sind ausschlaggebend. Dies beginnt oft bei einem mangelhaften baulichen Zustand des Gebäudes sowie fehlenden und unzeitgemäßen Ausstattungsmerkmalen, wie bspw. fehlende Park- und Freiflächen, fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten (Balkon, Terrasse etc.), unzeitgemäße Wohnungs- und Grundstückszuschnitte oder etwa veraltete technische Gebäudeausrüstung. Hauptproblem ist der hohe finanzielle Aufwand, der betrieben werden muss, um diese negativen Gebäude- und Grundstückseigenschaften zu beheben.<sup>17</sup>

Neben diesen greifbaren, das leerstehende Gebäude direkt betreffende Ursachen, gibt es zudem Gründe, die den jeweiligen Eigentümer betreffen. So haben Eigentümer von leerstehenden Gebäuden oft unrealistische Preisvorstellungen, weshalb die Immobilie nicht veräußert und wieder genutzt werden kann. An die aktuellen Gegebenheiten des Marktes angepasste Preisvorstellungen können hier Verkaufshemmnisse abbauen. Zusätzlich sind emotionale Bindungen an ein betroffenes Gebäude ein nicht zu vernachlässigender Faktor, der nicht nur den Verkauf eines Gebäudes verhindern kann, sondern auch Umnutzungs-, Abbruch- und Umbaumaßnahmen.<sup>18</sup> Hinzu können in manchen Fällen auch zerstrittene Erbgemeinschaften als Einflussfaktor hinzukommen. In speziellen Fällen kann sich hier nicht auf ein gemeinsames Vorgehen beim Verkauf oder bei der Vermietung eines Objektes geeinigt werden.

Wie beschrieben existieren vielfältige Gründe, warum Leerstände entstehen und warum leerstehende Gebäude längerfristig ungenutzt bleiben und sich so von kurzfristigen zu strukturellen Leerständen entwickeln. Die folgende Abbildung 6 fasst die genannten Gründe und Ursachen noch einmal graphisch zusammen.

---

<sup>17</sup> Vgl. ENTWICKLUNGSAGENTUR RHEINLAND-PFALZ E.V. 2013, S. 34

<sup>18</sup> Ebenda

**Abbildung 6: Gründe und Ursachen für Leerstand**



Quelle: Eigene Darstellung, angelehnt an ENTWICKLUNGSAGENTUR RHEINLAND-PFALZ E.V. 2013

Die Auswirkungen von leerstehender Bausubstanz werden im folgenden Kapitel diskutiert. Der Fokus liegt hier speziell auf der Gebietskategorie des Ländlichen Raums, da das Praxisbeispiel der ILE-Region Westrich in weiten Teilen dieser Gebietskategorie entspricht.

### **2.3 Auswirkungen der Leerstandsproblematik mit Fokus auf den Ländlichen Raum**

Bevor auf die Auswirkungen der Leerstandsproblematik eingegangen wird, muss kurz der Begriff des Ländlichen Raums näher abgegrenzt und definiert werden.

Eine einheitliche Definition für die Gebietskategorie „Ländlicher Raum“ existiert nicht. Dies gestaltet sich auch zunehmend schwerer, da sich die Lebensweisen im Ländlichen Raum den städtischen Lebensweisen immer weiter angleichen.<sup>19</sup> Heineberg weist in seiner Einführung in die Anthro- und Humangeographie dem ländlichen Raum nicht nur eine eigene Siedlungs- und Lebensraumfunktion sowie eine Standortfunktion für Gewerbe, Kraftwerke etc. zu, sondern auch spezielle Funktionen, die ihn als Gebietskategorie vom Städtischen Raum klar abgrenzen. So besitzt der Ländliche Raum eine Agrarproduktions- (Erzeugung von landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Produkten), eine Ökologische- (Erhaltung und Schaffung des ökologischen Gleichgewichts und gesunden Umweltbedingungen) und eine Erholungsfunktion (Bereitstellung

<sup>19</sup> Vgl. TECHNISCHE UNIVERSITÄT KAISERLAUTERN 2009, S. 5



von Freizeit- und Erholungseinrichtungen).<sup>20</sup>

Eine Raumstrukturgliederung für das Bundesland Rheinland-Pfalz bietet aktuell das Landesentwicklungsprogramm IV. Hier werden zwei Raumstrukturtypen beschrieben:

### Verdichtungsräume

Diese gliedern sich in „Hochverdichtete Bereiche“ (Koblenz, Mainz, Trier, Kaiserslautern, Pirmasens, Ludwigshafen, Neuwied, Frankenthal, Speyer), „Verdichtete Bereiche mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ (hier leben mehr als die Hälfte der Bevölkerung in Mittel- und Oberzentren) und „Verdichtete Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur“ (hier leben weniger als die Hälfte der Bevölkerung in Mittel- und Oberzentren).<sup>21</sup>

### Ländliche Räume

Diese gliedern sich in „Ländliche Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ (hier leben mehr als 33 % der Bevölkerung in Ober- und Mittelzentren) und „Ländliche Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur“ (hier leben weniger als 33 % der Bevölkerung in Ober- und Mittelzentren). Flächenmäßig stellt der Ländliche Raum die weitaus stärkere Gebietskategorie dar, wohingegen hier nur rund 1,2 Millionen Einwohner der knapp 4 Millionen Einwohner des Bundeslandes Rheinland-Pfalz leben.<sup>22</sup>

### **Exkurs:**

*Die ILE-Region Westrich mit den drei Verbandsgemeinden Landstuhl, Bruchmühlbach-Miesau und Ramstein-Miesenbach wird im aktuellen Landesentwicklungsprogramm als der Raum „Landstuhl“ bezeichnet und fällt in die Kategorie „Verdichtete Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur“ und somit in die Raumstruktur der Verdichtungsräume. Für die namensgebenden Städte Landstuhl und Ramstein-Miesenbach sowie für die namensgebende Gemeinde Bruchmühlbach-Miesau mag diese Kategorisierung zutreffen. Auch sind diese regionalen Zentren durch ihre Nähe zum Oberzentrum Kaiserslautern sowie durch den Einfluss der amerikanischen Airbase eher städtisch geprägt. Die restlichen Ortsgemeinden der drei Verbandsgemeinden genügen dieser Gebietskategorie jedoch nicht mehr. Mit dem Rückblick auf diverse Ortsbegehungen und Reisen durch das Gemeindeumland kann festgehalten werden, dass in den übrigen Gemeinden der ILE-Region Westrich ein ländlicher Charakter vorherrscht. Würde man die Raumstrukturgliederung des Landesentwicklungsprogramms auf eine kleinräumigere Betrachtungsebene anwenden, so fände man hier die beiden Gebietstypen der Raumkategorie Ländliche Räume vorherrschend.*

Die Auswirkungen und Folgen von Leerständen lassen sich nach unterschiedlichen Schemata gliedern. In dieser Arbeit werden die Auswirkungen und Folgen in die Bereiche funktionale, so-

<sup>20</sup> Vgl. HEINEBERG, HEINZ 2007, S. 256

<sup>21</sup> Vgl. MINISTERIUM DES INNERN UND FÜR SPORT 2008, S. 41 f.

<sup>22</sup> Vgl. Ebenda

ziale und gestalterische Auswirkungen unterteilt. Anzumerken ist, dass viele der hier genannten Auswirkungen sich schwerpunktmäßig auf Auswirkungen des Demographischen Wandels und einen entsprechenden Bevölkerungsrückgang beziehen.

### **2.3.1 Funktionale Auswirkungen**

Funktionale Auswirkungen von Leerständen zeigen sich hauptsächlich in einer schwindenden Auslastung von Infrastruktureinrichtungen und damit einher gehenden Remanenzkosten. Im Bereich der sozialen Infrastruktur betrifft diese Unterauslastung vor allem Einrichtungen der Kinder- und Jugendbetreuung (Kindertagesstätten, Kindergärten, Kinderkrippen, Schulen), wodurch die Einrichtungen entweder verkleinert oder schlussendlich ganz geschlossen werden müssen. Anlagen der technischen Infrastruktur, wie etwa Wasserversorgungs- und Wasserentsorgungsleitungen, sind bei rückläufigen Bevölkerungszahlen und leerstehenden Gebäuden auf einmal überdimensioniert. Die Unterhaltungskosten müssen zum einen auf immer weniger Nutzer umgelegt werden, zum anderen entstehen durch unausgelastete Versorgungsleitungen Mehrkosten, da diese nun beispielsweise öfters gespült werden müssen. Längere Standzeiten des Wassers in Versorgungsleitungen können sogar gesundheitliche Risiken hervorrufen. Ebenfalls negativ beeinflusst wird das ÖPNV-Angebot. Durch rückläufige Fahrgastzahlen kann es hier zum Ausdünnen des Liniennetzes sowie längeren Taktzeiten kommen. Rückläufige Bevölkerungszahlen bedeuten zusätzlich einen erheblichen Verlust an Kaufkraft. Dies wiederum gefährdet die Wirtschaftlichkeit von Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen, wie etwa Gastronomiebetrieben. Durch den anhaltenden Trend von großen Einzelhandelszentren auf der grünen Wiese wird diese Entwicklung verstärkt und vor allem der innerstädtische Einzelhandel enorm geschädigt. Eine erhöhte Leerstandsquote beeinflusst schlussendlich den Immobilienmarkt, indem durch das immer größer werdende Überangebot an Miet- und Kaufobjekten, die Miet- und Kaufpreise fallen. Hierdurch entstehen für die Eigentümer diverse Kosten. Zum einen werden geringere Mieteinnahmen und Verkaufspreise erzielt. Zum anderen müssen Eigentümer ihre Immobilien teuren Qualitätsverbesserungsmaßnahmen unterziehen, um den gestiegenen Anforderungen eines Mietermarktes gerecht werden zu können.<sup>23</sup>

All diese negativen Auswirkungen verschlechtern das Infrastrukturangebot einer Gemeinde und belasten diese zudem finanziell. Als Folge können Abwärtsspiralen entstehen, da die Gemeinde für Neubürger unattraktiv wird und sich somit sowohl der Bevölkerungsrückgang verstetigt als auch die Leerstandsquoten weiter ansteigen. Dies wiederum führt zu einem erneuten Attraktivitätsverlust. Vor allem im ländlichen Raum sind jedoch bestimmte Infrastrukturen, wie etwa Kindergärten, Schulen und ein gut funktionierender ÖPNV, wichtige Standortfaktoren, um junge Familien mit Kindern in die Gemeinde zu locken. Beeinträchtigungen in diesen Bereichen führen oft zu einem "Ausbluten" des Ländlichen Raums und ganzer Gemeinden.

---

<sup>23</sup> Vgl. KIPPENBERGER NICOLE 2005, S 18 f.

### **2.3.2 Soziale Auswirkungen**

Auch im sozialen Bereich hat ein stetiger Bevölkerungsrückgang und daraus resultierende Leerstände erhebliche negative Auswirkungen. Nachbarschaftliche Kontakte und soziale Netze gehen verloren, die Lebensqualität der verbleibenden Bevölkerung sinkt. Vereinsstrukturen werden ausgedünnt und haben mit Mitgliederschwund zu kämpfen. Ein offensichtliches Leerstandsproblem schädigt zudem das Image einer Gemeinde. Die genannten Aspekte sind abermals Probleme, die vor allem den Ländlichen Raum enorm schädigen, da spezielle Standortvorteile des Ländlichen Raums, wie intakte Nachbarschaften und soziale Netze, gegenüber Städten verloren gehen. Die schon erwähnte Abwärtsspirale wird auch hier in Gang gesetzt. Erwähnt werden muss des Weiteren die Möglichkeit von Segregationsprozessen - werden bestimmte Bereiche oder Stadtviertel durch hohe Leerstandsquoten unattraktiv, können sich insb. alte und sozial schwache Personen einen Umzug in attraktivere Viertel nicht leisten und bleiben zurück. Dies sind zudem Bevölkerungsgruppen, die oft nicht die finanziellen Mittel besitzen, um alte und sanierungsbedürftige Bausubstanz zu modernisieren. Ein zunehmender Imageverlust des betroffenen Stadt- oder Ortsteils ist die Folge.<sup>24,25</sup>

### **2.3.3 Gestalterische Auswirkungen**

Insbesondere langfristige, strukturelle Leerstände beeinträchtigen das Erscheinungsbild einer Gemeinde erheblich. Dies liegt zum einen daran, dass leerstehende Gebäude dem Betrachter sofort als etwas Negatives ins Auge fallen. Zum anderen sind strukturelle Leerstände, aufgrund der mangelnden Pflege durch Bewohner, einem baulichen Verfall ausgesetzt. Vor allem im Ländlichen Raum konzentrieren sich Leerstandsproblematiken auf die Ortskerne, die oftmals historische und ortsbildprägende (mitunter auch geschichtsträchtige) Gebäude aufweisen. Hier auftretende Leerstände und bauliche Mängel beeinträchtigen das Ortsbild und das Image einer Gemeinde erheblich und somit auch die Standortentscheidungen von zuzugswilligen Personen.<sup>26</sup>

Neben den beschriebenen negativen Auswirkungen von rückläufigen Bevölkerungszahlen und auftretenden Leerstandsproblematiken bieten diese aber auch positive Aspekte und Entwicklungschancen für eine Gemeinde.

### **2.3.4 Positive Auswirkungen und Chancen**

Chancen von leerstehender Bausubstanz bestehen vor allem in der Möglichkeit des Behebens und Beseitigens von städtebaulichen Missständen innerhalb einer Gemeinde. Leerstehende Immobilien können zurückgebaut werden, um den Ortskern auf zu lockern und für die umlie-

---

<sup>24</sup> Vgl. KIPPENBERGER NICOLE 2005, S 18 f.

<sup>25</sup> Vgl. TECHNISCHE UNIVERSITÄT KAISERLAUTERN 2009, S. 18

<sup>26</sup> Vgl. KIPPENBERGER NICOLE 2005, S 20 f.

genden Gebäude mehr Wohnqualität zu schaffen. Des Weiteren wird eine funktionale und soziale Durchmischung der alten Ortskerne möglich, indem Leerstände umgenutzt werden. Beispielfähig kann hier die Umnutzung von alten landwirtschaftlichen Gebäuden zu Wohnraum, einem Dorfladen oder sonstigen Gemeinschaftseinrichtungen genannt werden. Um das raumordnerische Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ umzusetzen, bieten innerörtliche Leerstände erhebliches Innenentwicklungspotential, wenn es darum geht, neuen Wohnraum zu schaffen. Oft kann durch die Aktivierung innerörtlicher Potentiale die Ausweisung von teuren Neubaugebieten vermieden werden. Zu guter Letzt muss auch hier die Chance der Innovation (siehe Einleitung Seite 2) genannt werden. Die Herausforderungen, vor denen vor allem ländliche Gemeinden im Bereich Leerstand stehen, zwingen diese dazu, innovative Konzepte und Ideen in Bereichen wie der Daseinsvorsorge oder der interkommunalen Kooperation zu entwickeln. Sie werden zu Vorreitern, wenn es darum geht, Schrumpfungsprozesse aktiv zu begleiten und sich „gesund zu schrumpfen“.<sup>27</sup>

## **2.4 Reaktion auf Leerstandsproblematiken – Leerstandsmanagement**

Unter Leerstandsmanagement kann die Kombination vieler unterschiedlicher Akteure und Instrumente verstanden werden. Eine einheitliche Definition existiert auch hier nicht. Die verfügbaren Instrumente, um leerstehender Bausubstanz entgegen zu wirken gliedern sich grob in 3 Gruppen: Informelle Instrumente (Information, Beratung, Gespräche und Vereinbarungen, Moderation, Mediation etc.), Finanzielle Instrumente (Zuschüsse, Belastungen, Gebühren, Besteuerungen, Bodenfonds etc.) und Rechtliche Instrumente (Planungsrecht, Ordnungsrecht, Erbaurecht, Erbausschlagung etc.).<sup>28</sup>

Die Hauptakteure bei der Leerstandsbewältigung sind die Immobilieneigentümer, die öffentliche Hand (Gemeinden, Gemeindeverbände, Land) und bei Bedarf ein neutrales Leerstandsmanagement, dass die Interessenslagen beider Seiten zusammen bringt und hilft, geeignete Instrumente zu entwickeln und anzuwenden. Das aktiv werden der öffentlichen Hand muss hierbei allerdings mit Vorsicht geschehen werden, denn sie ist nicht dafür zuständig marktbedingte Nachfrageeinbußen zu korrigieren. Vielmehr muss die öffentliche Hand aktiv werden, wenn ein öffentliches Interesse besteht den durch vermehrt auftretende Leerstände ins Ungleichgewicht geratenen Immobilienmarkt wieder in Gleichgewicht zu bringen. Ein öffentliches Interesse ist geboten, wenn eine hohe Leerstandsquote das Allgemeinwohl beeinträchtigt. Beispielsweise wenn die Lebensbedingungen der Einwohner oder die städtebauliche Ordnung gestört und beeinträchtigt werden. Die Aufgabe der öffentlichen Hand besteht dann darin, den Eigentümer so

---

<sup>27</sup> Vgl. KIPPENBERGER NICOLE 2005, S 20 f.

<sup>28</sup> Vgl. SPEHL, HARALD (Hrsg.) 2011, S. 76

weit zu unterstützen, dass dieser seine leerstehende Immobilie einer erneuten Nutzung zuführen kann, oder diese aus dem Markt entfernt (Rückbau).<sup>29</sup>

Die Aufgabe des Leerstandsmanagements ist es nun, das Zusammenspiel zwischen privaten und öffentlichen Akteuren zu organisieren, und geeignete Instrumente vorzuschlagen oder selbst anzuwenden. Das sog. Konventionelle Leerstandsmanagement beschränkt sich hier nur auf eine kleine Auswahl aller zu Verfügung stehenden Instrumente, wohingegen ein Strategisches Leerstandsmanagement mehrere Instrumente zur Anwendung bringt und die schon erwähnte Vermittlungsfunktion zwischen privaten und öffentlichen Akteuren wahrnimmt. Beide Formen des Leerstandsmanagements werden nun in den folgenden Absätzen beschrieben.

#### **2.4.1 Konventionelles vs. Strategisches Leerstandsmanagement**

Das Konventionelle Leerstandsmanagement beschränkt sich hauptsächlich auf die Anwendung von 2 Hauptinstrumenten, das Leerstandskataster und die Immobilienbörse. Das Leerstandskataster bildet hierbei die Grundlage für die Anwendung aller weiteren Instrumente. Die Immobilienbörse hingegen stellt ein relativ leicht anwendbares Instrument dar, das das Haupttätigkeitsfeld vieler Leerstandsmanagements darstellt. Die einzelnen Arbeitsphasen eines konventionellen Leerstandsmanagement zeigt Abbildung 7.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> Vgl. BEIRAT FÜR KOMMUNALENTWICKLUNG RHEINLAND-PFALZ 2011, S. 22

<sup>30</sup> Das Anlegen eines Leerstandskatasters wird in Abbildung 7 nicht noch einmal explizit genannt, sondern als Grundlage vorausgesetzt. Die Anlage eines Leerstandskatasters wird im Praxisteil dieser Arbeit detailliert beschrieben.

**Abbildung 7: Arbeitsphasen des „konventionellen“ Leerstandsmanagement**



Quelle: Eigene Darstellung nach MIOGA MANFRED 2011

Ein im Vorfeld angelegtes Leerstandskataster gibt den Mitarbeitern des Leerstandsmanagements detaillierte Informationen, welche Gebäude im Untersuchungsraum leerstehen. Auf Basis dieser Informationen baut sich in verschiedenen Phasen das Resultat der Immobilienbörse, meist in Form einer Homepage, auf (siehe „Präsentation des Leerflächenangebots auf der Homepage oder in speziellen Börsen“, Abbildung 7). Eine Immobilienbörse stellt für leerstehende Objekte in gutem Zustand und einem positiven Objektumfeld ein einfach zu handhabendes Instrument dar, um diese Leerstände zu vermarkten. Wichtig ist hierbei die Bereitstellung aller wichtigen Immobilieneigenschaften und –Kennwerte (Lage, Nähe zu kommunalen Infrastrukturen, Kontaktinformationen des Eigentümers, Grundstücksgröße, Wohnfläche, Grundrisse etc.) sowie die graphisch ansprechende Präsentation der Immobilie. In den 2 darauffolgenden Arbeitsphasen (siehe Abbildung 7) übernimmt das Leerstandsmanagement außerdem die Vermittlung von Interessenten und Immobilienbesitzern sowie die nötige Öffentlichkeitsarbeit, um das

Instrument bekannt zu machen. Sinnvoll ist außerdem die Verknüpfung einer solchen Immobilienbörse mit einem Geographischen Informationssystem. Dies erleichtert die räumliche Einordnung des Objekts sowie die Darstellung der Lagegunst in Bezug auf wichtige Infrastrukturen wie etwa Schulen und Einkaufsmöglichkeiten.

Im Vergleich zum Konventionellen Leerstandsmanagement versucht das Strategische Leerstandsmanagement den gesamten im Umgang mit Leerständen zu Verfügung stehenden Instrumentenpool zur Anwendung zu bringen. Dies bedeutet nicht, dass das Leerstandsmanagement selbst die passenden Instrumente anwendet, sondern dass der Einsatz dieser Instrumente geplant und koordiniert wird. Hierfür muss jedoch als Arbeitsbasis ein Überblick vorhanden sein, welche Instrumente bei welcher Art von Leerstand zur Anwendung kommen sollten, und vor allem, durch wen die Anwendung erfolgen soll. Erste Überlegungen zu diesem Thema stellte die Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) in ihrem schon erwähnten E-Paper<sup>31</sup> an (siehe Tabelle 1).

<b>Tabelle 1: Instrumente mit den zu erwartenden Problemlagen</b>			
<b>Problem</b>	<b>Kennzeichen</b>	<b>Instrumente</b>	<b>Akteure</b>
Leerstand bis 1 Jahr	Marktfluktuation	Bodenmarkt	Private Eigentümer
Leerstand über 1 Jahr, keine privaten Investitionen	Probleme bei Verkauf oder Vermietung	Information, Börsen, Beratung	Kommune, Bundesland
Erbausschlagung	Überschuldung, Probleme der Erben	Erbschaftsrecht	Bundesland, Bodenfonds
Leerstand über 1 Jahr, private Investitionen	Verbesserung von Verkaufs- und Vermietungsmöglichkeit	Beratung, Finanzhilfen, Börsen	Gemeinde, Bundesland, Finanzierungsinstitute, Bodenfonds
Leerstand über 2 Jahre, keine privaten Investitionen	Substanzverlust, Wertverlust, Beeinträchtigung des Ortsbildes	Beratung, finanzielle Belastung, rechtliche Instrumente	Gemeinde, Bundesland, Bodenfonds
Langfristiger Leerstand	„Schrottimmoblie“	Rechtliche Instrumente, Bodenordnung	Gemeinde, Bundesland, Bodenfonds
Quelle: Eigene Darstellung nach SPEHL, HARALD (Hrsg.) 2011, S. 76			

<sup>31</sup> Vgl. SPEHL, HARALD (Hrsg.) 2011

Je nachdem, wie lange ein Leerstand besteht, und ob der private Eigentümer Investitionen tätigt sollten unterschiedliche Instrumente zur Anwendung kommen. Ebenso müssen unterschiedliche Akteure Initiative zeigen.

Die durch ein Strategisches Leerstandsmanagement verfolgten Ziele und zu Verfügung stehenden Instrumente zeigen nun abschließend die theoretischen Möglichkeiten im Umgang mit Leerstandsproblematiken auf.

## **2.4.2 Ziele und Instrumente eines Strategischen Leerstandsmanagements**

### Ziele eines (Strategischen) Leerstandsmanagements

- *„Die Vermeidung von Unternutzung und Leerständen im Siedlungsbestand.*
- *Die Suche nach planerisch-konzeptionellen Antworten für ein positives Besetzen von rückläufigen bzw. stagnierenden Entwicklungen.*
- *Die prioritäre Modernisierung und Sanierung des Bestandes vor Siedlungserweiterungen.*
- *Die ortsbildverträgliche Rücknahme von Überkapazitäten im Bestand.*
- *Der Stopp jeglicher vermeidbarer Außenentwicklung.*
- *Die Unterstützung des Ausgleichs zwischen Angebot und Nachfrage am Immobilienmarkt.*
- *Das Herbeiführen von Chancen sowie die Generierung von Möglichkeiten zur Umnutzung leerstehender Gebäude für die private und öffentliche Hand.*
- *Die Attraktivität des Gesamtortes/der Siedlung bewahren bzw. stärken.<sup>32</sup>*
- *Die allgemeine Aktivierung und Einbeziehung von Immobilieneigentümern<sup>33</sup>.*

Vorrangig sollen Leerstände vermieden, der Bestand markttauglich gehalten sowie die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung forciert werden. Basis für die Zielerreichung ist das schon beschriebenen Leerstandskataster und die darauf aufbauende Immobilienbörse (siehe Seite 23 und 24). Neben diesen Instrumenten können die folgenden zur Zielerreichung eingesetzt werden:

### Information, Beratung und Moderation<sup>3435</sup>

Ein Problem in vielen Regionen ist, dass das Thema Leerstand noch nicht als solches erkannt wird. Durch die negativen Auswirkungen des Demographischen Wandels in vielen Regionen steht hier schon eine große Anzahl an Gebäuden leer, oder wird in Zukunft leer stehen. Dennoch ist bei Privaten ebenso wie bei Akteuren der öffentlichen Hand wenig bis kein Bewusstsein

<sup>32</sup> BEIRAT FÜR KOMMUNALENTWICKLUNG RHEINLAND-PFALZ 2011, S. 23

<sup>33</sup> Vgl. SCHMIDT HOLGER, VOLLMER MAXIMILIAN 2012

<sup>34</sup> Vgl. SPEHL, HARALD (Hrsg.) 2011, S. 77 ff.

<sup>35</sup> Vgl. BEIRAT FÜR KOMMUNALENTWICKLUNG RHEINLAND-PFALZ 2011, S. 24 ff.



für die mit Leerstand verbundenen Probleme und Auswirkungen vorhanden. Oft hat man auch keinen Überblick über die eigentliche Leerstandssituation vor Ort und kann aus Mangel an diesem Wissen auch keine geeigneten Gegenmaßnahmen ergreifen. Ein essentielles Instrument des Leerstandsmanagements ist somit die Information, Beratung und Moderation. Dienlich sind hier Informationskampagnen, die gestützt durch Faltblätter, Broschüren und Ausstellungen über das Thema Leerstand informieren und die Leerstandssituation vor Ort, finanzielle und soziale Folgen, Umnutzungsbeispiele und Fördermöglichkeiten thematisieren. Zusätzlich muss ein Bewusstsein für das Gebot „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ geschaffen werden. Wichtiger Kooperationspartner ist hierbei die örtliche Presse. Zudem muss darauf geachtet werden, dass das Thema Leerstand nicht nur mit negativen Gedanken assoziiert wird. So müssen positive Umnutzungsprojekte oder gelungene Vermarktungsmaßnahmen offensiv nach Außen kommuniziert und die Chancen eines eventuellen Schrumpfungsprozesses (siehe Abschnitt 2.3.4) aufgezeigt werden.

Zusätzlich müssen die Kommunen das Thema Leerstand in Ihre bestehenden Entwicklungskonzepte mit aufnehmen, oder bei Bedarf neue Entwicklungskonzepte schaffen. Fester Bestandteil muss hier auch die laufende Erhebung und Aktualisierung von relevanten Strukturdaten wie Altersstruktur, Bevölkerungsentwicklung, wirtschaftliche Kennziffern, Infrastrukturausstattung etc. sein. So entsteht ein Portfolio der jeweiligen Gemeinde oder Region, das auch für potentielle Neubürger als Informationsbasis dienen kann. Im Sinne des Instruments der Information sollte dieses Portfolio grafisch ansprechend aufbereitet den Bürgern online zugänglich gemacht werden. Dies unterstützt die Bewusstseinsbildung der Bevölkerung für kommunale Entwicklungen.

In einem weiteren Schritt muss das Instrument der Information, Beratung und Moderation auf einer konkreteren Ebene angewandt werden. Das bedeutet den Kontakt mit und die Beratung von Immobilieneigentümern. Hier können Kaufinteressenten vermittelt, oder etwa Unterstützung bei der Beantragung von Fördergeldern gegeben werden. Das Beratungsangebot muss alle nötigen Informationen und Hilfestellungen umfassen, um dem Leerstandsproblem des Eigentümers Abhilfe schaffen zu können.

Alle diese Maßnahmen und Instrumente dienen der Aktivierung und Einbeziehung der Immobilieneigentümer. Im Fokus stehen hier die privaten Eigentümer. Diese spielen im gesamten Prozess eine wichtige Rolle, da private Eigentümer deutschlandweit über 3/4 der vorhandenen Wohneinheiten besitzen und in vielen Regionen diesen Wert übertreffen (siehe Strukturanalyse ab Seite 44). Die Gruppe der privaten Eigentümer stellt aber bei weitem keine homogene Gruppe dar. Vielmehr bedarf es einer Vielzahl an Strategien und Methoden um Selbstnutzer, private Vermieter, Eigentümergemeinschaften und Erbengemeinschaften gleichermaßen zu aktivieren.<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> Vgl. SCHMIDT HOLGER, VOLLMER MAXIMILIAN 2012

Neben den schon genannten Instrumenten der Information, Beratung und Moderation können auch die Folgenden einen Beitrag zur Eigentümeraktivierung leisten und der Zielerreichung des Strategischen Leerstandsmanagements dienen.

### Entwicklungs- und Handlungskonzepte<sup>37</sup>

Wie schon erwähnt, muss das Thema Leerstand in bestehende Entwicklungskonzepte mit aufgenommen, oder bei Bedarf neue Entwicklungskonzepte geschaffen werden. Im Umgang mit Leerständen ist es nicht zielführend, Probleme von Einzelobjekten zu sehen und im besten Fall auch zu beheben, sondern man muss das Thema Leerstand auf einer höheren Ebene betrachten und die vielfältigen Wirkungszusammenhänge erkennen. Hierfür müssen Konzepte auf teils örtlicher, gesamtörtlicher oder auf interkommunaler Ebene entwickelt werden. Hauptentwicklungsrichtung solcher Entwicklungskonzepte ist der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Die Nutzung innerörtlicher Potentiale stellt hier in vielen Fällen eine kostengünstigere Entwicklungsvariante dar, als das Ausweisen von Neubaugebieten. Aufgrund eines zukünftigen Nachfragerückgangs nach Bauland, bedingt durch den Demographischen Wandel, lauert in der Ausweisung und Entwicklung von Neubaugebieten für viele Gemeinden eine Kostenfalle.

Neben Innenentwicklungskonzepten werden beim Thema Leerstand interkommunale Konzepte eine entscheidende Rolle spielen und stellen schon jetzt ein wirkungsvolles Instrument im Umgang mit auftretenden Leerstandsproblematiken dar. Ein Aspekt ist das Thema der Daseinsvorsorge und der Erhalt sowie die Auslastung wichtiger Infrastrukturen. Absprachen und Informationsaustausch der kooperierenden Kommunen zu Themen wie Infrastrukturbedarf- und Auslastung, Wohnflächennachfrage, Bauaktivitäten und Baubedarfe sind essentiell, um regionale Rahmenbedingungen und Standortfaktoren so effektiv und positiv zu gestalten, dass die Entstehung von Leerständen abgeschwächt oder gar aufgehalten werden kann.

Aus gemeindeübergreifenden Informationen lassen sich anschließend unterschiedliche Entwicklungsstrategien ableiten, um jeden Ort eine nachhaltige Entwicklung als ein Teil der Gesamtregion zu ermöglichen. Hierbei sind 3 Grundentwicklungsrichtungen zu nennen:

1. Anpassung an geringere Bedarfe (das sog. „Gesund Schrumpfen“),
2. Stabilisierung der Entwicklung auf dem Status Quo und
3. das kontrollierte Wachstum mit dem Schwerpunkt der Innenentwicklung.

Um die knappen finanziellen Ressourcen effektiv einsetzen zu können sollten alle erarbeiteten Entwicklungs- und Handlungskonzepte Schwerpunkte definieren. Dies ermöglicht den gezielten Einsatz von passenden Instrumenten und finanziellen Ressourcen. Häufig sind die alten Ortskerne als Schwerpunktzonen auszumachen, wenn es um das Thema Leerstand geht.

---

<sup>37</sup> Vgl. BEIRAT FÜR KOMMUNALENTWICKLUNG RHEINLAND-PFALZ 2011, S. 26 ff.

## Rechtliche Instrumente<sup>3839</sup>

Die Instrumente des Baugesetzbuches sind größtenteils noch auf das Steuern von Wachstumsprozessen ausgerichtet. Die BauGB Novellen der Jahre 2004, 2007 und 2013 haben jedoch Änderungen vollzogen, die den Fokus auf eine verstärkte Innenentwicklung lenken und somit auch die Leerstandsthematik forcieren. Zu nennen sind hier die Bestimmungen über den Stadtumbau (§§ 171 a ff. BauGB) und die Soziale Stadt (§§ 171 e ff. BauGB). Zusätzlich wurde ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) eingeführt. Auch hilfreich ist hierbei die 2004 eingeführte vereinfachte Umlegung (§ 80 BauGB). Speziell gegen Gebäudeleerstand eignen sich folgende Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts:

- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 ff. BauGB),
- Stadtumbaumaßnahmen (§171 a ff. BauGB),
- Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§177 BauGB) und
- Rückbau und Entsiegelungsgebot (§ 179 BauGB<sup>40</sup>).

Einige der genannten Rechtsinstrumente sind zudem mit Fördergeldern der Städtebauförderung hinterlegt. Hierzu zählen Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und Stadtumbaumaßnahmen, die aber im Regelfall nur bei flächendeckenden Problemen angewendet werden können. Zwar ohne rechtlich festgelegte Handhabung, dennoch für kleinere Gemeinden ein wirkungsvolles und ebenfalls mit Fördergeldern ausgestattetes Instrument, ist die Dorferneuerung. Die hier stattfindenden Maßnahmen sind ebenfalls ein wirksames Mittel, um Leerstandsproblemen zu begegnen.

Abschließend sei festgehalten, dass es derzeit keine Tendenzen gibt neue rechtliche Instrumente für den Umgang mit Leerständen zu entwickeln und einzuführen. Es obliegt also den Gemeinden, die vorhandenen rechtlichen Möglichkeiten des Baugesetzbuches wirkungsvoll einzusetzen.

Neben den Instrumenten des Baugesetzbuches soll das rechtliche Instrument der Erbausschlagung zusätzlich erwähnt werden. Dieses rechtlich schon bestehende, aber bisher relativ unbekanntes Instrument kann dabei helfen überforderte Erben zu entlasten und Chancen für den Umgang mit Problemimmobilien zu eröffnen. Hierbei schlägt der Erbe seine Erbschaft aus, und

---

<sup>38</sup> Vgl. BEIRAT FÜR KOMMUNALENTWICKLUNG RHEINLAND-PFALZ 2011, S. 32 ff.

<sup>39</sup> Auf eine detaillierte Erläuterung der genannten Rechtsinstrumente wird im Rahmen dieser Arbeit bewusst verzichtet. Hinweisen möchte ich hier auf die jeweils aktuellste Fassung des Baugesetzbuches.

<sup>40</sup> Durch die Novellierung des Baugesetzbuches 2013 wurde das Rückbau und Entsiegelungsgebot grundlegend geändert. Bisher war die Anwendung des Rückbau und Entsiegelungsgebots an das Vorhandensein eines Bebauungsplans geknüpft. Somit war es aber oft nicht möglich den Hauptadressaten des § 179 BauGB, die innerörtlichen Schrottimmobilien, entgegenzutreten. Mit der BauGB-Novelle 2013 wurde dieser Missstand behoben, da nun das Rückbau und Entsiegelungsgebot auch im unbeplanten Innenbereich angewendet werden darf.

die betroffene Immobilie geht in Staatseigentum über. Viele Erben sehen die Erbschaft einer Immobilie als Belastung und haben zudem nicht die finanziellen Möglichkeiten, die Immobilie ansprechend zu nutzen. Die Aufgabe des Leerstandsmanagements kann es in manchen Fällen sein, Eigentümer über die Möglichkeit der Erbausschlagung zu informieren.<sup>41</sup>

### Finanzielle Maßnahmen<sup>42</sup>

Finanzielle Anreize und Maßnahmen speziell für den Bereich Leerstand sind noch rar gesät und werden wohl erst mit einer weiteren Verschärfung von Leerstandsproblematiken geschaffen. Frankreich beispielsweise hat die sog. „Grundsteuer C“ eingeführt, die nur auf strukturelle Leerstände erhoben wird. In Deutschland existiert ein solches Steuerinstrument nicht. Mit konkreten Finanzflüssen verbunden sind die schon erwähnten Maßnahmen der Städtebauförderung und der Dorferneuerung. Vor allem im Bereich der Städtebauförderung existiert eine Reihe von Programmen, die im Bereich der Leerstandsbewältigung angewandt werden können. In Anbetracht des Praxisbeispiels dieser Arbeit ist das relativ neue Teilprogramm „Kleine Städte und Gemeinden“ gesondert zu erwähnen. Fördermöglichkeiten im Bereich der Dorferneuerung sind im Gegensatz zur Städtebauförderung noch nicht an das Thema Leerstand angepasst, zudem ist das Finanzvolumen meist zu gering. Hier sollte in Zukunft teilweise über eine Neuausrichtung des Förderinstruments, auch in Zusammenspiel mit der Städtebauförderung, nachgedacht werden. Eine finanzielle Steuerung durch spezielle Fonds ist in Zukunft auch denkbar. Hier stellt sich jedoch die Frage, wer diese Fonds füllt, und wie man die Investitionskosten wieder refinanzieren kann. Erfahrungen mit Bodenfonds im Bereich Leerstand bestehen noch nicht. Dennoch seien Sie hier im Sinne der Vollständigkeit erwähnt.

Abschließend soll der Rückbau oder Teilrückbau leerstehender Bausubstanz thematisiert werden. Oftmals ist dies, auch im Sinne einer Auflockerung des Ortskerns, die einzige Lösung für strukturelle Leerstände, die keine Marktfähigkeit mehr besitzen. Letzte Hemmnisse für die Eigentümer stellen hier die Abrisskosten dar. Vor allem in ländlichen Gegenden spielt der Teilabriss eine entscheidende Rolle. Hier besteht oft die Situation, dass die Wohngebäude eines ehemaligen Landwirtschaftsbetriebs noch genutzt werden, die Nebengebäude aber aufgrund des landwirtschaftlichen Strukturwandels nicht mehr genutzt werden und leerstehen. Um den Abriss von Bausubstanz zu fördern existieren grundsätzlich 2 Möglichkeiten:

- Die abzureisende Bausubstanz liegt in einem Gebiet der Städtebauförderung. Viele Programme des Städtebauförderungsrechts beinhalten auch die Förderung von Rückbaumaßnahmen.
- Die Kommune legt ein eigenes Förderprogramm für den Rückbau von Bausubstanz auf.

---

<sup>41</sup> Vgl. SPEHL, HARALD (Hrsg.) 2011, S. 80

<sup>42</sup> Vgl. BEIRAT FÜR KOMMUNALENTWICKLUNG RHEINLAND-PFALZ 2011, S. 33 ff.

Kommunale Förderprogramme für den Rückbau von Bausubstanz werden in der Praxis schon erfolgreich angewandt. So fördert beispielsweise die Stadt Crailsheim in Baden-Württemberg anfallende Abrisskosten mit bis zu 10.000 Euro. Finanziert wird der geschaffene Fördertopf aus einer Außenentwicklungsumlage. So müssen Käufer von Bauland im Außenbereich eine Umlage von 3,50 Euro je Quadratmeter bezahlen. Diese Gelder werden dann für die Förderung von Abrissmaßnahmen im Innenbereich verwendet. Laut Aussage der Stadt Crailsheim konnten durch das kommunale Förderprogramm viele bisherige Problemimmobilien beseitigt werden.

Um Leerstände zu vermeiden, den Immobilienbestand markttauglich zu halten und um Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu betreiben stehen einem Leerstandsmanagement die Basisinstrumente des Leerstandskatasters und der Immobilienbörse zu Verfügung. Darüber hinaus ist es dessen Aufgabe, über das Thema Leerstand im Allgemeinen sowie über die spezifische Situation vor Ort zu Informieren und Eigentümer vor allem im Hinblick auf Fördermöglichkeiten zu beraten. Das Erstellen von Handlungs- und Entwicklungskonzepten kann ebenfalls in den Aufgabenbereich eines Leerstandsmanagements fallen. Die Anwendung der beschriebenen rechtlichen und finanziellen Instrumente im Umgang mit Leerständen obliegt der öffentlichen Hand. Hier tritt ein Leerstandsmanagement als Vermittler zwischen Eigentümern und öffentlicher Hand auf.

Neben den theoretischen Ausführungen stellt der folgende Abschnitt nun schon bestehende Leerstandsmanagements vor. Somit kann gezeigt werden, wie ein Leerstandsmanagement in der Realität funktioniert und welche Instrumente in der Praxis effektiv Anwendung finden. Die Beschreibung dieser Praxisbeispiele ist der erste Baustein, um als Abschluss dieser Arbeit der ILE-Region Westrich Handlungsempfehlungen aussprechen zu können.

## **2.5 Leerstandsmanagement als interkommunale Kooperation – Analyse schon bestehender Leerstandsmanagements**

Ausgewählt wurden die Praxisbeispiele durch eine Internetrecherche. Hierbei wurde sich zunächst ein Überblick über in Deutschland bestehende Leerstandsmanagements verschafft. Spezifische Auswahlkriterien wurden nicht verwendet. Vielmehr wurde darauf geachtet, dass das Leerstandsmanagement auf Basis einer interkommunalen Kooperation beruht und ein Instrumentenmix eingesetzt wird.

Die Analyse der Praxisbeispiele konzentriert sich nun auf die Aspekte Entstehungsgeschichte, Organisations- und Kooperationsform sowie angewendete Instrumente.

## 2.5.1 Leerstandsmanagement Lippe<sup>43</sup>

Das Leerstandsmanagement Lippe liegt im Nordosten Nordrhein-Westfalens, östlich der Großstadt Bielefeld, und umfasst mittlerweile 9 Gemeinden (siehe Abbildung 8).

**Abbildung 8: Gebietskulisse des Leerstandsmanagements Lippe**



Die Kooperation der Gemeinden im Bereich Leerstand basiert auf dem im Jahr 2007 entwickelten Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzept (ILEK) der Städte und Gemeinden Lügde, Schieder-Schwalenberg, Blomberg, Horn Bad-Meinberg und Schlagen. Das sog. ILEK Südlippe soll die Entwicklung der Region in den Themenfeldern „Demographischer Wandel“, „Tourismus, Kultur, Wirtschaft“ und „Landschaft, Land- und Forstwirtschaft“ vorantreiben. Ausschlaggebend für die Entwicklung des Konzeptes waren negative demographische Entwick-

lungen. Ein Ergebnis des ILEK-Prozesses ist das Handlungskonzept „Leerstandsmanagement“, das aktuell umgesetzt wird und auch über die Grenzen der Gebietskulisse hinaus erfolgreich ist. So haben sich dem Leerstandsmanagement Lippe im Jahr 2010 die drei nordlippischen Städte und Gemeinden Barntrop, Dörentrup und Extertal und 2013 die Gemeinde Kalletal angeschlossen. Mitgetragen wird das Leerstandsmanagement zusätzlich durch den Kreis Lippe.

Nachdem die Gemeinden einen Zusammenhang zwischen rückläufigen Bevölkerungszahlen und immer mehr leerstehenden Gebäuden erkannt hatten wurde die Einstellung eines Leerstandsmanagers beschlossen. Die Aufgabe des Leerstandsmanagers ist der Aufbau einer Leerstandsdatenbank. Diese stellt im Endeffekt eine Immobilienbörse dar.

Die Basis dieser Leerstandsdatenbank ist eine regelmäßige Analyse von Einwohnermeldedaten. Auf Basis der so ermittelten Verdachtsleerstände werden die Immobilieneigentümer gezielt

<sup>43</sup> Vgl. FREDERIKE LÜLLF LEERSTANDSMANAGEMENT LIPPE 2013

durch das Leerstandsmanagement angefragt, ob die Immobilie in die Datenbank aufgenommen werden darf. Das selbstständige Melden durch die Eigentümer ist auch möglich und ausdrücklich erwünscht. Beides geschieht durch einen standardisierten Erhebungsbogen der Informationen zu Nutzung (Wohnhaus, Wohn- und Geschäftshaus, Gewerbe/Handwerk, Landwirtschaftliches Gebäude), Baujahr, Zustand, Denkmalschutz, Wohn- und Nutzfläche, Grundstücksfläche, Lage, Umfeld, Infrastruktur, Nutzungsmöglichkeiten, Heizung, Anzahl der Räume, Keller, Garten und Stellplatzsituation abfragt. Nach der Einverständniserklärung des Eigentümers wird die Immobilie in die Leerstandsdatenbank aufgenommen und über das Internetportal des Leerstandsmanagements vermarktet. Aktuell werden im Internetportal ca. 100 Objekte zum Kauf und zur Miete angeboten, wobei etliche Objekte schon als „verkauft“ gekennzeichnet sind. Bei Interessenbekundungen fungiert der Leerstandsmanager als Vermittler zwischen Eigentümer und Interessent. Erfolgreiche Vermittlungen haben bereits stattgefunden. Der Service kann von den Eigentümern kostenlos in Anspruch genommen werden. Bemängelt wird der sehr geringe positive Rücklauf von direkt angeschriebenen Eigentümern. Hier wird aktuell an Vertrauensbildenden Maßnahmen gearbeitet.

Für Interessenten ist die Leerstandsdatenbank leicht zu bedienen. Als Suchfilter können die unterschiedlichen Gemeinden des Leerstandsmanagements sowie die gewünschte Nutzungsart (Gewerbe oder Wohnen) ausgewählt werden. Anschließend erhält man alle auf die Suchanfrage zutreffenden Immobilien mit den im Erhebungsbogen festgehaltenen Informationen. Zusätzlich ist eine Verlinkung zum Objekt bei Google Maps angegeben.

Das Leerstandsmanagement informiert zusätzlich über Neuigkeiten und Änderungen im Bereich der Städtebauförderung und anderen in Anspruch zu nehmenden Förderprogrammen, wie etwa spezielle kommunale Förderprogramme der einzelnen Mitgliedsgemeinden. Im Bereich SocialMedia hat das Leerstandsmanagement ein eigenes Facebook-Profil. Hier werden ebenfalls alle Objekte der Leerstandsdatenbank veröffentlicht.

Das Leerstandsmanagement Lippe stellt ein Konventionelles Leerstandsmanagement auf Basis einer interkommunalen Kooperation dar. Ursprünglich für die Gebietskulisse der 5 Gründungsgemeinden des ILEK-Prozesses konzipiert wurde die Notwendigkeit eines professionellen Leerstandsmanagements von umliegenden Gemeinden erkannt und das Konzept wurde ausgeweitet. Erfolgreich angewandt wird das Instrument der Immobilienbörse. Zudem wird intensiv informiert und beraten. Das Beispiel Lippe zeigt, dass die Organisation eines Leerstandsmanagements auf Basis interkommunaler Kooperation funktioniert. Es kann auch vermutet werden, dass es erst durch die interkommunale Kooperation von aktuell 9 Gemeinden finanziell möglich wurde, einen professionellen Leerstandsmanager anzustellen. Zudem kann auch angenommen werden, dass das gebündelte Immobilienangebot von 9 Gemeinden attraktiver und vielfältiger ist als das Immobilienangebot einer einzelnen Gemeinde.

## 2.5.2 Leerstandsoffensive Brückenland Bayern-Böhmen<sup>44</sup>

Das Leerstandsmanagement „Leerstandsoffensive Brückenland Bayern-Böhmen“ gilt als ein Best-Practice-Beispiel im Umgang mit Leerstandsproblemen und weist viele innovative Aspekte auf.

Entwickelt hat sich das Leerstandsmanagement aus der interkommunalen Zusammenarbeit der Lokalen Aktionsgruppe (LAG) Brückenland Bayern-Böhmen. Die deutschen Gemeinden dieser grenzübergreifenden Kooperation einigten sich im Jahr 2010 auf eine interkommunale Kooperation im Bereich Leerstand, da man erkannt hatte, dass die Auswirkungen des Demographischen Wandels in der Region enorme Probleme in den Bereichen Daseinsvorsorge und Leerstand verursachten. Insgesamt besteht die Gebietskulisse aus 11 Mitgliedskommunen (Altendorf, Eslarn, Guteneck, Niedermurach, Schönsee, Schwarzach bei Nabburg, Stadlern, Teunz, Thannstein, Weiding, Winklarn) und liegt im bayerischen Regierungsbezirk Oberpfalz, nördlich von Regensburg. Die Gemeinden beauftragten im Jahr 2011 ein Stadtentwicklungsbüro aus Leipzig mit der Betreuung des Projekts. Dieses Büro etablierte ein 4-köpfiges interdisziplinäres Expertenteam (darunter ein Stadtplaner, eine Architektin und eine Geographin), das 11 Monate in einem Leerstand der federführenden Gemeinde Altendorf ein Büro bezog und auch in der Gemeinde lebte. Die durch das Projektteam entwickelten Strategien und Konzepte werden aktuell durch ein Mitglied des Expertenteams, nun festangestellter Leerstandsmanager, umgesetzt und weiterentwickelt. Gefördert wird das Projekt durch das Städtebauförderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“.

Die Arbeit des Expertenteams brachte verschiedene Instrumente hervor, die alle erfolgreich angewendet werden. Die Basis bildet eine Daten gestützte Leerstandserfassung durch die bestehende sowie auch die potentielle Leerstände erfasst wurden. In Kombination mit einer Strukturanalyse für jede Gemeinde (Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur, Siedlungsstruktur, Wirtschaftsstruktur, Einzelhandel, Soziale Infrastruktur, Technische Infrastruktur) wurde ein Stärken-Schwächen-Konzept erarbeitet, dass die Daseinsvorsorge in der gesamten Region steuern und verbessern soll. Für den Umgang mit Leerständen wurde zum einen eine Leerstandsbörse ins Leben gerufen. Wie auch schon beim Leerstandsmanagement Lippe werden hier leerstehende Gebäude angeboten und vermarktet. Aber auch Immobilienanfragen werden veröffentlicht. Das Leerstandsmanagement fungiert auch hier als ein Vermittler zwischen Angebot und Nachfrage. Zum anderen wurden konkrete Konzepte entwickelt, wie man mit leerstehenden Objekten umgehen kann. Vorgeschlagen werden Wieder- und Neunutzungen (bspw. Seniorenwohnen, Dorfladen, Dorfgemeinschaftszentrum), hilfestellende Werkzeuge und Maßnahmen der Bewusstseinsbildung. Etliche Konzepte wurden bereits aufgegriffen und umgesetzt bzw. befinden sich in Umsetzung. Begleitet werden diese Instrumente mit einer intensiven Aufklärungs- und Informationskampagne. Ziel ist es, die Einwohner über das Thema Leerstand zu

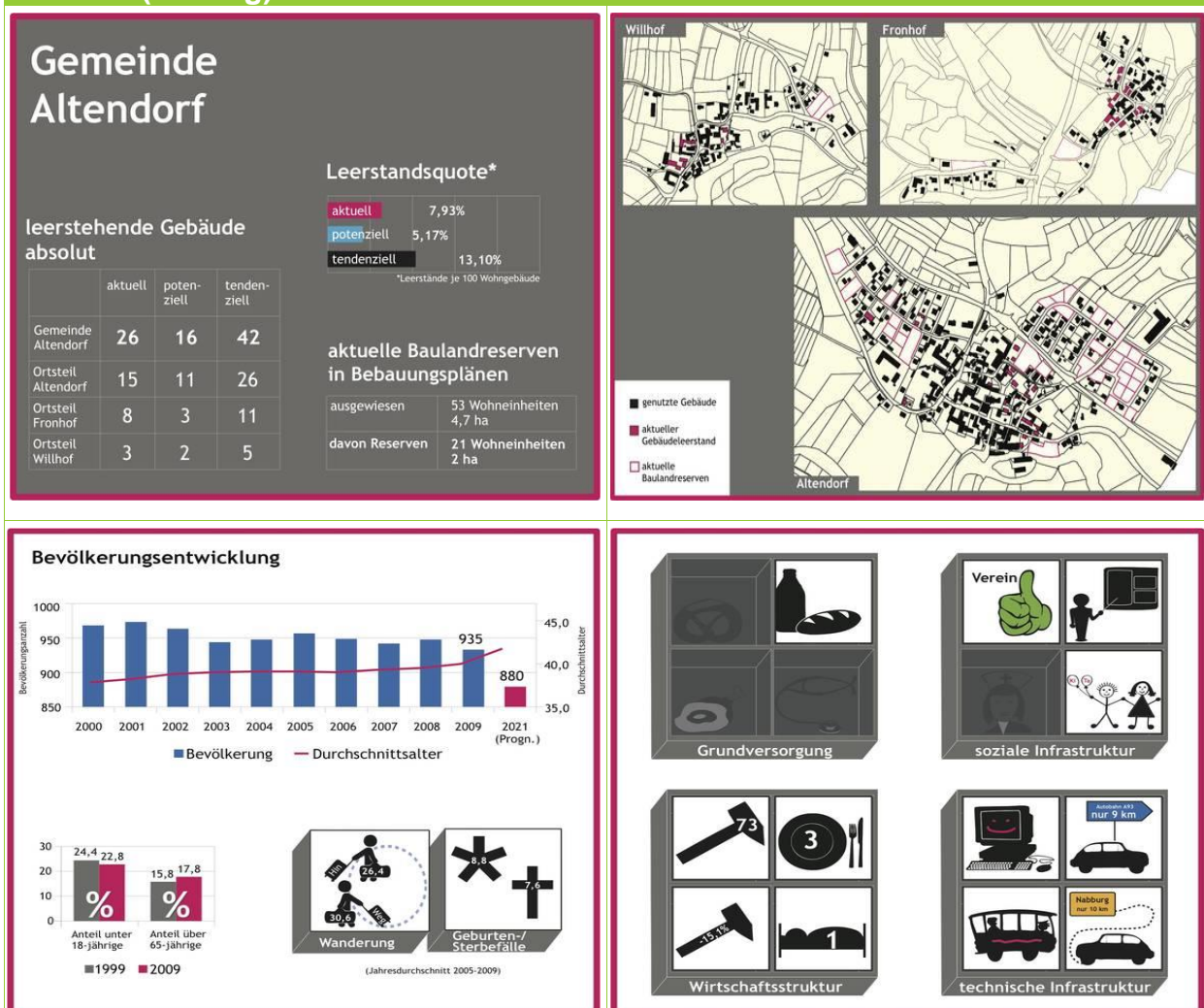
---

<sup>44</sup> Vgl. GEMEINDE ALTENDORF LEERSTANDSOFFENSIVE BRÜCKENLAND BAYERN-BÖHMEN 2013



informieren und als Akteure des Prozesses zu gewinnen sowie Akzeptanz und Bewusstsein bei politischen Entscheidungsebenen zu schaffen. Die Homepage der Leerstandsoffensive ist hierbei das wohl wirkungsvollste Instrument. Hier finden interessierte Bürger alle relevanten Informationen (Aktuelle Teilprojekte und Themen, Pressespiegel, Hinweis auf Fördermöglichkeiten, alle Ergebnisse des Expertenteams etc.) zum Thema Leerstand und zum Projekt selbst. Hervorzuheben sind die aus der Strukturanalyse entstandenen Gemeindeprofile (siehe Abbildung 9), die ebenfalls auf der Homepage des Leerstandsmanagements präsentiert werden und ein wirkungsvolles Informationsinstrument darstellen.

**Abbildung 9: Gemeindeprofile der Leerstandsoffensive Brückenland Bayern-Böhmen (Auszug)**



Quelle: GEMEINDE ALTENDORF LEERSTANDSOFFENSIVE BRÜCKENLAND BAYERN-BÖHMEN 2013

Die Gemeindeprofile (hier beispielhaft die Gemeinde Altendorf) beinhalten alle relevanten Daten der Strukturanalyse, genaue Statistiken über die Leerstandssituation sowie deren kartographische Verortung, demographische Entwicklungen und Informationen zur Infrastrukturausstat-

tung. Die Gemeindeprofile stellen dabei nicht nur ein Informationsinstrument, sondern auch ein wirkungsvolles Monitoring System für zukünftige Entwicklungen der Gemeinden dar.

Festzuhalten bleibt, dass das Leerstandsmanagement im Brückenland Bayern-Böhmen ebenfalls auf Basis einer interkommunalen Kooperation aufbaut und aus einer bereits bestehenden Kooperation im Bereich Regionalmanagement entstanden ist. Das Leerstandsmanagement kann als ein strategisches Leerstandsmanagement bezeichnet werden, da es eine Vielzahl an Instrumenten einsetzt und kombiniert. Zu nennen sind hier:

- Leerstandskataster,
- Immobilienbörse,
- Aufklärungs- und Informationskampagne,
- Entwicklungs- und Handlungskonzepte,
- vielfältige Beratungsangebote (u.a. auch zum Thema Fördermöglichkeiten) und
- aktualisierte Strukturanalysen der Mitgliedsgemeinden.

Die Kombination dieser Instrumente, sowie der innovative Einstieg in das Projekt (interdisziplinäres Expertenteam wohnt und arbeitet vor Ort) machen die Leerstandsoffensive Brückenland Bayern-Böhmen zu einem Best-Practice-Beispiel im Umgang mit Leerstandsproblematiken.

## **2.6 Zwischenfazit**

Leerstände entstehen aus unterschiedlichsten Gründen. Großräumige Trends wie der Demographische Wandel und die Änderung von Lebensformen und Wohnbedarfe sind ebenso ausschlaggebend wie kleinräumigere Phänomene, bspw. Vermarktungshemmnisse von Immobilien. Auch die Auswirkungen von Leerständen sind vielfältig und haben meist negativen Charakter. Speziell im ländlichen Raum können durch das vermehrte Auftreten von Leerständen Abwärtsspiralen in Gang gesetzt werden, aus denen einzelne Gemeinden nur schwer entkommen können. Akute Leerstandsprobleme existieren in vielen Räumen in Rheinland-Pfalz noch nicht. Dennoch verweisen aktuelle wissenschaftliche Arbeiten auf ein zukünftiges Leerstandsproblem in vielen Teilräumen des Landes. Vor allem im ländlichen Raum ist verstärkt mit hohen Leerstandsquoten zu rechnen. Empfohlen werden die frühzeitige Beschäftigung mit dem Thema sowie das Entwickeln von Präventivstrategien. Diese sollen an die jeweilige Leerstandssituation vor Ort angepasst sein.

Im Rahmen der bisherigen Ausführungen wurden 2 Fragestellungen dieser Arbeit bereits beantwortet:

- Was sind die typischen Bestandteile und Ziele eines Leerstandsmanagements?
- Existiert Leerstandsmanagement auf der Ebene interkommunaler Kooperationen und Regionalmanagements? Wenn ja, wie ist dieses organisiert und ausgestaltet?

Grundlegend ist zwischen einem Konventionellen Leerstandsmanagement und einem Strategischen Leerstandsmanagement zu unterscheiden. Zu Verfügung stehen einem Leerstandsmanagement eine ganze Reihe von Instrumenten (siehe Abschnitt 2.4) um mit Leerständen umzugehen. Ziel ist grundsätzlich die Vermeidung von Unternutzung und Leerständen im Siedlungsbestand. Als Basisinstrumente werden das Leerstandskataster sowie die Immobilienbörse genutzt. Die beiden beschriebenen Praxisbeispiele haben zudem gezeigt, dass Leerstandsmanagements auf der Ebene einer interkommunalen Kooperation existieren und auch erfolgreich betrieben werden. Ausgangssituation war in beiden Fällen eine interkommunale Kooperation im Bereich des Regionalmanagements (ILEK, Leader). Dies stellt eine geeignete Ausgangssituation für Kommunen dar, um Probleme im Bereich Leerstand zusammen anzugehen. Die aufkommende Frage, welche Instrumente in neu zu schaffenden Leerstandsmanagements eingesetzt werden sollten muss sich nach der jeweiligen Leerstandssituation vor Ort sowie den finanziellen Ressourcen richten. Dennoch sollte die „Leerstandsoffensive Brückenland Bayern-Böhmen“ als Best-Practice-Beispiel herangezogen und sich daran orientiert werden.

Der nun folgende Praxisteil der Arbeit konzentriert sich auf die ILE-Region Westrich und ihre Bestrebungen, ein Leerstandskataster anzulegen sowie bei Bedarf ein Leerstandsmanagement zu etablieren. Hierbei werden am Ende des Praxisteils, zusätzlich zu Handlungsempfehlungen, die übrigen Fragestellungen

- Wie gestaltet sich die aktuelle Leerstandssituation in der ILE-Region Westrich?
- Welche Aspekte des Leerstandsmanagements sind für die ILE-Region Westrich sinnvoll?

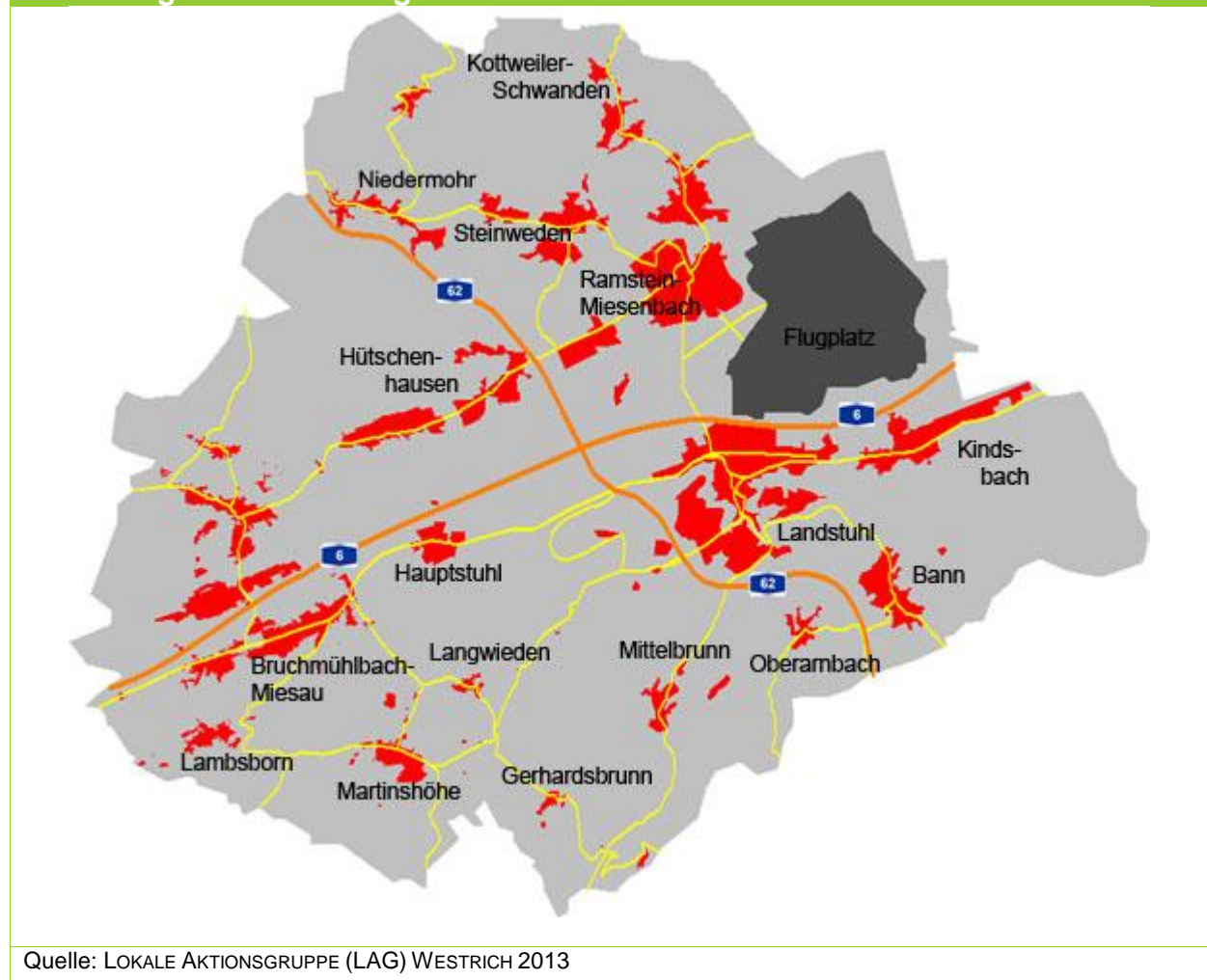
beantwortet werden.

### 3. Praxisteil

#### 3.1 Vorstellung Forschungsgegenstand

Forschungsgegenstand ist die ILE-Region Westrich. Sie stellt eine interkommunale Kooperation auf dem Gebiet der Regionalentwicklung dar, liegt westlich des Oberzentrums Kaiserslauterns im Landkreis Kaiserslautern und ist Teil der Planungsregion Westpfalz. Zusammengeschlossen haben sich die drei Verbandsgemeinden Bruchmühlbach-Miesau (Bruchmühlbach-Miesau, Gerhardsbrunn, Lambsborn, Langwieden, Martinshöhe), Landstuhl (Bann, Hauptstuhl, Kindsbach, Landstuhl, Mittelbrunn, Oberarnbach) und Ramstein-Miesenbach (Hütschenhausen, Kottweiler-Schwanden, Niedermohr, Ramstein-Miesenbach, Steinwenden). Insgesamt sind somit 16 Ortsgemeinden (siehe Abbildung 10) an der Kooperation beteiligt, die laut Zensusergebnissen insgesamt eine Einwohnerzahl von circa 42.600 aufweisen<sup>45</sup>.

Abbildung 10: Die ILE-Region Westrich

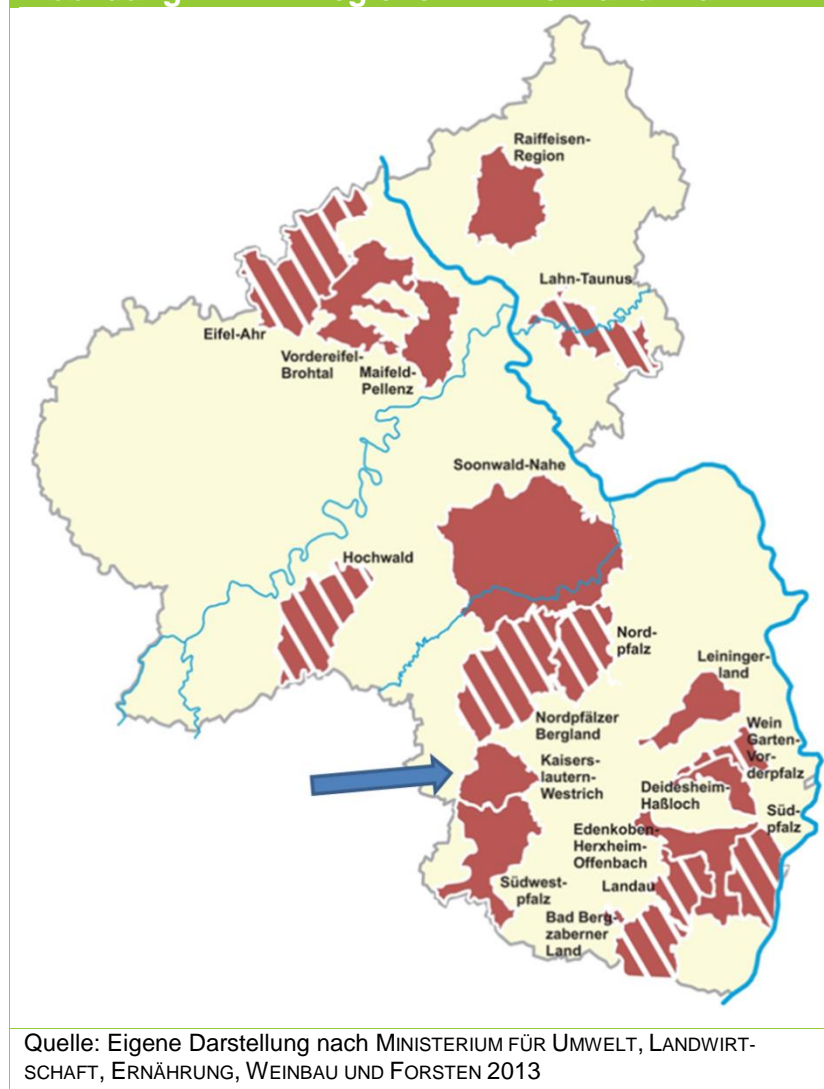


<sup>45</sup> Vgl. STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2013

Neben der Nähe zum Oberzentrum Kaiserslautern ist die günstige Verkehrslage an den Autobahnen A6 und A62 sowie der Einfluss der US-Amerikanischen Airbase Ramstein (Militärflughafen) und diverser anderer militärischer Einrichtungen für die Region charakteristisch.

Neben der ILE-Region Westrich existieren aktuell in Rheinland-Pfalz insgesamt 28 sog. Impulsregionen. Hierzu zählen 13 Leader-Regionen und 15 ILE-Regionen.<sup>46</sup> Die Gebietskulisse dieser Regionalmanagementregionen ist aktuell jedoch stark im Wandel, da im Jahr 2014 eine neue Förderperiode beginnt. Somit orientieren sich viele Regionen neu, verändern ihre Gebietskulisse, lösen sich auf oder schließen sich zusammen. Die Ausführungen dieser Arbeit zum Thema Leader- und ILE-Regionen stellen somit die zum Erstellungszeitpunkt verfügbaren Informationen des zuständigen Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten dar. Abbildung 11 gibt einen Überblick über die rheinlandpfälzischen ILE-Regionen.

**Abbildung 11: ILE-Regionen in Rheinland-Pfalz**



ILE steht hierbei für Integrierte Ländliche Entwicklung. Die Regionen umfassen im Regelfall 2 - 5 Verbandsgemeinden und haben sich zum Ziel die gemeinsame Regionalentwicklung gesetzt. Hauptinstrumente sind das Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept (ILEK) und das ILE-Regionalmanagement. Ein ILEK beinhaltet grundsätzlich eine Stärken-Schwächen-Analyse, die Definition von Handlungsansätzen und Entwicklungszielen sowie die Beschreibung von Maßnahmen und Projekten. Das ILE-Regionalmanagement versucht anschließend die definierten Maßnahmen und Projekte umzusetzen. Dies erfolgt in der Regel durch einen Bot-

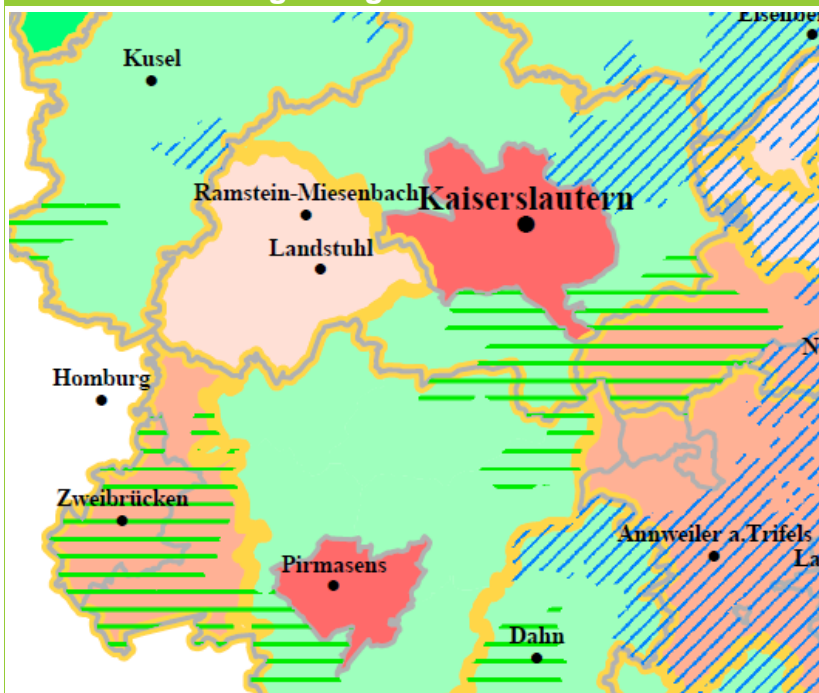
tom-Up-Ansatz, bei dem die ansässige Bevölkerung in den Entwicklungsprozess mit einbezo-

<sup>46</sup> Vgl. MINISTERIUM FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, ERNÄHRUNG, WEINBAU UND FORSTEN 2013

gen wird und den wichtigsten Akteur der Regionalentwicklung darstellt. Gefördert werden Projekte und der Managementprozess aus dem Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER). Zusätzlich können ILE-Regionen weitere Fördermittel akquirieren, indem Sie sich in einer Lokalen Aktionsgruppe (LAG) organisieren. Diese Möglichkeit hat auch die ILE-Region Westrich wahrgenommen und ist in einer LAG organisiert. Zudem sind einige der ILE-Regionen nicht mehr aktiv oder haben die Organisationsstruktur geändert. Aktuell betreiben noch 9 ILE-Regionen aktiv Regionalentwicklung nach dem ILE-Gedanken (siehe Abbildung 11, durchgehend rote Regionen).<sup>47</sup>

Der ILE-Prozess konzentriert sich auf die namensgebenden Ländlichen Räume. Die ILE-Region Westrich kann dieser Raumkategorie nicht ansatzlos zugeordnet werden, wie Abbildung 12 zeigt. Sie gehört laut LEP IV zur Oberkategorie der Verdichtungsräume.

**Abbildung 12: Raumstrukturgliederung ILE-Region Westrich und Umgebung**



Quelle: Eigene Darstellung nach MINISTERIUM DES INNEN UND FÜR SPORT 2008, S. 40

Neben den umliegenden „ländlichen Bereichen mit disperser Siedlungsstruktur“ (hellgrün) grenzt an die ILE-Region Westrich der „Hoch verdichtete Bereich“ (dunkelrot) Kaiserslautern und der „Verdichtete Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“ (hellrot) Zweibrücken. Die ILE-Region Westrich selbst zählt zu den „Verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“ (rosa) und somit zur Oberkategorie der Verdichtungsräume. Wie schon im Exkurs auf Seite 19 erwähnt ist diese Kategorisierung einerseits

nachvollziehbar wenn man die Hauptorte Bruchmühlbach-Miesau, Ramstein-Miesenbach und Landstuhl betrachtet. Diese sind aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Kaiserslautern und dem Einfluss der US-militärischen Einrichtungen städtisch geprägt. Andererseits müssen die kleineren Ortsgemeinden in die Kategorie des ländlichen Raums eingeordnet werden<sup>48</sup>.

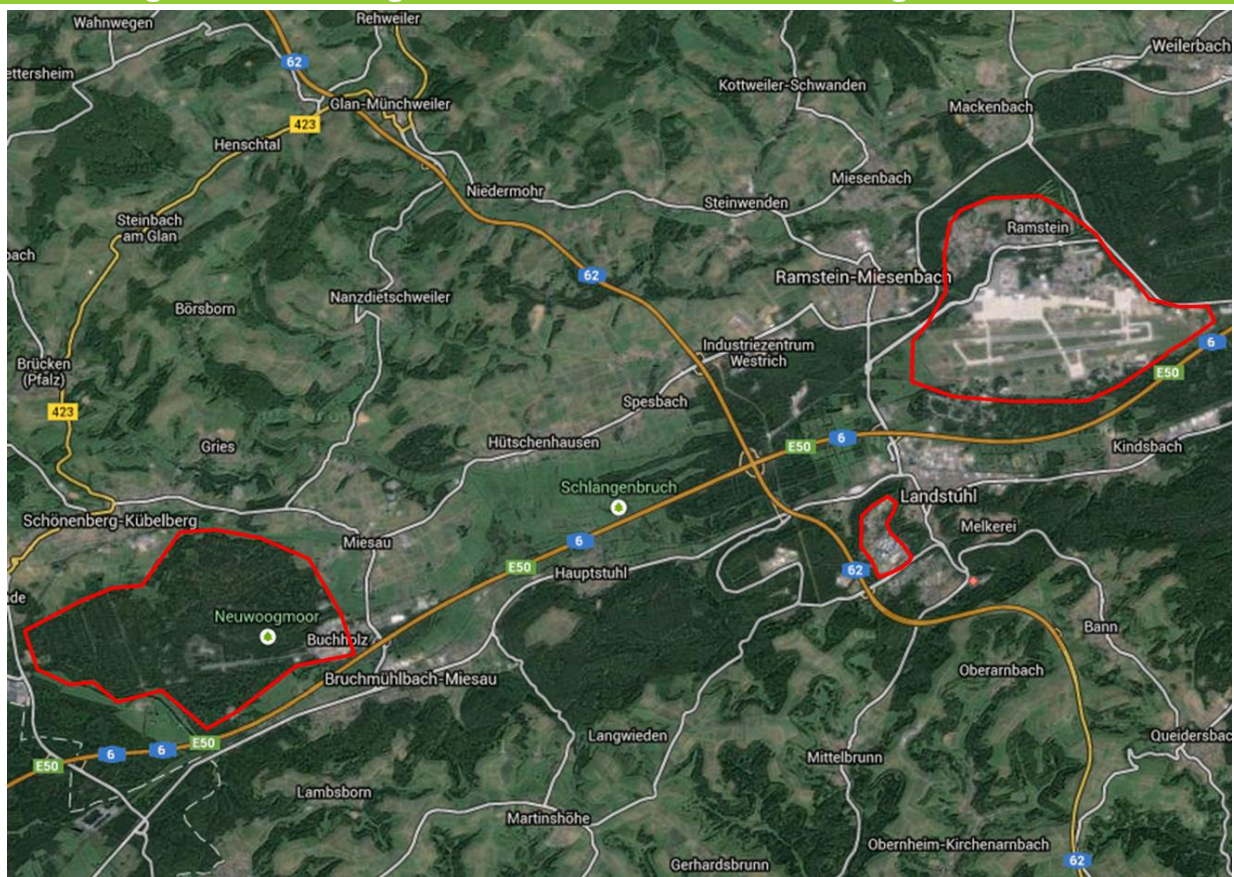
<sup>47</sup> Vgl. MINISTERIUM FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, ERNÄHRUNG, WEINBAU UND FORSTEN 2013

<sup>48</sup> Eine genauere Beschreibung der regionalen Besonderheiten auf Ebene der Ortsgemeinden erfolgt ab Kapitel 3.3

Der Einfluss der Amerikaner auf die Region ist außergewöhnlich und wird in seiner Intensität nur in wenigen Regionen vergleichbar zu finden sein. Im Laufe der folgenden Kapitel wird immer wieder Bezug auf das ansässige US-Militär und deren Einfluss genommen. Die Grundzüge des Einflusses werden nun kurz skizziert.

Nach dem zweiten Weltkrieg war Rheinland-Pfalz Teil der französischen Besatzungszone. Um auf einen möglichen Angriff der Sowjets entsprechend reagieren zu können errichteten die Amerikaner mit Einwilligung der Franzosen mehrere Flugplätze. Diese wurde über die Jahre hinweg erweitert. Als heute größte US-Militärbasis außerhalb der USA existiert aus dieser Zeit noch die Airbase Ramstein (siehe Abbildung 10). Aktuell sind hier 14.000 amerikanische Soldaten stationiert. Mit Familienangehörigen zählt die amerikanische Gemeinde rund 50.000 Mitglieder und ist somit die größte US-Militärgemeinde außerhalb der USA. Die Airbase Ramstein dient hierbei weitestgehend als Luftdrehkreuz für militärische Operationen im Nahen Osten. Neben der Airbase östlich von Ramstein-Miesenbach beherbergt die Gemeinde Landstuhl ein großes US-Krankenhaus. Westlich der Gemeinde Bruchmühlbach-Miesau befindet sich zudem ein US-Munitionsdepot<sup>49</sup>. Alle drei Verbandsgemeinden der ILE-Region Westrich weisen somit wichtige Einrichtung den US-Militärs auf (siehe Abbildung 13).

**Abbildung 13: Einrichtungen des US-Militärs in der ILE-Region Westrich**



Quelle: Eigene Darstellung nach GOOGLEMAPS 2013

<sup>49</sup> Vgl. LOKALE AKTIONSGRUPPE (LAG) WESTRICH 2013

Die Anwesenheit von circa 50.000 Amerikanern übt einen erheblichen Einfluss auf unterschiedliche Bereiche der ILE-Region Westrich aus. Einer der Haupteinflussfaktoren sind die fast 7000 Arbeitsplätze die die militärischen Einrichtungen auch Einheimischen zu Verfügung stellen. Zusätzlich generiert die amerikanische Gemeinde selbst einen erheblichen Finanzfluss in die regionale Wirtschaft.<sup>50</sup>

Im Jahr 2002 wurde im Rahmen eines Forschungsprojektes der Technischen Universität Kaiserslautern versucht, den „Wirtschaftsfaktor Amerikaner“ zu quantifizieren. Als größte Nutznießer des amerikanischen Einflusses in der Region wurden die Branchen Bauwirtschaft, Einzelhandel, Hotellerie, Gastronomie, der Freizeitsektor sowie die Immobilienbranche identifiziert. Durch die Amerikaner wurden in diesen Branchen im Untersuchungsjahr insgesamt 180 Mio. Euro erwirtschaftet, was 660 geschaffenen Arbeitsplätzen entsprach. Heute dürfte dieser Wirtschaftsfaktor noch größer ausfallen, da die militärischen Einrichtungen in der Region seit 2002 ausgebaut und erweitert wurden.<sup>51</sup> Welche Ausmaße amerikanische Entscheidungen auf die lokale Wirtschaft haben können zeigt das aktuelle Projekt zum Militärkrankenhaus. Dieses soll vom aktuellen Standort in Landstuhl nach Weilerbach verlegt werden. Hierzu wird in Weilerbach ein Neubau errichtet, für den ein Investitionsvolumen von 1,2 Milliarden vorgesehen ist. Vor allem der Baubranche kann diese politische Entscheidung der Amerikaner erhebliche Auftragssummen generieren. Welche Auswirkungen die Verlagerung einer so wichtigen amerikanischen Infrastruktureinrichtung auf die räumliche Verteilung der amerikanischen Bürger oder etwa auf den Immobilienmarkt hat, bleibt abzuwarten.<sup>52</sup>

Diese vorangegangenen Ausführungen geben einen ersten Überblick über den Einfluss der Amerikaner auf die ILE-Region Westrich. Im Laufe der weiteren Ausführungen wird das Thema an geeigneter Stelle immer wieder aufgegriffen und weiter konkretisiert. Vor allem die weitreichenden Einflüsse auf Immobilienpreise, Mietpreise, Baulandneuausweisungen etc. werden gezielt im Bereich der Strukturanalyse angesprochen und sind hauptsächlich auf Ergebnisse der Expertengespräche zurückzuführen.

Bevor nun in Gliederungsabschnitt 3.3 die Ergebnisse der Strukturanalyse präsentiert werden beinhaltet Abschnitt 3.2 Informationen zur Projektentstehung und den Beweggründen der ILE-Region Westrich.

## **3.2 Projekthistorie**

Nach dem Abschluss der ILEK-Erstellung (siehe Seite 39) ging die ILE-Region Westrich in die Phase des Regionalmanagements über. Die Steuerung des Regionalmanagementprozesses wurde im Jahr 2009 an die entra GmbH mit Sitz in Winnweiler übertragen, die hauptsächlich die

---

<sup>50</sup> Vgl. JUNG WOLFGANG 2013

<sup>51</sup> Vgl. LEHRSTUHL REGIONALENTWICKLUNG UND RAUMORDNUNG 2013

<sup>52</sup> Vgl. JUNG WOLFGANG 2013



Umsetzung von Projekten begleitet. Im Jahr 2012 entwickelte die Region die Idee, sich näher mit dem Thema Leerstand zu befassen. Hierzu wurde auch eine Arbeitsgruppe Leerstand gegründet. Diese besteht aus 3 Mitgliedern, je einem Repräsentant pro Verbandsgemeinde. Erste Ansätze der Region, sich einen Überblick über die Leerstandssituation vor Ort zu verschaffen, verliefen nicht erfolgsversprechend. Im Jahr 2013 trat die ILE-Region Westrich an das Regionalmanagementbüro mit dem Wunsch zur Erstellung eines Leerstandskatasters heran. Die Region möchte sich hierdurch einen Überblick über die aktuelle Leerstandssituation verschaffen, um anschließend geeignete Gegenmaßnahmen einleiten zu können. Die Region möchte hierdurch versuchen, das Thema Leerstand in den Griff zu bekommen, bevor sich ein schwerwiegendes Problem entwickelt. Die Region möchte also präventiv tätig werden. Als Vermittlungsergebnis der entra GmbH konnte vereinbart werden, dass durch die vorliegende Masterthesis die Erstellung eines Leerstandskatasters sowie die Entwicklung von Handlungsempfehlungen realisiert wird. Im Vorlauf der Arbeitsphase wurde das ausgearbeitete Forschungskonzept allen 3 Verbandsgemeinden im Rahmen von sog. Ortsbürgermeisterdienstbesprechungen vorgestellt. Alle 3 Verbandsgemeinden erklärten sich mit dem skizzierten Projektablauf einverstanden und sicherten Ihre Unterstützung zu. Als Ansprechpartner fungierten die Mitglieder der schon erwähnten Arbeitsgruppe Leerstand. Am 1. Juli 2013 wurde offiziell mit der Projektarbeit begonnen und ist mit der vorliegenden Arbeit abgeschlossen. Die Ergebnisse dieser Arbeit stellen hierbei aber nur einen Teil des eigentlichen Leerstandsprojekts dar und können als Basis für weitere Schritte im Umgang mit dem Thema Leerstand in der ILE-Region Westrich gesehen werden.

Im Folgenden werden nun die bisher noch nicht behandelten Bausteine (siehe Abbildung 1, Seite 6)

- Strukturanalyse,
- Experteninterviews und
- Leerstandskataster/Leerstandsanalyse

aufgearbeitet. In die Strukturanalyse werden zusätzlich die Ergebnisse der Experteninterviews in Form einer qualitativen Beschreibung der jeweiligen Gemeinde einfließen<sup>53</sup>. Die Strukturanalyse so wie auch die Leerstandsanalyse wird grob nach den 3 Verbandsgemeinden unterteilt. Innerhalb der Ausführungen zu jeder Verbandsgemeinde wird zusätzlich auf die einzelnen Ortsgemeinden und deren gesonderte Entwicklungen eingegangen. Diese feine Untergliederung ist notwendig, da die ILE-Region Westrich ein extrem heterogener Raum ist. Durch die Darstellung einzelner Ortsgemeinden wird diese Heterogenität sichtbar. Zusätzlich dienen vor allem die Daten der Strukturanalyse auf Ortsgemeindeebene dazu, jeder Ortsgemeinde die zu-

---

<sup>53</sup> Außerhalb dieser Verwendungsform werden die Ergebnisse und Erkenntnisse der Expertengespräche an geeigneten Stellen immer wieder erwähnt und entsprechend gekennzeichnet.

künftigen Entwicklungen aufzuzeigen und für diese zu sensibilisieren. Aufgrund der Heterogenität findet eine individuelle Bearbeitung und keine Prüfung anhand eines festgelegten Schemas Anwendung. Aufgrund sehr unterschiedlicher Gemeindegrößen kann in manchen Fällen eine detailliertere Beschreibung einer Gemeinde ebenso Sinn ergeben, wie auch nur eine rudimentäre Beschreibung der jeweiligen Gemeinde. Fester Bestandteil bleibt jedoch die einführende Beschreibung der jeweiligen Verbandsgemeinde und die anschließende Beschreibung einzelner Ortsgemeinden. Abschließend werden die Erkenntnisse aus Strukturanalyse, Experteninterviews und Leerstandsanalyse zu einem Zwischenfazit zusammengefasst.

### **3.3 Strukturanalyse ILE-Region Westrich**

Die Strukturanalyse gliedert sich im Wesentlichen in 4 thematische Teilbereiche die für jede beschriebene Gemeinde zur Anwendung kommen. Eingangs wird die jeweilige Gemeinde qualitativ beschrieben und ins räumliche sowie funktionale Umfeld der Region eingeordnet. Die Datengrundlage hierfür stellen die geführten Expertengespräche dar<sup>54</sup>. Anschließend folgen die jeweiligen Darstellungen zur Bevölkerungsentwicklung, zur Altersstruktur und zum Wohnungsmarkt<sup>55</sup>. Die Datengrundlage hierfür sind die beim Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz und beim Statistischen Bundesamt angeforderten Datenpakete.

Im Bereich der Bevölkerungsentwicklung<sup>56</sup> werden für die jeweilige Verbandsgemeinde die Entwicklungen und Prognosen von 2000 bis 2030 dargestellt. Die Darstellungen auf Ebene der Ortsgemeinden erfolgt nur für den Zeitraum 2000 bis 2012, da hier keine Prognosewerte vorliegen. Die Altersstruktur wird für die Ortsgemeinden ebenfalls im Zeitraum 2000 bis 2012 dargestellt. Die Altersstruktur auf Ebene der VG wird für den Prognosezeitraum 2010 bis 2030 analysiert. Da Entwicklungen und Prognosen abgebildet werden basieren die Ergebnisse auf den Bevölkerungsfortschreibungsdaten (Basis ist die Volkszählung 1987). Eine Vermischung mit den aktuellsten Zensusdaten wird dabei bewusst vermieden. Die einzelnen Kennziffern des Wohnungsmarktes stellen die Ergebnisse des Zensus 2011 dar und bilden somit den Status Quo im Erhebungsjahr ab.

Ziel der Strukturanalyse ist es einerseits soziodemographische Entwicklungen der Region grundlegend abzubilden, andererseits dient sie in einem weiteren Schritt zur genaueren Beurteilung und Einschätzung der Leerstandssituation. Indem die Ergebnisse der Strukturanalyse mit

---

<sup>54</sup> Die Expertengespräche wurden mit allen 16 Ortsbürgermeistern oder deren Vertretern anhand eines Gesprächsleitfadens geführt (Gesprächsleitfaden und Zeitplan siehe Anhang). Außerdem wurden während der Expertengespräche diverse Informationen zeichnerisch in einem Katasterplan der jeweiligen Gemeinde festgehalten.

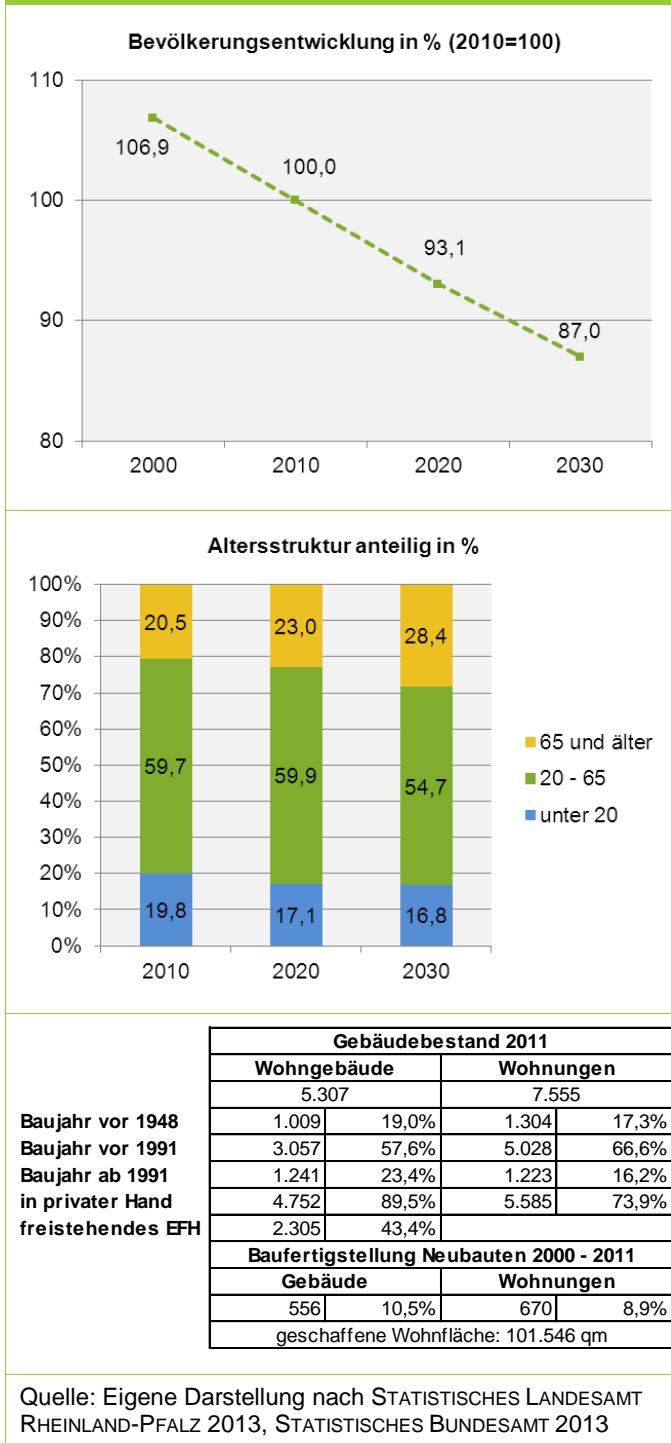
<sup>55</sup> Die Daten des Wohnungsmarktes entstammen den Erhebungen des Zensus 2011. Nach Meinung des Autors treten hier teilweise Unregelmäßigkeiten in der Datenlage auf. Ein grober Überblick über den Wohnungsmarkt der jeweiligen Gemeinde kann trotzdem gegeben werden.

<sup>56</sup> Anmerkung: Die dargestellten Zahlen zeigen nur die meldepflichtigen Personen. Nicht meldepflichtige Personen wie US-Streitkräfte und deren Angehörige können nicht dargestellt werden.

den Ergebnissen der Leerstandsanalyse verbunden werden, können qualitativ höhere Aussagen über die zukünftige Entwicklung der Leerstandssituation getroffen werden.

### 3.3.1 Strukturanalyse Verbandsgemeinde Landstuhl<sup>57</sup>

**Abbildung 14: Strukturanalyse VG Landstuhl**



Die Verbandsgemeinde Landstuhl liegt im Südosten der ILE-Region Westrich und besteht aus den Ortsgemeinden Bann, Hauptstuhl, Kindsbach, Landstuhl, Mittelbrunn und Oberarnbach. Laut Zensus 2011<sup>58</sup> weist die Verbandsgemeinde eine Einwohnerzahl von 15.430 auf. Diese teilen sich wie folgt auf: Bann 2.193 Einwohner, Hauptstuhl 1.208 Einwohner, Kindsbach 2.423 Einwohner, Landstuhl 8.508 Einwohner, Mittelbrunn 676 Einwohner, Oberarnbach 422 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 2000 sowie die Prognose bis 2030 zeigen für die Verbandsgemeinde Landstuhl negative Entwicklungen (siehe Abbildung 14).

Bis 2030 wird die Bevölkerung in der Verbandsgemeinde Landstuhl im Vergleich zum Jahr 2010 um 13 % sinken. Dies bedeutet einen Bevölkerungsverlust von insgesamt 2.000 Personen. Die Entwicklung der Altersstruktur zeigt bis zum Jahr 2030 deutliche Überalterungstendenzen. Die Gruppe der unter 20-jährigen nimmt zwischen 2010 und 2030 um 26 % ab. Im Jahr 2030 werden somit nur noch 16,8 % der Gesamtbevölkerung unter 20 Jahre alt sein, wohingegen

<sup>57</sup> Vgl. STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2013, STATISTISCHES BUNDESAMT 2013, EXPERTENGESPRÄCHE ORTSBÜRGERMEISTER 2013

<sup>58</sup> Für die Darstellung der absoluten Bevölkerungszahlen werden die Ergebnisse des Zensus 2011 herangezogen, da diese als die aktuell validesten Daten eingestuft werden.

fast 30 % der Bevölkerung über 65 Jahre alt sein wird. Im Jahr 2010 war das Verhältnis zwischen „Jungen“ und „Alten“ noch fast ausgeglichen.

Die Verbandsgemeinde Landstuhl weist im Vergleich zu den beiden anderen Verbandsgemeinden der ILE-Region Westrich die geringsten Anteile an freistehenden Einfamilienhäusern sowie an Wohngebäuden in Privatbesitz auf. Die Unterschiede im Bereich der privaten Eigentümer sind jedoch gering. Zu erkennen sind typische Merkmale des regionalen Wohnungsmarktes. Der Anteil der in den Händen Privater befindlicher Immobilien ist sehr hoch, ebenso wie die Anzahl der Einfamilienhäuser, die weit über dem deutschen Durchschnitt liegt. Das freistehende EFH ist somit die dominierende Wohnform in der Verbandsgemeinde Landstuhl. Zwischen den Jahren 2000 und 2011 wurden zudem über 550 Gebäude neu errichtet. Angesichts des Bevölkerungsrückgangs muss diese Entwicklung kritisch gesehen werden.

### Bann<sup>59</sup>

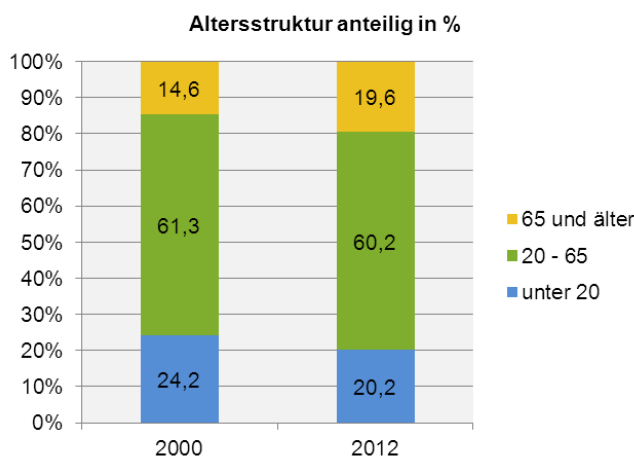
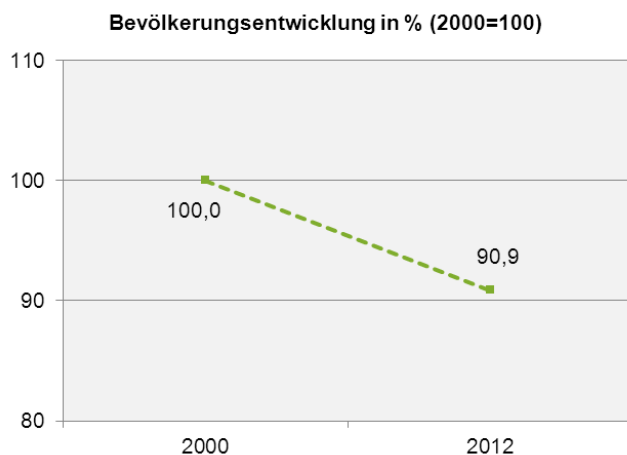
Die Ortsgemeinde Bann liegt südlich der Ortsgemeinden Landstuhl und Kindsbach und ist mit 2.193 Einwohnern (Zensus 2011) die drittgrößte Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde Landstuhl. Die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur ist für die Größe des Ortes sehr gut (Grundschule, Kindergarten, Jugendtreff, Sparkasse, Raiffeisenbank Servicepoint, Zahnarzt, Allgemeinarzt etc.). Durch die Nähe zur A62 ist auch die verkehrliche Anbindung unproblematisch. Der tägliche Bedarf kann von den Einwohnern noch im Ort selbst gedeckt werden, was einen wichtigen Standortfaktor darstellt. Die Gemeinde besitzt zwar ein kleines Gemeindegebiet, trotzdem haben sich keine nennenswerten Arbeitgeber angesiedelt, die eine größere Anzahl an Arbeitsplätzen anbieten würden.

In Bann leben ca. 450 Amerikaner (grobe Schätzung des Ersten Beigeordneten). Durch den geplanten Umzug des US-Krankenhauses von Landstuhl nach Weilerbach wird jetzt schon das Schwinden des amerikanischen Einflusses in der Gemeinde deutlich. Als aktuelles und zukünftiges Problem sieht man die angespannte kommunale Finanzlage sowie die Auswirkungen des Demographischen Wandels. Dies zeigt sich auch in den Daten der Strukturanalyse (siehe Abbildung 15).

---

<sup>59</sup> Vgl. STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2013, STATISTISCHES BUNDESAMT 2013, EXPERTENGE-  
SPRÄCHE ORTSBÜRGERMEISTER 2013

**Abbildung 15: Strukturanalyse OG Bann**



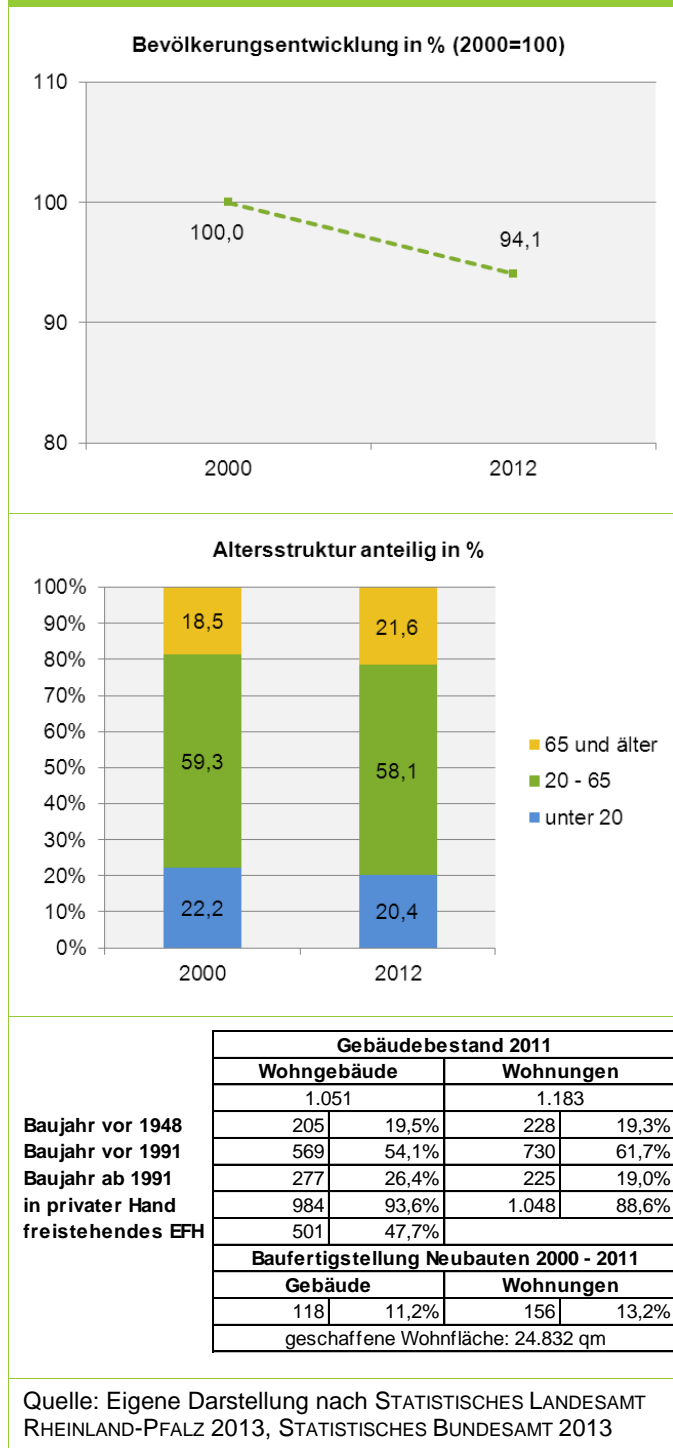
	<b>Gebäudebestand 2011</b>			
	<b>Wohngebäude</b>		<b>Wohnungen</b>	
	854		1.003	
<b>Baujahr vor 1948</b>	134	15,7%	154	15,4%
<b>Baujahr vor 1991</b>	492	57,6%	617	61,5%
<b>Baujahr ab 1991</b>	228	26,7%	232	23,1%
<b>in privater Hand</b>	786	92,0%	890	88,7%
<b>freistehendes EFH</b>	466	54,6%		
	<b>Baufertigstellung Neubauten 2000 - 2011</b>			
	<b>Gebäude</b>		<b>Wohnungen</b>	
	95	11,1%	120	12,0%
	geschaffene Wohnfläche: 18.901 qm			

Quelle: Eigene Darstellung nach STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2013, STATISTISCHES BUNDESAMT 2013

Die Ortsgemeinde Bann hat im Zeitraum zwischen dem Jahr 2000 und 2012 mehr als 9 % ihrer Einwohner verloren. Dies entspricht über 200 Personen. Die Altersstruktur entsprach im Jahr 2012 annähernd den Durchschnittswerten der Verbandsgemeinde Landstuhl im Jahr 2010 (siehe auch Abbildung 14). Im Vergleich zur Altersstruktur im Jahr 2000 lassen sich auch in Bann starke Überalterungstendenzen erkennen. Die Gruppe der unter 20-jährigen nahm im Betrachtungszeitraum um knapp 24 % ab und stellte im Jahr 2012 nur noch 1/5 der Bevölkerung. Wohingegen die Anzahl der älteren Personen immer weiter zugenommen hat.

Auch in Bann ist die dominante Wohnform das freistehende Einfamilienhaus. Auffällig ist der relativ hohe Anteil an neueren Wohngebäuden (26,7 %), der sich auch in den Daten der Baufertigstellungsstatistik wiederfindet und mit Aussagen der Gemeinde deckt, dass die Nachfrage nach Bauland und Wohnfläche sehr hoch ist. Zurückzuführen ist dies jedoch hauptsächlich auf die Gruppe der Amerikaner, die bevorzugt Neubauten bezieht aber die ältere Bausubstanz im Ortskern meidet.

**Abbildung 16: Strukturanalyse OG Kindsbach**



Die Ortsgemeinde Kindsbach ist ein langgezogenes Straßendorf und liegt entlang der Landesstraße 395 zwischen Kaiserslautern und Landstuhl. Sie stellt die östlichste Gemeinde der ILE-Region Westrich dar und ist mit 2.423 Einwohner (Zensus 2011) nach dem Hauptort Landstuhl die zweitgrößte Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde. Die wichtigsten sozialen Einrichtungen sind eine Grundschule mit Ganztagsbetreuung und der örtliche Kindergarten. Die verkehrliche Anbindung ist durch die nahe A6 gewährleistet. Diese Verkehrsanbindung stellt für das am östlichen Ortsrand gelegene Gewerbegebiet einen positiven Standortfaktor dar. Das ÖPNV-Angebot ist mit der Anbindung an das S-Bahn- und Regionalbahnnetz sowie durch diverse Buslinien gewährleistet. Der tägliche Bedarf ist indessen nicht mehr direkt im Ort zu decken. Versorgungsfunktionen übernehmen hier Landstuhl und Kaiserslautern. Die Nähe zu diesen 2 starken Zentren wird zudem als positiv eingeschätzt, da durch Ausstrahlungseffekte die Auswirkungen des demographischen Wandels abgeschwächt werden können.

Die demographischen Entwicklungen spiegeln diese Einschätzung nur bedingt wieder (siehe Abbildung 16). Der Bevöl-

kerungsrückgang fällt zwar im Vergleich zu den anderen großen Ortsgemeinden gering aus (-5,9 % innerhalb von 12 Jahren), die Entwicklung der Altersstruktur verläuft allerdings ebenfalls negativ und zeigt eine deutliche Überalterung. Seit 2000 wurden in Kindsbach zudem 24.832

<sup>60</sup> Vgl. STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2013, STATISTISCHES BUNDESAMT 2013, EXPERTENGE-SPRÄCHE ORTSBÜRGERMEISTER 2013

Quadratmeter neue Wohnfläche durch Neubauten geschaffen. Dies entspricht einem knappen Viertel der neu geschaffenen Wohnfläche auf Ebene der Verbandsgemeinde. Die dargestellten Wohnungsmarktdaten weisen außer dem sehr hohen Anteil an Privateigentümern (93,6 %) keine Besonderheiten auf.

### Landstuhl<sup>61</sup>

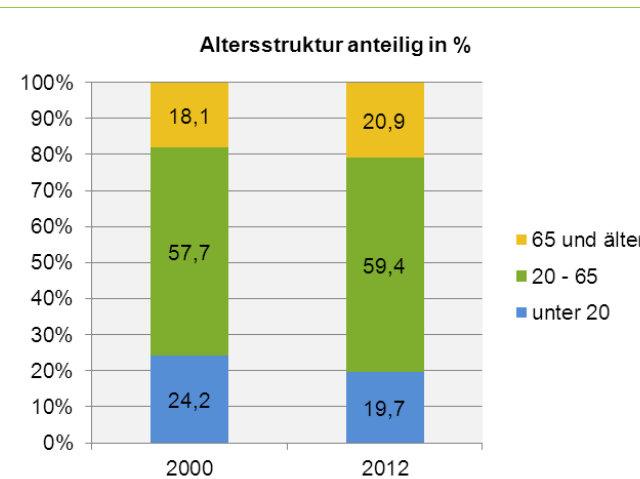
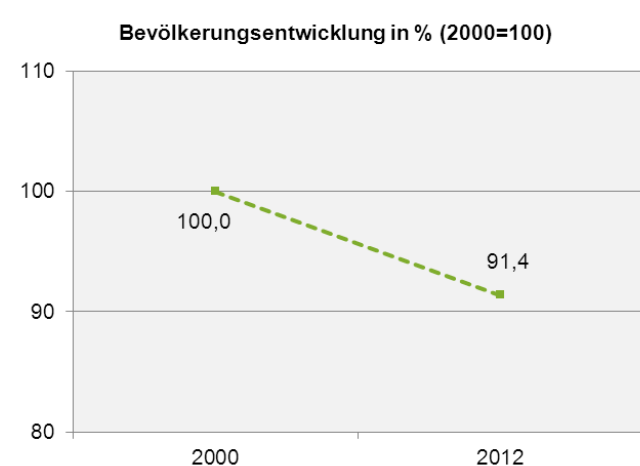
Die Stadt Landstuhl ist mit 8.508 Einwohnern die größte Ortsgemeinde der gesamten ILE-Region Westrich und ein voll ausgestattetes kooperierendes Mittelzentrum (Mittelzentraler Verbund mit Ramstein-Miesenbach), das für die umliegenden Gemeinden Mitversorgungsfunktionen übernimmt. So beispielsweise im Bereich der sozialen Infrastruktur. Neben den Standarteinrichtungen weist Landstuhl 2 Krankenhäuser (inklusive US-Hospital) und alle gängigen Schultypen auf. Zudem existiert mit über 42 Ärzten und einem großen Reha-Angebot eine breite medizinische Versorgung. Durch die direkte Anbindung an die A6 und A62 besitzt Landstuhl eine verkehrliche Lagegunst und kann diese auch im Bereich ÖPNV aufweisen. Hier ist Landstuhl an das S-Bahn- und Regionalbahnnetz sowie diverse Buslinien angebunden. Defizite im Busangebot wurden durch die Etablierung des „Sickingenbus“, eine kommunale Buslinie, geschlossen. Einkaufsmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden und versorgen ebenfalls das Umland mit. Neben den Einkaufsangeboten auf der grünen Wiese konnte der innerstädtische Handel größtenteils gehalten werden, obwohl sich in manchen Bereichen (bspw. entlang der Kaiserstraße) eine Branchenstruktur etabliert hat, die hauptsächlich Geschäfte des Niedrigpreissektors aufweist. Neben dem Einzelhandel existieren einige Großbetriebe (Krankenhäuser etc.) und ein starker Mittelstand, die einen Großteil der Arbeitsplätze vor Ort anbieten. Zudem spielt hier auch die Gastronomiebranche eine größere Rolle. Die Stadt Landstuhl weist neben einer hohen Anzahl an gemeindeeigenen Arbeitsplätzen aber auch ein hohes Pendleraufkommen auf. Das Opel-Werk in Kaiserslautern und BASF in Ludwigshafen sind hierfür die Pull Faktoren.

Der Einfluss der Amerikaner ist aufgrund des ansässigen US-Hospitals sehr hoch. Schätzungsweise leben rund 2.000 Amerikaner (grobe Schätzung durch Stadtbürgermeister) in der Stadt, die sich hauptsächlich auf die Stadtteile Landstuhl-Atzel und Landstuhl-Melkerei konzentrieren. Aufgrund des geplanten Umzugs des US-Hospitals deutet sich aber auch in der Stadt Landstuhl ein leichter Rückgang des amerikanischen Einflusses an. Neben dieser Problemlage wird der Demographische Wandel als aktuelles und zukünftiges Problem für die Stadt gesehen, was sich durch die Daten der Strukturanalyse (siehe Abbildung 17) bestätigen lässt.

---

<sup>61</sup> Vgl. STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2013, STATISTISCHES BUNDESAMT 2013, EXPERTENGE-SPRÄCHE ORTSBÜRGERMEISTER 2013

**Abbildung 17: Strukturanalyse Stadt Landstuhl**



	Gebäudebestand 2011			
	Wohngebäude		Wohnungen	
	2.487		4.259	
<b>Baujahr vor 1948</b>	486	19,5%	679	15,9%
<b>Baujahr vor 1991</b>	1.529	61,5%	3.082	72,4%
<b>Baujahr ab 1991</b>	472	19,0%	498	11,7%
<b>in privater Hand</b>	2.123	85,4%	2.661	62,5%
<b>freistehendes EFH</b>	815	32,8%		
	Baufertigstellung Neubauten 2000 - 2011			
	Gebäude		Wohnungen	
	217	8,7%	243	5,7%
	geschaffene Wohnfläche: 35.494 qm			

Quelle: Eigene Darstellung nach STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2013, STATISTISCHES BUNDESAMT 2013

Die Stadt Landstuhl hat seit dem Jahr 2000 knapp 800 Einwohner verloren. Betrachtet man noch einmal die demographischen Entwicklungen der Verbandsgemeinde (siehe Abbildung 14) so wird sich der Bevölkerungsverlust sehr wahrscheinlich fortsetzen. Ebenso wird sich der Überalterungsprozess fortsetzen. Schon im Jahr 2012 war die Altersgruppe „65 und älter“ stärker vertreten als die Gruppe der unter 20-jährigen. Diese ging zwischen den Jahren 2000 und 2012 um 25,6 % zurück, wohingegen die Älteren um 5,2 % zunahmen. Im Jahr 2012 war bereits jeder fünfte Einwohner über 65 Jahre alt.

Die Daten des Wohnungsmarktes zeigen den Unterschied zwischen dem städtisch geprägten Raum der Verbandsgemeinde (Stadt Landstuhl) und dem eher ländlich geprägten Raum (restliche Ortsgemeinden) auf. Das freistehende Einfamilienhaus ist hier nicht mehr der dominante Wohntypus. Dies kann auch am Verhältnis zwischen Wohngebäuden und Wohnungen festgestellt werden. Zudem ist die Quote der Privateigentümer geringer als in den restlichen Ortsgemeinden. Die Neubauaktivitäten zwischen 2000 und 2011 fallen im Vergleich zu den anderen großen Gemeinden Bruchmühlbach-

Miesau und Ramstein-Miesenbach geringer aus.



Die 3 Ortsgemeinden Hauptstuhl, Mittelbrunn und Oberarnbach werden im Folgenden nur textlich beschrieben. Die Aussagekraft der Daten wird durch die geringe Einwohnerzahl dieser Gemeinden verzerrt. Somit wird auf eine graphische Darstellung der Ergebnisse der Strukturanalyse verzichtet und sich auf die Nennung der wichtigsten Entwicklungen konzentriert.<sup>62</sup>

### Hauptstuhl<sup>63</sup>

Die Ortsgemeinde Hauptstuhl (1.208 Einwohner; Zensus 2011) liegt zwischen der Stadt Landstuhl und der Gemeinde Bruchmühlbach-Miesau. Verkehrlich ist die Gemeinde gut durch einen Autobahnanschluss an die A6 und durch einen Anschluss an das S-Bahn- und Regionalbahnnetz erschlossen. Im Bereich der sozialen Infrastruktur bietet die Gemeinde einen Kindergarten sowie eine Grundschule. Die medizinische Versorgung kann vor Ort nicht angeboten werden. Hier wird auf die Angebote in Bruchmühlbach-Miesau, Landstuhl und das nördlich gelegenen Hütschenhausen zurückgegriffen. Aufgrund der Ortsgröße ist ein großes Arbeitsplatzangebot vor Ort nicht vorhanden. Die Gemeinde erfüllt eher eine Wohn- und Schlaffunktion. Der tägliche Bedarf kann allerdings noch direkt im Ort gedeckt werden.

Zukünftige Handlungsfelder und Probleme werden in der Anpassung des veralteten Wohnungsbestandes und den Auswirkungen des Demographischen Wandels gesehen. Bisher setzt die Gemeinde Hauptstuhl allerdings auf Neubauaktivitäten. So wurde zwischen den Jahren 2000 und 2011 über 12 % (entspricht 58 Gebäuden) des aktuellen Gebäudebestands errichtet. Zusätzlich plant man für 2014 die Ausweisung eines Neubaugebietes. Die Bevölkerung nahm indessen zwischen 2000 und 2012 um knapp 8 % ab, dies entspricht 98 Einwohnern. Auch die Entwicklung der Altersstruktur zeigt eine deutliche Überalterung.

### Mittelbrunn<sup>64</sup>

Die Ortsgemeinde Mittelbrunn liegt nordwestlich von Landstuhl und ist mit 676 Einwohnern (Zensus 2011) die zweitkleinste Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde Landstuhl. Eine gewisse Nähe zur A62 ist gegeben, dennoch existiert kein eigener Autobahnanschluss. Als ÖPNV Verbindung existiert nur ein Buslinienangebot nach Landstuhl. Ein Kindergarten ist die einzige nennenswerte Einrichtung im Bereich der sozialen Infrastruktur. Alle anderen Angebote werden hauptsächlich in Landstuhl wahrgenommen. Dies gilt auch für den Einkaufsbereich, da der alltägliche Bedarf nicht vor Ort gedeckt werden kann. Mittelbrunn ist eine typische Wohn- und Schlafgemeinde, die aufgrund ihres ländliche Charakters (es existieren vor Ort noch 7 landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe) und der ruhigen Lage eine gewisse Wohngunst aufweist. Dies spiegelt

---

<sup>62</sup> Alle hier nicht gezeigten Auswertungen und Diagramme finden sich auf der zu dieser Arbeit zugehörigen Daten-CD.

<sup>63</sup> Vgl. STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2013, STATISTISCHES BUNDESAMT 2013, EXPERTENGE-SPRÄCHE ORTSBÜRGERMEISTER 2013

<sup>64</sup> Ebenda

sich auch in den demographischen Daten dar. Das Bevölkerungsniveau blieb zwischen den Jahren 2000 und 2012 annähernd gleich und verringerte sich nur um 15 Personen. Ebenso positiv stellt sich die Entwicklung der Altersstruktur dar. Zwar wird die mittelbrunner Bevölkerung immer älter, im Jahr 2012 waren aber immer noch 22,1 % der Bevölkerung unter 20 Jahre alt, wohingegen nur 16,5 % über 65 Jahre alt waren. Die Daten des Wohnungsmarktes zeigen eine sehr hohe Anzahl an Privateigentümern (92 %) und freistehenden Einfamilienhäusern (54,6 %). Im Vergleich zur Ortsgröße wurde in den letzten Jahren verstärkt neuer Wohnraum geschaffen. Dies geschieht hauptsächlich für die Gruppe der Amerikaner, deren Einfluss auf die Gemeinde Mittelbrunn sehr hoch ist (geschätzte 80 Amerikaner wohnen in der Gemeinde).

### Oberarnbach<sup>65</sup>

Die Ortsgemeinde Oberarnbach (422 Einwohner; Zensus 2011) ist das kleinste Mitglied der Verbandsgemeinde Landstuhl und liegt südlich von Landstuhl an der A62. Infrastrukturangebote sind nur noch wenige vorhanden und wurden in manchen Bereichen durch mobile Angebote (Ruftaxi, Bäckereiauto etc.) ersetzt. Auch Oberarnbach ist eine typische Wohn- und Schlafgemeinde, die durch ihre ruhige ländliche Lage eine hohe Wohnqualität aufweist. Die Bausubstanz im Ortskern ist allerdings häufig renovierungs- und sanierungsbedürftig. Hier herrscht akuter Handlungsbedarf. Die Wohnungsmarktdaten ähneln denen von Mittelbrunn. Annähernd alle Wohngebäude befinden sich in privaten Händen (97,8 %). Ebenso existieren sehr viele freistehende Einfamilienhäuser (65,4 %). Die Nachfrage nach Bauland und Wohnraum (die oft auch von jungen Personen aus dem Ort kommt) wurde in den letzten Jahren durch vermehrte Neubauaktivitäten (15,9 % des aktuellen Gebäudebestandes wurde seit 2000 errichtet) befriedigt. Im Vergleich zu Mittelbrunn ist die demographische Entwicklung allerdings nicht mehr als positiv einzustufen. Oberarnbach hat zwischen 2000 und 2012 einen Bevölkerungsrückgang von 7,5 % (35 Personen) sowie auch Überalterungstendenzen (Jahr 2012: 22,5 % über 65 Jahre alt, 17,4 % unter 20 Jahre alt) zu verzeichnen.

### **3.3.2 Strukturanalyse Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach**<sup>66</sup>

Die Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach liegt im Norden der ILE-Region Westrich und besteht aus den Ortsgemeinden Hütschenhausen, Kottweiler-Schwanden, Niedermohr, Ramstein-Miesenbach und Steinwenden. Laut Zensus 2011 weist die Verbandsgemeinde eine Einwohnerzahl von 16.759 auf und ist somit die größte Verbandsgemeinde der ILE-Region Westrich. Auf die Ortsgemeinden verteilen sich die Einwohner wie folgt: Hütschenhausen 3.915 Einwohner, Kottweiler-Schwanden 1.285 Einwohner, Niedermohr 1.451 Einwohner, Ramstein-Miesenbach 7.622 Einwohner, Steinwenden 2.486 Einwohner.

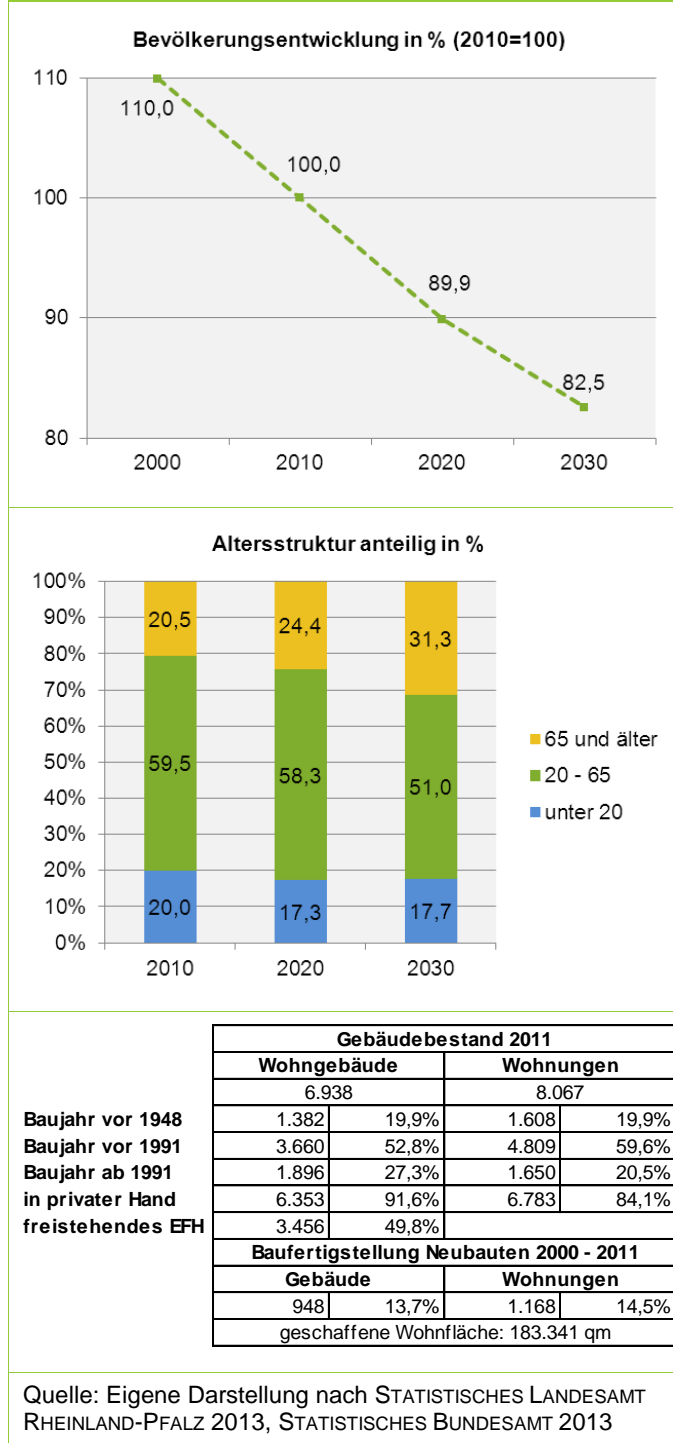
---

<sup>65</sup> Vgl. STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2013, STATISTISCHES BUNDESAMT 2013, EXPERTENGE-  
SPRÄCHE ORTSBÜRGERMEISTER 2013

<sup>66</sup> Ebenda

Die Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 2000 sowie die Bevölkerungsprognose bis 2030 zeigen für die Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach negative Entwicklungen (siehe Abbildung 18).

**Abbildung 18: Strukturanalyse VG Ramstein-Miesenbach**



Die Verbandsgemeinde hat zwischen den Jahren 2000 und 2010 durchschnittlich 1 % ihrer Einwohner verloren. Dieser Trend wird sich ohne geeignete Gegenmaßnahmen bis zum Prognosejahr 2030 fast unverändert fortsetzen. Im Zeitraum zwischen 2010 und 2030 zeigt die Statistik einen Bevölkerungsrückgang von 17,5 %. Dies entspricht 2.872 Einwohnern. Die Entwicklung der Altersstruktur zeigt im Vergleich zur VG Landstuhl noch drastischere Überalterungsprozesse. Waren im Jahr 2010 schon mehr Mensch über 65 als unter 20 Jahre alt wird sich dieses Verhältnis bis zum Jahr 2030 weiter in Richtung der älteren Menschen verschieben. So wird der Prognose nach im Jahr 2030 in der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach fast jeder dritte Bürger über 65 Jahre alt sein wohingegen nur noch knapp 18 % jünger als 20 Jahre alt sein werden. Er wird somit fast doppelt so viele Alte (4.255) wie Junge (2.400) geben. Entgegen dieser sehr negativen demographischen Entwicklung läuft die Neubauaktivität seit dem Jahr 2000. Im Vergleich zu den anderen 2 Verbandsgemeinden der ILE-Region Westrich wurden hier am meisten Neubauten errichtet. Insgesamt wurden innerhalb von 11 Jahren 183.341 Quadratmeter neue Wohn-

baufäche geschaffen, mehr als in der VG Landstuhl und der VG Bruchmühlbach-Miesau zusammen. Die restlichen dargestellten Wohnungsmarktdaten zeigen keine signifikanten Unterschiede.

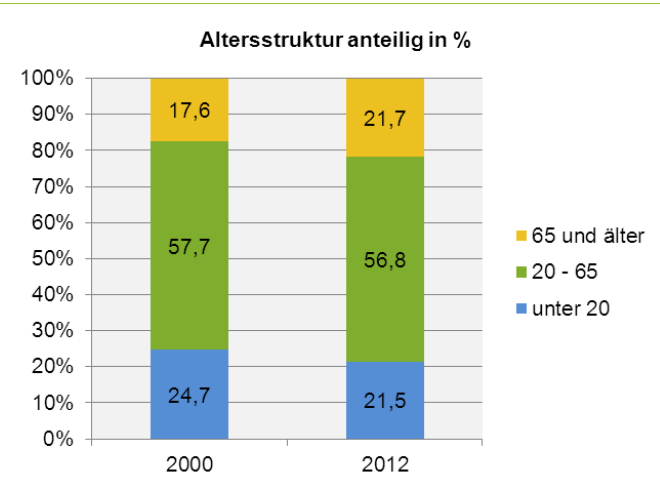
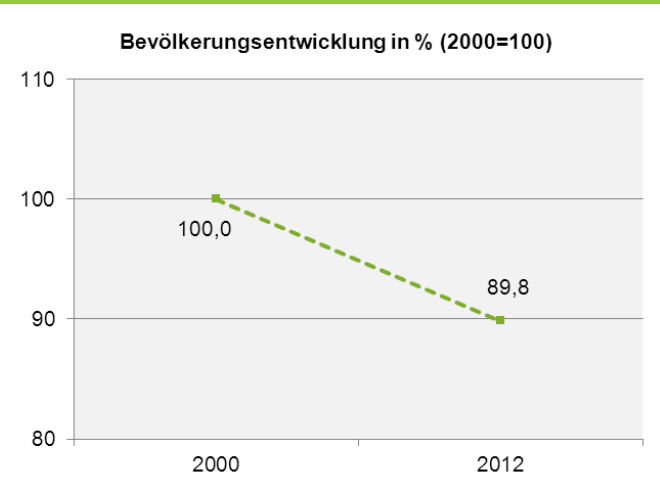
## Hütschenhausen<sup>67</sup>

Hütschenhausen liegt westlich vom Hauptort Ramstein-Miesenbach und ist nach diesem mit 3.915 Einwohnern die zweitgrößte Ortsgemeinde. Neben dem Hauptortsteil Hütschenhausen existieren die östlicher gelegenen Ortsteile Spesbach und Katzenbach. Die Ortsgemeinde ist durch die Lage an A62 und A6 verkehrlich gut angebunden. Im Bereich des ÖPNV herrscht allerdings ein Defizit. Die nächste Bahnanbindung befindet sich in Hauptstuhl, eine direkte Busverbindung nach Hauptstuhl existiert allerdings nicht. Durch diverse Einkaufsangebote kann der tägliche Bedarf im Ort selbst gedeckt werden. Im Bereich der sozialen Infrastruktur ist die Gemeinde ebenfalls gut ausgestattet (2 Grundschulen, 3 Kindergärten, diverse Ärzte, 1 Apotheke, diverse Dienstleister im medizinischen Bereich etc.) Vor allem im medizinischen Bereich übernimmt Hütschenhausen eine Mitversorgungsfunktion der umliegenden Gemeinden. Dennoch existieren auf Gemeindegebiet keine großen Arbeitgeber, wonach die Ortsgemeinde die Rolle einer Wohn- und Schlafgemeinde einnimmt. Probleme sieht man in der schlechten finanziellen Ausstattung, im Demographischen Wandel und auch bei dem Thema Innenentwicklung. Die Gemeinde ist sehr stark durch die Gruppe der Amerikaner beeinflusst (Schätzungsweise wohnen circa 1.400 Amerikaner in Hütschenhausen). Diese bevorzugen hauptsächlich neuere Bausubstanz. Somit hat die Gemeinde in der Vergangenheit viele Neubaugebiete ausgewiesen, die auch schnell belegt wurden. Die Pflege und Sanierung der alten Ortskerne und deren Bausubstanz wurde allerdings vernachlässigt. In Kombination mit negativen demographischen Entwicklungen (siehe Abbildung 19) stellt dies einen Risikofaktor für die Ortsgemeinde dar, der in jüngster Vergangenheit allerdings erkannt wurde. Entwicklungstätigkeiten konzentrieren sich nun verstärkt auf die ältere Bausubstanz. Im FNP vorhandene Potentialflächen sollen in naher Zukunft nicht genutzt werden.

---

<sup>67</sup> Vgl. STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2013, STATISTISCHES BUNDESAMT 2013, EXPERTENGE-  
SPRÄCHE ORTSBÜRGERMEISTER 2013

**Abbildung 19: Strukturanalyse OG Hüttschenhausen**



	Gebäudebestand 2011			
	Wohngebäude		Wohnungen	
	1.680		1.797	
<b>Baujahr vor 1948</b>	368	21,9%	443	24,7%
<b>Baujahr vor 1991</b>	861	51,3%	1.000	55,6%
<b>Baujahr ab 1991</b>	451	26,8%	354	19,7%
<b>in privater Hand</b>	1.582	94,2%	1.598	88,9%
<b>freistehendes EFH</b>	950	56,5%		
	Baufertigstellung Neubauten 2000 - 2011			
	Gebäude		Wohnungen	
	256	15,2%	315	17,5%
	geschaffene Wohnfläche: 53.467 qm			

Quelle: Eigene Darstellung nach STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2013, STATISTISCHES BUNDESAMT 2013

Hüttschenhausen hat seit dem Jahr 2000 im Schnitt jedes Jahr fast 1 % seiner Einwohner verloren. Zwischen 2000 und 2012 beziffert sich der Verlust auf 424 Personen. Dieser Trend wird sich in Anbetracht der sehr negativen Bevölkerungsprognose auf Verbandsgemeindeebene weiter fortsetzen. Die Altersstruktur zeigt für das Jahr 2012 Ähnlichkeiten mit der Struktur auf Verbandsgemeindeebene. Der Vergleich der Jahre 2000 und 2012 lässt auch in Hüttschenhausen Überalterungstendenzen erkennen, die sich in Zukunft verschärfen werden. Dies liegt hauptsächlich an einem starken Rückgang der jungen Bevölkerung (Rückgang zwischen 2000 und 2012 um 22 %).

Angesichts der Ortsgröße weist Hüttschenhausen trotzdem einen sehr hohen Anteil privater Immobilieneigentümer und einen hohen Anteil an freistehenden Einfamilienhäusern auf. Auch aufgrund von persönlichen Eindrücken kann der Ortsgemeinde wohl eher ein ländlicher Charakter, als ein städtisch geprägter zugesprochen werden. Dies liegt auch an den kleineren Ortsteilen Spesbach und Katzenbach, die beide stark ländlich geprägte Strukturen aufweisen. Die schon angesprochenen Tendenzen zur Ausweisung von Neubaugebieten schlagen sich in den Kennzahlen zur Baufertigstellung von Neubauten nieder. Diese stellen prozentual gesehen die zweithöchsten Werte (hinter der Ortsgemeinde Niedermohr) dar.

## Ramstein-Miesenbach<sup>68</sup>

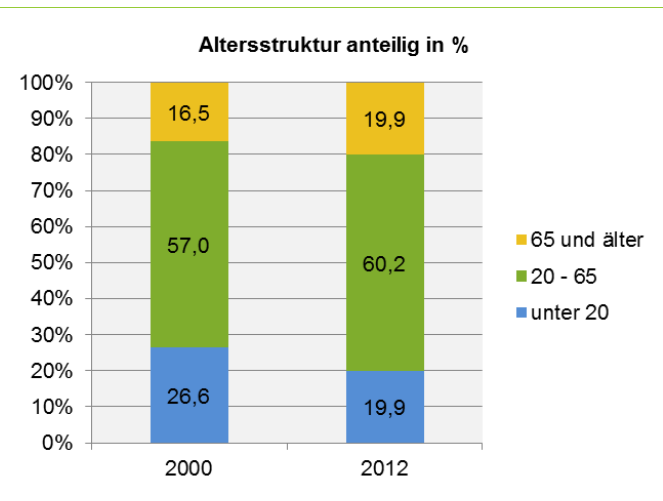
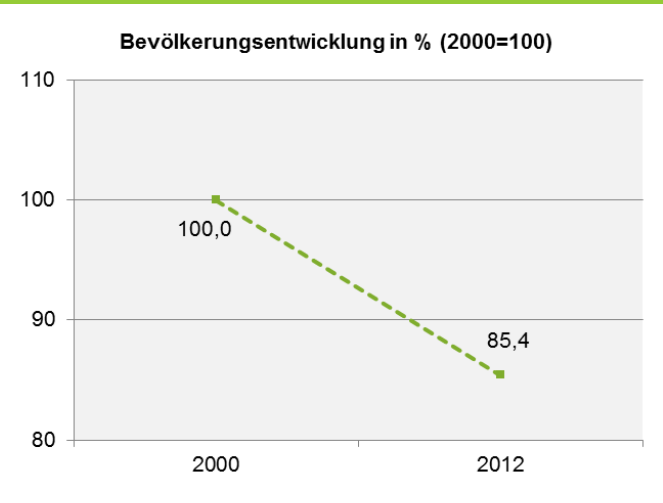
Die Stadt Ramstein-Miesenbach liegt nördlich der Stadt Landstuhl und hatte im Jahr 2011 einen Einwohnerstand von 7.622 (Zensus 2011). Sie gliedert sich in das südliche Ramstein und das nördliche Miesenbach. Weitere prägnante Baukomplexe in unmittelbarer Nähe sind das westlich gelegene „Industriezentrum Westrich“ und die zwischen Ramstein, Landstuhl und Kaiserslautern liegende US-Airbase. Durch die Lage an der A6 und A62, der Anbindung an das S-Bahn- und Regionalbahnnetz sowie diverse getaktete Buslinien ist die Stadt verkehrlich sehr gut erschlossen. Durch die Funktion als kooperierendes Mittelzentrum (Mittelzentraler Verbund mit Landstuhl) ist Ramstein-Miesenbach beispielsweise auch in den Bereichen soziale Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten sehr gut ausgestattet und übernimmt eine Mitversorgungsfunktion für das Umland. Mangel besteht nur an einem Altenpflegeheim. Im Bereich der Einkaufsmöglichkeiten muss Ramstein-Miesenbach Kaufkraftverluste durch gemeindeferne Entwicklungen hinnehmen. Zu nennen sind hier die Entwicklung des Gewerbegebiets Kaiserslautern-West, das Outlet in Zweibrücken sowie das Gewerbegebiet in Weilerbach. Für die ganze ILE-Region Westrich entstehen durch diese Einrichtungen Kaufkrafteinbußen.

Das Angebot an Arbeitsplätzen vor Ort ist hoch. Hauptarbeitgeber ist die US-Airbase sowie diverse Großunternehmen im Industriezentrum Westrich. Dennoch weist die Stadt ein negatives Pendlersaldo auf, da viele der Arbeitsplätze durch Auswärtige besetzt werden. Der Einfluss der US-Airbase (schätzungsweise leben ca. 4.000 Amerikaner in der Stadt) wird einerseits positiv (Kaufkraft, Auslastung von Infrastrukturen etc.) und andererseits negativ gesehen. Die politische Ebene der Stadt hat ein Verständnis für die extreme Abhängigkeit von weltpolitischen Ereignissen und deren Einfluss auf das Verhalten der US-Streitkräfte entwickelt. Neben dieser Abhängigkeit werden die Auswirkungen des Demographischen Wandels wahrgenommen und Anpassungsmaßnahmen ergriffen. Das Thema des Demographischen Wandels sollte nicht vernachlässigt werden, wie die folgende Abbildung 20 zeigt.

---

<sup>68</sup> Vgl. STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2013, STATISTISCHES BUNDESAMT 2013, EXPERTENGESPRÄCHE ORTSBÜRGERMEISTER 2013

**Abbildung 20: Strukturanalyse Stadt Ramstein-Miesenbach**



	<b>Gebäudebestand 2011</b>			
	<b>Wohngebäude</b>		<b>Wohnungen</b>	
	3.056		3.791	
<b>Baujahr vor 1948</b>	532	17,4%	621	16,4%
<b>Baujahr vor 1991</b>	1.717	56,2%	2.434	64,2%
<b>Baujahr ab 1991</b>	807	26,4%	736	19,4%
<b>in privater Hand</b>	2.709	88,6%	2.999	79,1%
<b>freistehendes EFH</b>	1.298	42,5%		
	<b>Baufertigstellung Neubauten 2000 - 2011</b>			
	<b>Gebäude</b>		<b>Wohnungen</b>	
	370	12,1%	441	11,6%
	geschaffene Wohnfläche: 65.193 qm			

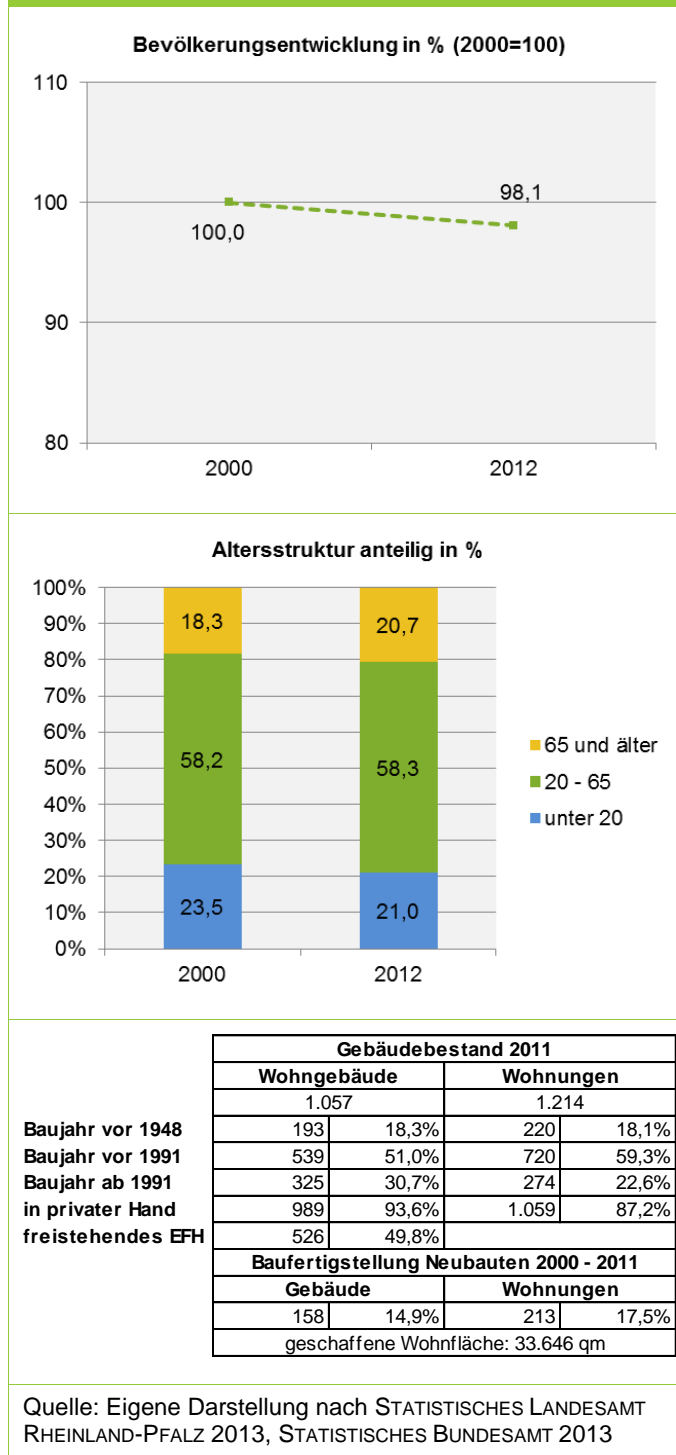
Quelle: Eigene Darstellung nach STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2013, STATISTISCHES BUNDESAMT 2013

Die Stadt Ramstein-Miesenbach weist im Analysezeitraum 2000 bis 2012 die negativsten Entwicklungen aller Gemeinden der ILE-Region Westrich auf. Der Bevölkerungsverlust innerhalb von 12 Jahren beläuft sich auf 14,6 %, dies entspricht 1.242 Personen. Dieser Trend wird sich mit Blick auf die Prognose der VG-Ebene fortsetzen.

Die erkennbaren Überalterungstendenzen resultieren in Ramstein-Miesenbach zwar auch durch einen Anstieg der Personen über 65 Jahre (zwischen 2000 und 2012 +3,6 %), hauptsächlich aber durch ein starkes Schrumpfen der unter 20-jährigen. Diese Gruppe hat sich zwischen 2000 und 2012 um 36 % verringert. Dies stellt (mit Ausnahme der kleinen Ortsgemeinde Lambsborn der VG Bruchmühlbach-Miesau) den stärksten Wegfall jüngerer Bevölkerungsgruppen in der ILE-Region Westrich dar und beziffert sich auf einen absoluten Rückgang um 815 Personen. Somit nahmen im Jahr 2012 die beiden Altersgruppen schon jeweils 19,9 % der Gesamtbevölkerung ein. In Zukunft wird sich dieses Gleichgewicht zu einem Ungleichgewicht in Richtung der über 65-jährigen verschieben. Die Daten des Wohnungsmarktes richten sich größtenteils nach den Daten der Verbandsgemeinde.

Durch die städtische Prägung des großen Stadtteils Ramstein ist die Quote der Privateigentümer geringer, ebenso wie der Anteil an freistehenden Einfamilienhäusern. Auffällig ist jedoch das Verhältnis von Wohngebäuden zu Wohnungen. Dies lässt auf einen relativ geringen Anteil an großen Mehrfamilienhäusern schließen.

**Abbildung 21: Strukturanalyse OG Steinwenden**



Die Ortsgemeinde Steinwenden ist mit ihren 2.486 Einwohnern (Zensus 2011) die drittgrößte Ortsgemeinde der VG und liegt nordwestlich von Ramstein. Die Ortsgemeinde teilt sich auf 3 Ortsteile auf. Den Hauptort Steinwenden, das südlich gelegene Weltersbach und das westlich gelegene Obermohr. Alle 3 Ortsteile sind eher ländlich geprägt. Die verkehrliche Anbindung ist durch die A6, diverse Buslinien und die Anbindung an das S-Bahn- und Regionalbahnnetz gewährleistet. Der tägliche Bedarf kann teilweise noch im Ort gedeckt werden (Bäckerei und Metzgerei mit Zusatzangeboten). Neben Kindergarten und Grundschule existiert auch ein Angebot an medizinischer Versorgung (3 ansässige Ärzte). Im Vergleich zur Ortsgröße ist das Angebot an Arbeitsplätzen sehr hoch. Steinwenden besitzt viele alteingesessene Unternehmen, die oft auch von Einheimischen geführt werden. Die zentrale, aber gleichzeitig ruhige Lage, die gute Verkehrsanbindung und das gute Arbeitsplatzangebot führen zu einer immer noch hohen Nachfrage nach Bauland und Wohnraum. Dies spiegelt sich auch in den Daten der Strukturanalyse wieder (siehe Abbildung 21).

Steinwenden weist im Vergleich zu den anderen größeren Gemeinden der Region

die positivste Einwohnerentwicklung auf. Zwischen 2000 und 2012 verlor die Gemeinde nur 48 Einwohner, das Niveau blieb annähernd gleich. Im Bereich der Altersstruktur sind zwar wie bei allen Gemeinden Überalterungstendenzen zu erkennen, dennoch gab es im Jahr 2012 immer

<sup>69</sup> Vgl. STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2013, STATISTISCHES BUNDESAMT 2013, EXPERTENGE-SPRÄCHE ORTSBÜRGERMEISTER 2013



noch mehr junge als alte Menschen. Die Auswirkungen des Demographischen Wandels zeigen sich somit in Steinwenden noch nicht in der ansonsten festgestellten Intensität. Dennoch werden sich, die Prognosen betrachtet, Bevölkerungsrückgang und Überalterung auch in der Ortsgemeinde Steinwenden in den nächsten Jahren verstärken.

#### Kottweiler-Schwanden<sup>70</sup>

Kottweiler-Schwanden ist mit 1.285 Einwohnern (Zensus 2011) die kleinste Ortsgemeinde in der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach und liegt nordwestlich von Miesenbach. Der einzige nennenswerte Standortfaktor ist der ortseigene Kindergarten. Darüber hinaus besteht keine nennenswerte soziale Infrastruktur in der Ortsgemeinde. Sie wird hauptsächlich von Steinwenden und Ramstein-Miesenbach mitversorgt. Die Gemeinde ist verkehrlich nur über Landstraßen und Buslinien an die umliegenden Orte angebunden und liegt im Vergleich zu anderen Ortsgemeinden abgeschieden. Der tägliche Bedarf kann indessen noch direkt vor Ort gedeckt werden. Die aktuelle und auch zukünftige Funktion der Gemeinde ist eindeutig, sie dient als reine Wohn- und Schlafgemeinde. Es existiert zwar ein kleines Gewerbegebiet, nennenswerte Arbeitsplatzzahlen kann dieses aber nicht generieren. Der Einfluss der Amerikaner ist im Vergleich zu Ortsgröße und mit Blick auf andere Ortsgemeinden (bspw. Ramstein-Miesenbach) relativ gering (schätzungsweise leben ca. 200 Amerikaner in Kottweiler-Schwanden).

Die Auswirkungen des Demographischen Wandels sind bereits sichtbar, stellen sich aber nicht so dramatisch wie etwa in Ramstein-Miesenbach dar. Zwischen 2000 und 2012 hat die Gemeinde 8,1 % ihrer Einwohner (111 Personen) verloren. Auch Überalterungsprozesse sind festzustellen. Dennoch waren im Jahr 2012 immer noch mehr Personen unter 20 Jahre, als über 65 Jahre alt. Die Gemeinde hat diesen Negativtrend erkannt und verzichtet auf die Ausweisung von Neubaugebieten. Die Neubauaktivitäten zwischen 2000 und 2011 weisen daher in Kottweiler-Schwanden auch den niedrigsten Wert innerhalb der Verbandsgemeinde auf.

#### Niedermohr<sup>71</sup>

Die Gemeinde Niedermohr (1.451 Einwohner; Zensus 2011) liegt westlich der Ortsgemeinde Steinwenden und gliedert sich in 3 Ortsteile. Den Hauptort Niedermohr, das angrenzende Schrollbach und das nördlich gelegene Reuschbach. Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig an der A62 und hat eine Anbindung an das S-Bahn- und Regionalbahnnetz. Nach Kindergarten und Kita existieren keine weiteren Einrichtungen der sozialen Infrastruktur am Ort. Im medizinischen sowie im schulischen Bereich wird die Gemeinde von größeren Gemeinden mitversorgt. Auch der tägliche Bedarf kann in Niedermohr nicht mehr gedeckt werden. Hier müssen Einwohner auf die Nachbarorte ausweichen. Die verkehrsgünstige Lage stellt jedoch für viele Personen

---

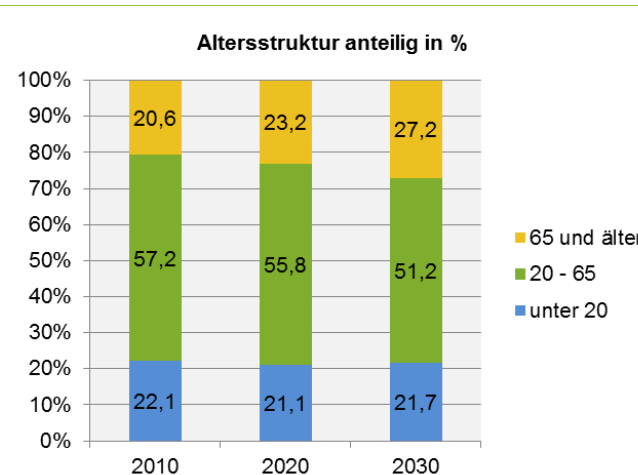
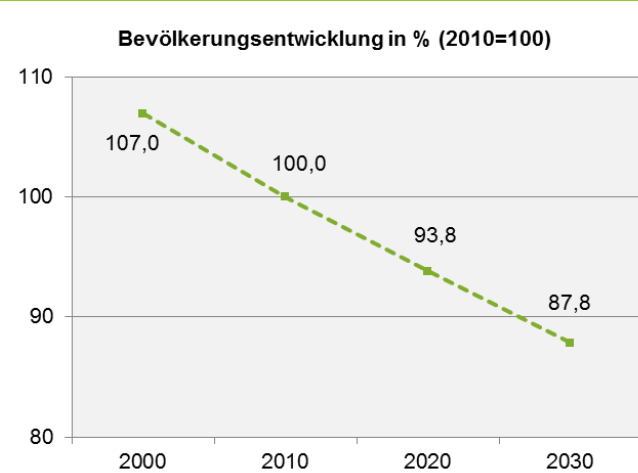
<sup>70</sup> Vgl. STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2013, STATISTISCHES BUNDESAMT 2013, EXPERTENGE-  
SPRÄCHE ORTSBÜRGERMEISTER 2013

<sup>71</sup> Ebenda

einen entscheidenden Vorteil bei der Wohnungswahl dar. So erfüllt Niedermohr zwar nur die Funktion einer Wohn- und Schlafgemeinde, kann jedoch die Auswirkungen des Demographischen Wandels erheblich abschwächen. Neben ca. 250 Amerikanern (grobe Schätzung durch den Ersten Beigeordneten sowie den Ortsbürgermeister) fragen auch junge Familien von Außerhalb Bauplätze und Wohnraum nach. Somit ist auch die Ausweisung eines weiteren Neubaugebietes geplant. Der Bevölkerungsrückgang beträgt in Niedermohr 4,4 % (entspricht -66 Personen zwischen 2000 und 2012). Überalterungstendenzen sind auch in Niedermohr feststellbar, aber auch hier wohnten im Jahr 2012 noch mehr unter 20-jährige als über 65-jährige. Bei dem Besatz mit freistehenden Einfamilienhäusern weist Niedermohr einen der höchsten Werte der Region auf (63,4 %). Viele dieser Einfamilienhäuser entstanden in der aktuellen starken Neubauphase. Hier weist die Ortsgemeinde Niedermohr prozentual gesehen die stärksten Neubauaktivitäten der Verbandsgemeinde auf (16,6 % des Gebäudebestandes wurden im Zeitraum 2000 bis 2011 errichtet).

### 3.3.3 Strukturanalyse Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau<sup>72</sup>

**Abbildung 22: Strukturanalyse VG Bruchmühlbach-Miesau**



	Gebäudebestand 2011			
	Wohngebäude		Wohnungen	
	3.502		4.400	
Baujahr vor 1948	812	23,2%	1.000	22,7%
Baujahr vor 1991	1.969	56,2%	2.689	61,1%
Baujahr ab 1991	721	20,6%	711	16,2%
in privater Hand	3.232	92,3%	3.578	81,3%
freistehendes EFH	1.996	57,0%		
	Baufertigstellung Neubauten 2000 - 2011			
	Gebäude		Wohnungen	
	400	11,4%	451	10,3%
	geschaffene Wohnfläche: 73.802 qm			

Quelle: Eigene Darstellung nach STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2013, STATISTISCHES BUNDESAMT 2013

Die Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau liegt im Südwesten der ILE-Region Westrich und besteht aus den Ortsgemeinden Bruchmühlbach-Miesau, Gerhardsbrunn, Lambsborn, Langwieden und Martinshöhe. Laut Zensus 2011 weist die Verbandsgemeinde eine Einwohnerzahl von 10.401 auf und ist somit die kleinste Verbandsgemeinde der ILE-Region Westrich. Auf die Ortsgemeinden verteilen sich die Einwohner wie folgt: Bruchmühlbach-Miesau 7.616 Einwohner, Gerhardsbrunn 166 Einwohner, Lambsborn 741 Einwohner, Langwieden 268 Einwohner, Martinshöhe 1.610 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 2000 sowie die Bevölkerungsprognose bis 2030 zeigen für die Verbandsgemeinde Bruchmühlbach negative Entwicklungen (siehe Abbildung 22). Die prozentuale Bevölkerungsentwicklung ähnelt der der VG Landstuhl. Die VG Bruchmühlbach-Miesau wird der Prognose nach bis zum Jahr 2030 12,2 % ihrer Einwohner verlieren. Dies entspricht 1.247 Personen. Die Entwicklung der Altersstruktur stellt sich im Vergleich zu den anderen Verbandsgemeinden am positivsten dar. Im Jahr 2010 überwiegt der Anteil der jungen Personen den der älteren. Bis 2030 wird ein Überalterungsprozess einsetzen, sodass 2030 der Prognose nach nur noch gut 1/5 der Bevölkerung unter 20-Jahre alt sein wird wohingegen bereits über 27 % über 65 Jahre alt sein werden. Die Kennzahlen des Wohnungsmarktes spiegeln den ländlicheren Charakter der VG wieder. Zum einen

<sup>72</sup> Vgl. STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2013, STATISTISCHES BUNDESAMT 2013, EXPERTENGE-SPRÄCHE ORTSBÜRGERMEISTER 2013

weist Bruchmühlbach-Miesau prozentual mehr ältere Bausubstanz auf, als die zwei anderen Verbandsgemeinden. Zum anderen dominiert das freistehende Einfamilienhaus noch stärker (57 %). Die eingangs erwähnten Bevölkerungszahlen der Ortsgemeinden zeigen zudem, dass die Verbandsgemeinde fast ausschließlich sehr kleine Ortsgemeinden aufweist. Darunter auch die kleinste Ortsgemeinde des Landkreises Kaiserslautern, Gerhardsbrunn. Alle Ortsgemeinden, mit Ausnahme Bruchmühlbach-Miesau, sind stark ländlich geprägt.

### Bruchmühlbach-Miesau<sup>73</sup>

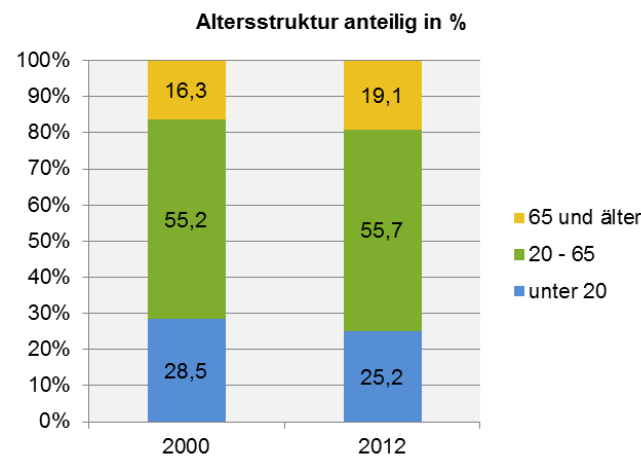
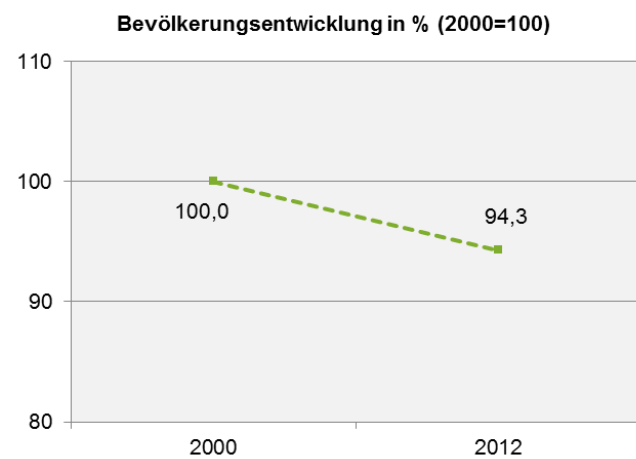
Die Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau ist der Hauptort der gleichnamigen Verbandsgemeinde und weist eine Einwohnerzahl von 7.616 (Zensus 2011) auf. Die Gemeinde liegt direkt an der A6 zwischen Hauptstuhl und Homburg und gliedert sich in den Ortsteil Bruchmühlbach, das nördlich anschließende Buchholz, das weiter nördlich liegende Miesau, und das weit im Norden liegende Elschbach. Im Bereich der sozialen Infrastruktur ist die Gemeinde gut ausgestattet. Neben diversen Kinderbetreuungseinrichtungen existieren alle Schulstufen (mit Ausnahme der gymnasialen Stufe, diese halten Ramstein und Landstuhl vor), ein umfangreiches Ärzteangebot sowie zwei Altenpflegeheime. Die verkehrliche Anbindung ist durch die direkte Lage an der A62, der Anbindung an das S-Bahn- und Regionalbahnnetz sowie diverse Buslinien als sehr gut einzustufen. Das Buslinienangebot ist jedoch ausbaufähig. Die Grenzlage zum Saarland erschwert ein flächendeckend hohes Niveau, da es an Übergängen und Kooperationen fehlt. Ebenfalls als gut einzustufen ist das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Hier ist allerdings anzumerken, dass mehrere Vollsortimenter den innerörtlichen Einzelhandel in vielen Fällen verdrängt haben. Das Arbeitsplatzangebot vor Ort hat in den letzten Jahren durch die Schließungen des Miesauer-Zentrallagers (Logistikzentrum) sowie einem Grundig-Werk stark gelitten. Die saarländische Stadt Homburg bietet nun viele attraktive Arbeitsplätze in direkter Nähe. Der Einfluss der Amerikaner in Bruchmühlbach-Miesau beläuft sich auf ca. 1.000 Personen (grobe Schätzung des Ersten Beigeordneten). Der Demographische Wandel wird in Bruchmühlbach-Miesau als das zukünftig größte Problem der Gemeinde gesehen. Wenn auch die Auswirkungen noch nicht so stark wie in anderen Gemeinden zu spüren sind. Ein Hauptgrund hierfür ist eine große Pfingstgemeinde<sup>74</sup>, die sich in Bruchmühlbach-Miesau niedergelassen hat. Die Strukturanalyse zeigt somit nicht so drastische Bevölkerungsrückgänge (siehe Abbildung 23) wie in den anderen zwei Verbandsgemeinden der ILE-Region Westrich.

---

<sup>73</sup> Vgl. STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2013, STATISTISCHES BUNDESAMT 2013, EXPERTENGE-  
SPRÄCHE ORTSBÜRGERMEISTER 2013

<sup>74</sup> Aufgrund der religiösen Einstellung ist diese Glaubensgruppe für eine hohe Geburtenrate bekannt.

**Abbildung 23: Strukturanalyse OG Bruchmühlbach-Miesau**



	Gebäudebestand 2011			
	Wohngebäude		Wohnungen	
	2.568		3.280	
<b>Baujahr vor 1948</b>	554	21,6%	696	21,2%
<b>Baujahr vor 1991</b>	1.516	59,0%	2.121	64,7%
<b>Baujahr ab 1991</b>	498	19,4%	463	14,1%
<b>in privater Hand</b>	2.348	91,4%	2.585	78,8%
<b>freistehendes EFH</b>	1.411	54,9%		
	Baufertigstellung Neubauten 2000 - 2011			
	Gebäude		Wohnungen	
	293	11,4%	326	9,9%
	geschaffene Wohnfläche: 55.117 qm			

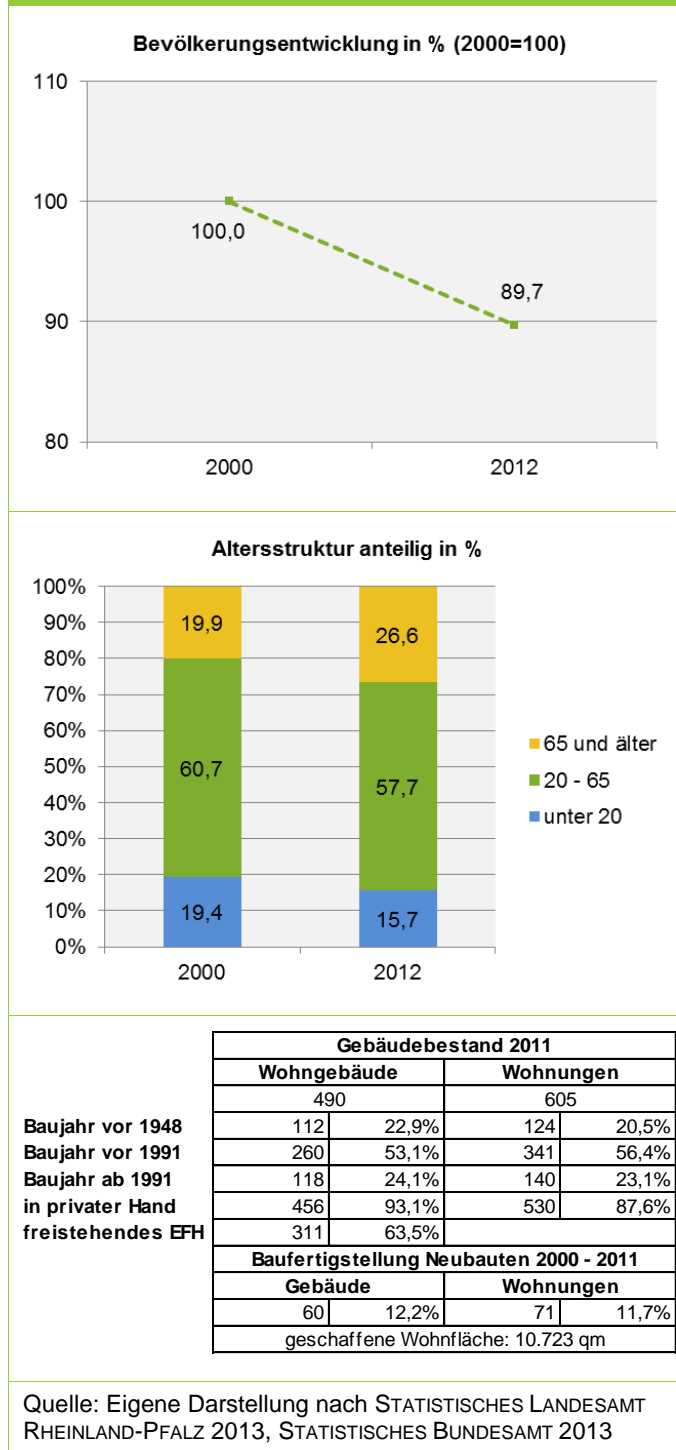
Quelle: Eigene Darstellung nach STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2013, STATISTISCHES BUNDESAMT 2013

Der Bevölkerungsverlust betrug zwischen den Jahren 2000 und 2012 nur 5,7 %, was absolut 448 Personen entspricht. Die Altersstruktur zeigt für das Jahr 2000 fast doppelt so viele unter 20-jährige wie über 65-jährige. Zwar wurde die Bevölkerung bis zum Jahr 2012 durchschnittlich älter, aber immer noch überwiegt der Anteil der unter 20-jährigen. So war diese Altersgruppe im Jahr 2012 mit über 400 Personen stärker besetzt als die Gruppe der Alten (1.866 Personen unter 20 Jahre; 1.420 Personen über 65 Jahre). Aufgrund des schlechten Arbeitsplatzangebots wird allerdings in den nächsten Jahren mit einer schnelleren Überalterung zu rechnen sein, da die Gemeinde viele junge Menschen nicht mehr halten kann. Die Daten des Wohnungsmarktes ähneln in ihren Auffälligkeiten denen der Verbandsgemeinde. Auch hier wird aber die Dominanz der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau deutlich. Die dargestellten Neubauaktivitäten auf Ebene der Verbandsgemeinde konzentrieren sich hauptsächlich auch auf die namensgebende Ortsgemeinde.

## Martinshöhe<sup>75</sup>

Die Ortsgemeinde Martinshöhe liegt im Südosten von Bruchmühlbach und ist mit 1.610 Einwohner (Zensus 2011) die zweitgrößte Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde.

**Abbildung 24: Strukturanalyse OG Martinshöhe**



Im Bereich der sozialen Infrastruktur existieren ein Kindergarten mit Ganztagsbetreuung, eine Grundschule mit Ganztagsbetreuung sowie zwei ortsansässige Ärzte. Gesondert zu erwähnen ist ein außerhalb liegendes Pflege- und Übergangshaus. Die verkehrliche Erschließung ist nur über Landstraßen gewährleistet. Im Bereich des ÖPNV existieren Buslinien, diese sind jedoch nicht kundenfreundlich getaktet. Zudem erschwert die Höhenlage eine Erschließung. Der tägliche Bedarf kann in der Gemeinde selbst gedeckt werden. Charakteristisch ist die landwirtschaftliche Prägung des Ortes (früher gab es bis zu 60 Vollerwerbsbetriebe). Heute existieren nur noch sechs Vollerwerbsbetriebe. Einige alte Hofanlagen sind allerdings dem Verfall preisgegeben und prägen das Ortsbild negativ. Zudem besteht in der Ortsmitte eine hohe Dichte sehr alter Bausubstanz, was die Befriedigung der Wohnungsnachfrage erschwert. Der Einfluss der Amerikaner konzentriert sich auf das südöstlich gelegene Neubaugebiet.

Zwischen den Jahren 2000 und 2012 hat die Gemeinde im Durchschnitt jährlich fast 1 % ihrer Einwohner verloren (insgesamt 189 Personen). Schon im Jahr 2000 waren zudem mehr Menschen über 65 Jahre

<sup>75</sup> Vgl. STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2013, STATISTISCHES BUNDESAMT 2013, EXPERTENGE-SPRÄCHE ORTSBÜRGERMEISTER 2013

alt, als unter 20. Diese Überalterung hat sich bisher fortgesetzt. Im Jahr 2012 war mehr als jeder Vierte über 65 Jahre alt. In Martinshöhe leben mittlerweile fast doppelt so viele Alte wie Junge. Die Gruppe der unter 20-jährigen schrumpfte innerhalb von 12 Jahren um 27,5 % wohingegen die über 65-jährigen um 19,9 % zunahmen. Die Wohnungsmarktdaten weisen keine Besonderheiten im Vergleich zur Verbandsgemeindeebene auf und spiegeln die starke ländliche Prägung wieder.

#### Gerhardsbrunn<sup>76</sup>

Gerhardsbrunn ist mit 166 Einwohner (Zensus 2011) die kleinste Ortsgemeinde der ILE-Region Westrich und auch die kleinste Ortsgemeinde des Landkreises Kaiserslautern. Sie liegt abgeschieden südöstlich von Bruchmühlbach-Miesau. Zugehörig ist auch der Ortsteil Scharnhof, der südöstlich von Gerhardsbrunn liegt. Nur über Landstraßen und Busverbindungen erreichbar existieren in der Gemeinde keine nennenswerten Infrastruktureinrichtungen. Die Wohn- und Schlafgemeinde hat mit dem landwirtschaftlichen Strukturwandel zu kämpfen. Viele alte Hofanlagen werden nicht mehr genutzt. Insgesamt existieren nur noch drei Vollerwerbsbetriebe. Durch die ruhige Lage und schöne Landschaft ist die Gemeinde als Wohnort dennoch attraktiv. Aufgrund der geringen Einwohnerzahl sind die Daten der Strukturanalyse nicht aussagekräftig. Dennoch konnte die Einwohnerzahl zwischen 2000 und 2012 leicht gesteigert werden. Auch die Altersstruktur weist auch im Jahr 2012 mehr junge (unter 20 Jahre alt) als ältere Menschen (über 65 Jahre) auf.

#### Lambsborn<sup>77</sup>

Die Ortsgemeinde Lambsborn liegt südwestlich von Bruchmühlbach-Miesau und hatte laut Zensus im Jahr 2011 741 Einwohner. Es besteht eine relative Nähe zur A6. Im Bereich des ÖPNV existieren lediglich Busanbindungen. Der wichtigste Standortfaktor ist der ortseigene Kindergarten. Der tägliche Bedarf kann nicht mehr im Ort gedeckt werden. Die Anwohner sind hauptsächlich auf den PKW angewiesen. Als großes Problem wird der demographische Wandel gesehen. Hier sind die Auswirkungen bereits spürbar. Vor allem im Bereich der Altersstruktur sieht man erhebliche Überalterungstendenzen. Trotzdem wird aktuell ein Neubaugebiet mit insgesamt 10 Bauplätzen ausgewiesen. Die Strukturanalyse bestätigt die Einrücke der Gemeindeverantwortlichen. Die Ortsgemeinde hat zwischen 2000 und 2012 14,6 % ihrer Einwohner verloren. Zudem hat sich die Altersstruktur innerhalb der letzten Jahre dramatisch verändert. Zwar haben alle Altersgruppen an Einwohner verloren, die Gruppe der unter 20-jährigen ging jedoch zwischen 2000 und 2012 um über 40 % zurück. Dies führt zu einem Anteil von 17,7 % an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2012 wohingegen die über 65-jährigen 21,7 % der Gesamtbevölkerung aus-

---

<sup>76</sup> Vgl. STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2013, STATISTISCHES BUNDESAMT 2013, EXPERTENGE-  
SPRÄCHE ORTSBÜRGERMEISTER 2013

<sup>77</sup> Ebenda

machen. Der Gebäudebestand der Ortsgemeinde ist als alt bzw. sehr alt einzustufen. Fast 35 % aller Wohngebäude sind vor 1948 errichtet worden.

#### Langwieden<sup>78</sup>

Langwieden stellt mit 268 Einwohnern die zweitkleinste Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde dar und liegt nordöstlich von Martinshöhe. Verkehrlich angebunden ist die Gemeinde über Landstraßen und eine Busverbindung. Charakteristisch für die Gemeinde ist die ruhige, abgeschiedene Lage, die sie als Wohnstandort attraktiv macht. Relevante Infrastruktureinrichtungen besitzt die Gemeinde nicht. Die Gemeinde ist geprägt durch einen starken dörflichen Zusammenhalt und hat viel in das Ortsbild und die Erneuerung der Straßen investiert. Das ausgegebene Gemeindeziel ist ein langsames Wachstum. Hierfür wurde ein kleines Neubaugebiet ausgewiesen in dem mittlerweile alle Bauplätze verkauft oder bebaut sind. Dieses Ziel schlägt sich auch in der Strukturanalyse nieder. Die Gemeinde konnte Ihre Einwohnerzahl zwischen 2000 und 2012 leicht anheben. Die Altersstruktur weist im Jahr 2012 einen doppelt so hohen Anteil an unter 20-jährigen wie an über 65-jährigen auf. Das Durchschnittsalter der Einwohner steigt zwar an, eine problematische Altersstruktur ist allerdings noch nicht zu erkennen.

#### **3.3.4 Strukturanalyse ILE-Region Westrich**

Die Strukturanalyse der zur ILE-Region Westrich zugehörigen Verbandsgemeinden und deren Ortsgemeinden zeigt eine erhebliche Vielfalt an räumlichen, strukturellen und soziodemographischen Entwicklungen. Es existieren städtisch geprägte Räume wie etwa die Verbandsgemeinde Landstuhl, der Ortsteil Ramstein und der Ortsteil Bruchmühlbach. Es existieren größere Ortsgemeinden die ländlich geprägt sind, und es existieren sehr kleine Ortsgemeinden die stark ländlich geprägt sind. Allein die Spannweite der Einwohnerzahlen der einzelnen Ortsgemeinden macht die extremen Unterschiede der Region deutlich (OG Landstuhl 8.508 Einwohner, OG Gerhardsbrunn 166 Einwohner). Die demographische Entwicklung vieler Gemeinden zeigt einen teilweise starken Bevölkerungsrückgang und eine starke Überalterung der Bevölkerung. Dennoch existieren auch (meist kleine) Gemeinden, die Einwohner hinzu gewinnen und deren Altersstruktur noch vergleichsweise jung ist. Ebenso charakteristisch wie die gemeindliche Vielfalt ist der Einfluss der Amerikaner auf die Region. Dieser ist in fast allen Gemeinden sehr hoch, aber auch hier zeigen sich teilweise erhebliche Unterschiede. Diese Vielfalt ist ein Hauptgrund für die detaillierte Untersuchung und Darstellung der Leerstandssituation auf Ebene der Verbands- und Ortsgemeinden im folgenden Kapitel 3.4. Wie die Strukturanalyse gezeigt hat, existieren sehr unterschiedliche Voraussetzungen und Ausgangssituationen für das Thema Leerstand. Diesem Sachverhalt wird durch eine sehr detaillierte Leerstandsdarstellung auf unterster

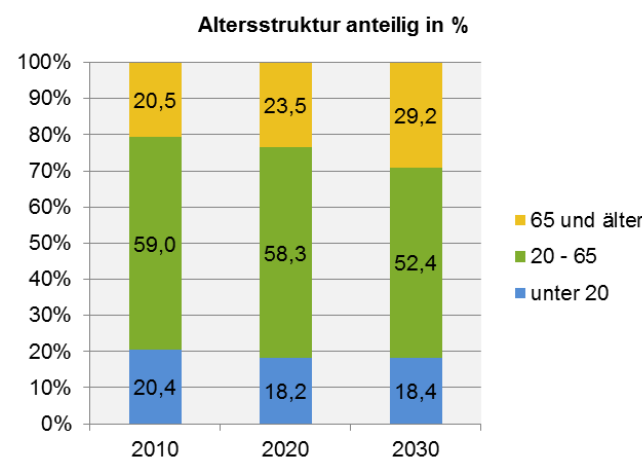
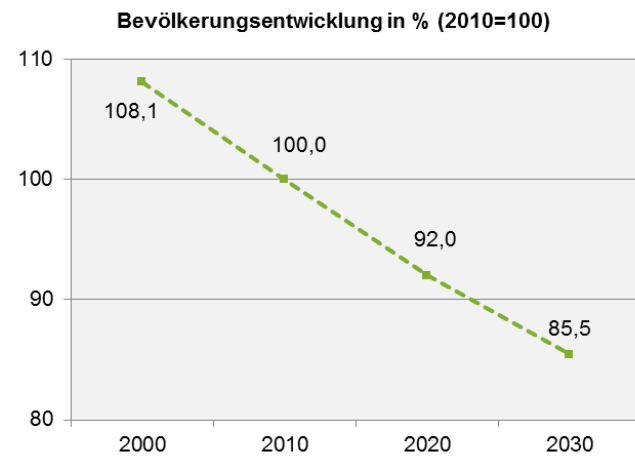
---

<sup>78</sup> Vgl. STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2013, STATISTISCHES BUNDESAMT 2013, EXPERTENGE-SPRÄCHE ORTSBÜRGERMEISTER 2013



Ebene Rechnung getragen. Die kumulierten Daten der Strukturanalyse für die ILE-Region Westrich stellen sich abschließend wie folgt dar (siehe Abbildung 25).

**Abbildung 25: Strukturanalyse ILE-Region Westrich**



	Gebäudebestand 2011			
	Wohngebäude		Wohnungen	
	15.747		20.022	
Baujahr vor 1948	3.203	20,3%	3.912	19,5%
Baujahr vor 1991	8.686	55,2%	12.526	62,6%
Baujahr ab 1991	3.858	24,5%	3.584	17,9%
in privater Hand	14.337	91,0%	15.946	79,6%
freistehendes EFH	7.757	49,3%		
	Baufertigstellung Neubauten 2000 - 2011			
	Gebäude		Wohnungen	
	1.904	12,1%	2.289	11,4%
	geschaffene Wohnfläche: 358.689 qm			

Quelle: Eigene Darstellung nach STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2013, STATISTISCHES BUNDESAMT 2013

Die ILE-Region Westrich wird laut Prognose bis zum Jahr 2030 ca. 14,5 % ihrer Einwohner verlieren. Das entspricht insgesamt 6.132 Personen.

Die Bevölkerung der ILE-Region Westrich durchläuft aktuell einen Überalterungsprozess, der sich bis zum Jahr 2030 verschärfen wird. So waren im Jahr 2010 schon mehr Einwohner über 65 Jahre, als unter 20 Jahre alt. Geprägt ist die Überalterung bis zum Jahr 2020 von einer schnellen Abnahme der Jungen (2010 bis 2020 -18,2 %) und einer leichten Zunahme der Älteren (2010 bis 2020 +5,5 %). Nach 2020 geht die Gruppe der unter 20-jährigen nur noch langsam zurück und stellt im Jahr 2030 18,4 % der Gesamtbevölkerung. Die Gruppe der über 65-jährigen nimmt bis 2030 rapide zu, beinahe jeder dritte Einwohner wird dann über 65 Jahre alt sein.

### 3.4 Leerstandsanalyse ILE-Region Westrich

Die Leerstandsanalyse gliedert sich in zwei Teile. Teil 1, die flächendeckende Leerstandsermittlung, beinhaltet die Resultate der Datenanalyse, die flächendeckende Darstellung der ermittelten Leerstände und die Herausbildung von Problembereichen und Beobachtungsbereichen. Teil 2, die Detailanalyse ausgewählter Problembereiche, beinhaltet die Überprüfung der in Teil 1 ermittelten Leerstände sowie die Ergebnisse der Untersuchung auf Ebene von Einzelimmobilien.

#### Exkurs:

*Für die vorliegende Arbeit wurde zur Leerstandsermittlung in Teil 1 eine Kombination von Einwohnermeldedaten und Wasserverbrauchsdaten herangezogen. Für Teil 2 wurden Ortsbegehungen durchgeführt. Die alleinige Verwendung von Einwohnermeldedaten führt im Fall der ILE-Region Westrich nicht zum gewünschten Erfolg. Die Region ist stark durch die ansässige amerikanische Militärgemeinde beeinflusst. Da Amerikaner nicht meldepflichtig sind würde die ausschließliche Analyse von Einwohnermeldedaten eine Vielzahl an falschen Leerständen ergeben. Die Kombination von Wasserverbrauchsdaten wurde der Verwendung von Stromverbrauchsdaten vorgezogen. Dies liegt daran, dass Wasserverbrauchsdaten in der Regel beim zentralen Versorger gebündelt vorliegen. Die Stromversorgung hingegen wird über eine Vielzahl von Versorgern abgewickelt. Die Zusammenstellung eines vollständigen Datensatzes würde einen zu großen Aufwand bedeuten. Weitere Datenquellen und Erhebungsmöglichkeiten können zur Leerstandsermittlung herangezogen werden: Daten der Müllentsorgung (sind Mülltonen angemeldet oder nicht?), Expertengespräche, Ortsbegehungen, Informationen von Banken, Kreditinstitute, Grundstücksmakler und Versicherungen.<sup>79</sup> Ein flächendeckendes Ergebnis liefert jedoch nur die Verwendung von Wasserverbrauchsdaten/Stromverbrauchsdaten in Kombination mit Einwohnermeldedaten. Um gesicherte Informationen über die tatsächliche Leerstandssituation vor Ort zu bekommen ist eine weitere Kombination mit Ortsbegehungen sinnvoll.*

#### Flächendeckende Leerstandsermittlung

Die flächendeckende Leerstandsermittlung wurde für alle drei Verbandsgemeinden und alle beinhalteten 16 Ortsgemeinden anhand einer Datenanalyse durchgeführt. Hierzu wurden bei den Verbandsgemeinden und zuständigen Behörden folgende Datensätze bestellt:

- komplettes Adressverzeichnis der Verbandsgemeinde inklusive Anzahl der gemeldeten Einwohner je Adresse,
- gemeldete Einwohner über 75 Jahre alt je Adresse und
- Jahreswasserverbrauch je angemeldeten Wasserzähler in Kubikmeter inklusive verfügbarer Zusatzinformationen.

---

<sup>79</sup> Vgl. SPEHL, HARALD (Hrsg.) 2011, S. 29 f.

Je Verbandsgemeinde wurden die angeforderten Datensätze in leicht abweichender Qualität und mit unterschiedlichen Merkmalsausprägungen geliefert. Dies beeinflusst in gewissen Bereichen die Leerstandsanalyse und soll somit im Folgenden dargestellt werden.

- Die Verbandsgemeinde Landstuhl stellte den Jahreswasserverbrauch 2012 inklusive Nutzungsinformationen (Haushalt, Gewerbe, Dienstleistung) sowie ein komplettes Adressverzeichnis mit gemeldeten Einwohnern und gemeldeten Einwohnern über 75 (Stichtag 03.07.2013) zu Verfügung. Für die Verbandsgemeinde Landstuhl konnten somit folgende Leerstandsarten ermittelt und dargestellt werden: Leerstand Wohnen, Leerstand Gewerbe (Gewerbe + Dienstleistung), drohende Eigentümerveränderung.
- Die Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach stellte den Jahreswasserverbrauch 2012 inklusive Informationen zum Vertragspartner für Wasseranschlüsse mit einem Jahreswasserverbrauch  $\geq 10$  Kubikmeter (die Auswertung der Wasserverbrauchsdaten wurde durch die Stadtwerke selbst ausgeführt) sowie ein komplettes Adressverzeichnis mit gemeldeten Einwohnern zu Verfügung. Für die Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach konnten somit folgende Leerstandsarten ermittelt werden: Leerstand Wohnen (Privatperson als Vertragspartner angegeben), Leerstand Gewerbe (Unternehmen etc. als Vertragspartner angegeben).
- Die Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau stellte den Jahreswasserverbrauch 2012 inklusive Nutzungsinformationen (Haushalt/privat, Gewerbe, öffentlich-rechtlich, Land-/Forstwirtschaft) sowie ein komplettes Adressverzeichnis mit gemeldeten Einwohnern und gemeldeten Einwohnern über 75 (Stichtag 09.07.2013) zu Verfügung. Für die Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau konnten somit folgende Leerstandsarten ermittelt werden: Leerstand Wohnen, Leerstand Gewerbe (Gewerbe + öffentlich-rechtlich + Land-/Forstwirtschaft<sup>80</sup>), drohende Eigentümerveränderung.

Die Daten der Einwohnermeldestatistik wurden mit den Wasserverbrauchsdaten aggregiert und anschließend mit entsprechenden Werteabfragen ausgewertet. Die Auswertung ergibt hierbei einen „Leerstand Wohnen“, wenn diese Nutzungsart angegeben ist, wenn unter der jeweiligen Adresse keine Person gemeldet ist und wenn der Jahreswasserverbrauch unter 11 Kubikmeter<sup>81</sup> beträgt. Die Kategorie „Leerstand Gewerbe“ wurde nach gleichem Schema ermittelt. Eine „drohende Eigentümerveränderung“ liegt laut Datenauswertung vor, wenn je Adresse nur eine Person gemeldet ist, und diese Person über 75 Jahre alt ist.

---

<sup>80</sup> Aufgrund der Einheitlichkeit der Analyseergebnisse für die gesamte ILE-Region Westrich wurden nur die 3 angegebenen Leerstandskategorien (Leerstand Wohnen, Leerstand Gewerbe, drohende Eigentümerveränderung) gebildet, obwohl vor allem durch Nutzungsinformationen der VG Bruchmühlbach-Miesau die Bildung von mehreren Untergruppierungen denkbar wäre.

<sup>81</sup> Als Grenze des Jahreswasserverbrauchs wurde in Folge einer intensiven Literaturrecherche der Wert 10 Kubikmeter herangezogen. Somit wird in dieser Arbeit davon ausgegangen, dass bei einem jährlichen Wasserverbrauch unter 11 Kubikmeter ein Leerstand besteht.

Die so ermittelten Leerstände wurden für jede Verbandsgemeinde zu Leerstandslisten zusammengefasst und in das GIS-System übertragen um eine räumliche Darstellung der Leerstände zu erreichen. Die Grundlage des GIS-Systems bilden die von den Verbandsgemeinden bereitgestellten Katasterdaten. Zusätzlich wurde hier eine flächenhafte Zonierung der Ortsgemeinde in „alter Ortskern und ältere Bausubstanz“, „Erweiterungsgebiete der 60er, 70er und 80er“ und „neuere und aktuelle Erweiterungsgebiete“ vorgenommen<sup>82</sup>. Die ermittelten Leerstände sind durch Punktsignaturen dargestellt. Die mit den Punktsignaturen verknüpften Sachinformationstabellen wurden so angelegt, dass eine Übertragung der in Teil 2 (Detailanalyse ausgewählter Problembereiche) durch einen standardisierten Erhebungsbogen aufgenommenen Gebäudeinformationen in das GIS-System übernommen werden können<sup>83</sup>. Die Leerstandslisten wurden während dem Übertragen in das GIS-System um folgende Fehlerquellen bereinigt:

- Für manche Adressen waren zwei zentrale Wasseranschlüsse gemeldet. In Situationen in denen hier doppelte Leerstände auftraten wurde ein entsprechender Wasseranschluss aus der Statistik entfernt.
- Jeder ermittelte Leerstand wurde anhand einer Satellitenbildanalyse via GoogleMaps überprüft. So konnten beispielsweise unbebaute Grundstücke, Neubauten, Lagerhallen, Kirchen etc. identifiziert werden. In diesen Fällen wurde der betreffende Leerstand gelöscht.
- In diversen Fällen konnte die dem Wasseranschluss zugeordnete Adresse nicht via Satellitenbildanalyse und/oder in den Katasterdaten lokalisiert werden. In diesen Fällen wurde der betreffende Leerstand gelöscht, da eine Verortung des Leerstands nicht möglich ist.

Resultat der beschriebenen Vorgehensweise ist eine GIS-gestützte Darstellung aller durch die Datenanalyse ermittelten Leerstände für die gesamte ILE-Region Westrich. Angemerkt werden muss an dieser Stelle, dass die gelieferten Daten es nicht ermöglichen Teilleerstände zu identifizieren. Aufgrund der hohen Einfamilienhausquoten in der ILE-Region Westrich (siehe Strukturanalyse Kapitel 3.3) stellt dieses Defizit aber kein vergleichbares Problem wie etwa in Mittel- und Großstädten dar.

Das Bindeglied zwischen der flächendeckenden Leerstandsermittlung und der Detailanalyse ausgewählter Problembereiche bildet die für diese Arbeit eigens entwickelte Systematik der Problembereich und Beobachtungsbereiche.

---

<sup>82</sup> Diese räumlichen Informationen wurden durch die geführten Expertengespräche mit abgefragt und vor Ort in Katasterplänen zeichnerisch festgehalten. Anschließend wurden die Informationen in das GIS-System übertragen und digitalisiert.

<sup>83</sup> Jeder im GIS-System visualisierte Leerstand besitzt im Hintergrund eine Tabelle, in die die Merkmale des Leerstands eingetragen werden können. Diese Tabelle entspricht dem standardisierten Erhebungsbogen aus Teil 2 der Leerstandsanalyse. Grundlegend sind hier bereits eingetragen: Gemeinde, Straße, Hausnummer.

Das Entwickeln von Handlungsempfehlungen und Strategien für den Umgang mit allen in der Region auftretenden Leerständen wird als nicht zielführend erachtet. Die Anwendung der in Abschnitt 2.4 beschriebenen Instrumente sollte vielmehr auf Bereiche der Region konzentriert werden, in denen bereits Leerstandsprobleme bestehen (Problembereiche), oder die als gefährdet einzustufen sind (Beobachtungsbereiche). Problembereiche und Beobachtungsbereiche entstehen durch die Kombination der Leerstände, der Objekte mit drohender Eigentümerveränderung und der flächenhaften Zonierung der jeweiligen Ortsgemeinde. Ein Problembereich besteht, wenn sich Leerstände räumlich konzentrieren und dies ein Gebiet der Kategorie „alter Ortskern und ältere Bausubstanz“ und/oder „Erweiterungsgebiete der 60er, 70er und 80er“ ist. Ein Beobachtungsbereich besteht, wenn sich Gebäude mit drohender Eigentümerveränderung räumlich konzentrieren, zusätzlich schon erste Leerstände auftreten und dies ein Gebiet der Kategorie „alter Ortskern und ältere Bausubstanz“ und/oder „Erweiterungsgebiete der 60er, 70er und 80er“ ist.<sup>84</sup> Für Problembereich und Beobachtungsbereiche werden am Ende dieser Arbeit gesonderte Handlungsempfehlungen ausgesprochen. Die Detailanalyse erfolgt zudem nur für ausgewählte Problembereiche.

#### Detailanalyse ausgewählter Problembereiche

In der Detailanalyse werden die in Teil 1 identifizierten Leerstände in Rahmen von Ortsbegehungen auf ihre Richtigkeit überprüft. Besteht ein anhand der Daten identifizierter Leerstand noch, so werden anhand eines standardisierten Erhebungsbogens (standardisierter Erhebungsbogen siehe Anhang) Zusatzinformationen zum leerstehenden Gebäude aufgenommen. Hierbei handelt es sich um Basisdaten wie Wohnform, Anzahl der Wohnungen, etc., um eine Einschätzung des baulichen Zustands sowie um eine Einschätzung der Wohnqualität. Die Detailanalyse leistet die folgenden Beiträge zur vorliegenden Arbeit:

- Durch die Detailanalyse werden die aus den Daten hervorgegangenen Leerstände in der Realität überprüft. Dies schafft einerseits ein genaueres und aktuelleres Bild der Leerstandssituation in der ILE-Region Westrich, andererseits kann anhand einer Überprüfung durch Ortsbegehungen eine Aussage über die Validität der Daten-gestützten Leerstandsanalyse getroffen werden.

---

<sup>84</sup> In diesen Gebieten kann davon ausgegangen werden, dass die hier befindliche Bausubstanz älteren Baujahrs ist, und auftretende Leerstände Gebäude betreffen, die Vermarktungshemmnisse aufweisen. Zudem definiert der alte Ortskern meistens das Erscheinungsbild der Gemeinde und beinhaltet ortsbildprägende Gebäude. Auftretende Leerstände wirken sich hier besonders negativ aus. Bei anstehenden Eigentümerveränderungen kann bei diesen Gebieten ebenfalls davon ausgegangen werden, dass viele Immobilien Vermarktungshemmnisse aufweisen. Zudem kann in den Erweiterungsgebieten der 60er, 70er und 80er angenommen werden, dass hier aufgrund der Altersstruktur entweder vermehrt Eigentümerwechsel stattfinden werden, oder dass Kinder der hier lebenden Erwachsenen bereits ausgezogen sind und somit die Chancen auf einen Eigentümerwechsel/Leerstand steigen. Zur genauen Systematik und Begründung für die identifizierten Problem- und Beobachtungsbereiche je Ortsgemeinde siehe Abschnitt 3.4.1 ff.

- Durch die Detailanalyse wird es zudem möglich, für ausgewählte Problembereiche konkretere Aussagen zur Ursache des Leerstandsproblems treffen zu können.
- Die gesammelten Informationen und Fotos der leerstehenden Gebäude können durch die ILE-Region Westrich zudem für eventuelle Vermarktungsstrategien genutzt werden.

Die Ergebnisse der gesamten Leerstandsanalyse werden in den Abschnitten 3.4.1 bis 3.4.3 je Verbandsgemeinde dargestellt und abschließend für die ILE-Region Westrich zusammengefasst.

### **3.4.1 Leerstandsanalyse Verbandsgemeinde Landstuhl<sup>85</sup>**

Die Leerstandsanalyse der Verbandsgemeinde Landstuhl stellt eine Sondersituation dar. In den Verbandsgemeinden Ramstein-Miesenbach und Bruchmühlbach-Miesau wurden Ortsbegehungen für ausgewählte Problembereiche durchgeführt. Die VG Landstuhl hat auf eigenen Wunsch hin die in der Datenanalyse ermittelten Leerstände durch Ortsbegehungen flächendeckend für jede Ortsgemeinde überprüft und Erhebungsbögen zu allen Leerständen erstellt<sup>86</sup>. Dies ermöglicht im Folgenden eine sehr genaue Abbildung der Leerstandssituation der VG Landstuhl, aber auch Aussagen über die Validität der Datenanalyse und hiermit auch auf die Leerstandsanalysen der anderen Verbandsgemeinden.

Durch die umfassende Leerstandsüberprüfung der Verbandsgemeinde Landstuhl stellen die ermittelten Leerstände durchgehend strukturelle Leerstände dar, da anhand der ausgewerteten Wasserverbrauchsdaten für das Jahr 2012 angenommen werden kann, dass die in der Datenanalyse ermittelten und nun durch Ortsbegehungen überprüften Leerstände länger als ein Jahr bestehen.

---

<sup>85</sup> Vgl. STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2013, EXPERTENGESPRÄCHE ORTSBÜRGERMEISTER 2013, VERBANDSGEMEINDE LANDSTUHL 2013, EIGENE ORTSBEGEHUNG 2013

<sup>86</sup> Vgl. VERBANDSGEMEINDE LANDSTUHL 2013

Für die Verbandsgemeinde Landstuhl ergibt sich nach Datenanalyse und flächendeckender Ortsbegehung folgende Leerstandssituation (siehe Tabelle 2):

<b>Tabelle 2: Leerstandssituation VG Landstuhl</b>			
	<b>aus Datenanalyse ermittelte Leerstände</b>	<b>nach Ortsbegehung übrige Leerstände</b>	<b>Abweichung</b>
<b>OG Bann</b>	16	7	56,25 %
<b>OG Hauptstuhl</b>	9	7	22,22 %
<b>OG Kindsbach</b>	22	18	18,12 %
<b>OG Landstuhl</b>	76	38	50,00 %
<b>OG Mittelbrunn</b>	4	1	75,00 %
<b>OG Oberarnbach</b>	3	2	33,33 %
<b>VG Landstuhl</b>	138	73	48,90 %

Quelle: Eigene Erhebung; VERBANDSGEMEINDE LANDSTUHL 2013

Insgesamt wurden für die VG Landstuhl 73 Leerstände identifiziert. Dies bedeutet eine Leerstandsquote von 2,5 % (138 Leerstände) bzw. 1,32 % (73 Leerstände)<sup>87</sup>. Die hohe Abweichung gegenüber der durch die Datenanalyse ermittelten Leerstände lässt sich wie folgt erklären.

Die VG Landstuhl ist sehr stark durch die Gruppe der Amerikaner beeinflusst. Wie die Auswertung der Expertengespräche ergeben hat, ist die Fluktuation dieser Bevölkerungsgruppe sehr hoch. Es entstehen also viele kurzfristige und dadurch für die VG unproblematische Leerstände. Dies wird auch deutlich, wenn man die räumliche Verortung der nicht mehr bestehenden Leerstände betrachtet (siehe detaillierte Leerstandslisten des CD-Datenanhangs). Ein Großteil der durch die Ortsbegehungen als „nicht mehr bestehender Leerstand“ gekennzeichneten Gebäude befindet sich in den jüngeren Ortslagen mit neuerer oder neuer Bausubstanz. Dies sind die Gebiete, die bevorzugt von Amerikanern bewohnt werden. Die 73 identifizierten strukturellen Leerstände befinden sich im Gegensatz hauptsächlich in den älteren Ortslagen und Ortskernen. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass aktuell im Verbandsgemeindegebiet circa 138 Leerstände auftreten. Bei circa 50 % handelt es sich allerdings um unproblematische, kurzfristi-

<sup>87</sup> Die Leerstandsquote errechnet sich aus der Anzahl der ermittelten Leerstände und der durch den Zensus 2011 ermittelten Gesamtanzahl der Gebäude. Die Leerstandsquote bezieht sich auf den Anteil an leerstehenden Gebäuden und nicht Wohneinheiten. Wie schon erwähnt konnten im Rahmen dieser Arbeit keine Teilleerstände ermittelt werden.

ge Fluktuationsleerstände. Zudem stellt ein erheblicher Anteil der „nicht mehr bestehenden Leerstände“ gewerbliche Objekte dar, die im Rahmen der Ortsbegehungen als noch genutzt identifiziert wurden. Im Allgemeinen konnte im gesamten VG-Gebiet nur ein Total-Leerstand der Kategorie Gewerbe identifiziert werden. Gewerbeleerstände existieren hauptsächlich als Teilleerstände in den Erdgeschossen von Immobilien mit darüber gelegener Wohnnutzung. Da Teilleerstände im Rahmen dieser Arbeit nicht erhoben werden konnten fällt die Kategorie der Gewerbeleerstände fast vollständig aus. Dieser Aspekt wird in den Handlungsempfehlungen gesondert noch einmal aufgegriffen.

Ein dramatischeres Bild der Leerstandssituation entsteht, wenn die Objekte mit drohender Eigentümerveränderung mitbetrachtet werden. Hier wurden für das VG-Gebiet insgesamt 274 Objekte identifiziert. In den nächsten Jahren ist somit für die VG Landstuhl mit erheblichen Eigentümerveränderungen zu rechnen. Auf diese zukünftigen Umbrüche im Wohnungsmarkt sollte die Verbandsgemeinde vorbereitet sein.

Eine detailliertere und räumliche Darstellung der Leerstandssituation erfolgt nun auf Ebene der Ortsgemeinden<sup>88</sup>.

### Bann

Die Leerstandsanalyse für die Ortsgemeinde Bann ergab die folgende Leerstandssituation (siehe Tabelle 3 und Plan 1):

<b>Tabelle 3: Leerstandssituation OG Bann</b>			
<b>strukturelle Leerstände</b>	<b>Leerstandsquote</b>	<b>drohende Eigentümerveränderung</b>	<b>Quote drohende Eigentümerveränderung</b>
7	0,81 %	41	4,73 %
Quelle: Eigene Erhebung; VERBANDSGEMEINDE LANDSTUHL 2013			

Von den sieben strukturellen Leerständen befinden sich sechs im alten Ortskern. Ein Leerstand befindet sich im nordwestlichen Erweiterungsgebiet. Die Ortsgemeinde Bann weist noch kein auffallendes Leerstandsproblem auf, daher existiert hier auch kein Problembereich. Der alte Ortskern wird als Beobachtungsbereich klassifiziert. Neben dem Hauptteil der Leerstände zeigt

<sup>88</sup> Auch bei der Darstellung der Leerstandssituation werden je nach Relevanz die einzelnen Ortsgemeinden in verschiedenen Detailgraden dargestellt. In manchen Fällen ist eine Plandarstellung im Rahmen dieser Arbeit nicht nötig, sondern es reicht eine Beschreibung der Leerstandssituation in Textform. Die Plandarstellung aller Gemeinden findet sich dann im CD-Anhang. Die Leerstandspläne sind in ihrem Detailgrad stark an die jeweilige Größe der Ortsgemeinde gebunden. Somit haben die planerischen Darstellungen auch keinen festen Maßstab, sondern variieren im Maßstab. Planerische Darstellungen in hohem Detailgrad und in A0 Format finden sich ebenfalls im CD-Anhang. Aufgrund von datenschutzrechtlichen Gründen wird auf die Darstellung der Objekte mit drohenden Eigentümerveränderungen in dieser Arbeit bewusst verzichtet. Pläne mit diesen entsprechenden Darstellungen finden sich ebenfalls im CD-Anhang.



sich hier auch eine Kombination ältere Bausubstanz und Überalterungstendenzen. Von den insgesamt 41 Immobilien mit drohenden Eigentümerveränderungen liegen 26 im Bereich des alten Ortskerns und der älteren Bausubstanz. Diese Situation deckt sich mit den im Expertengespräch getroffenen Einschätzungen zur örtlichen Leerstandssituation und zeigt ein gewisses Bewusstsein der Verantwortlichen. Die Situation in den restlichen Ortslagen zeigt sich stabil. Betrachtet man die leerstehenden Gebäude zeigt sich der Leerstand außerhalb des alten Ortskerns als relativ neue Doppelhaushälfte. Hier werden keine Vermarktungsprobleme gesehen. Schätzungsweise war dieses Gebäude von Amerikanern bewohnt und konnte seit deren Auszug noch nicht wieder weiter verkauft oder vermietet werden. Die Bausubstanz der im alten Ortskern auftretenden Leerstände befindet sich in einem mittelmäßigen bis schlechten Zustand. Eine ansprechende Wohnqualität ist aber bei den meisten Objekten durch Gartenzugang und ausreichend PKW-Stellfläche gewährleistet. Um diese Objekte besser am Markt positionieren zu können sollten Renovierungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt werden. Zudem muss die Grundrissstruktur überprüft und bei Bedarf an heutige Gegebenheiten angepasst werden.<sup>89</sup>

#### Kindsbach

Die Leerstandsanalyse für die Ortsgemeinde Kindsbach ergab die folgende Leerstandssituation (siehe Tabelle 4 und Plan 2):

<b>Tabelle 4: Leerstandssituation OG Kindsbach</b>			
<b>strukturelle Leerstände</b>	<b>Leerstandsquote</b>	<b>drohende Eigentümerveränderung</b>	<b>Quote drohende Eigentümerveränderung</b>
18	1,68 %	56	5,22 %
Quelle: Eigene Erhebung; VERBANDSGEMEINDE LANDSTUHL 2013			

Im Vergleich zu Bann weist die Ortsgemeinde Kindsbach eine negativere Leerstandssituation auf. Aber auch hier konzentriert sich der Hauptteil der Leerstände (zwölf Stück) auf den alten Ortskern und die ältere Bausubstanz. Der gebildete Problembereich umfasst somit diesen Bereich komplett und schließt die angrenzende Breslauer Straße mit ein, sodass sich im Problembereich fast alle Leerstände der Gemeinde befinden. Zusätzlich werden hier in den kommenden Jahren erhebliche Eigentumsveränderungen stattfinden (insgesamt 34 in Frage kommende Gebäude finden sich im Problembereich). Die Leerstände konzentrieren sich aber nicht wie zu erwarten an der Hauptdurchgangsstraße sondern verteilen sich über den gesamten Gemeindebereich. Das östliche Erweiterungsgebiet sowie der westliche Ortsausgang werden als Beobach-

<sup>89</sup> Alle Gebäudesteckbriefe der durch Ortsbegehung überprüften Leerstände finden sich im CD-Anhang.

tungsgebiet eingestuft. Hier treten zu einen erste Leerstände und Überalterungstendenzen auf, zum anderen bilden vor diesem Hintergrund die Orts Aus- und Eingänge repräsentative Lagen, die nicht zum Problemgebiet werden sollten. Ein Bewusstsein für die drohenden Eigentümerveränderungen hat die Gemeinde bereits entwickelt. Auch ist man sich eines unangepassten Wohnangebotes im alten Ortskern bewusst.

Dieses unangepasste Wohnungsangebot und schlechte Bausubstanz konnte bei der Ortsbegehung an vielen Objekten festgestellt werden. Die Marktfähigkeit der in Kindsbach leerstehenden Gebäude gestaltet sich jedoch sehr unterschiedlich. So beispielsweise im Fall des Objektes „Kaiserstraße 111“. Das ortsbildprägende Mehrfamilienhaus liegt an der Hauptdurchgangsstraße und weist abgesehen von dem hohen Lärmpegel diverse Vorzüge wie einen großen Garten und ausreichend PKW-Stellplatz direkt auf dem Grundstück auf. Aufgrund einer sehr schlechten Bausubstanz in allen Bereichen kann dem Gebäude allerdings keine Marktfähigkeit attestiert werden. Aufgrund seiner prägenden Lage besteht hier Handlungsbedarf. Wie Leerstände ihr Wohnumfeld negativ beeinflussen können zeigt ein Komplettleerstand von drei Reihenhäusern in der Breslauer Straße (siehe Abbildung 26).

**Abbildung 26: Leerstand Breslauer Straße - Kindsbach**



Quelle: Eigenes Foto

Die drei leerstehenden Reihenhäuser weisen Mängel in der Bausubstanz auf. Die Anlage an sich ist in einem ungepflegten Zustand, der Garten verwildert. Während der Ortsbegehung wiesen Anwohner darauf hin, dass Sie sich durch dieses Objekt in ihrer Wohnqualität eingeschränkt fühlen. Auch hier besteht dringender Handlungsbedarf durch eine Kontaktaufnahme zum Eigentümer. Dieses Objekt ist beispielhaft für den negativen Einfluss von strukturellen Leerständen auf die Bevölkerung sowie das Ortsbild. Eine ähnliche Objektkonstellation besteht zudem auch im Hirtenpfad.

### Hauptstuhl

Die Leerstandsanalyse für die Ortsgemeinde Hauptstuhl ergab die folgende Leerstandssituation (siehe Tabelle 5 und Plan 3):

<b>Tabelle 5: Leerstandssituation OG Hauptstuhl</b>			
<b>strukturelle Leerstände</b>	<b>Leerstandsquote</b>	<b>drohende Eigentümerveränderung</b>	<b>Quote drohende Eigentümerveränderung</b>
7	1,47 %	30	6,29 %
Quelle: Eigene Erhebung; VERBANDSGEMEINDE LANDSTUHL 2013			

Die Ortsgemeinde Hauptstuhl weißt noch kein Leerstandsproblem auf. Die bestehenden strukturellen Leerstände befinden sich jedoch zu 100 % im Bereich der älteren Bausubstanz. Hier befinden sich auch 22 der 30 Immobilien mit drohenden Eigentümerveränderungen. Der alte Ortskern und die ältere Bausubstanz werden somit als Beobachtungsbereich eingestuft. Als Information aus dem Expertengespräch kann hier angebracht werden, dass die in diesem Bereich vorhandene Bausubstanz größtenteils nicht an heutige Wohnwünsche und Bedürfnisse angepasst ist. Vor diesem Hintergrund müssen die 30 Objekte mit drohenden Eigentümerveränderungen noch kritischer gesehen werden. Die Ortslagen außerhalb des Beobachtungsbereichs werden als unproblematisch in Bezug auf das Thema Leerstand eingestuft.

Die bestehenden Leerstände sind durchgängig in einem schlechten baulichen Zustand und nur in Ausnahmefällen für den Immobilienmarkt geeignet. Ohne Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen wird eine erfolgreiche Vermarktung dieser Objekte schwierig. Vor allem die Objekte in der Kaiserstraße werden aufgrund des hinzu kommenden Lärms des Durchgangsverkehrs nur schwer einen Abnehmer finden. Im Allgemeinen stellen in Hauptstuhl jedoch nicht die strukturellen Leerstände ein Problem dar, sondern der im Vergleich zur Ortsgröße starke Besatz an Gebäuden mit drohenden Eigentümerveränderungen.

## Landstuhl

Die Leerstandsanalyse für die Stadt Landstuhl ergab die folgende Leerstandssituation (siehe Tabelle 6 und Plan 4, 5):

<b>Tabelle 6: Leerstandssituation Stadt Landstuhl</b>			
<b>strukturelle Leerstände</b>	<b>Leerstandsquote</b>	<b>drohende Eigentümerveränderung</b>	<b>Quote drohende Eigentümerveränderung</b>
38	1,44 %	125	4,72 %
Quelle: Eigene Erhebung; VERBANDSGEMEINDE LANDSTUHL 2013			

Die Stadt Landstuhl weist 38 strukturelle Leerstände auf. Bezogen auf das gesamte Stadtgebiet stellt dies kein gravierendes Leerstandsproblem dar. Die Hälfte aller Leerstände konzentriert sich jedoch auf den südlichen Bereich des alten Ortskerns, den Altstadtbereich (siehe Plan 4). Dieser stellt einen Problembereich dar, denn hier konzentrieren sich auch sehr viele Objekte mit alleinstehenden alten Bewohnern. Bei insgesamt 37 Gebäuden mit drohenden Eigentümerveränderungen muss die Stadt Landstuhl in absehbarer Zeit mit tiefgreifenden Veränderungen in diesem Bereich rechnen. Hinzu kommt, dass die Wohnqualität dieser innerstädtischen Lagen oftmals nur gering ausfällt (keine Freiflächen, wenig PKW-Stellfläche, Verkehrslärm etc.). Eine erfolgreiche Vermarktung fällt hier schwer. Stark betroffen sind Schlossstraße, Kirchenstraße und Weiherstraße. Allein hier konzentrieren sich 13 Leerstände. Vor allem die Schlossstraße weist zusätzlich erhebliche Überalterungstendenzen auf. Für Objekte wie beispielsweise in der Kirchenstraße (siehe Abbildung 27) ist oftmals nur noch Rückbau eine Strategie, die für die umliegenden Gebäude mehr Freiraum schafft und das Stadtbild auflockert.

Abbildung 27: Leerstand Kirchenstraße - Landstuhl



Quelle: Eigenes Foto

Die Kombination aus alter Bausubstanz, verwaorlostem Grundstück, wenig Freiraum sowie starker Hanglage lässt sich unter heutigen Wohnvorstellungen nicht mehr vermarkten. Im Bereich der Weierstraße ist das Hauptvermarktungshemmnis der auftretende Verkehrslärm.

Neben dem identifizierten Problembereich werden für die Stadt Landstuhl insgesamt drei Beobachtungsbereiche ausgewiesen. Einer davon ist der südlich gelegenen Stadtteil Landstuhl-Atzel (siehe Plan 5). Dieser in mehreren Bauabschnitten errichtete Stadtteil weist heute schon acht strukturelle Leerstände und 34 Objekte mit drohenden Eigentümerveränderungen auf. Das Gebiet zeigt somit klare Überalterungstendenzen. Im Expertengespräch wurde angemerkt, dass sich im Stadtteil Landstuhl-Atzel die Gruppe der Amerikaner verstärkt niedergelassen hat. Auch dieser Aspekt trägt dazu bei, dass dieser Bereich stetig in seinen Entwicklungen beobachtet werden sollte. Vor allem im Hinblick auf den geplanten Umzug des US-Hospitals von Landstuhl nach Weilerbach könnten in Landstuhl-Atzel in kürzester Zeit eine Vielzahl an Leerständen entstehen. Auch lässt sich im Gebiet Landstuhl-Atzel anhand der unterschiedlichen Gebietskategorien eine klare Aussage zu den Vermarktungschancen der bestehenden Leerständen treffen.

Die in den alten Ortslagen befindlichen Leerstände sind größtenteils in einem abrisstauglichen Zustand oder weisen erhebliche Mängel in der Bausubstanz auf. Eine zeitnahe Wohnnutzung ist hier nicht abzusehen. Die restlichen, hauptsächlich in der Eichenstraße auftretenden Leerstände zeigen keine vergleichbaren Mängel. Hier bedarf es im Regelfall nur einer gezielten Vermarktung, um dieses Leerstandsproblem zu beheben.

Zwei weitere Beobachtungsbereiche befinden sich im nordöstlichen sowie im südöstlichen Landstuhl<sup>90</sup>. Diese sollten aus diversen Gründen in ihrer Entwicklung beobachtet werden. Es finden sich auch hier schon erste Leerstände sowie zahlreiche Objekte mit drohenden Eigentümerveränderungen. Zudem weisen diese Beobachtungsgebiete einen hohen Anteil an alter und älterer Bausubstanz auf. Hier kann davon ausgegangen werden, dass bei leerstehenden Gebäuden erst Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen ergriffen werden müssen, um die betreffenden Immobilien wieder einer Nutzung zuführen zu können. Zusätzlich bestehen vor allem im Bereich der Kaiserstraße vielfältige Probleme mit Einzelhandelsgeschäften (siehe Strukturanalyse S. 49). Schlussendlich stellen die Bereiche entlang der Kaiserstraße und Saarbrücker Straße repräsentative Ortsausgänge und -eingänge dar, die bei verstärktem Auftreten von Leerständen das Image der Stadt Landstuhl negativ beeinflussen können. Gleiches gilt für den schon angesprochenen Problembereich, den Stadtkern. Auch dieser übernimmt repräsentative Funktionen. Umso gravierender stellt sich das hier auftretende Leerstandsproblem dar.

Als stabiler Bereich wird der Stadtteil Melkerei, östlich vom Stadtkern gelegen, eingestuft. Die hier befindlichen Immobilien wurden hauptsächlich innerhalb der letzten 20 Jahre errichtet. Mit Leerstandsproblemen ist hier auch in den nächsten Jahren nicht zu rechnen.

### Mittelbrunn

Die Leerstandsanalyse für die Ortsgemeinde Mittelbrunn ergab die folgende Leerstandssituation (siehe Tabelle 7):

<b>Tabelle 7: Leerstandssituation OG Mittelbrunn</b>			
<b>strukturelle Leerstände</b>	<b>Leerstandsquote</b>	<b>drohende Eigentümerveränderung</b>	<b>Quote drohende Eigentümerveränderung</b>
1	0,38 %	13	4,91 %
Quelle: Eigene Erhebung; VERBANDSGEMEINDE LANDSTUHL 2013			

Die Ortsgemeinde Mittelbrunn weist nur einen strukturellen Leerstand auf und besitzt somit kein Leerstandsproblem. Dies liegt hauptsächlich an der positiven demographischen Entwicklung

<sup>90</sup> Eine Plandarstellung des gesamten Stadtgebietes findet sich im CD-Anhang.

sowie den ansässigen Amerikanern. Die Gemeinde hat die innerörtliche Bausubstanz an deren Bedürfnisse angepasst, womit auch innerörtliche Immobilien von dieser Gruppe bewohnt werden. Einer immer älter werdenden Bevölkerung und deren Auswirkungen auf die Eigentumsverhältnisse ist man sich bewusst. Fast alle im Ort befindlichen Gebäude mit drohenden Eigentümerveränderungen finden sich im gebildeten Beobachtungsbereich. Dieser umfasst die für den Ort repräsentativen Ortseingänge und –ausgänge (hier befinden sich auch ältere Erweiterungsgebiete) sowie den alten Ortskern, der ebenfalls repräsentativ für das Erscheinungsbild und das Image der Ortsgemeinde steht.

### Oberarnbach

Die Leerstandsanalyse für die Ortsgemeinde Oberarnbach ergab die folgende Leerstandssituation (siehe Tabelle 8):

<b>Tabelle 8: Leerstandssituation OG Oberarnbach</b>			
<b>strukturelle Leerstände</b>	<b>Leerstandsquote</b>	<b>drohende Eigentümerveränderung</b>	<b>Quote drohende Eigentümerveränderung</b>
2	1,10 %	9	4,95 %
Quelle: Eigene Erhebung; VERBANDSGEMEINDE LANDSTUHL 2013			

Auch die Ortsgemeinde Oberarnbach weist mit den zwei identifizierten strukturellen Leerständen kein wirkliches Problem in diesem Bereich auf. Ähnlich wie in Mittelbrunn finden sich im alten Ortskern fast alle identifizierten Objekte mit drohenden Eigentümerveränderungen. Der alte Ortskern wird somit als Beobachtungsbereich eingestuft. Die ältere Bausubstanz befindet sich hier auch größtenteils in einem schlechten Zustand und ist renovierungsbedürftig. Um zukünftige Leerstandsprobleme zu vermeiden sind hier Anpassungsmaßnahmen nötig. Auch die zwei identifizierten Leerstände fallen in diese Kategorie und sind als nicht marktfähig einzustufen. Aus dem geführten Expertengespräch ging eine etwas andere Sicht auf die Leerstandssituation vor Ort hervor. So wurden hier höhere Leerstandsquoten geschätzt. Anzunehmen ist, dass neben den strukturellen Leerständen noch mehrere kurzfristige Leerstände bestehen, die aber als unproblematisch einzustufen sind. Auch im Hinblick auf die hohe Fluktuationsquote der Amerikaner ist ein durchgehend auftretender Anteil an kurzfristigen Leerständen in allen Gemeinden der ILE-Region Westrich anzunehmen.

### 3.4.2 Leerstandsanalyse Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach<sup>91</sup>

Im Vergleich zur VG Landstuhl wurden in der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach nur ausgewählte Bereiche einer Detailanalyse durch Ortsbegehungen unterzogen<sup>92</sup>. Ausgewählt wurden hierfür der Ortsteil Miesenbach der Stadt Ramstein-Miesenbach und der Ortsteil Obermohr der Ortsgemeinde Steinwenden. Zudem konnten für die Verbandsgemeinde keine Gebäude mit drohenden Eigentümerveränderungen identifiziert werden, da die benötigten Daten nicht zu Verfügung gestellt wurden (siehe S. 69).

Die Leerstandssituation der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach stellt sich nach Datenanalyse und Ortsbegehungen ausgewählter Bereiche wie folgt dar (siehe Tabelle 9):

<b>Tabelle 9: Leerstandssituation VG Ramstein-Miesenbach</b>			
	<b>aus Datenanalyse ermittelte Leerstände</b>	<b>nach Ortsbegehung übrige Leerstände</b>	<b>Abweichung</b>
<b>OG Hütschenhausen</b>	40	Keine Ortsbegehung	-
<b>OG Kottweiler-Schwanden</b>	11	Keine Ortsbegehung	-
<b>OG Niedermohr</b>	12	Keine Ortsbegehung	-
<b>OG Ramstein-Miesenbach</b>	79	75 <sup>93</sup>	5,06 %
Ortsteil Miesenbach (Problembereich)	17	14	17,65 %
<b>OG Steinwenden</b>	28	26 <sup>94</sup>	7,14 %
Ortsteil Obermohr	12	10	16,66 %
<b>VG Ramstein-Miesenbach</b>	170	Keine Ortsbegehung	-
Quelle: Eigene Erhebung			

<sup>91</sup> Vgl. STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2013, EXPERTENGESPRÄCHE ORTSBÜRGERMEISTER 2013, EIGENE ORTSBEGEHUNG 2013

<sup>92</sup> Wie schon erwähnt wurde die flächendeckende Erhebung und Überprüfung der Leerstände in der Verbandsgemeinde Landstuhl auf deren eigenes Bestreben hin durchgeführt. Eine ähnliche Vorgehensweise für die anderen Verbandsgemeinden war im zeitlichen Rahmen der vorliegenden Arbeit nicht möglich. Die Detailanalyse ausgewählter Problembereiche soll der ILE-Region Westrich aber aufzeigen, wie weitere Schritte im Umgang mit Leerständen ausgestaltet werden können, und welche Erkenntnisse die Ortsbegehungen generieren können.

<sup>93</sup> Es wurde nur eine Ortsbegehung des Stadtteils Miesenbach durchgeführt. Die Abweichung für den gesamten Stadtbereich wird höher angenommen. Dennoch tendiert die VG Ramstein-Miesenbach zu geringeren Abweichungswerten als die VG Landstuhl.

<sup>94</sup> Auch in Steinwenden wurde nur eine Ortsbegehung des Ortsteils Obermohr durchgeführt.



Für die Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach wurden insgesamt 170 Leerstände durch die Datenanalyse identifiziert. Durch die Ortsbegehungen wurde die Anzahl der Leerstände auf 164 reduziert. Dies entspricht einer Leerstandsquote in der gesamten Verbandsgemeinde von 2,31 %. Die sehr genau durchgeführten Ortsbegehungen des Stadtteils Miesenbach und des Ortsteils Obermohr lassen für Ramstein-Miesenbach auf Abweichungen zwischen Datenanalyse und Realität zwischen 15 und 20 % schließen. Aber auch im Fall Ramstein-Miesenbach muss davon ausgegangen werden, dass die aktuelle Anzahl der Leerstände circa 170 beträgt. Die Abweichungen entstehen durch einen hohen Anteil an kurzfristigen Leerständen. Das heißt, dass die Anzahl der Leerstände zwar 170 beträgt, diese aber in der Realität heute anders über das Gemeindegebiet verteilt sind, als die Analyse der Wasserverbrauchsdaten 2012 dies ergeben hat.

Die durch die Ortsbegehungen überprüften Leerstände stellen daher allesamt strukturelle Leerstände dar, da diese schätzungsweise schon seit über einem Jahr leerstehen. Der Anteil an kurzfristigen Leerständen beträgt somit circa 17 %. Für das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach kann man also davon ausgehen, dass aktuell circa 170 Leerstände bestehen, hiervon sind circa 30 kurzfristige Fluktuationsleerstände und 140 strukturelle Leerstände.

Eine detailliertere und räumliche Darstellung der Leerstandssituation erfolgt nun auf Ebene der Ortsgemeinden.

### Hütschenhausen

Die Leerstandsanalyse für die Ortsgemeinde Hauptstuhl ergab die folgende Leerstandssituation (siehe Tabelle 10 und Plan 6, 7):

<b>Tabelle 10: Leerstandssituation OG Hütschenhausen</b>			
<b>Leerstände</b>	<b>Leerstandsquote</b>	<b>drohende Eigentümerveränderung</b>	<b>Quote drohende Eigentümerveränderung</b>
40	2,34 %	-	-
Quelle: Eigene Erhebung			

Für die Ortsgemeinde Hütschenhausen wurden 40 Leerstände ermittelt. Dies stellt fast ein Viertel der Leerstände der Verbandsgemeinde dar. Annähernd die Hälfte befindet sich im ausgewiesenen Problembereich (siehe Plan 6). Dieser umfasst den alten Ortskern des Ortsteils Hütschenhausen sowie das nördlich der Ortsmitte gelegene ältere Erweiterungsgebiet. Von den in den neueren Erweiterungsgebieten auftretenden Leerständen wird angenommen, dass diese aktuell nicht mehr bestehen. Zum Zeitpunkt der Wasserverbrauchsmessung waren diese Ge-

bäude eventuell noch im Bau. Beobachtungsgebiet ist der gesamte Ortsteil Spesbach mit Ausnahme des neuen Erweiterungsgebietes im Nordosten (siehe Plan 7). Auch hier treten schon vermehrt Leerstände auf. Als ein stabiles Gebiet wird der Ortsteil Katzenbach klassifiziert.

Viele Leerstände befinden sich in den innerörtlichen Lagen. Diese Feststellung deckt sich mit den Ergebnissen des Experteninterviews. Die Gemeinde hat allgemein einen guten Überblick über die Leerstandssituation und die eine reale Einschätzung der demographischen Entwicklung. In Hütschenhausen wurde lange Zeit auf die Ausweisung von Neubaugebieten gesetzt. In Anbetracht der negativen demographischen Entwicklungen (siehe Strukturanalyse S. 55) sind diese Erweiterungsgebiete zwar gut belegt (erste Leerstände treten aber auch schon in den älteren Erweiterungsgebieten auf), dies erfolgt jedoch größtenteils zum Nachteil der innerörtlichen Lagen, wie die Leerstandsanalyse zeigt. Mit Blick auf die Entwicklung der Altersstruktur ist anzunehmen, dass sich in diesen Lagen auch viele Objekte mit drohenden Eigentümerveränderungen befinden. Zusätzlich wird die hier befindliche Bausubstanz als nicht an die heutigen Wohnwünsche angepasst eingestuft. Für den Problembereich sowie für den Beobachtungsbe- reich gilt somit erhöhte Aufmerksamkeit. Die Gemeinde Hütschenhausen muss hier bei ent- sprechenden Maßnahmen durch die Verbandsgemeinde unterstützt werden. Auch der Rückbau von leerstehender Bausubstanz darf hier kein Tabuthema mehr sein.

### Kottweiler-Schwanden

Die Leerstandsanalyse für die Ortsgemeinde Kottweiler-Schwanden ergab die folgende Leer- standssituation (siehe Tabelle 11):

<b>Tabelle 11: Leerstandssituation OG Kottweiler-Schwanden</b>			
<b>Leerstände</b>	<b>Leerstandsquote</b>	<b>drohende Eigentü- merveränderung</b>	<b>Quote drohende Ei- gentü- merverände- rung</b>
11	2,07 %	-	-
Quelle: Eigene Erhebung			

Die Leerstandssituation der Ortsgemeinde Kottweiler-Schwanden stellt sich noch nicht so an- gespannt dar, wie in der OG Hütschenhausen. Insgesamt wurden elf Leerstände durch die Da- tenanalyse identifiziert, acht davon befinden sich im den alten Ortskernen und der älteren Bau- substanz. Eine Konzentration von Leerständen kann allerdings nicht identifiziert werden. Die alten Ortslagen werden somit als Beobachtungsbereiche eingestuft, da hier davon auszugehen ist, dass die vorhandenen Gebäude eine mangelnde Marktfähigkeit besitzen. Insgesamt fünf Leerstände liegen direkt an der Hauptdurchgangsstraße und beeinträchtigen somit das Ortsbild und den Eindruck für durchfahrende Personen.

Führt man die Ergebnisse der Leerstandsanalyse mit den demographischen Entwicklungen zusammen, so kann festgestellt werden, dass ein Faktor für die noch geringe Zahl an Leerständen der noch nicht so weit fortgeschrittene Demographische Wandel ist. Auch hat die Gemeinde auf die Ausweisung von großen Erweiterungsgebieten weitestgehend verzichtet. Das kommt nun den alten Ortslagen zu Gute. Dennoch muss in den nächsten Jahren aufgrund von weiteren Bevölkerungsverlusten von einer Verschärfung der Leerstandssituation ausgegangen werden.

### Niedermohr

Die Leerstandsanalyse für die Ortsgemeinde Niedermohr ergab die folgende Leerstandssituation (siehe Tabelle 12):

<b>Tabelle 12: Leerstandssituation OG Niedermohr</b>			
<b>Leerstände</b>	<b>Leerstandsquote</b>	<b>drohende Eigentümerveränderung</b>	<b>Quote drohende Eigentümerveränderung</b>
12	1,90 %	-	-
Quelle: Eigene Erhebung			

Auch Niedermohr weist noch kein Leerstandsproblem auf. Insgesamt wurden zwölf Leerstände identifiziert. Davon befinden sich sechs im Ortsteil Niedermohr und jeweils drei in Schrollbach sowie Reuschbach. Eine Leerstandskonzentration kann für die alten Ortskernen und die ältere Bausubstanz festgestellt werden. Somit werden für die Ortsgemeinde Niedermohr insgesamt drei Beobachtungsbereiche ausgewiesen, da hier die meisten Leerstände auftreten und es sich um ortsbildprägende Lagen handelt. In Kombination mit, im Vergleich zu vielen anderen Gemeinden der Region, positiven demographischen Entwicklung ist mit einer schnellen Verschärfung der Leerstandsproblematik in den nächsten Jahren nicht zu rechnen.

Zukünftige Probleme werden durch die Gemeinde im Leerfall alter landwirtschaftlicher Anwesen gesehen. Hier gilt es negative Entwicklungen frühzeitig abschätzen zu können und geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Angesichts des doch vorhandenen Bevölkerungsrückgangs ist die aktuelle Ausweisung eines Neubaugebietes als Fehlentwicklung einzustufen. Wie die Leerstandsanalyse gezeigt hat, sollte die Ortsgemeinde Niedermohr die Wohnraumnachfrage auf die innerörtlichen Bereiche lenken.

## Ramstein-Miesenbach

Die Leerstandsanalyse für die Stadt Ramstein-Miesenbach ergab die folgende Leerstandssituation (siehe Tabelle 13 und Plan 8,9):

<b>Tabelle 13: Leerstandssituation Stadt Ramstein-Miesenbach</b>			
<b>Leerstände</b>	<b>Leerstandsquote</b>	<b>drohende Eigentümerveränderung</b>	<b>Quote drohende Eigentümerveränderung</b>
75	2,38 %	-	-
Quelle: Eigene Erhebung			

Die Leerstandssituation der Stadt Ramstein-Miesenbach stellt sich heterogen dar. Zum einen wurden zwei Problembereiche und ein Beobachtungsbereich identifiziert, es bestehen aber auch stabile Ortslagen. Insgesamt existieren im Stadtgebiet 75 Leerstände. Den ersten Problembereich bilden der alte Ortskern und die ältere Bausubstanz des Stadtteils Ramstein (siehe Plan 8). Hier befinden sich mit 35 Leerständen fast die Hälfte aller Leerstände der Stadt Ramstein-Miesenbach. Der Stadtkern ist fast gänzlich von Erweiterungsgebieten umgeben. In diesen treten zwar vereinzelt Leerstände auf, eine Konzentration ist nicht zu erkennen. Ausnahme bildet ein Bereich nördlich des alten Stadtkerns. Hier konzentrieren sich acht Leerstände auf einer kleineren Fläche. Dieser Bereich wird als Beobachtungsbereich eingestuft. Bezieht man die extrem negativen demographischen Entwicklungen (siehe Strukturanalyse S. 57) der Stadt Ramstein-Miesenbach in die Betrachtungen mit ein, so ist im Stadtkern mit einer weiteren Verschärfung der Leerstandsproblematik zu rechnen. Auch kritisch muss hier die aktuelle Ausweisung sowie die 2014 geplante Ausweisung von Neubaugebieten gesehen werden. Dem entgegen steht der Einfluss von circa 4.000 Amerikanern (grobe Schätzung des Verbandsbürgermeisters), die in Ramstein auch die innerörtlichen Lagen in Anspruch nehmen, wenn diese an die spezifischen Wohnwünsche angepasst sind. Dies legt auch die Annahme nahe, dass ein größerer Anteil der identifizierten Leerstände kurzfristige Leerstände darstellen, die mittlerweile wieder an Amerikaner vermietet oder verkauft werden konnten und deshalb nicht mehr bestehen.

Der alte Ortskern des im Norden gelegenen Stadtteils Miesenbach stellt den zweiten Problembereich dar (siehe Plan 9). Dieser wurde auch im Rahmen einer Ortsbegehung näher untersucht. Grund für die Auswahl dieses Problembereichs zur näheren Untersuchung ist einerseits, dass sich im Laufe der Arbeiten in der Region vom Stadtteil Miesenbach noch kein umfassender Eindruck verschafft werden konnte. Andererseits wurde aufgrund der Lage zum Hauptort Ramstein angenommen, dass der Stadtteil Miesenbach im Vergleich infrastrukturelle Defizite

aufweist und die Nachfrage nach Wohnraum geringer ausfällt als in der Kernstadt. Somit wurde für Miesenbach ein höheres Problempotential beim Thema Leerstand angenommen.

Für den Problembereich ergab die Datenanalyse 17 Leerstände. Durch die Überprüfung konnten 6 Objekte als nicht mehr leerstehend identifiziert werden. drei Gebäude wurden durch die Ortsbegehung als zusätzliche Leerstände ausgemacht. Somit existieren insgesamt 14 Leerstände im Problembereich. Da nicht der gesamte Ort systematisch untersucht wurde kann davon ausgegangen werden, dass die aktuelle Anzahl der Leerstände bei 17 oder höher liegt. Eine genaue Aussage kann durch die Analyse der Wasserverbrauchsdaten für 2013 erfolgen<sup>95</sup>. Innerhalb des Problembereichs konzentrieren sich die Leerstände entlang der Hauptdurchgangsstraße. Diese Lage erschwert eine erfolgreiche Vermarktung erheblich.

Die bestehenden Leerstände zeigen sehr heterogene Strukturen. So stehen beispielsweise auch Objekte leer, die eine hohe Wohnqualität sowie unproblematische Bausubstanzen aufweisen (siehe Abbildung 28).

**Abbildung 28: Leerstand Mackenbacher Straße – Stadtteil Miesenbach**



Quelle: Eigenes Foto

Derartige Leerstände gestalten sich unproblematisch, da die Eigentümer sich um das Gebäude sowie das Grundstück kümmern. Der Gemeinde entstehen keine Nachteile. Die Gründe für einen Leerstand sind hier oft beim Eigentümer selbst zu suchen. Da das Gebäude auf dem freien Immobilienmarkt voraussichtlich schnell wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden könnte, sind meistens persönliche Gründe ausschlaggebend. Oft hat der Eigentümer eine persönliche

Bindung zum Objekt und will einen Verkauf vermeiden. Neben unproblematischen Leerständen treten in Miesenbach aber auch extreme Problemfälle auf (siehe Abbildung 29).

<sup>95</sup> Das Thema der Verwendung von aktuellen Daten und der regelmäßigen Datenaktualisierung wird zu einem späteren Zeitpunkt noch einmal gesondert angesprochen.

**Abbildung 29: Leerstand Hauptstraße – Stadtteil Miesenbach**



Quelle: Eigenes Foto

Dieses ortsbildprägende Gebäude liegt an einer größeren Kreuzung und ist für Besucher des Ortes sofort als Problemfall auszumachen. Aufgrund des schlechten Zustandes sowie der Größe des Gebäudes ist eine zukünftige Wohn- oder Gewerbenutzung fast gänzlich ausgeschlossen. Der rückwärtige Bereich ist bereits einsturzgefährdet. Dieser Umstand zeigt das Desinteresse des Eigentümers gegenüber dem Objekt. Um diesen Städtebaulichen Missstand in einer

ortsbildprägenden Lage zu beheben bleibt als Maßnahme nur der Rückbau des Gebäudes.

Verschafft man sich einen Überblick über die bestehenden Leerstände so können den meisten Gebäuden keine gravierenden Mängel attestiert werden, die einen strukturellen Leerstand rechtfertigen würden. Dies kann bedeuten, dass einfach nicht mehr genügend Nachfrage vor Ort vorhanden ist. Die Situation wird sich durch die anhaltenden Bevölkerungsverluste in den nächsten Jahren noch weiter verschärfen und kann auch nicht mehr durch die Gruppe der Amerikaner kompensiert werden.

Die Leerstandsanalyse zeigt zudem sieben Leerstände im östlich gelegenen neuen Erweiterungsgebiet. Hier kann davon ausgegangen werden, dass es sich im Jahr 2012 (Stand der Wasserverbrauchsdaten) noch um unbebaute Grundstücke oder Rohbauten handelte, oder dass die bestehenden Leerstände keine Problemobjekte darstellen, sondern eine erfolgreiche Vermarktung in absehbarer Zeit möglich ist.

## Steinwenden

Die Leerstandsanalyse für die Ortsgemeinde Steinwenden ergab die folgende Leerstandssituation (siehe Tabelle 14 und Plan 10,11):

<b>Tabelle 14: Leerstandssituation OG Steinwenden</b>			
<b>Leerstände</b>	<b>Leerstandsquote</b>	<b>drohende Eigentümerveränderung</b>	<b>Quote drohende Eigentümerveränderung</b>
26	2,41 %	-	-
Quelle: Eigene Erhebung			

Die Ortsgemeinde Steinwenden weist die höchste Leerstandsquote innerhalb der VG Ramstein-Miesenbach auf. Insgesamt wurden 26 Leerstände identifiziert. Diese verteilen sich relativ homogen über alle drei Ortsteile. Im Hauptort Steinwenden liegen neun Leerstände, die sich auf die ältere Bausubstanz und das ältere Erweiterungsgebiet verteilen. Diese Gebiete werden als Beobachtungsgebiet eingestuft (Siehe Plan 10). Durch das Expertengespräch und Eindrücke vor Ort wurde festgestellt, dass sich hier viel alte Bausubstanz befindet, die nicht an die heutigen Wohnbedürfnisse angepasst ist. Leerstandsentwicklungen müssen hier beobachtet werden, um bei einer Erhöhung der Leerstandsquote reagieren zu können. Gleiches gilt für den im Ortsteil Weltersbach gebildeten Beobachtungsbereich (Siehe Plan 10). Für den Ortsteil Weltersbach wurden sieben Leerstände identifiziert, wobei davon auszugehen ist, dass die beiden Leerstände im nördlich gelegenen neuen Erweiterungsgebiet nicht mehr bestehen oder nur aufgrund von Neubautätigkeiten als Leerstand ausgegeben wurden. Der Beobachtungsbereich erstreckt sich auf den gesamten alten Ortskern und beinhaltet vier Leerstände.

Ein Leerstandsproblem besteht indessen im Ortsteil Obermohr. Der alte Ortskern sowie das ältere Erweiterungsgebiet um die Schulstraße werden als Problembereich eingestuft (siehe Plan 11) und durch eine Ortsbegehung näher untersucht. Aufgrund der größeren Entfernung zum Zentrum Ramstein-Miesenbach wurde für den Ortsteil Obermohr eine gewissen Funktionschwäche angenommen, aus der sich eine besondere Anfälligkeit für Leerstandsproblematiken ableiten lässt. Zudem wurden im Ortsteil Obermohr in den letzten Jahren große Neubaugebiete ausgewiesen, was zu einer geringeren Wohnraumnachfrage für den Ortskern führt und somit auch die Anfälligkeit für Leerstände erhöhen kann. Durch die Datenanalyse konnten im Vorfeld zwölf Leerstände identifiziert werden. Im Rahmen der Ortsbegehung wurden vier dieser Gebäude als nicht mehr leerstehend klassifiziert. Zusätzlich konnte ein weiterer Leerstand identifiziert werden. Im Problembereich bestehen somit aktuell neun Leerstände. Abgesehen von einem sehr alten baufälligen Wohngebäude mit angegliederten landwirtschaftlichen Nutzgebäu-

den in der Moorstraße wird allen leerstehenden Objekten eine Marktfähigkeit attestiert. Auffällig ist, dass teilweise neuwertige Gebäude schon seit längerer Zeit leerstehen. Aufgrund des durchwegs guten Zustand der Leerstände und keiner offensichtlich erkennbaren Mängel im Bereich Wohnumfeld, Wohnqualität etc. wird angenommen, dass der Hauptgrund für die bestehenden Leerstände die großen Neubaugebiete im Norden und Osten des Ortsteils sind. Durch dieses große Angebot an neuwertiger Bausubstanz wurde der Wohnungsmarkt überdehnt und die innerörtlichen Lagen werden vor allem für die Gruppe der Amerikaner uninteressant.

Aufgrund der annähernd positiven demographischen Entwicklung (Siehe Strukturanalyse S. 58) der Gemeinde ist die hohe Anzahl an Leerständen nicht alleinig auf einen Bevölkerungsrückgang zurückzuführen. Die Vermutung, dass die bestehenden Leerstände aufgrund von baulichen Mängeln, wenig Wohnqualität und unzeitgemäßem Erscheinungsbild nicht mehr Marktfähig sind konnte durch die Ortsbegehung in Obermohr nicht bestätigt werden. Im Expertengespräch wurde allerdings eine negative Einschätzung des alten Gebäudebestands abgegeben. Durch die Ausweisung diverser Neubaugebiete in den letzten Jahren wurde zudem der Druck zur Anpassung der älteren Bausubstanz gemindert. Eine Konzentration von Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen auf die Ortskerne ist somit eine Entwicklungsrichtung die in den nächsten Jahren forciert werden sollte.

### **3.4.3 Leerstandsanalyse Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau<sup>96</sup>**

Auch für die Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau wurden keine flächendeckenden Ortsbegehungen durchgeführt. Vielmehr wurden auch hier zwei Bereiche (der Stadtteil Miesau der Stadt Bruchmühlbach-Miesau und die Ortsgemeinde Martinshöhe) ausgewählt und einer Detailanalyse unterzogen.

Die Leerstandssituation der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau stellt sich nach Datenanalyse und Ortsbegehungen ausgewählter Bereiche wie folgt dar (siehe Tabelle 15):

---

<sup>96</sup> Vgl. STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2013, EXPERTENGESPRÄCHE ORTSBÜRGERMEISTER 2013, EIGENE ORTSBEGEHUNG 2013



<b>Tabelle 15: Leerstandssituation VG Bruchmühlbach-Miesau</b>			
	<b>aus Datenanalyse ermittelte Leerstände</b>	<b>nach Ortsbegehung überrige Leerstände</b>	<b>Abweichung</b>
<b>OG Bruchmühlbach-Miesau</b>	68	Keine Ortsbegehung	-
Ortsteil Miesau (Problemereich)	27	22 <sup>97</sup>	18,52 %
<b>OG Gerhardsbrunn</b>	2	Keine Ortsbegehung	-
<b>OG Lambsborn</b>	15	Keine Ortsbegehung	-
<b>OG Langwieden</b>	1	Keine Ortsbegehung	-
<b>OG Martinshöhe</b>	15	10	33,33 %
<b>VG Bruchmühlbach-Miesau</b>	91	Keine Ortsbegehung	-
Quelle: Eigene Erhebung			

Für die Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau wurden insgesamt 101 Leerstände durch die Datenanalyse identifiziert. Durch die Ortsbegehungen wurde die Anzahl der Leerstände auf 91 reduziert. Dies entspricht einer Leerstandsquote in der gesamten Verbandsgemeinde von 2,54 %. Die sehr genau durchgeführten Ortsbegehungen des Ortsteils Miesau und der Ortsgemeinde Martinshöhe lassen für Bruchmühlbach-Miesau auf Abweichungen zwischen Datenanalyse und Realität zwischen 15 und 35 % schließen. Wie auch schon bei der vorhergehenden Leerstandsanalyse der VG Ramstein-Miesenbach kann davon ausgegangen werden, dass in der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau aktuell circa 91 Leerstände bestehen, diese sich aber aufgrund von kurzfristigen Fluktuationsleerständen in der heutigen Situation anders im Raum verteilen. Die durch die Ortsbegehungen identifizierten Leerstände stellen allerdings strukturelle Leerstände dar und liefern eine gute Informationsbasis um Gründe für leerstehende Gebäude in der VG Bruchmühlbach-Miesau zu identifizieren.

Eine detailliertere und räumliche Darstellung der Leerstandssituation erfolgt nun auf Ebene der Ortsgemeinden.

<sup>97</sup> In der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau wurde nur der Ortsteil Miesau näher untersucht. Die Werte der Abweichung decken sich annähernd mit den Abweichungswerten der Ortsbegehungen in Ramstein-Miesenbach.

## Bruchmühlbach-Miesau

Die Leerstandsanalyse für die Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau ergab die folgende Leerstandssituation (siehe Tabelle 16 und Plan 12, 13, 14):

<b>Tabelle 16: Leerstandssituation OG Bruchmühlbach-Miesau</b>			
<b>Leerstände</b>	<b>Leerstandsquote</b>	<b>drohende Eigentümerveränderung</b>	<b>Quote drohende Eigentümerveränderung</b>
63	2,39 %	128	4,85
Quelle: Eigene Erhebung			

Für die Gemeinde Bruchmühlbach-Miesau wurden insgesamt 63 Leerstände und 128 Gebäude mit drohenden Eigentümerveränderungen identifiziert. Dies entspricht über 2/3 der Leerstände auf Gemeindeebene. Aufgrund der räumlichen Konzentration wurden insgesamt zwei Problembereiche und drei Beobachtungsbereiche ausgewiesen. Ein erster Beobachtungsbereich besteht im weit nördlich gelegenen Elschbach. Der alte Ortskern und die ältere Bausubstanz nehmen hier, mit Ausnahme eines neuen Erweiterungsgebietes im Süden, den ganzen Ortsteil ein. Aufgrund eines hohen Anteils an älteren Gebäuden gilt es diesen Bereich in seiner Entwicklung zu beobachten. Zudem bestehen schon vier Leerstände und sieben Objekte mit drohenden Eigentümerveränderungen. Einen weiteren Beobachtungsbereich bildet die ältere Bausubstanz des zwischen Miesau und Bruchmühlbach gelegenen Ortsteils Buchholz. Hauptgrund für das notwendige im Auge behalten der Entwicklungen in diesem Bereich ist ebenfalls das Auftreten von ersten Leerständen und anstehenden Veränderungen in der Eigentümerstruktur. Der dritte Beobachtungsbereich nimmt fast den ganzen östlichen Teil des Hauptortes Bruchmühlbach ein (siehe Plan 12). Neben 16 Leerständen befinden sich in diesem Teil der Gemeinde 44 Immobilien mit drohenden Eigentümerveränderungen. Die Objekte konzentrieren sich hauptsächlich auf die ältere Bausubstanz sowie die älteren Erweiterungsgebiete. Um das aktuell entstehende Leerstandsproblem abzuwenden müssen die von Eigentümerveränderungen betroffenen Objekte in den Fokus der Gemeinde gerückt werden. Hier besteht aktuell die Chance, vor dem Eintreten einer flächendeckenden Leerstandsproblematik entsprechend zu reagieren.

Der westliche Teil von Bruchmühlbach wurde als Problembereich klassifiziert (siehe Plan 13). Hier treten innerhalb eines kleinen Bereichs neun Leerstände und 20 Gebäude mit drohenden Eigentümerveränderungen auf. Als repräsentativer Ortsausgang und –eingang sollten für diesen Bereich verstärkt Ressourcen eingesetzt werden, um die bestehenden Leerstände zu beheben und dem Entstehen neuer Leerstände entgegen zu wirken.

Betrachtet man den gesamten Ortsteil Bruchmühlbach zusammen, so lässt sich in der Kaiserstraße (Hauptdurchgangsstraße) eine Konzentration der problematischen Immobilien feststellen. Hier konzentrieren sich insgesamt sechs Leerstände und 21 Immobilien mit drohenden Eigentümerveränderungen. Aufgrund des regen Durchgangsverkehrs kann hier davon ausgegangen werden, dass zu den bestehenden Leerständen in absehbarer Zeit neue hinzu kommen. Somit droht die Entstehung eines Leerstandsproblems, das für Einwohner wie auch Besucher der Gemeinde weithin sichtbar wäre.

Der alte Ortskern des Ortsteils Miesau stellt einen weiteren Problembereich dar (siehe Plan 14). Hier befinden sich 22 Leerstände und 25 Objekte mit drohenden Eigentümerveränderungen. Dieser Bereich wurde für eine Ortsbegehung ausgewählt, da sich die Leerstände des gesamten Ortsteils Miesau ausschließlich auf den alten Ortskern konzentrieren und hier eine besondere Problemlage innerhalb der Verbandsgemeinde vermutet wurde. Der eher ländliche geprägte Ortsteil weist ebenfalls eine starke Konzentration der Problemimmobilien entlang der Durchgangsstraßen „St. Wendeler Straße“ und „Bahnhofstraße“ auf. Hier konzentrieren sich insgesamt 14 Leerstände. Im nordwestlichen Bereich, nahe des Ortsausgangs liegen zudem fünf Leerstände auf engstem Raum. Aufgrund des regen Durchgangsverkehrs ist eine erfolgreiche Vermarktung vieler Objekte ausgeschlossen, obwohl etliche Gebäude keine erheblichen Mängel aufweisen, oder teilweise sogar frisch renoviert wurden. Dauerhafter Verkehrslärm stellt hier für viele Interessenten ein Kauf-/Miethindernis dar. Auffällige und sehr alte Objekte sollte daher rückgebaut werden, um so den angrenzenden Gebäuden mehr Wohnqualität zu bieten. Teilweise wurde entlang der Ortsdurchfahrt auf engstem Raum gebaut. Neben vielen leerstehenden Einfamilienhäusern bestehen in Miesau auch Leerstände bei großen landwirtschaftlichen Anwesen. In diversen Fällen droht hier bereits der Einsturz der Nutzgebäude. Für andere Objekte kann bei entsprechender Vermarktung aber durchaus ein Nachnutzer gefunden werden (siehe Abbildung .30).

**Abbildung 30: Leerstehende Hofanlagen – Ortsteil Miesau**



Quelle: Eigene Fotos

Die Leerstandssituation im Ortsteil Miesau stellt sich somit sehr heterogen dar. Aufgrund der extremen Konzentration der Leerstände auf die Durchgangsstraßen und den alten Ortskern besteht hier dringender Handlungsbedarf. Während der Ortsbegehung fielen zusätzlich viele Teilleerstände auf. Hierunter befinden sich mindestens sieben Gewerbeleerstände, die das Ortsbild erheblich beeinträchtigen.

### Gerhardsbrunn

Die Leerstandsanalyse für die Ortsgemeinde Gerhardsbrunn ergab die folgende Leerstandssituation (siehe Tabelle 17):

<b>Tabelle 17: Leerstandssituation OG Gerhardsbrunn</b>			
<b>Leerstände</b>	<b>Leerstandsquote</b>	<b>drohende Eigentümerveränderung</b>	<b>Quote drohende Eigentümerveränderung</b>
2	3,39 %	2	3,39 %
Quelle: Eigene Erhebung			

Aufgrund der geringen Größe der Ortsgemeinde sind die Zahlen der Leerstandsanalyse nicht aussagekräftig. Für Gerhardsbrunn wurden zwei Leerstände und zwei Objekte mit drohenden Eigentümerveränderungen identifiziert<sup>98</sup>. Aufgrund einer positiven Entwicklung der Einwohnerzahlen wird auch in Zukunft nicht mit einer Zunahme an Leerständen gerechnet. Um die zukünftigen Entwicklungen der Ortsgemeinde zu kontrollieren stellt die gesamte Ortslage ein Beobachtungsgebiet dar.

<sup>98</sup> Aufgrund der Ergebnisse des Expertengesprächs kann angenommen werden, dass die identifizierten Leerstände nicht mehr bestehen.

## Lambsborn

Die Leerstandsanalyse für die Ortsgemeinde Lambsborn ergab die folgende Leerstandssituation (siehe Tabelle 18 und Plan 15):

<b>Tabelle 18: Leerstandssituation OG Lambsborn</b>			
<b>Leerstände</b>	<b>Leerstandsquote</b>	<b>drohende Eigentümerveränderung</b>	<b>Quote drohende Eigentümerveränderung</b>
15	5,02 %	15	5,02 %
Quelle: Eigene Erhebung			

Die Ortsgemeinde Lambsborn weist die höchste Leerstandsquote der ILE-Region Westrich auf. Neben 15 Leerständen bestehen in der kleinen Ortsgemeinde auch 15 Objekte mit drohenden Eigentümerveränderungen. 13 der identifizierten Leerstände befinden sich im alten Ortskern und der älteren Bausubstanz. Diese Ortslagen werden als Problembereich eingestuft (siehe Plan 15). Diese negative Leerstandssituation ist den Gemeindeverantwortlichen bewusst. Hinzu kommt, dass ein Großteil der Bausubstanz nicht an aktuelle Wohnbedürfnisse angepasst ist. In Kombination mit starken Bevölkerungsrückgängen und extremen Überalterungstendenzen (siehe Strukturanalyse S. 65) ist in den nächsten Jahren mit einer Verschärfung der Leerstandssituation und mit erheblichen Eigentümerveränderungen zu rechnen. Aufgrund einer geringen Nachfrage nach Wohnraum werden viele der noch durch ältere Personen bewohnte Gebäude in absehbarer Zeit zu Leerständen werden. Trotz dem Bewusstsein für die Leerstandsprobleme wird aber aktuell ein kleines Neubaugebiet (zehn Bauplätze) ausgewiesen. Maßnahmen gegen Leerstände oder den Demographischen Wandel kann die Ortsgemeinde nicht initiieren, da hierfür die Haushaltslage zu angespannt ist. Alle diese Faktoren machen die Ortsgemeinde Lambsborn zu einem Problembereich in Sachen Leerstand, für den dringender Handlungsbedarf besteht.

## Langwieden

Die Leerstandsanalyse für die Ortsgemeinde Langwieden ergab die folgende Leerstandssituation (siehe Tabelle 19):

<b>Tabelle 19: Leerstandssituation OG Langwieden</b>			
<b>Leerstände</b>	<b>Leerstandsquote</b>	<b>drohende Eigentümerveränderung</b>	<b>Quote drohende Eigentümerveränderung</b>
1	1,12 %	2	2,25 %
Quelle: Eigene Erhebung			

Ähnlich wie in Gerhardsbrunn wurde im Expertengespräch angegeben, dass aktuell in der Gemeinde keine Leerstände bestehen. Es kann davon ausgegangen werden, dass der durch die Datenanalyse identifizierte Leerstand aktuell nicht mehr besteht. Auch existieren nur zwei Objekte mit drohenden Eigentümerveränderungen. Die Gemeinde wird beim Thema Leerstand als ein stabiler Raum eingestuft. Der alte Ortskern wird dennoch als Beobachtungsgebiet eingestuft, um negative Entwicklungen in den alten Ortslagen rechtzeitig erkennen zu können. In Anbetracht der positiven Entwicklungen bei Bevölkerung und Altersstruktur (siehe Strukturanalyse S. 66) ist in den nächsten Jahren allerdings nicht mit einer negativen Entwicklung der Leerstandssituation zu rechnen.

## Martinshöhe

Die Leerstandsanalyse für die Ortsgemeinde Martinshöhe ergab die folgende Leerstandssituation (siehe Tabelle 20 und Plan 16):

<b>Tabelle 20: Leerstandssituation OG Martinshöhe</b>			
<b>Leerstände</b>	<b>Leerstandsquote</b>	<b>drohende Eigentümerveränderung</b>	<b>Quote drohende Eigentümerveränderung</b>
10	2,00 %	19	3,81 %
Quelle: Eigene Erhebung			

In der Ortsgemeinde Martinshöhe stehen insgesamt 2 % aller Gebäude leer (die Datenanalyse ergab 15 Leerstände, durch die Ortsbegehung wurde die Anzahl der Leerstände auf zehn korrigiert). Bei 3,8 % der Gebäude drohen in den nächsten Jahren Eigentümerveränderungen. Die Gemeinde ist sich der Leerstandssituation bewusst und hat in der Vergangenheit auch schon

Vermarktungsmaßnahmen ergriffen, bspw. wurden Gebäudesteckbriefe auf der Gemeindehomepage veröffentlicht). 80 % der Leerstände treten im Bereich des alten Ortskerns auf. Dieser stellt einen Problembereich dar (siehe Plan 16). Hier befindet sich auch über die Hälfte der Objekte, bei denen in absehbarer Zeit mit Eigentümerveränderungen zu rechnen ist. Das südöstliche große Erweiterungsgebiet wird in Bezug auf Leerstandsthematiken als stabil angesehen. Aufgrund der im Expertengespräch angedeuteten besonderen Leerstandsproblematiken wurde die Ortsgemeinde für eine Detailanalyse anhand einer Ortsbegehung ausgewählt. Die Gemeinde Martinshöhe ist sehr ländliche geprägt. Die Leerstände können in dieser Ortsgemeinde grundsätzlich in zwei Kategorien aufgeteilt werden. Zum einen bestehen klassische Wohnleerstände. Ein Großteil dieser Leerstände besitzt keine Marktfähigkeit mehr (siehe Abbildung 31) und sollte, auch in Anbetracht der anhaltenden Bevölkerungsverluste der Gemeinde, rückgebaut werden.

**Abbildung 31: Schrottimmobilien – Ortsgemeinde Martinshöhe**



Quelle: Eigene Fotos

Ein weitaus größeres Problem besteht in der Ortsgemeinde Martinshöhe bei leerstehenden alten Hofanlagen. Diese Leerstände konzentrieren sich hauptsächlich auf westlichen Ortsteil und liegen alle an der Saarbrücker Straße, der Hauptdurchgangsstraße des Ortes. Diese leerstehenden Hofanlagen (siehe Abbildung 32) beeinträchtigen das Ortsbild erheblich und stellen in

ihrer Konzentration und in ihrem baulichen Zustand eine Sondersituation in der ILE-Region Westrich dar.

**Abbildung 32: Problemobjekte alte Hofanlagen – Ortsgemeinde Martinshöhe**



Quelle: Eigene Fotos

Die landwirtschaftlichen Nutzgebäude sind größtenteils einsturzgefährdet oder sind teilweise schon verfallen. Zusätzlich erschweren denkmalschutzrechtliche Regelungen bei manchen Hofgebäuden den Abriss oder Umbaumaßnahmen.

Mit diesen besonderen Problemlagen kann die Ortsgemeinde nicht alleine umgehen. Hier ist eine intensive Unterstützung, Betreuung und Beratung seitens der Verbandsgemeinde nötig.

#### 3.4.4 Leerstandsanalyse ILE-Region Westrich

Die bisherige Leerstandsanalyse hat auf Basis der Ortsgemeinden dargelegt, wie unterschiedlich sich das Thema Leerstand in der ILE-Region Westrich zeigt. Abschließend sollen die wichtigsten Kennzahlen auf die Ebene der ILE-Region zusammengefasst werden (siehe Tabelle 21).

**Tabelle 21: Leerstandssituation ILE-Region Westrich**

Leerstände	Leerstandsquote	drohende Eigentümerveränderung	Quote drohende Eigentümerveränderung
328	2,03 %	441 <sup>99</sup>	4,85 %

Quelle: Eigene Erhebung

In der ILE-Region Westrich wurden insgesamt 328 Leerstände identifiziert und räumlich verortet. Im Rahmen von Ortsbegehungen wurden 129 Leerstände auch im Raum selbst überprüft

<sup>99</sup> Wert stellt nur die Objekte der VG Landstuhl und VG Bruchmühlbach-Miesau dar. Gleiches gilt für die „Quote drohende Eigentümerveränderung“.



und einer Detailanalyse unterzogen. Die Verbandsgemeinden Landstuhl und Bruchmühlbach-Miesau weisen zusammen 441 Gebäude auf, die in absehbarer Zeit von Eigentümerveränderungen betroffen sein werden. Die Anzahl dieser Objekte wird für die gesamte ILE-Region Westrich auf über 600 geschätzt. Dies würde einer Quote von über 6,6 % entsprechen.

Die Leerstände treten in der Region nicht homogen verteilt auf, sondern konzentrieren sich vielmehr auf einzelne Ortsgemeinden und innerhalb dieser wiederum auf bestimmte Problemgebiete.

### 3.5 Zwischenfazit - Analyseergebnis

Die folgenden Ausführungen führen die Ergebnisse aus der Strukturanalyse, den Expertengesprächen, der flächendeckenden Leerstandsermittlung und der Detailanalyse zusammen. Durch die bisherigen Ausführungen wurde die eingangs gestellte Frage

- Wie gestaltet sich die aktuelle Leerstandssituation in der ILE-Region Westrich?<sup>100</sup>

beantwortet.

Die Untersuchungen der ILE-Region Westrich haben gezeigt, dass circa 2 % der Gebäude leerstehen. Ein flächendeckendes Leerstandsproblem besteht somit in der Region nicht. Dennoch existieren Gemeinden und Teilbereiche, in denen sich eine beginnende Leerstandsproblematik abzeichnet oder schon besteht. Die Verbandsgemeinde mit der höchsten Leerstandsquote stellt Bruchmühlbach-Miesau mit 2,54 % dar. Bei den Ortsgemeinden weist Lamsborn (Bruchmühlbach-Miesau) mit 5,02 % die höchste Leerstandsquote auf. Im Allgemeinen finden sich die meisten Leerstände in den alten Ortskernen und den Bereichen mit älterer Bausubstanz. Dieses Verteilungsphänomen tritt in allen untersuchten Gemeinden auf.

Obwohl die Leerstandsquoten in vielen Gemeinden noch nicht Anlass zur Sorge bieten, konnten die leerstehenden Gebäude der ILE-Region Westrich identifiziert und verortet werden. Für die Region entsteht somit die Möglichkeit, Problemfälle herauszufiltern und Maßnahmen zu ergreifen. Um den gezielten Einsatz von Maßnahmen, finanziellen und personellen Ressourcen

---

<sup>100</sup> Die in der Leerstandsanalyse dargestellte Leerstandssituation spiegelt mit Ausnahme der durch Ortsbegehungen überprüften Leerstände die Datenlage des Jahres 2012 wieder, da Wasserverbrauchsdaten nur für das Jahr 2012 zu Verfügung standen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Verteilung mancher Leerstände für das Jahr 2013 nicht mehr gilt, die Anzahl der ermittelten Leerstände jedoch der Realität entspricht. Aufgrund von negativen demographischen Entwicklungen der Region kann sogar eine leicht höhere Anzahl an aktuellen Leerständen angenommen werden. Auf die Qualität der Erhebungsergebnisse der durch die Stadt Landstuhl durchgeführten Ortsbegehungen konnte indessen kein Einfluss ausgeübt werden. Aufgrund der durch die eigenen Ortsbegehungen gesammelten Erkenntnisse wird davon ausgegangen, dass die Leerstandssituation der VG Landstuhl negativer ausfallen muss, als in dieser Arbeit dargestellt. Dennoch stellen die für Landstuhl identifizierten Leerstände größtenteils strukturelle Leerstände dar. Diese Erhebungserkenntnisse eignen sich sehr gut, um konkrete Handlungskonzepte zu entwickeln und Maßnahmen durchzuführen.

zu ermöglichen wurden im Zuge der Leerstandsanalyse Beobachtungs- und Problembereiche ausgewiesen.

#### Beobachtungsbereiche:

alter Ortskern und ältere Bausubstanz - Ortsgemeinde Bann, alter Ortskern und ältere Bausubstanz - Ortsgemeinde Hauptstuhl, östliches Erweiterungsgebiet und westlicher Ortsaus- und -eingang – Ortsgemeinde Kindsbach, Stadtteil Landstuhl-Atzel – Stadt Landstuhl, nördlicher Stadtkern – Stadt Landstuhl, östlicher Ortsaus- und -eingang – Stadt Landstuhl, alter Ortskern und ältere Bausubstanz und Ortsaus- und -eingänge – Ortsgemeinde Mittelbrunn, alter Ortskern und ältere Bausubstanz – Ortsgemeinde Oberarnbach, alter Ortskern und ältere Bausubstanz sowie ältere Erweiterungsgebiete des Ortsteils Spesbach – Ortsgemeinde Hütschenhausen, alter Ortskern und ältere Bausubstanz – Ortsgemeinde Kottweiler-Schwanden, alte Ortskerne und ältere Bausubstanz – Ortsgemeinde Niedermohr, Teilerweiterungsgebiet nördlich der Steinwendener Straße – Stadt Ramstein-Miesenbach, alter Ortskern und ältere Bausubstanz und älteres Erweiterungsgebiet Ortsteil Steinwenden – Ortsgemeinde Steinwenden, alter Ortskern und ältere Bausubstanz Ortsteil Weltersbach – Ortsteil Steinwenden, östlicher alter Ortskern und ältere Bausubstanz und nördliches älteres Erweiterungsgebiet Ortsteil Bruchmühlbach – Bruchmühlbach-Miesau, ältere Bausubstanz Ortsteil Buchholz – Bruchmühlbach-Miesau, alter Ortskern und ältere Bausubstanz Ortsteil Elschbach – Bruchmühlbach-Miesau, alter Ortskern und ältere Bausubstanz - Ortsgemeinde Gerhardsbrunn, alter Ortskern und ältere Bausubstanz – Ortsgemeinde Langwieden.

Die Beobachtungsbereiche wurden hauptsächlich aufgrund einer Konzentration von Objekten mit drohenden Eigentümerveränderungen und schon auftretenden Leerständen gebildet. Zusätzlich spielten Lagekriterien eine Rolle. Für das Ortsbild und das Image der Gemeinde wichtige Lagen (alter Ortskern, Ortsaugänge und Ortseingänge) wurden teilweise auch als Beobachtungsbereiche eingestuft. Wichtig ist auch der Zusammenhang zwischen älteren Erweiterungsgebieten und bereits auftretenden Leerständen oder Überalterungstendenzen. Aufgrund einer gewissen Altersstruktur in diversen Erweiterungsgebieten ist in den nächsten Jahren von einer Vielzahl an Eigentümerveränderungen auszugehen.

#### Problembereiche:

- alter Ortskern und ältere Bausubstanz sowie Breslauer Straße – Ortsgemeinde Kindsbach,
- südlicher Stadtkern – Stadt Landstuhl,
- alter Ortskern und ältere Bausubstanz sowie nördlich der Ortsmitte gelegenes Erweiterungsgebiet – Ortsgemeinde Hütschenhausen,

- alter Ortskern und ältere Bausubstanz Stadtteil Ramstein – Stadt Ramstein-Miesenbach,
- alter Ortskern und ältere Bausubstanz Stadtteil Miesenbach – Stadt Ramstein-Miesenbach,
- alter Ortskern und ältere Bausubstanz und ältere Erweiterungsgebiet Ortsteil Obermohr – Ortsgemeinde Steinwenden,
- westlicher alter Ortskern und ältere Bausubstanz und älteres Erweiterungsgebiet Ortsteil Bruchmühlbach – Bruchmühlbach-Miesau,
- alte Ortskern und ältere Bausubstanz Ortsteil Miesau – Bruchmühlbach-Miesau,
- alter Ortskern und ältere Bausubstanz – Ortsgemeinde Lambsborn
- alter Ortskern und ältere Bausubstanz – Ortsgemeinde Martinshöhe.

Das Thema Leerstand betreffend bestehen somit in der ILE-Region Westrich insgesamt zehn kleinere und größere Problembereiche. Die demographische Entwicklung der ILE-Region Westrich zeigt zudem starke Bevölkerungsrückgänge und eine Überalterung der Bevölkerung. In Zukunft ist somit mit einer Verschärfung der Leerstandsproblematik aufgrund des Demographischen Wandels zu rechnen. Vor allem in den Gemeinden Landstuhl, Hütschenhausen, Ramstein-Miesenbach, Lambsborn und Martinshöhe kommt eine negative demographische Entwicklung mit schon jetzt auftretenden Leerstandsproblematiken zusammen. Hier entsteht die Gefahr einer Abwärtsspirale. Die Gemeinden mit identifizierten Problembereichen stellen im Allgemeinen auch die Gemeinden mit den höchsten Leerstandsquoten dar. Zusätzlich ist anzumerken, dass sich die Leerstandsquoten innerhalb der Problembereiche höher ausfallen, als die Quoten auf gesamtgemeindlicher Ebene.

Der Einfluss der Amerikaner hilft indessen nur ansatzweise Leerstandsproblematiken aufzufangen. Vielmehr stellen die Amerikaner einen Faktor da, der das Problembewusstsein der Region schmälert und die innerörtlichen Lagen langsam ausbluten lässt. So hat sich gezeigt, dass Amerikaner hauptsächlich neue Bausubstanz beziehen. Ältere innerörtlich gelegene Immobilien sind für diese Bevölkerungsgruppe eher uninteressant. Aus diesem Grund füllen sich Neubaugebiete noch relativ schnell, hauptsächlich allerdings mit Amerikanern. Das Ausweiten der Orte nach Außen hat zur Folge, dass die Ortskerne und älteren Ortslagen vernachlässigt werden und vielerorts schon einen merklichen Besatz an Leerständen aufweisen. Das gerade diese Lagen für das Image und die Identität einer Gemeinde wichtig sind, verschärft diese Problematik weiter. Zusätzlich muss angemerkt werden, dass die Präsenz und das Verhalten der Amerikaner stark von weltpolitischen Ereignissen abhängt. Bei entsprechenden Entwicklungen kann es vorkommen, dass die Zahl der in der ILE-Region Westrich stationierten Amerikaner schnell reduziert wird, was eine Vielzahl an Leerständen zur Folge hätte. Diese enorme Abhängigkeit der Region von der amerikanischen Präsenz stellt einen erheblichen Risikofaktor dar.

Dass das Problembewusstsein in vielen Gemeinden noch nicht vorhanden ist, konnte durch den Vergleich von Expertengesprächen und Leerstandsanalyse belegt werden. Viele Einschätzungen stimmten mit den Ergebnissen der Leerstandsanalyse nicht überein. Ebenso wurden die Auswirkungen des Demographischen Wandels häufig unterschätzt. Gemeinden der ILE-Region Westrich verlieren teilweise über 1 % ihrer Bevölkerung pro Jahr. Dies stellt dramatische Entwicklungen dar. Ein Ausgleich derartiger Bevölkerungsverluste kann durch die Gruppe der Amerikaner nicht mehr stattfinden, zumal davon ausgegangen werden kann, dass die Anzahl der stationierten Truppen in den nächsten Jahren nicht zunimmt, sondern stagniert oder sogar abnimmt.

Die Kombination aus Bevölkerungsrückgängen, einer überalternden Bevölkerung, bereits vorhandenen Leerstandsproblemen, der hohen Anzahl an Objekten mit drohenden Eigentümerveränderungen, der Abhängigkeit von der Gruppe der Amerikaner und das aus diesem Grund schwach ausgeprägte Problembewusstsein stellen für die Region eine Art Zeitbombe dar, die es nun zu entschärfen gilt.

#### **4. Handlungsempfehlungen für die ILE-Region Westrich**

Aufgrund der vielschichtigen Arbeitsschritte und Arbeitserkenntnisse gliedern sich die Handlungsempfehlungen in unterschiedliche Themenbereiche.

##### Allgemeine Handlungsempfehlungen:

Aufgrund der anhaltenden Bevölkerungsverluste und der Konzentration von Leerständen in den innerörtlichen Lagen muss die Ausweisung von Neubaugebieten gestoppt werden. Das Leitthema der zukünftigen Entwicklung muss „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sein. Dies betrifft alle Gemeinden der Region. Die derzeitige Tendenz vieler Gemeinden immer noch Neubaugebiete auszuweisen währenddessen die Ortskerne überaltern und langsam leerfallen, stellt keine nachhaltige Entwicklung dar und wird bei einer entsprechenden Weiterverfolgung dieser Entwicklungsrichtung soziale, finanzielle und städtebauliche Probleme mit sich bringen. Wichtig hierbei ist die Verinnerlichung des Vorrangs der Innenentwicklung durch alle Gemeinden der Region. Dies gewährleistet, dass kein ruinöser Wettbewerb um Einwohner zwischen den Gemeinden entsteht. Das Thema Rückbau darf außerdem kein Tabuthema mehr sein und stellt in manchen Ortslagen eine Maßnahme dar, die es mit zu bedenken gilt. Zudem sollte das Bewusstsein für das Thema der Leerstandsproblematiken sowie für die aktuellen und zukünftigen soziodemographischen Entwicklungsrichtungen der Region gestärkt werden. Hierzu sollten die aktuellen Kennzahlen der soziodemographischen Entwicklungen im Jahresrhythmus an zentraler Stelle erhoben, graphisch aufbereitet und anschließend an die Ortsgemeinden weitergeleitet und offensiv in der Presse und Öffentlichkeit thematisiert werden. Fundiertes Wissen über die

Entwicklungen und Handlungsbedarfe der eigenen Region stellt die Grundlage für bürgerliches Engagement dar.

#### Weiterverwendung und Fortschreibung der Datenbasis:

Die in dieser Arbeit erarbeitete Datenbasis stellt nur die Grundlage für den weiteren Umgang mit der Leerstandsthematik dar. In einem ersten Schritt müssen die zu Verfügung gestellten Daten<sup>101</sup> in die GIS-Systeme der Verbandsgemeinden eingepflegt und eine Weiterverwendung sowie Aktualisierung der Datensätze gewährleistet werden.

Die Kompatibilität des für diese Arbeit verwendeten Programms ArcMap mit den in den Verbandsgemeinden in Nutzung befindlichen GIS-Programmen CAIGOS und IRIS wurde im Vorfeld überprüft. Die Einrichtung entsprechender Schnittstellen und die Weiterverwendung des Leerstandskatasters ist in allen Fällen gewährleistet und sollte als erster Schritt erfolgen.

Die Struktur des Leerstandskatasters ist so angelegt worden, dass die während der Ortsbegehung gesammelten objektbezogenen Informationen bei Bedarf in das Leerstandskataster übertragen werden können. Die Übertragung der vorhandenen Erhebungsbögen in das Leerstandskataster wird als weiteren Schritt empfohlen.

Wie schon für die Verbandsgemeinde Landstuhl geschehen sollten die durch die Datenanalyse identifizierten Leerstände flächendeckend durch Ortsbegehungen überprüft werden um für das Jahr 2013 eine vollständige und gesicherte Datenbasis zu Verfügung zu haben.

Das Thema der regelmäßigen Datenfortschreibung stellt die Basis eines erfolgreichen Umgangs mit dem Thema Leerstand dar. Regelmäßig sollten fortgeschrieben werden: Leerstandsstatistik, Statistik über die Objekte mit drohenden Eigentümerveränderungen und Daten der soziodemographischen Entwicklungen. Für die Fortschreibung der Leerstandsstatistik sowie der Objekte mit drohenden Eigentümerveränderungen können die zu Verfügung gestellten Excel Sheets verwendet werden. Diese wurden so programmiert, dass nach der Aktualisierung von Wasserverbrauchsdaten und Einwohnermeldedaten die leerstehenden Gebäude automatisch angezeigt werden. Für die Fortschreibung der soziodemographischen Entwicklungen kann sich an den zu Verfügung gestellten Excel Sheets der Strukturanalyse orientiert werden. Als regelmäßiger Fortschreibzeitraum wird ein Jahr empfohlen. Somit sollten die erwähnten Daten immer am Jahresanfang auf den aktuellen Stand gebracht werden. Die aktualisierten Leerstandsdaten sollten anschließend in das GIS-gestützte Leerstandskataster eingepflegt werden. Durch die Datenaktualisierung am Jahresanfang stellt die dann vorhandene Datenbasis eine aktuelle Übersicht über die in der Region auftretenden Strukturellen Leerstände und die drohenden Eigentümerveränderungen dar. Die neu aufgetretenen Leerstände sollten anschließend mit Hilfe

---

<sup>101</sup> Der in dieser Arbeit enthaltene Datenanhang auf CD enthält alle relevanten Datensätze (Expertengespräche, GIS-Dateien, Excel Sheets der Leerstandsanalysen, Excel Sheets der Strukturanalysen, Ergebnisse der Ortsbegehungen).

des standardisierten Erhebungsbogens näher untersucht werden. Abschließend wird die aktualisierte Datenbasis in das GIS-gestützte Leerstandskataster übertragen und die Kategorisierung von Beobachtungs- und Problembereichen bei Bedarf angepasst.

Die Systematik der Beobachtungs- und Problembereiche spielt nach Abschluss der Fortschreibung und Aktualisierung der Datenbasis eine entscheidende Rolle bei deren Anwendung. So wird der ILE-Region Westrich empfohlen, sich bei Maßnahmen zum Umgang mit den vorhandenen Leerständen zu allererst auf die Problembereiche zu konzentrieren. Hier treten die stärksten Problematiken auf, und hier wirken sich die vorhandenen Leerstände auch am negativsten aus. Die Beobachtungsbereiche sind, wie der Name schon sagt, in ihrer Entwicklung zu beobachten. Sie stellen Gebiete dar, die schnell zu Problembereichen werden können. Derartige Entwicklung gilt es zu verhindern. Dies kann nur durch ein regelmäßiges Fortschreiben und Visualisieren der Datenbasis geschehen.

Eine Erweiterung der Datenbasis wird in speziellen Bereichen ebenfalls als sinnvoll erachtet. So wird die Erhebung von Teilleerständen (Gewerbe) durch ein gesondertes Projekt empfohlen. Dies kann im Sinne einer ressourceneffizienten Arbeitsweise auch nur für im Vorfeld identifizierte Problembereiche geschehen. Denkbar sind beispielsweise die Identifizierung von Schwerpunktzonen des Einzelhandels und die anschließende Leerstandsüberprüfung auf Basis von Ortsbegehungen. Eine Erhebung von Teilleerständen im Bereich Wohnen wird zwar angeregt, aber aufgrund einer nicht vorhandenen Datenbasis als schwierig erachtet.

#### Leerstandsmanagement und interkommunale Kooperation:

Die Einrichtung eines professionellen Leerstandsmanagements wird für sinnvoll erachtet und sollte nur auf der Basis der interkommunalen Kooperation im Rahmen der ILE-Region Westrich etabliert werden. Orientiert werden sollte sich hierbei an den in dieser Arbeit beschriebenen Praxisbeispielen (siehe Abschnitt 2.5). Empfohlen wird die Anstellung eines professionellen Leerstandsmanagers im Rahmen einer Vollzeitstelle. Zudem sollte die bereits existierende Arbeitsgruppe Leerstand erhalten bleiben. Diese stärkt zum einen die interkommunale Kooperation beim Thema Leerstand, zum anderen kann diese als Bindeglied zwischen Leerstandsmanagement und politischer Entscheidungsebene fungieren. Als dritte Säule des Leerstandsmanagements (neben Leerstandsmanager und Arbeitsgruppe) wird eine Eingliederung in das Leerstandslotsen-Projekt der Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V. empfohlen. Hierbei werden Bürger zu ehrenamtlichen Leerstandslotsen ausgebildet, die über das Thema Leerstands informieren, Leerstände der Gemeinde melden und Eigentümer beraten sowie aktivieren sollen. Die Eingliederung in das Leerstandslotsen-Projekt wird als ein maßgeblicher Erfolgsbaustein angesehen, da dadurch das Einbinden von Bürgern und die Förderung bürgerlichen Engagements möglich werden. Als Aufgaben des Leerstandsmanagers werden die folgenden identifiziert.

- Fortschreibung und Aktualisierung der Datenbasis sowie Pflege des GIS-gestützten Leerstandskatasters<sup>102</sup>.
- Koordinierung der Leerstandslotsen auf Basis des Leerstandskatasters. Die Leerstandslotsen können somit gezielt in den Problem- und Beobachtungsbereichen eingesetzt werden<sup>103</sup>. Eine Detailuntersuchung der am Anfang des Jahres neu identifizierten Leerstände kann ebenfalls durch die Leerstandslotsen erfolgen.
- Aufbau einer Immobilienbörse (siehe Abschnitt 2.5). Auf Basis der durch die Erhebungsbögen gesammelten Informationen sollen die marktfähigen Leerstände herausgefiltert und über eine regionsübergreifende Immobilienbörse vermarktet werden. Der Leerstandsmanager fungiert hier als Vermittler zwischen Eigentümer und Immobilieninteressent. Zudem ist er für die Pflege der Immobilienbörse zuständig. Objekte die keine Marktfähigkeit mehr besitzen müssen gesondert behandelt werden. Erster Schritt ist hier die Kontaktaufnahme mit den Eigentümern.
- Kommunikation nach Außen. Das Thema Leerstand soll durch Informationsveranstaltungen und Informationsmaterialien (Flyer etc.) offensiv nach Außen kommuniziert werden. Zum einen dient dies der Bewusstseinsbildung, zum anderen stellt dies ein probates Mittel dar, um Bürger für die Tätigkeit des Leerstandslotsen zu sensibilisieren. Zusätzlich muss die realisierte Immobilienbörse bekannt gemacht und beworben werden.
- Kommunikation von Handlungsempfehlungen an die politische Entscheidungsebene. Informationen über das Bestehen und die Veränderung von Problembereichen sowie die Identifizierung von Problemobjekten und die Konzentration solcher muss vom Leerstandsmanager an die politische Entscheidungsebene weitergeleitet werden. Die Informationen über Leerstandsproblematiken müssen in die Entscheidung über Stadtumbauprozesse, die Ausweisung von Fördergebieten und die Entscheidung über Dorferneuerungsprozesse mit einfließen.
- Konzentration aller zu Verfügung stehenden Maßnahmen und Instrumente in erster Linie auf die identifizierten Problembereiche.

Es bleibt gesondert noch einmal zu erwähnen, dass die Etablierung eines Leerstandsmanagements auf Basis der interkommunalen Kooperation im Rahmen der ILE-Region Westrich empfohlen wird. Nur durch die Kooperation der drei Verbandsgemeinden kann die nötige Schlagkraft entwickelt werden um eine funktionsfähige Immobilienbörse zu etablieren und eine Voll-

---

<sup>102</sup> Voraussetzung hierfür ist entweder die Vereinheitlichung der GIS-Programme zwischen den drei Verbandsgemeinden, die Ansiedlung des Leerstandsmanagers bei einer Verbandsgemeinde und die Mitbearbeitung aller relevanten Daten der Region im bei der ausgewählten VG verwendeten GIS-Programm oder die Auslagerung des Leerstandsmanagements und die Verwendung eines eigenen GIS-Programms.

<sup>103</sup> Entsteht keine Eingliederung in das Leerstandslotsen-Projekt, so obliegen die Aufgaben der Leerstandslotsen natürlich dem Leerstandsmanager. Die Schlagkraft der Maßnahmen verringert sich dadurch allerdings erheblich.

zeitstelle für das Leerstandsmanagement zu schaffen, da das Angebot an marktfähigen Immobilien größer und differenzierter und die finanziellen Möglichkeiten weitreichender sind. Zudem kann der Umgang mit Leerständen effektiver gestaltet werden. Durch die gemeinsame Darstellung der drei Verbandsgemeinden unter dem Dach der ILE-Region Westrich kann ein umfassendes Angebot an Wohnraum, Arbeitsplätzen, Kultureinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Infrastruktureinrichtungen jeglicher Art etc. angeboten werden. Somit können größere Bevölkerungsgruppen in die einzelnen Gemeinden gelockt und auch gehalten werden.

## **5. Fazit und Schlussfolgerungen**

Die vorliegende Arbeit hat die ILE-Region Westrich einer Struktur- und Leerstandsanalyse unterzogen sowie ein theoretisches Grundlagengerüst zum Thema Leerstand erarbeitet. Die Bestrebungen der ILE-Region Westrich, sich einen Überblick über die Leerstandssituation in der Region zu verschaffen und mit Hilfe einer Präventivstrategie auf sich anbahnende Leerstandsproblematiken zu reagieren, werden durch die vorliegende Arbeit bestmöglich unterstützt.

Dabei hat sich gezeigt, dass das Thema Leerstand sehr differenziert betrachtet werden muss. So existieren unterschiedliche Arten von Leerständen, die aufgrund einer Mischung verschiedenster Faktoren entstehen können. Ebenso vielfältig stellen sich die Auswirkungen von Leerständen sowie die Instrumente zum Umgang mit Leerständen dar. Folglich gibt es kein Patentrezept, um Problemen durch Leerstände zu begegnen. Vielmehr muss für jeden Raum und dessen spezifische Gegebenheiten eine passende Strategie entwickelt, erprobt und gegebenenfalls erneut angepasst werden.

Die ILE-Region Westrich stellt hierbei einen Raum dar, der unterschiedlicher nicht sein könnte. Zum einen existieren hier städtisch geprägte Räume die funktionell gut ausgestattet sind, zum anderen finden sich extrem ländlich geprägte Gemeinden die keinerlei relevanten Infrastruktureinrichtungen mehr besitzen. Es existieren Städte direkt neben Kleinstgemeinden, genauso wie starke Bevölkerungsrückgänge ebenso wie Stagnationen oder auch leichte Bevölkerungsgewinne auftreten. Hinzu kommt der einzigartige Faktor der amerikanischen Militärpräsenz.

Vor diesem Hintergrund wurde mit dieser Arbeit eine Strategie konzipiert, die auf die sehr unterschiedlichen Gegebenheiten der Region reagiert. Dies machte einen Ansatz nötig, der das Thema Leerstand auch auf der untersten Ebene betrachtet, auf der Ebene der Ortsgemeinden. Eine alleinige Betrachtung auf Ebene der Verbandsgemeinden hätte einen erheblichen Informationsverlust zur Folge gehabt. Somit wurden Expertengespräche mit allen 16 Ortsgemeinden geführt, und auch die Strukturanalyse detailliert dargestellt. Resultat ist ein Überblick über die Leerstandssituation für jede einzelne Ortsgemeinde und zusammenfassend auch für die Ebenen der Verbandsgemeinden und der Region. Die Ergebnisse sollen an dieser Stelle nun nicht noch einmal verkürzt dargestellt werden. Vielmehr sollen abschließend Themen kurz reflektiert



werden die noch keinen Eingang in die vorliegende Arbeit finden konnten.

Dies ist zum einen die Erkenntnis, dass die von der Region angestrebte Präventivstrategie in vielen Bereichen keine Präventivstrategie mehr sein kann. In den identifizierten Problembereichen bestehen bereits Probleme durch Leerstand. Hier gilt es, mit einem Leerstandsmanagement gezielt passende Maßnahmen zu entwickeln und umzusetzen. Bei den identifizierten Beobachtungsbereichen ist indessen noch die Anwendung einer Präventivstrategie sinnvoll. Basis ist hier die schon erwähnte regelmäßige Fortschreibung, Visualisierung und Überwachung der Datenbasis.

Zum anderen wird anhand der aus dieser Arbeit entstandenen Erfahrungen die Etablierung eines Leerstandsmanagements auf Basis interkommunaler Kooperation als ein effektives Instrument erachtet, um in ländlich geprägten Räumen genug Schlagkraft zu entwickeln, den bestehenden Leerstandsproblematiken effektiv entgegenzutreten zu können. Aufgrund der oft geringen Finanzmittel und den nur inselhaft auftretenden Leerstandsproblemen ist die Kooperation mit Nachbargemeinden ein effektiver Weg um gemeinsam ein professionelles Leerstandsmanagement zu etablieren.

## Literaturverzeichnis

- AKADEMIE FÜR RAUMFORSCHUNG UND LANDESPLANUNG (2005): Handwörterbuch der Raumordnung. 4., neu bearbeitete Auflage, Hannover.
- ARGE RBR (2009): Leerstandsmanagement durch Zwischennutzung Strategien zum Gebäudeerhalt durch Nutzerbeteiligung. 1. Auflage, Leipzig.
- BERLIN-INSTITUT FÜR BEVÖLKERUNG UND ENTWICKLUNG (2011): Die Zukunft der Dörfer Zwischen Stabilität und demographischen Niedergang. 1. Auflage, Berlin.
- BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (2010): Strategien der Kommunen für ihre kommunalen Wohnungsbestände – Ergebnisse einer Kommunalbefragung. Berlin.
- ENTWICKLUNGSAGENTUR RHEINLAND-PFALZ E.V. (2013): Leerstandslotzen in Rheinland-Pfalz Skript zu den Pilotseminaren in den Landkreisen Neuwied, Germersheim und Südliche Weinstraße. Kaiserslautern.
- HEINEBERG, HEINZ (2007): Einführung in die Anthropogeographie/Humangeographie. 3., überarbeitete und aktualisierte Auflage, Paderborn.
- KIPPENBERGER NICOLE (2005): Strategien zur Ermittlung, Bewertung und konzeptionellen Weiterentwicklung von leerstehender Bausubstanz im ländlichen Raum dargestellt am Beispiel ausgewählter Gemeinden der Verbandsgemeinde Lauterecken. Kaiserslautern.
- KOOP, THOMAS (2007): Demographischer Wandel und Wohnungsmarktentwicklungen Auswirkungen, Einflüsse und Prognosen. Saarbrücken.
- SCHMIDT HOLGER, VOLLMER MAXIMILIAN (2012): Der Eigentümer, das unbekannte Wesen ??? Über die Notwendigkeit der Mobilisierung privater Immobilieneigentümer. In INFORMATIONSKREIS FÜR RAUMPLANUNG (IFR) E. V. (2012): RaumPlanung Fachzeitschrift für räumliche Planung und Forschung – Ausgabe 164 Urbane Anpassungsfähigkeit. Dortmund.
- WÜSTENROT STIFTUNG (HRSG) (2012): Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung. Ludwigsburg.

## Internetquellen

- BEIRAT FÜR KOMMUNALENTWICKLUNG RHEINLAND-PFALZ (2011): Der Beitrag der öffentlichen Hand zur Bewältigung der Gebäude-Leerstandsentwicklung in Rheinland-Pfalz. [http://ea.rlp.de/index.php?option=com\\_jdownloads&Itemid=112&view=finish&cid=204&catid=40](http://ea.rlp.de/index.php?option=com_jdownloads&Itemid=112&view=finish&cid=204&catid=40); zuletzt aufgerufen am 26.07.2013.
- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (2012): Raumordnungsbericht 2011. [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2012/DL\\_ROB2011.pdf;jsessionid=2436B49FED8B716B0194F4A06C4CF4C7.live2051?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2012/DL_ROB2011.pdf;jsessionid=2436B49FED8B716B0194F4A06C4CF4C7.live2051?__blob=publicationFile&v=2); zuletzt aufgerufen am 19.08.2013.
- BUNDESMINISTERIUMS FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (2013): Stadtumbau-Glossar „Leerstand, struktureller“. <http://www.stadtumbau-ost.info/index.php?request=/service/glossar/detail.php?wort1=Leerstand,%20struktureller>; zuletzt aufgerufen am 26.07.2013.
- FREDERIKE LÜLLF LEERSTANDSMANAGEMENT LIPPE (2013): Leerstandsmanagement Lippe. <http://leerstandsmanagement-lippe.de/>; zuletzt aufgerufen am 26.08.2013.
- GÄNGEVIERTTEL E.V. (2013): Leerstandsmelder. <http://www.leerstandsmelder.de/>; zuletzt aufgerufen am 12.07.2013.
- GATZWEILER HANS-PETER, MILBERT ANTONIA (2009): Schrumpfende Städte wachsen und wachsende Städte schrumpfen. In Informationen zur Raumentwicklung Heft 7.2009. [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/lzR/2009/7/Inhalt/DL\\_GatzweilerMilbert.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/lzR/2009/7/Inhalt/DL_GatzweilerMilbert.pdf?__blob=publicationFile&v=2); zuletzt aufgerufen am 19.08.2013.
- GEMEINDE ALTENDORF LEERSTANDSOFFENSIVE BRÜCKENLAND BAYERN-BÖHMEN (2013): Leerstandsoffensive Brückenland Bayern-Böhmen. <http://www.leerstandsoffensive.eu/>; zuletzt aufgerufen am 27.08.2013.
- GOOGLEMAPS (2013): GoogleMaps. <https://maps.google.de/maps?hl=de&tab=ll>; zuletzt aufgerufen am 06.09.2013.
- JUNG WOLFGANG (2013): LUFTPOST Friedenpolitische Mitteilungen aus der US-Militärregion Kaiserslautern/Ramstein LP 058/12-09.03.2012. [http://www.luftpost-kl.de/luftpost-archiv/LP\\_12/LP05812\\_090312.pdf](http://www.luftpost-kl.de/luftpost-archiv/LP_12/LP05812_090312.pdf); zuletzt aufgerufen am 06.09.2013.
- LEHRSTUHL REGIONALENTWICKLUNG UND RAUMORDNUNG (2013): Wirkungen der Verlagerung der Rhein-Main Air Base von Frankfurt/Main nach Ramstein und Spangdahlem. <http://www.uni-kl.de/rur/beratung-und-projekte/angewandte-projekte/rhein-main-airbase.html>; zuletzt aufgerufen am 06.09.2013.
- LOKALE AKTIONSGRUPPE (LAG) WESTRICH (2013): ILE-Region Westrich. <http://www.ile-westrich.de/24/>; zuletzt aufgerufen am 05.09.2013.
- MINISTERIUM DES INNERN UND FÜR SPORT (2008): Landesentwicklungsprogramm (LEP IV).

- <http://ris.rlp.de/index.php?id=42971>; zuletzt aufgerufen am 20.08.2013.
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, ERNÄHRUNG, WEINBAU UND FORSTEN (2013): Impulsregionen Rheinland-Pfalz. [http://www.impulsregionen.rlp.de/Internet/global/inetcntrmwvlw.nsf/dlr\\_web.xsp?src=3B3Q4R0X47&p1=72898C4F55&p3=2Q9X9V1UP4&p4=O6A810Q6RB](http://www.impulsregionen.rlp.de/Internet/global/inetcntrmwvlw.nsf/dlr_web.xsp?src=3B3Q4R0X47&p1=72898C4F55&p3=2Q9X9V1UP4&p4=O6A810Q6RB); zuletzt aufgerufen am 05.09.2013
- MIOGA MANFRED (2011): Präsentation zum Thema „Strategisches Leerstandsmanagement“ am 10.11.2011 in Mitwitz. [http://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebaufoerderung/4\\_iic6\\_modellvorhaben\\_osm\\_tw\\_leerstand\\_miosga.pdf](http://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebaufoerderung/4_iic6_modellvorhaben_osm_tw_leerstand_miosga.pdf); zuletzt aufgerufen am 22.08.2013.
- STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2013a): Regionaldatenbank Deutschland. <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/logon>; zuletzt aufgerufen am 26.07.2013.
- STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2013b): Zensus 2011. . <https://ergebnisse.zensus2011.de/>; zuletzt aufgerufen am 26.07.2013.
- STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2013c): Gebiet und Bevölkerung - Haushalte. [http://www.statistik-portal.de/Statistik-Portal/de\\_jb01\\_jahr4.asp](http://www.statistik-portal.de/Statistik-Portal/de_jb01_jahr4.asp); zuletzt aufgerufen am 15.08.2013.
- STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2013d): Gebäude und Wohnen - Wohnungen nach Art der Nutzung. [http://www.statistik-portal.de/Statistik-Portal/de\\_jb08\\_z6.asp](http://www.statistik-portal.de/Statistik-Portal/de_jb08_z6.asp); zuletzt aufgerufen am 15.08.2013.
- STATISTISCHES BUNDESAMT (2013): GENESIS-Online Datenbank. <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/logon>; zuletzt aufgerufen am 26.07.2013.
- TECHNISCHE UNIVERSITÄT KAISERLAUTERN (2009): Großes Studienprojekt Wintersemester 2008/2009 - Sommersemester 2009 Leere Räume? Monitoring und Prognose von Wohngebäudeleerständen im ländlichen Raum. [http://cpe.arubi.uni-kl.de/wp-content/uploads/2010/01/GSP\\_LeereR%C3%A4ume\\_Endbericht.pdf](http://cpe.arubi.uni-kl.de/wp-content/uploads/2010/01/GSP_LeereR%C3%A4ume_Endbericht.pdf); zuletzt aufgerufen am 20.08.2013.
- SPEHL, HARALD (Hrsg.) (2011): Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen Räumen. E-Paper der ARL Nr. 12, Hannover. [http://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/e-paper\\_der\\_arl\\_nr12.pdf](http://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/e-paper_der_arl_nr12.pdf); zuletzt aufgerufen am 23.07.2013.

## **Sonstige Quellen**

EIGENE ORTSBEGEHUNG (2013): Ortsbegehungen und Leerstandserhebung in ausgewählten Gemeinden der ILE-Region Westrich im September 2013.

EXPERTENGESPRÄCHE ORTSBÜRGERMEISTER (2013): Expertengespräche mit allen 16 Ortsbürgermeistern oder deren Vertretern anhand eines Gesprächsleitfadens.

STATISTISCHES BUNDESAMT (2013): Beantwortung der Datenanfrage und Datenlieferung am 09.07.2013.

STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ (2013): Beantwortung der Datenanfrage und Datenlieferung am 10.07.2013.

VERBANDSGEMEINDE LANDSTUHL (2013): Ortsbegehungen und Leerstandserhebung in allen Ortsgemeinden durch Gemeindemitarbeiter im August 2013.

# Anhang

## Leitfaden Expertengespräch

### Allgemeine Fragen:

1. Wie bewerten Sie Ihre Gemeinde in Hinblick auf die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur?
2. Wie bewerten Sie Ihre Gemeinde in Hinblick auf die Ausstattung mit Verkehrsinfrastruktur?
3. Wie bewerten Sie Ihre Gemeinde in Hinblick auf Einkaufsmöglichkeiten?
4. Wie bewerten Sie Ihre Gemeinde in Hinblick auf das Wohnraumangebot? (Wohnungstypen, Gebäudezustand, Größe, Grundriss, Zuschnitt? Ist das Angebot an die Nachfrage angepasst?)
5. Wie bewerten Sie Ihre Gemeinde in Hinblick auf ansässige Gewerbebetriebe und das Angebot an Arbeitsplätzen?
6. Wie sehen Sie die Zukunft Ihrer Gemeinde – zukünftige Probleme und Chancen?
7. Gibt es Alleinstellungsmerkmale Ihrer Gemeinde?
8. Wie sehen Sie insbesondere das Problem des Demographischen Wandels in Ihrer Gemeinde?
9. Wie stark ist ihre Gemeinde durch die Gruppe der Amerikaner beeinflusst? Wie viele Amerikaner wohnen in der Gemeinde? Wie zeigt sich der Einfluss – positiv oder negativ?
10. Wie gestaltet sich die aktuelle planungsrechtliche Situation in Ihrer Gemeinde im Hinblick auf Wohnraumbedarf und Potentialflächen nach Flächennutzungsplan und Bebauungsplänen in/vor Aufstellung?
11. Wie gestaltet sich die aktuelle Nachfrage nach Bauland? Welche Zielgruppen fragen hauptsächlich nach?

### Spezifische Fragen zum Thema Leerstand:

12. Wie schätzen Sie die Leerstandssituation in Ihrer Gemeinde, auch im Vergleich zu anderen Gemeinden der Region, ein?
13. Wo liegen die Hauptbereiche beim Problem Leerstand?
14. Rückt das Leerstandsproblem schon in den Fokus des öffentlichen Interesses?
15. Was sind Ihrer Meinung nach die Gründe für die vorhandenen Leerstände? (nicht der Nachfrage angepasster Wohnraum, überzogene Preisvorstellungen der Eigentümer, Desinteresse der Eigentümer am Objekt, keine Einigkeit unter Eigentümergemeinschaften, Demographischer Wandel allgemein, schlechter Zustand der Bausubstanz, etc.)
16. Beziehen sich die Leerstände hauptsächlich auf Wohngebäude oder auch auf gewerbliche Nutzung?
17. Weist Ihre Gemeinde einen hohen Leerstandsanteil an alten Hofanlagen und Landwirtschaftsgebäuden auf?
18. Wird eine eventuelle Leerstandsproblematik in Ihrer Gemeinde durch ansässige Amerikaner abgeschwächt?
19. Hat Ihre Gemeinde bereits Maßnahmen gegen leerstehende Bausubstanz unternommen? Wenn ja, welche?

*Zusätzliches Einzeichnen von diversen Fragestellungen in aktuellen Katasterplan. Katasterplan und Zeichenmaterial wird mitgebracht.*

## Zeitplanung Expertengespräche

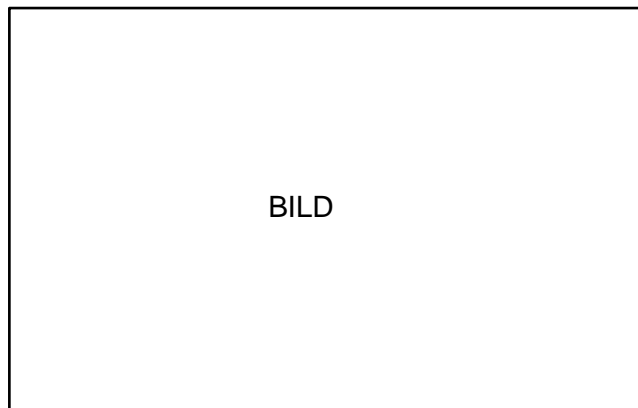
JULI	Bruchmühbach-Miesau				Ramstein-Miesenbach				Landstuhl		
	Dienstag 16	Mittwoch 17	Donnerstag 18	Freitag 19	Samstag 20	Sonntag 21	Montag 22	Dienstag 23	Mittwoch 24	Donnerstag 25	Freitag 26
08:00 - 11:00	Lambsborn			Hütschenhausen							
11:00 - 14:00	Gerhardsbrunn							Kottweiler-Schwanden	Landstuhl*		
14:00 - 17:00	Bruchmühbach-Miesau	Martinshöhe						Ramstein-Miesenbach	Landstuhl**		
17:00 - 20:00	Langwieden			Niedermohr				Steinwenden			

\*Die Expertengespräche mit den einzelnen Ortsgemeinden fanden im Block statt

\*\*Das Expertengespräch zur Stadt Landstuhl fand am 13.08.2013 statt

## Standardisierter Erhebungsbogen

Ort: \_\_\_\_\_  
 Straße: \_\_\_\_\_  
 Hausnr.: \_\_\_\_\_  
 Baujahr: \_\_\_\_\_  
 Grundstücksgröße: \_\_\_\_\_  
 Bebaute Fläche: \_\_\_\_\_  
 Freifläche: \_\_\_\_\_



### Gebäudeeigenschaften

Ursprüngliche Nutzung: Wohnen Gewerbe Mischnutzung

Art der Gewerbenutzung: \_\_\_\_\_ Art der Mischnutzung: \_\_\_\_\_

Gebäudetyp: EFH MFH DH RH

Anzahl der Geschosse: \_\_\_\_\_ Anzahl der Wohnungen: \_\_\_\_\_

Gebäudezustand:

	+	o	-	Bemerkung
Dach				
Fassade				
Fenster				
Türen				
Gesamteindruck				

Wärmedämmung: ja nein

### Wohnqualität

Balkon Anz. der Wohnungen: \_\_\_\_\_ Bemerkung: \_\_\_\_\_

Terrasse Anz. der Wohnungen: \_\_\_\_\_ Bemerkung: \_\_\_\_\_

Gartenzugang Anz. der Wohnungen: \_\_\_\_\_ Bemerkung: \_\_\_\_\_

### Parksituation

Einzelgarage/Carport Gemeinschaftsanlagen TG/Parkhaus

Stellplätze Grundstück Stellplätze öffentl. Raum

### Topographie

eben mäßig abfallend stark abfallend

**Besonderheiten (Lärm, Natur, Eindrücke, Nähe zur Sozial-, Freizeiteinrichtungen etc.):**

---



## **Verfassererklärung**

Versicherung der selbstständigen Anfertigung

Hiermit versichere ich, dass ich die vorliegende Ausarbeitung selbstständig verfasst und keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt habe.

Alexander Bromberger

Kaiserslautern, 27.09.2013