



tatort_leere

Das Heft zur Ausstellung

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

der zunehmende Immobilienleerstand als Folge des demografischen Wandels und veränderter Wohnansprüche trifft private Eigentümer genauso wie Kommunen. Nach neusten Schätzungen stehen in Rheinland-Pfalz über 70.000 Einfamilienhäuser leer. Ihre Nachnutzung zu organisieren ist gerade an verkehrsreichen Straßen in ländlichen Räumen oder bei fehlender baulicher Qualität eine große Herausforderung, die nur im Zusammenwirken von Eigentümer und Kommune gelingen kann. Der erste Schritt, die Betroffenen zum Handeln zu aktivieren, ist, sie für das Thema zu sensibilisieren.

Die Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V. setzt an dieser Stelle mit der Wanderausstellung Tatort_Leere an. Sie verwandelt leer stehende Gebäude für jeweils ein Wochenende in lebendige Orte des fachlichen und kulturellen Dialogs. Tatort_Leere erzielte bereits im ersten Ausstellungsjahr eine nicht erwartete Aufmerksamkeit für das Thema Immobilienleerstand. An den bisherigen „Tatorten“ in Pirmasens, Altendiez, Bad Sobernheim, Landau und Jünkerath

konnten viele positive Impulse gesetzt werden. Daher wird die Ausstellung auch weiter durch Rheinland-Pfalz ziehen.

Sie hatten bis jetzt keine Gelegenheit, Tatort_Leere zu besuchen? In diesem Heft können Sie nachlesen, was die Ausstellung zu Leerstandsursachen, Leerstandstypen und Handlungsmöglichkeiten erzählt und was an den bisherigen Tatorten passiert ist.

Unser besonderer Dank gilt allen Beteiligten und Unterstützern des Projektes, Auf- und Abbauhelfern, den zahlreichen Mitwirkenden vor Ort sowie den Referenten und Interviewpartnern.

Kennen Sie das Problem „Leerstand“ vor Ort? Möchten Sie auch aktiv werden? Wir unterstützen Sie gerne darin, Lösungswege für Ihre Kommune zu finden.



Robert Freisberg
Vorstand der Entwicklungs-
agentur Rheinland-Pfalz e.V.

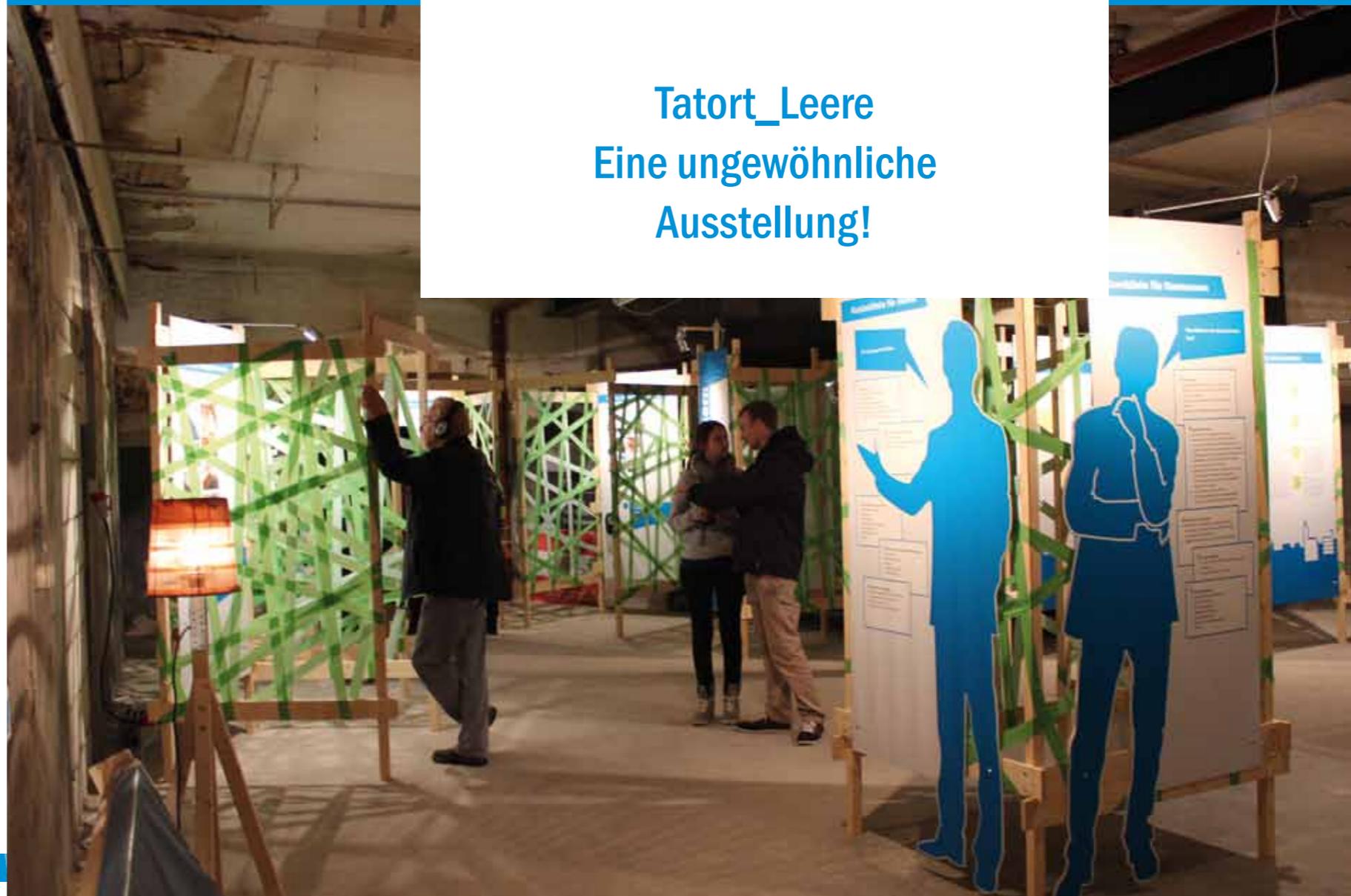


Tatort_Leere: Ein Projekt der Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V.
Projektleitung und Ausstellungsinhalte:
Dipl.-Geogr. Katharina Ertl
Dipl.-Ing. Arne Schwöbel
Dipl.-Geogr. Susanne Tschirschky

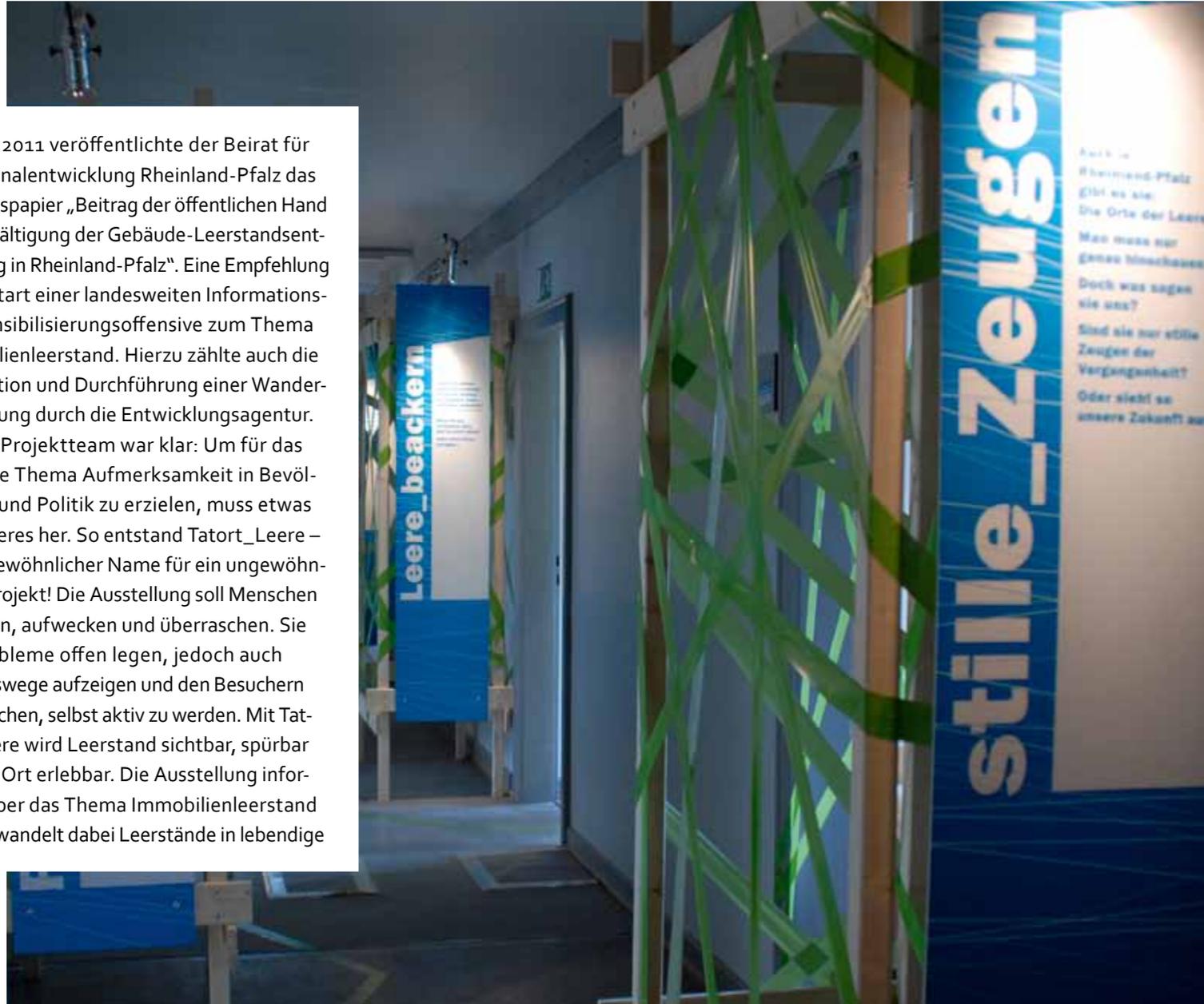
Inhalt

Tatort_Leere – Eine ungewöhnliche Ausstellung!	3
Phänomen Leerstand	9
Leerstandsursachen	10
Leerstandstypen	14
Folgen des Leerstands	20
Leere beackern	23
Leben im Dorf – Leben mittendrin	24
Wohnen, wo einst Traktoren standen	26
Früher Brache – nun quirliges Quartier	28
Wohnen, wo einst gebetet wurde	30
Innenstadtagentur: Servus Leerstand	32
Checkliste für Immobilienbesitzer	34
Checkliste für Kommunen	36
Checkliste für Aktive	38
Die Ausstellung vor Ort	41
Tatort_Leere informiert!	42
Tatort_Leere wird bespielt!	44
Tatort_Leere aktiviert!	46
Tatort_Leere wirkt nach!	49
tatort_leere_kompakt	52

Tatort_Leere Eine ungewöhnliche Ausstellung!



Im Jahr 2011 veröffentlichte der Beirat für Kommunalentwicklung Rheinland-Pfalz das Positionspapier „Beitrag der öffentlichen Hand zur Bewältigung der Gebäude-Leerstandsentwicklung in Rheinland-Pfalz“. Eine Empfehlung darin: Start einer landesweiten Informations- und Sensibilisierungsoffensive zum Thema Immobilienleerstand. Hierzu zählte auch die Konzeption und Durchführung einer Wanderausstellung durch die Entwicklungsagentur. Für das Projektteam war klar: Um für das trockene Thema Aufmerksamkeit in Bevölkerung und Politik zu erzielen, muss etwas Besonderes her. So entstand Tatort_Leere – ein ungewöhnlicher Name für ein ungewöhnliches Projekt! Die Ausstellung soll Menschen bewegen, aufwecken und überraschen. Sie soll Probleme offen legen, jedoch auch Lösungswege aufzeigen und den Besuchern Mut machen, selbst aktiv zu werden. Mit Tatort_Leere wird Leerstand sichtbar, spürbar und vor Ort erlebbar. Die Ausstellung informiert über das Thema Immobilienleerstand und verwandelt dabei Leerstände in lebendige

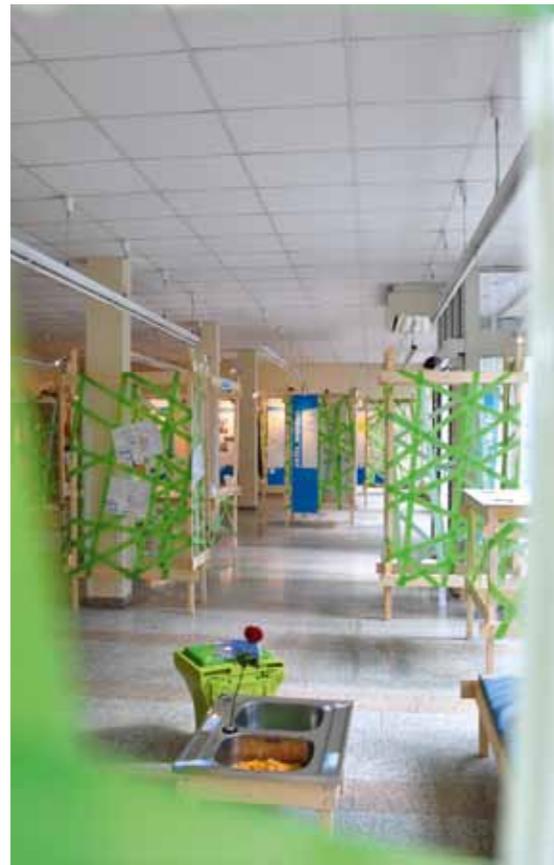


Orte des fachlichen und kulturellen Dialoges. Im Jahr 2012 machte Tatort_Leere in fünf verschiedenen Regionen für jeweils ein Wochenende halt und reaktivierte dabei nicht nur leere Gebäude... Die Ausstellung öffnet jeweils am Freitag mit einem Fachsymposium. Die Vorträge aus Wissenschaft und Praxis nehmen dabei die jeweilige regionsspezifische Leerstandsproblematik in den Fokus. Der anschließende Leerstandsdialog bietet den Bürgern sowie kommunal- und landespolitischen Vertretern die Chance, zusammen mit den Referenten über verschiedene Handlungsansätze zu diskutieren. In enger Zusammenarbeit mit der örtlichen Verwaltung sowie mit lokalen Vereinen und Initiativen organisiert die Entwicklungsagentur ein abwechslungsreiches kulturelles Rahmenprogramm. Durch das Engagement lokaler Künstler, Kulturtreibender und ehrenamtlich Aktiver wird damit auch das Interesse fachfremder Bürger geweckt. Die sonst leer stehenden Ausstellungsgebäude werden für ein Wochenende zum Mittelpunkt des Orts- oder Quartierlebens.





Tatort_Leere „packt“ die Informationen in grünes Tape. Die kreative Inszenierung fachlicher Inhalte in Verbindung mit partizipativen Ausstellungselementen regt die Besucher an, eigene Ideen einzubringen. Sie werden motiviert, sich mit der Leerstandsproblematik in ihrer Gemeinde auseinanderzusetzen. Mitarbeiter der Entwicklungsagentur betreuen die Ausstellung und stehen für Fragen und Anregungen bereit.



Tatort_Leere ist eine Wanderausstellung, die durch das Zusammenspiel mit dem jeweiligen Ausstellungsgebäude und den Unterstützern vor Ort an jedem Standort ein anderes Gesicht erhält. Die Kombination fachlicher und kultureller Beiträge in Verbindung mit außergewöhnlichen Veranstaltungsorten sorgt für große Aufmerksamkeit und ein positives Medienecho.

Ein Jahr nach Projektstart zeigt sich: Tatort_Leere ist ein geeignetes Instrument, um die Bevölkerung und die kommunalpolitisch Verantwortlichen über das Thema Immobilienleerstand aufzuklären und zum Handeln anzuregen. Durch die intensive Vorbereitungsphase werden wichtige Entscheidungsträger miteinander vernetzt. Die Ausstellung rückt das Leerstandsproblem in den Mittelpunkt der öffentlichen Diskussion und signalisiert, dass nicht tatenlos zugeschaut werden kann. Aufgrund der positiven Resonanz und zahlreicher Anfragen von Gemeinden ist Tatort_Leere auch im Jahr 2013 weiter in Rheinland-Pfalz unterwegs!

Ausstellungsorte 2012



*„Auch in Rheinland-Pfalz gibt es sie: Die Orte der Leere!
Man muss nur genau hinschauen...
Sehen Sie unseren Film **Stille Zeugen** auf Ihrem Handy!“*



Phänomen Leerstand



Was ist eigentlich Leerstand?
Wie entsteht er?
Und welche Folgen hat er?
Je intensiver man sich mit dem Thema auseinandersetzt, umso deutlicher wird, dass es den Leerstand nicht gibt. Nahezu alle Gebäudetypen sind von Leerstand betroffen. Die Entstehungsgründe sind vielfältig, oftmals wirken dabei mehrere Faktoren zusammen. Ein wesentliches Anliegen von Tatort_Leere ist es, den Besuchern die komplexen Wirkungszusammenhänge anschaulich näher zu bringen. Wer Tatort_Leere besucht, erhält einen Überblick über die Ursachen des Immobilienleerstands in Rheinland-Pfalz und den vorhandenen Handlungsbedarf.

Ursachen des Leerstands



Nachfragerückgang

In Regionen mit einer Bevölkerungsabnahme geht die Nachfrage nach Immobilien zurück. Es werden weniger Wohnungen, aber auch weniger öffentliche Gebäude (z.B. Schulen) benötigt. Wirtschaftliche Veränderungen wie Konzentrationsprozesse und veränderte Produktionsabläufe verringern zudem die Nachfrage nach gewerblich genutzten Immobilien.



Kleinräumliche Lage

Das unmittelbare Umfeld einer Immobilie beeinflusst ihren Wert und ist ein entscheidender Faktor dafür, ob es zu Leerstand kommt. Verkehr, Lärm oder Luftverschmutzung behindern eine Wiedernutzung. Existiert bereits Leerstand in der Nachbarschaft oder stehen sogar mehrere leere Gebäude nebeneinander, verschlechtert sich das Image des ganzen Gebietes und die Vermarktung des Objektes wird schwieriger.



Überzogene Wertvorstellungen

Immobilien gelten noch immer als solide Kapitalanlage, die bestenfalls im Wert steigt bzw. diesen zumindest beibehält. Die Immobilienwerte in wachstumsschwachen Regionen sinken jedoch mittlerweile größtenteils. Oft liegen dort die Wertvorstellungen der Eigentümer bei Verkauf oder Vermietung weit über dem realistisch erzielbaren Preis. Passt der Eigentümer sich nicht der aktuellen Marktlage an, entsteht dauerhafter Leerstand!



Immobilieigenschaften

Zahlreiche Gebäude entsprechen oft nicht mehr unseren heutigen Ansprüchen. Gründe hierfür sind unter anderem eine unzureichende Modernisierung oder unzeitgemäße Grundstückszuschnitte. Diese Mängel können nur mit erheblichem Kapitaleinsatz behoben werden. Die Nachnutzung wird oftmals durch den hohen Investitionsbedarf unrentabel und durch fehlende Erweiterungs- und Umbaumöglichkeiten (z.B. Denkmalschutz) erschwert.



Nachfrageveränderung

Im Zuge des demografischen Wandels werden wir nicht nur weniger, sondern auch immer älter. Ältere Menschen stellen andere Anforderungen an ihren Wohnraum als junge Leute. Statt der auf Familien ausgerichteten Einfamilienhäuser werden vermehrt altengerechte Wohnungen benötigt. Auch die Veränderung der Lebensstile wirkt sich auf die Wohnbedürfnisse aus (z.B. mehr Singlehaushalte). Die Ansprüche an Gewerbeimmobilien verändern sich ebenfalls: Gefragt werden zunehmend größere Flächen sowie flexible Erweiterungsmöglichkeiten. Aufgegebene Produktions- und Verkaufsstätten entsprechen oftmals nicht mehr den heutigen Anforderungen und können nur schwer wiedergenutzt werden.



Lokale Infrastruktur

Das Vorhandensein von Versorgungs-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen, Ärzten etc. beeinflusst die Wohnstandortwahl, also den Zu- und Wegzug. In den vergangenen Jahren hat sich vor allem in kleinen Dörfern das Angebot im Bereich der Nahversorgung wie auch sozialer Einrichtungen bereits verringert. Gemeinden werden hierdurch als Wohnort immer unattraktiver und Leerstand entsteht. Auch die Standortwahl von Unternehmen hängt stark von der vorhandenen harten Infrastruktur wie Verkehrsanbindung oder Internetverfügbarkeit ab. Sind diese unzureichend, können gewerbliche Immobilien und Flächen nur schwer vermarktet werden.



Emotionale Bindungen

Emotionale Bindungen an Immobilien erschweren deren Wiedernutzung. Sie sind ein Grund dafür, dass Gebäude nicht zum Kauf angeboten werden, bestimmte Nachnutzungen ausgeschlossen oder notwendige Umbaumaßnahmen verhindert werden. Dies trifft vor allem auf Kirchen und Wohngebäude zu.

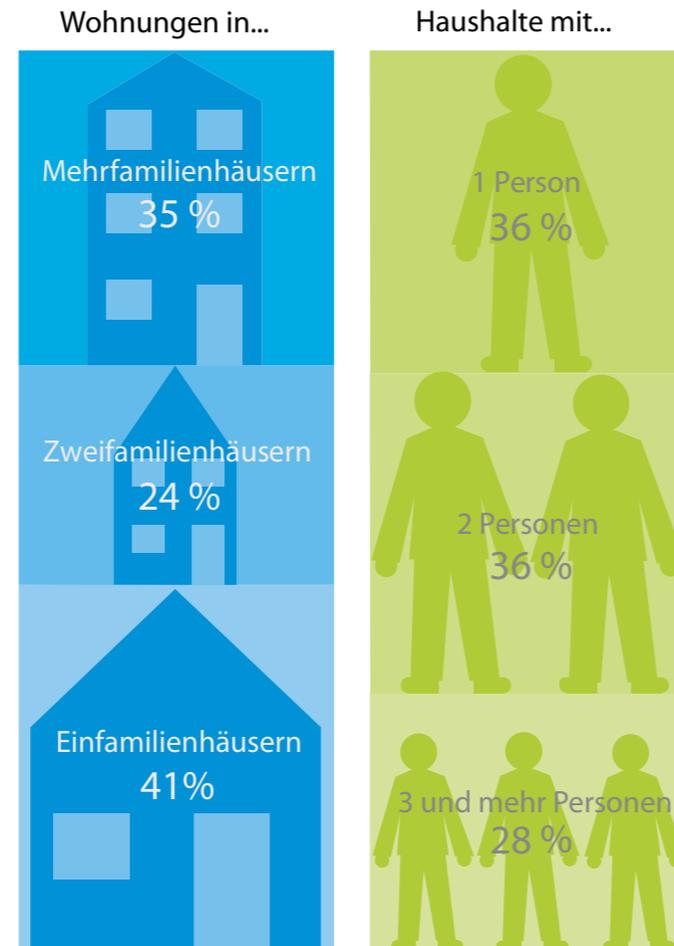
„Viele kleinere Gemeinden haben in der jüngeren Vergangenheit zu sehr auf Neubaugebiete gesetzt. Doch der erwartete Zuzug junger Familien blieb aus. Die Folge sind Geisterneubaugebiete mit immensen Folgekosten für die Gemeinden und Leerstände im Bestand.“

Prof. h.c. Dr.-Ing. Karl Ziegler, Universität Kaiserslautern

Ursachen des Leerstandes in Wohngebäuden

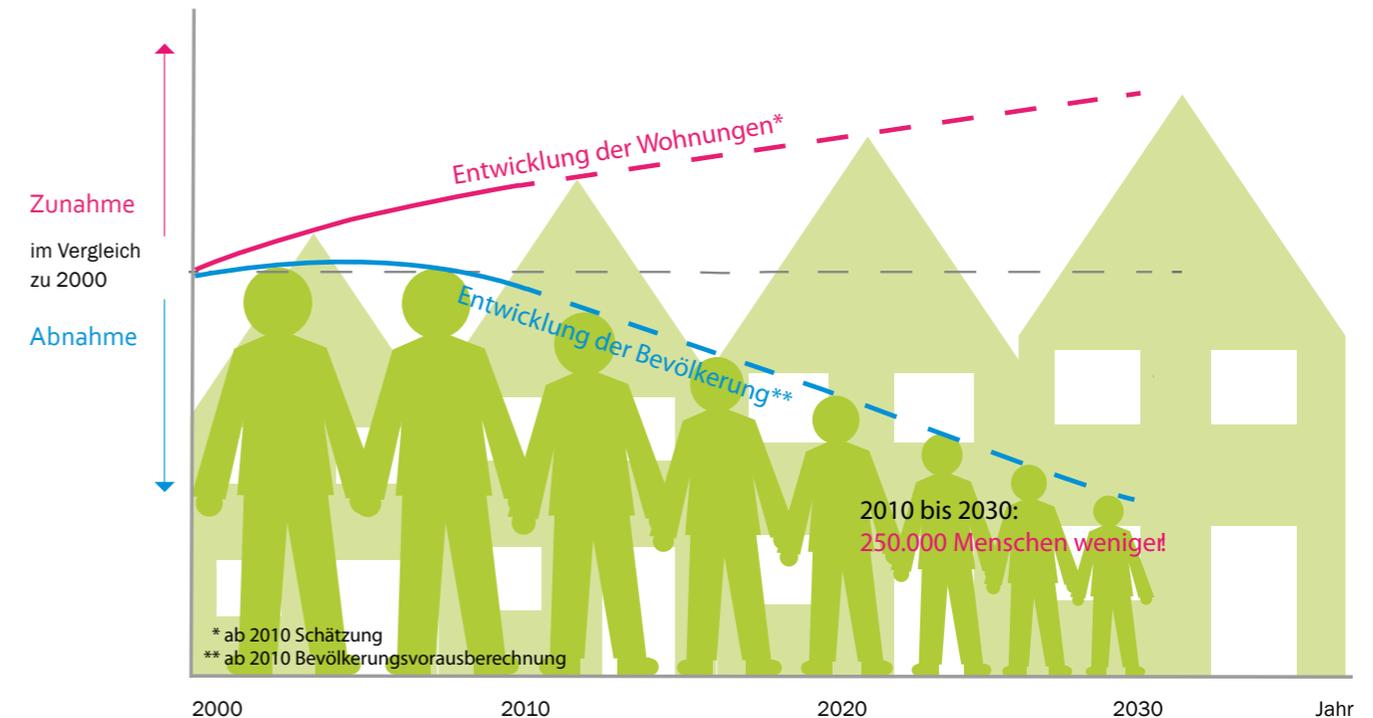
Bis zum Jahr 2030 werden wir in Rheinland-Pfalz 250.000 Menschen weniger sein. Trotzdem entstehen immer noch neue Wohnungen – im Jahr 2010 waren es 8.000. Fest steht: Die Lücke zwischen Wohnungsnachfrage und Angebot wird immer größer! Hiervon sind Gebiete mit starkem Bevölkerungsrückgang besonders betroffen.

Wir werden nicht nur älter und weniger, auch unsere Art zu wohnen verändert sich! Immer mehr Menschen leben alleine. Den damit verbundenen Rückgang der Nachfrage nach Einfamilienhäusern können auch unsere veränderten Wohnansprüche (steigender Flächenanspruch pro Kopf, längeres Wohnen im eigenen Haus etc.) nicht ausgleichen. Aktuell gibt es in Rheinland-Pfalz 1 Million Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) aber nur ½ Million Familienhaushalte. Über 70.000 Eigenheime stehen in unserem Bundesland schon heute leer – und es werden immer mehr!



Im Jahr 2010 lebte rund ein Viertel der Rheinland-Pfälzer in einem Drei- und Mehrpersonenhaushalt. Weit über die Hälfte der Wohnungen in Rheinland-Pfalz befinden sich jedoch in Ein- oder Zweifamilienhäusern.

Struktur des Wohnungsbestands und der Haushaltsgrößen in Rheinland-Pfalz, Daten: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz



Ausgehend vom Jahr 2000 nimmt die Anzahl der Wohnungen in Rheinland-Pfalz weiter zu. Die Bevölkerung geht hingegen deutlich zurück.

Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung von 2000 bis 2030 in Rheinland-Pfalz, Daten: Statistisches Landesamt RLP

Leer stehende Wohngebäude

Ein- und Zweifamilienhäuser

Die meisten Wohngebäude in Rheinland-Pfalz sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Demnach bilden sie auch die deutliche Mehrheit der leer stehenden Wohngebäude. Zentrale Lagen sind genauso betroffen wie Wohngebiete der Nachkriegszeit. In Ortskernen mit stark befahrenen Straßen stehen heute schon zahlreiche Häuser leer. Erscheinungsbild und Attraktivität der ganzen Gemeinde leiden. Eine Wiedernutzung wird durch Lärmbelastung, mangelnde Gebäudequalitäten, unzeitgemäße Haus- und Grundstückszuschnitte sowie fehlende Erweiterungsmöglichkeiten erschwert. Leerstände in den Wohngebieten der 60er und 70er Jahre sind bislang weniger sichtbar. Allerdings steht ein Generationenwechsel an – sehr viele Eigentümer sind mittlerweile über 70 Jahre alt! Die künftigen Erben sind oftmals nicht an einer Eigennutzung interessiert. Das Überangebot in einigen Regionen erschwert die Vermarktung der geerbten Immobilien.



Mehrfamilienhäuser

In Rheinland-Pfalz gibt es vergleichsweise wenige Mehrfamilienhäuser. Der Großteil dieses Immobilientyps befindet sich in den größeren Städten des Landes und damit ebenso die Leerstände. In Mehrfamilienhäusern entsteht Leerstand seltener durch einen Nachfragerückgang: Gründe sind vielmehr Qualitätsmängel in der Gebäudesubstanz oder ein schlechtes Quartiersimage – wie das von sozialen Brennpunkten. Oftmals stehen nur einzelne Wohnungen leer, manchmal aber auch ganze Gebäude.



Gewerbeleerstand

Einzelhandel

Immer mehr inhabergeführte, kleinere Geschäfte werden aufgegeben – in den vergangenen Jahren auch größere Kaufhäuser. Gleichzeitig konzentriert sich das Einzelhandelsangebot zunehmend auf die größeren Städte. In ländlichen Gemeinden gibt es oft keine Möglichkeit mehr, alltägliche Dinge einzukaufen. In Oberzentren wie Mainz, Trier oder Kaiserslautern stehen meist in den Randgebieten der Fußgängerzonen und in einzelnen Stadtteilzentren Geschäfte leer. In Mittelzentren wie Pirmasens, Landau und Idar-Oberstein sind bereits auch zentrale Einkaufslagen vermehrt von Leerstand betroffen. Aufgrund ihrer Lage in stark besuchten Bereichen beeinträchtigen diese Leerstände das Stadtbild.

Büros

Bürogebäude stehen überwiegend in den Stadtzentren. Ihr Erdgeschoss wird oft durch Geschäfte, Cafés und Restaurants genutzt. Obwohl bereits heute viele Büros nicht mehr benötigt werden, werden weiterhin neue Geschäftsräume geschaffen. Bestehende Büros entsprechen häufig nicht mehr den heutigen Ansprüchen von Unternehmen. In strukturschwachen Räumen geht die Nachfrage nach Büroflächen insgesamt zurück.

Gastronomie

Die Konkurrenz und die Notwendigkeit kontinuierlicher Investitionen im Gastgewerbe sind hoch. In Regionen mit Bevölkerungsrückgang und schwieriger wirtschaftlicher Entwicklung sinkt die Nachfrage im Gastgewerbe insgesamt. Leer stehende Cafés, Restaurants sowie Hotels sind die Folge. Die Gastwirtschaft als Mittelpunkt des dörflichen Lebens gibt es vielerorts nicht mehr.

Landwirtschaft

In den vergangenen Jahren wurden in Rheinland-Pfalz jährlich rund 900 landwirtschaftliche Betriebe aufgegeben. Die Wohnhäuser bleiben häufig bewohnt. Die einstigen Wirtschaftsgebäude können allerdings nur schwer wiedergenutzt werden und stehen oft leer. Verfallende Höfe beeinträchtigen nicht nur das Ortsbild, sondern verändern auch den Charakter einer ganzen Landschaft.

Lagerung und Produktion

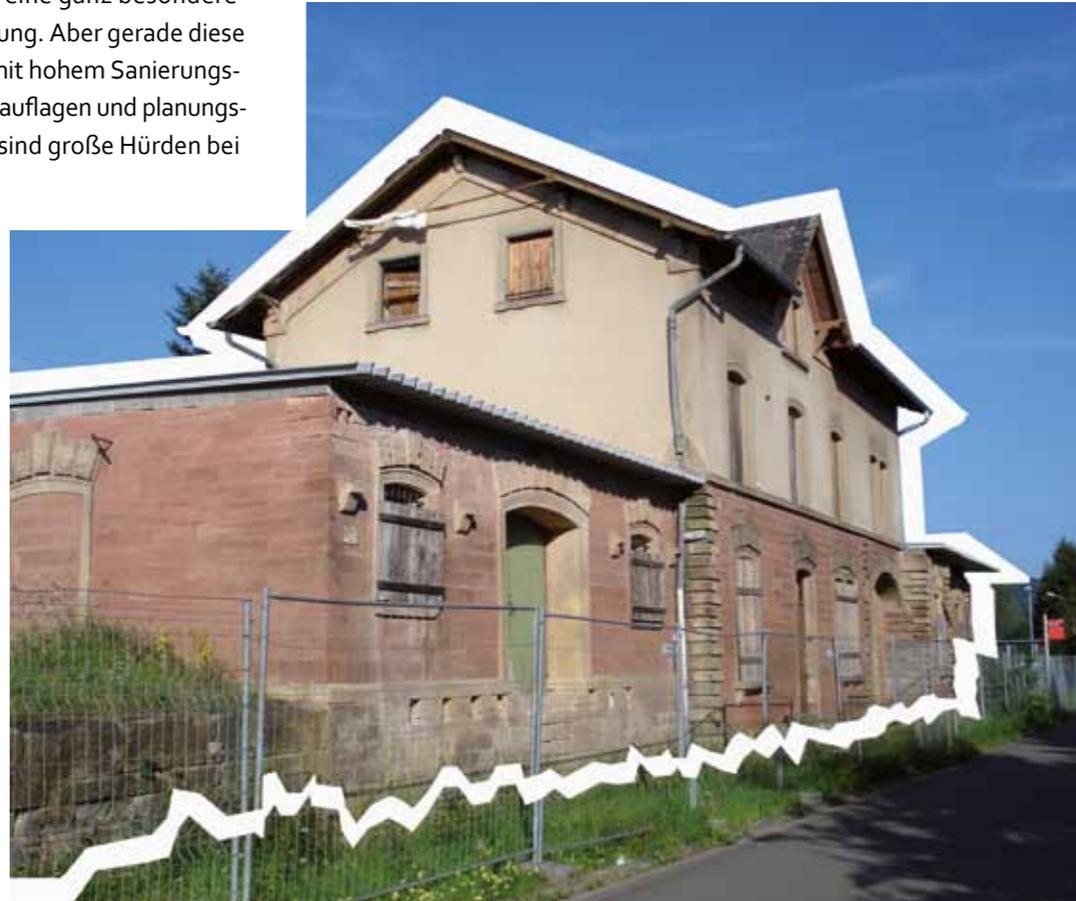
Aufgrund von Unternehmensverlagerungen und -insolvenzen kommt es bei Lager- und Produktionsgebäuden zu Leerständen. Veränderte Anforderungen an gewerbliche Immobilien machen Wiedernutzungen schwierig. Besonders problematisch sind große Lager und Produktionsstätten der Schwerindustrie. Eine neue Nutzung wird hier durch mögliche Altlasten und rechtliche Hürden erschwert.



Leerstand in öffentlichen Gebäuden

Bahnhöfe

Bis auf wenige Ausnahmen sind die Empfangsgebäude von Bahnhöfen für den Bahnbetrieb entbehrlich geworden. Wo früher Verkaufschalter, Warte-, Lager- und Betriebsräume rege belebt waren, trifft man heute auf Leere, Stillstand und zunehmenden Verfall. Durch ihre spezielle Architektur und ihre zentrale Lage haben Bahnhöfe eine ganz besondere städtebauliche Bedeutung. Aber gerade diese Faktoren, kombiniert mit hohem Sanierungsbedarf, Denkmalschutzauflagen und planungsrechtlichen Vorgaben, sind große Hürden bei der Nachnutzung.



Schulen

Demografischer Wandel heißt auch, dass es immer weniger Schüler gibt. Schulen müssen zusammengelegt und ganze Standorte geschlossen werden. Leere Schulgebäude befinden sich oftmals in den Ortskernen, aber auch in Randlagen. Nutzer für die vielen großen Räume sind schwer zu finden.



Kirchen

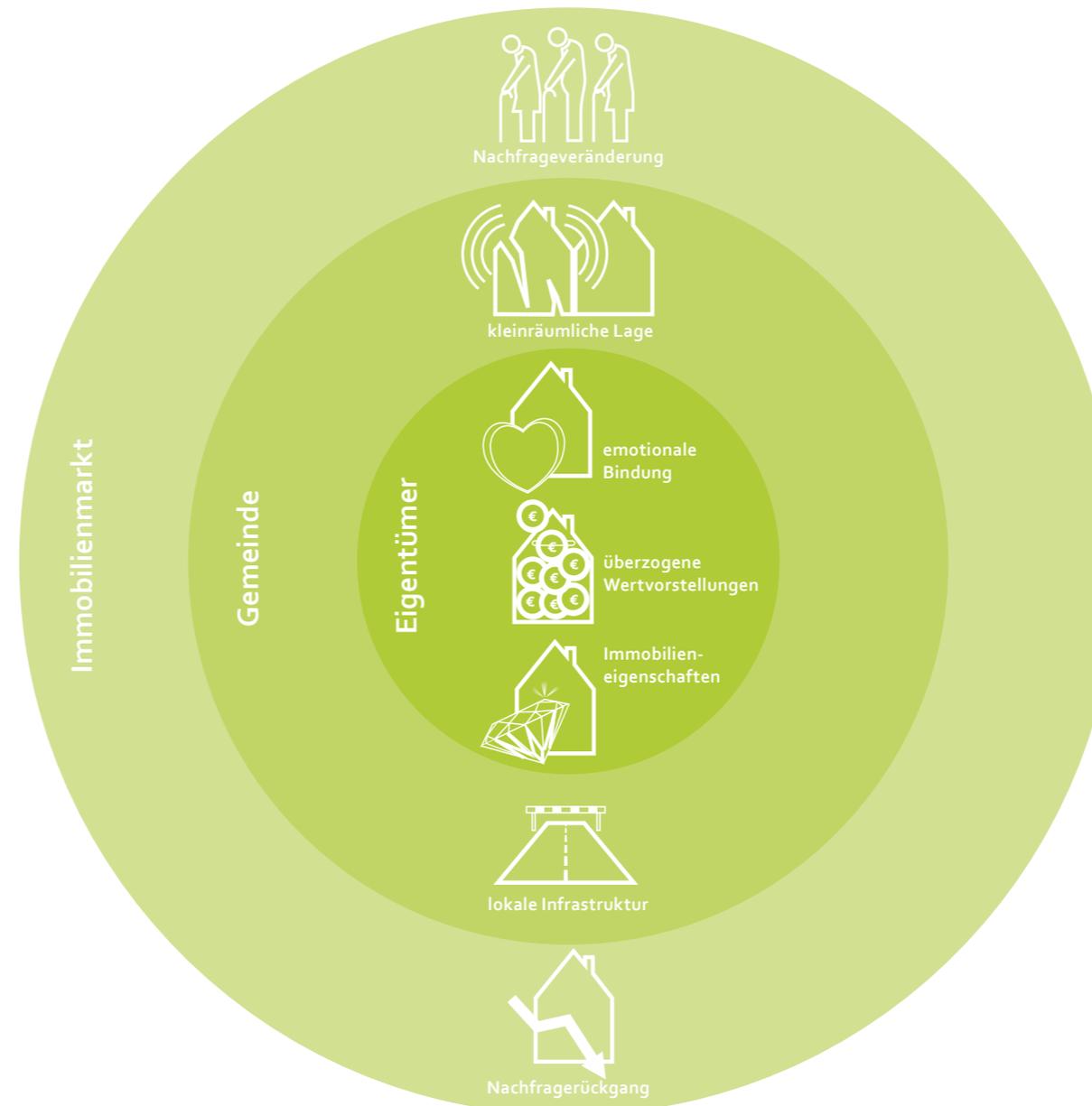
Immer weniger Menschen in Deutschland gehören einer christlichen Gemeinde an. Bereits heute werden daher manche Kirchen nicht mehr gebraucht. Umnutzungsideen treffen oftmals auf glaubensbedingte Widerstände. Besonders die Kirchengebäude aus der Vorkriegszeit haben eine herausragende Bedeutung für das Erscheinungsbild und die Geschichte eines Ortes – zunächst werden daher neuere Kirchenbauten aufgegeben. Emotionale Gründe und die spezielle Architektur schränken die Nachnutzungsmöglichkeiten ein.



Folgen des Leerstands

Leerstand ist ein normaler Bestandteil des Immobilienmarktes. Durch Nutzerwechsel kommt es immer wieder zu vorübergehenden Leerständen. Leerstand wird erst dann zum Problem, wenn er sich verfestigt und räumlich konzentriert auftritt. Die Lebensqualität sinkt, die Attraktivität des Ortes nimmt ab – eine Abwärtsspirale kommt in Gang: Zunächst sind nur einzelne Häuser betroffen, dann ganze Straßenzüge und Quartiere und schließlich sterben ganze Orte aus. Noch ist die Situation in Rheinland-Pfalz nicht derart dramatisch. Wer aber genau hinschaut, wird auch in seinem Ort leer stehende Wohnhäuser und Ladenlokale,

ungenutzte Wohnungen und Büros, eine stillgelegte Fabrik, vielleicht sogar ein nicht mehr genutztes Schulgebäude finden. In manchen Gemeinden entstehen „Geisterneubaugebiete“ die nicht vermarktet werden können. Alles deutet darauf hin, dass die Zahl der Leerstände in den nächsten Jahren weiter zunimmt. Für einige Dörfer wird das beschriebene Negativszenario dann irgendwann Realität! Um dies zu vermeiden, muss frühzeitig gegengesteuert und an den Ursachen des Leerstands angesetzt werden. Leerstandsbewältigung fängt beim Umgang mit dem einzelnen Objekt an, muss aber auch die Rahmenbedingungen berücksichtigen.



Man muss wissen, wie Leerstand entsteht, um diesen zu bewältigen. Die verschiedenen Leerstandsursachen (= Lösungsansätze) können drei Handlungsebenen (Eigentümer, Gemeinden, Immobilienmarkt) zugeordnet werden. Ein Eigentümer kann nur bestimmte Probleme selbst lösen: So kann er seine Immobilie zwar aufwerten, das Wohnumfeld und die Nachfrage am Immobilienmarkt jedoch nicht verändern.

*„Welche Arten von Gebäuden
stehen in meiner Gemeinde
leer?“*

.....
.....
.....



*„Was könnten Ursachen
hierfür sein?“*

.....
.....
.....

*„Welche Bereiche in meiner
Gemeinde sind besonders von
Leerstand betroffen?“*

.....
.....
.....

Leere_beackern



Leben im Dorf – Leben mittendrin

Bürgermeister Klaus Lütkefedder stellt das Wallmeroder Modell vor – ein Konzept gegen die Verödung von Dorfkernen.

Was vorher war!

Die Verbandsgemeinde Wallmerod, kein Einzelfall: Vermehrter Leerstand in den Ortszentren, geringer Zuzug junger Familien und ungenutzte erschlossene Neubaugebiete.

Was geschehen ist!

Alle 21 Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde weisen seit 2004 keine Neubaugebiete mehr aus und setzen damit auf Innen- vor Außenentwicklung. Mit einem kommunalen Aktions- und Förderprogramm wird das Wohnen in den Ortskernen gefördert. In acht Jahren konnten über 130 Objekte umgebaut werden. 80 Prozent aller Förderungen gingen an junge Familien. Das Wallmeroder Modell stärkt die Regionalwirtschaft – die Gesamtwertschöpfung liegt seit Beginn bei rund 20 Millionen Euro.

VORHER



NACHHER



„Wir müssen die Attraktivität unserer Ortskerne erhalten – weitere Neubaugebiete auszuweisen bedeutet die Struktur unserer kleinen Ortschaften zu zerstören.“

Bürgermeister Klaus Lütkefedder über das Wallmeroder Modell

Was heute ist!

Einen Zuschuss der Verbandsgemeinde von maximal 1.000 Euro pro Jahr auf die Dauer von fünf Jahren erhält jeder...

... beim Erwerb und der Sanierung alter Bausubstanz.

... bei der Bebauung von Baulücken im Innenbereich.

... beim Abriss alter Gebäude und Neubau an gleicher Stelle.

Die Dorfbörse der Verbandsgemeinde zeigt aktuell und übersichtlich, welche Gebäude auf dem Markt sind.

„Leben mittendrin“ ist mittlerweile mehr als „Leben im Dorf“. Das Ziel, die Attraktivität der Dorfkern zu steigern, haben sich nun sogar der Kulturbereich und die Unternehmen gesetzt.



Wohnen, wo einst Traktoren standen

Michael Comtesse aus Gimsbach baute einen Stall zum Wohnhaus um.

Was vorher war!

Im 18. Jahrhundert wurde der Bauernhof erbaut. 1992 ist der Betrieb aufgegeben worden. Vor dem Umbau stand das Wirtschaftsgebäude zehn Jahre leer.

„Das hat viel Freude gemacht!“

Michael Comtesse

Was geschehen ist!

Der Umbau dauerte 1½ Jahre: Aus der Scheune wurde ein Wohngebäude, der Schweinestall ist heute eine Werkstatt und ein Carport entstand. Wärmepumpe, Solarthermie und Photovoltaikanlage versorgen den ehemaligen Bauernhof heute mit erneuerbarer Energie. Neben einem Architekten waren viele freiwillige Helfer im Einsatz. Mittel aus der Dorferneuerung und ein Kredit der KfW-Bank haben Michael Comtesse bei seinem Vorhaben unterstützt.



Was heute ist!

Mit viel Enthusiasmus und einem ausgefeilten Plan wurde nicht nur historische Bausubstanz erhalten, sondern auch ein Stück Familiengeschichte bewahrt. 300 m² modernster Wohnraum können mit geringem Aufwand alten- oder familiengerecht umgestaltet werden und damit flexibel an die Bedürfnisse der Bewohner angepasst werden.

Wohnen, wo einst gebetet wurde

Architekt Thomas Lill baute eine Kirche in Otterberg zum Wohnhaus für Heidi Bandi um.

Was vorher war!

Vor 40 Jahren wurde die neuapostolische Kirche in Otterberg erbaut. 1 ½ Jahre stand sie leer, bevor sie das Wohnhaus der Familie Bandi wurde.



„Für mich war ganz klar: Ich baue kein neues Haus – ich suche uns etwas Altes!“

Heidi Bandi

VORHER



Was geschehen ist!

Nur zehn Monate dauerte es, bis aus der ehemaligen Kirche das neue Eigenheim wurde. Zwei Etagen aus Holz wurden in das Kirchenschiff eingezogen. Drei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, ein Bad und ein Wohnbereich entstanden. Viel handwerkliches Know-how, ein Architekt und der starke Wunsch nach einem individuell gestalteten Eigenheim ließen den Umbau gelingen. Die gut erhaltene Bausubstanz des Objektes ermöglichte eine verlässliche Kostenkalkulation.

Was heute ist!

Ein einzigartiges Wohnerlebnis! Wo früher der Altar stand, wird heute gemütlich auf der Couch zusammengesessen. Im Erdgeschoss bietet ein großzügiger heller Wohn- und Essbereich viel Platz. Wer kann schon im Licht bunter Kirchenfenster frühstücken?



NÄCHSTER



Früher Brache – nun quirliges Quartier

Markus Demuth entwickelte ein lebendiges Stadtquartier auf einer innerstädtischen Brachfläche in Landau.

Was vorher war!

Außer temporär genutzten Lagerflächen und kurzen Zwischennutzungen lag das ehemalige Industriegelände rund 40 Jahre brach – und das mitten in der Stadt!

Was geschehen ist!

2002 kaufte Markus Demuth das alte Fabrikgebäude, mit dem Ziel es in eine Wohnimmobilie umzuwandeln. Eigentlich wollte er damit lediglich eine Kapitalanlage schaffen. Doch Stück für Stück weitete er ein Vorhaben aus, denn...
 ... bei dem Ausbau stellte sich heraus, dass für den Umbau das angrenzende Grundstück benötigt wird...
 ... auch neue Parkplätze mussten geschaffen werden: Weitere Flächen wurden gekauft. Doch die zentrale Stadtlage war einfach zu attraktiv, um sie zum Parken zu nutzen. So kamen weitere Wohn-, Gewerbe- und Büroräume hinzu...
 ... die Autos brauchten dennoch ihren Platz. Gemeinsam mit der Stadt Landau baut Markus Demuth daher derzeit ein Parkhaus.

VORHER



NACHHER



Was heute ist!

Die Frage, wie er selbst leben möchte, hat Markus Demuth bei der Entwicklung des Quartiers stets begleitet. Diese nachfrageorientierte Herangehensweise zahlt sich heute aus! So ist ein lebendiges Wohn- und Stadtquartier im Herzen von Landau entstanden. Täglich kommen bis zu 1.500 Menschen um einzukaufen, Kaffee zu trinken oder um zum Arzt zu gehen.



NACHHER



„Eine solche Entwicklung braucht Herzblut! Man muss einfach sagen: Ja, wir wollen etwas Tolles schaffen – wir wollen ein lebendiges Quartier entwickeln!“

Markus Demuth

Innenstadtagentur: Servus Leerstand!

Das Büro Stadtimpuls betreut Innenstadtagenturen unter anderem zur Vermeidung und Beseitigung von Leerständen.

Am Beispiel der Innenstadtagentur Neustadt an der Weinstraße zieht Projektmanager Michael Kleemann eine Zwischenbilanz.

Was vorher war!

Leere Gebäude waren in der Innenstadt kaum sichtbar, dennoch nahm sich die Stadt des Themas an, um die Attraktivität und Lebendigkeit der Innenstadt zu bewahren.

Was geschehen ist!

Die Innenstadtagentur wurde von 2009 bis 2011 als Pilotprojekt im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik gefördert. Sie vermittelt unabhängig zwischen Kommune, Besitzer und Immobilienwirtschaft und schafft damit gegenseitiges Vertrauen.

Der Aufbau des Netzwerks, insbesondere die Einbindung der Eigentümer, war zu Beginn eine große Herausforderung.



„Letztendlich geht's immer darum, erstmal Vertrauen zu schaffen.“

Michael Kleemann



Was heute ist!

Mittlerweile ist das Bewusstsein für Leerstand geschärft und die Stadt wird gemeinschaftlich entwickelt.

Erste Erfolge sind bereits sichtbar – gut so!
Die Innenstadtagentur setzt mit drei Bausteinen auf...

- ... den intensiven Dialog mit allen Beteiligten,
- ... Leerstandsmanagement (z.B. Schaffung einer Vermarktungsplattform, Immobilienwertprognosen),
- ... Beratung von Eigentümern im Umgang mit leer stehenden Immobilien.

Das innovative Konzept wartet darauf, von anderen Kommunen nachgeahmt zu werden! Gemeinden zwischen 20.000 und 70.000 Einwohnern sind dafür geeignet, aber auch ganzen Landkreisen eröffnet die Idee neue Chancen bei der Leerstandsbewältigung.



Checklisten für Immobilienbesitzer

Sichern für spätere Nutzung!

- ✓ *notwendige Erhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen ermitteln*
- ✓ *Alternativen prüfen (z.B. Zwischennutzung)*
- ✓ *laufende Kosten und Wertverlust abschätzen*

Vermieten!

- ✓ *Vermarktung optimieren: Verkaufsfördernde Informationen über das Objekt sammeln und im Internet, lokalen Immobilienbörsen etc. platzieren*
- ✓ *Inserat auf geeignete Zielgruppen ausrichten*
- ✓ *Kosten und Umfang des Umbau- und Renovierungsbedarfs für Schaffung eines zeitgemäßen Standards ermitteln*
- ✓ *Wirtschaftlichkeit überprüfen: Mietpreisspiegel, Markt- & Nachfragesituation*
- ✓ *Finanzierung sichern*
- ✓ *Fördermöglichkeiten klären*

Ich weiß es nicht!

- ✓ *Beratungsstellen aufsuchen und über Nachnutzungsmöglichkeiten informieren*
- ✓ *sich über Konsequenzen bei längerem Leerstand informieren: Laufende Kosten und Wertverlust anhand der Entwicklung der regionalen Immobilienpreise abschätzen*

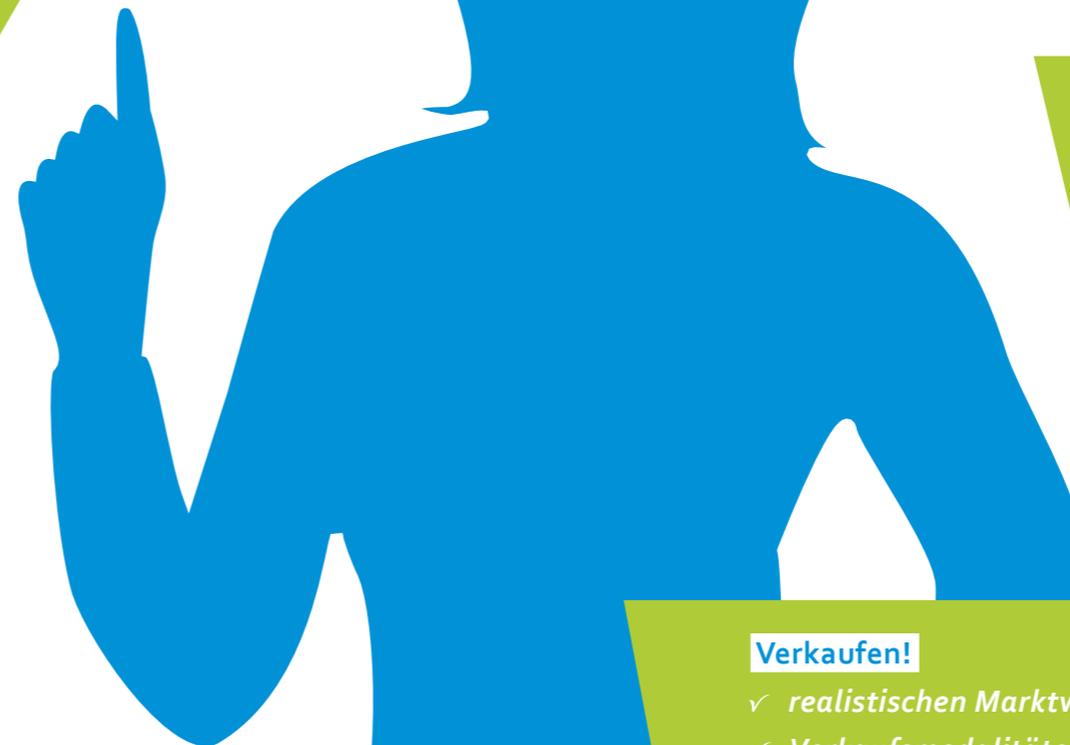
Was will ich mit meinem leerstehenden Objekt machen?

Selbst nutzen!

- ✓ *An- und Umbaumöglichkeiten herausfinden*
- ✓ *Kosten und Umfang des Umbau- und Renovierungsbedarfs für die Schaffung zeitgemäßer Standards ermitteln*
- ✓ *Wirtschaftlichkeit prüfen*
- ✓ *Finanzierung sichern*
- ✓ *Fördermöglichkeiten klären*

Verkaufen!

- ✓ *realistischen Marktwert ermitteln*
- ✓ *Verkaufsmodalitäten klären (Selbstvermarktung vs. Makler)*
- ✓ *Vermarktung optimieren: Verkaufsfördernde Informationen über das Objekt sammeln und im Internet, lokalen Immobilienbörsen etc. platzieren*
- ✓ *Inserat auf geeignete Zielgruppen ausrichten*



Checkliste für Kommunen

Ziele stecken!

- ✓ Städtebauliche Missstände vermeiden bzw. beseitigen:
Zahl der Leerstände reduzieren
- ✓ Ortskerne stärken
- ✓ Einrichtungen der täglichen Daseinsvorsorge sichern
- ✓ Bürgern ein attraktives Lebensumfeld bieten

Anreize schaffen!

- ✓ Zuschüsse für Kauf/Modernisierung/Abriss anbieten
- ✓ positive Beispiele prämiieren

Partner einbinden!

- ✓ Landes- & Regionalplanung
- ✓ Kreisverwaltung
- ✓ Nachbargemeinden
- ✓ Eigentümer & Bürger
- ✓ Gewerbetreibende
- ✓ Banken & Immobilienexperten
- ✓ Vereine

Was können wir als Kommune tun?

Informieren und beraten!

- ✓ Mitarbeiter und Bürger sensibilisieren und motivieren
(individuelle Gespräche, Vorträge, Kampagnen, Runde Tische)
- ✓ Eigentümer beraten und zu Experten vermitteln

Angepasst planen!

- ✓ keine neuen Wohngebiete ausweisen
- ✓ innerörtliche Bebauungspläne aufstellen
- ✓ Einsatz von städtebaulichen Maßnahmen: Konzepte für Vitalisierung von Leerständen erarbeiten
- ✓ Dorferneuerung und sonstige informelle Planungen anwenden
(z.B. Stadt-/Dorfumbaukonzepte)
- ✓ Erhaltungssatzungen erstellen
- ✓ städtebauliche Gebote (z.B. Modernisierungs-/Rückbaugesetze) erlassen:
Signalwirkung von gesetzlichen Verordnungen gegenüber Eigentümern nutzen
- ✓ Leerstandskataster aufstellen
- ✓ Entwicklungsfähigkeit des Baubestandes bewerten: Gebäudesteckbriefe erstellen



Kontaktliste für Aktive

Wir als Experten helfen...

...beim Umbau

- ✓ Architekten- & Handwerkskammer (Erstinformation)
- ✓ Architekten & Planungsbüros
- ✓ örtliches Handwerk & Baufachleute
- ✓ Fachberater zum Thema Energie, Sanierung etc.
- ✓ Gemeinde (Baurecht, Genehmigungen)

...beim Verkaufen und Vermieten

- ✓ Wirtschaftsförderung
- ✓ Gemeinde
- ✓ Wertermittler
- ✓ Architekten & Planungsbüros
- ✓ örtliches Handwerk
- ✓ Immobilienmakler
- ✓ Banken

...bei Finanzierung und Förderung

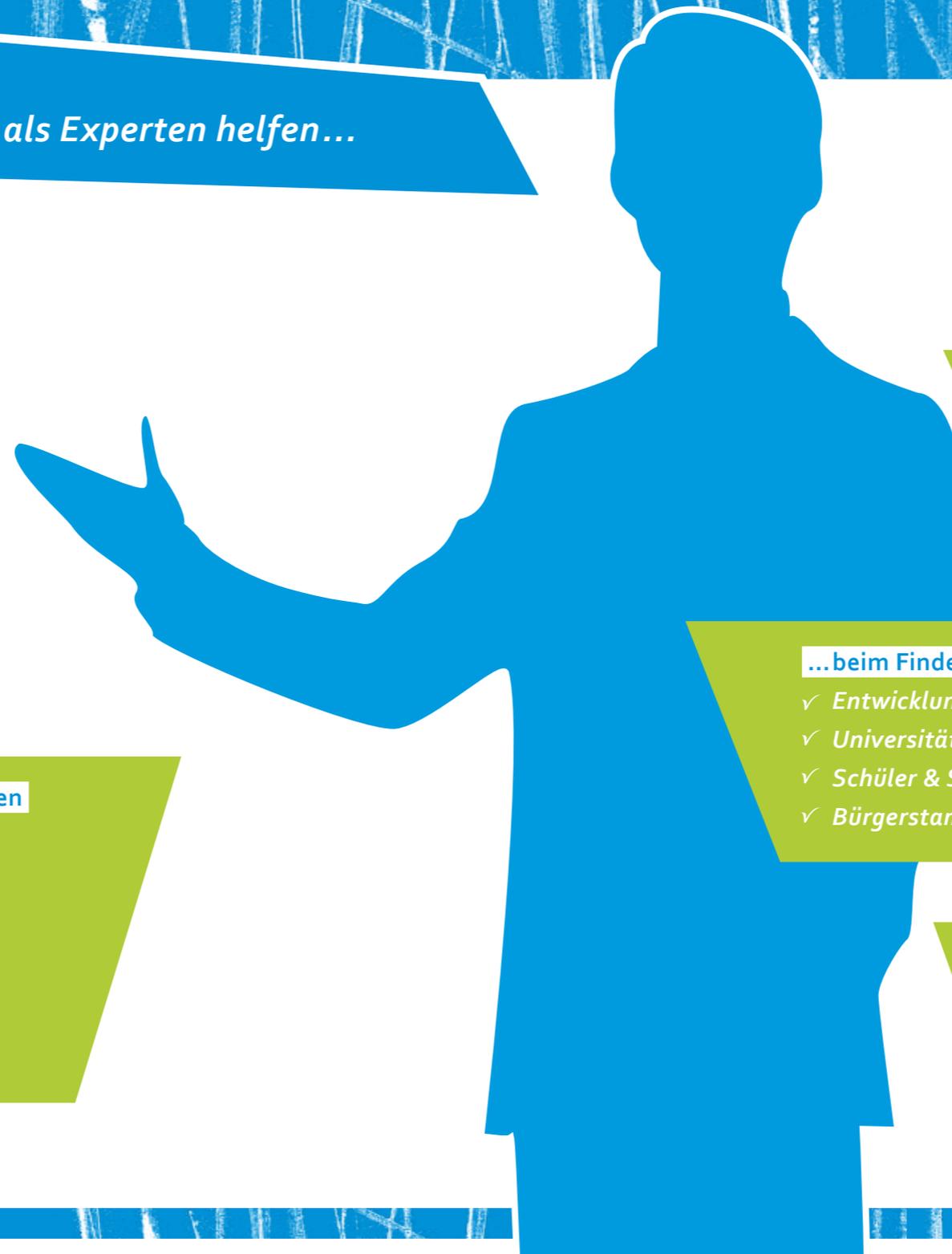
- ✓ KfW Bankengruppe
- ✓ Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz
- ✓ Sparkassen & Privatbanken

...beim Finden neuer Ideen

- ✓ Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V.
- ✓ Universitäten & Fachhochschulen
- ✓ Schüler & Studenten
- ✓ Bürgerstammtisch & Runde Tische

...bei der Suche nach einer Zwischennutzung

- ✓ Gemeinde
- ✓ Gewerbetreibende
- ✓ Vereine
- ✓ Künstler & Kreative
- ✓ Stadtmarketing





Die Ausstellung vor Ort



Innovation
Forschung
Gute Beispiele
Strategien
Rheinland-Pfalz
Wissenstransfer
Gemeinden
Wirtschaft
Wettbewerbe
Modellprojekte
Workshops
Städte
Kooperation
Publikationen

Tatort_Leere informiert

Zum Ausstellungsaftakt lädt die Entwicklungsagentur Politiker, Planer, Immobilienexperten und Bürger zu einem Fachsymposium an den jeweiligen Ausstellungsort ein. Vorträge von Experten aus Wissenschaft und Praxis regen Diskussionen vor und in der Leerstandskulisse an. Dabei wird der Umgang mit einzelnen Leerständen, aber auch die langfristige Zukunft schrumpfender Dörfer und Städte erörtert. Raum sich auszutauschen und zu vernetzen bietet das anschließende gemütliche come together.

„Leerstände sind wie eine Infektion. Wenn man sie nicht aktiv bekämpft, breiten sie sich immer weiter aus!“

Peter Heuberger, Einzelhändler und Immobilienbesitzer in der Stadt Landau

„Das seit Jahren bestehende Planungsparadigma Innen vor Außen muss in der kommunalen Praxis endlich stärker angewendet werden.“

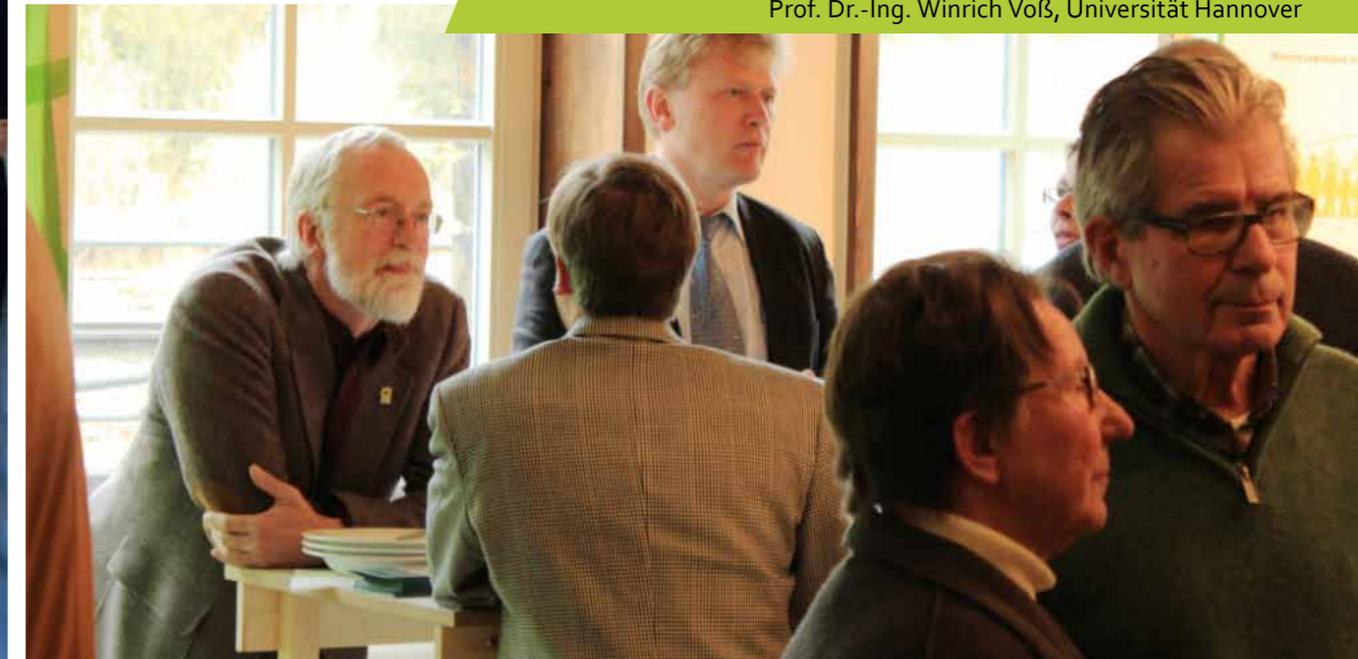
Präsident Prof. Dr. Hans-Jürgen Seimetz, Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd

„Auf die ländlichen Räume kommt ein massives Leerstandsproblem zu, wenn nicht schon jetzt aktiv gegengesteuert wird. Besonders betroffen hiervon sind Ortskernlagen an stark befahrenen Straßen.“

Prof. Dr.-Ing. Winrich Voß, Universität Hannover

„Leerstand hat erhebliche Folgen für die Dorfgemeinschaft und das gesamte Ortsbild. Um diesen Problemen entgegen zu wirken, muss auf allen Ebenen zusammengearbeitet werden.“

MdL Astrid Schmitt, stellv. Fraktionsvorsitzende der SPD Rheinland-Pfalz



Tatort_Leere wird bespielt!

Oft werden leer stehende Gebäude zwar als Missstand wahrgenommen, für die Beseitigung fehlen aber das Geld, die Ideen oder der Mut! Mit der Bespielung ortsbildprägender Leerstände zeigt Tatort_Leere, wie Gebäude mit einfachen Mitteln wieder zum Leben erweckt werden können – vorläufig zwar nur für kurze Zeit, möglicherweise aber mit langfristig positiven Auswirkungen! Denn durch die Inszenierung und Eventisierung wird die Aufmerksamkeit von Bevölkerung und Medien auf das Objekt gelenkt. Mit grünem Klebeband, ein paar Lichtern und großem ehrenamtlichen Engagement von Künstlern, Schulen und Vereinen wurde so im Jahr 2012 leerem Raum wieder Leben eingehaucht!



Das abwechslungsreiche Programm von Tatort_Leere spricht Jung und Alt an und erreicht auch fachfremde Bürger, die sich sonst vielleicht nicht mit den Auswirkungen des Leerstands auf ihre Immobilien und ihr Heimatort befasst hätten.

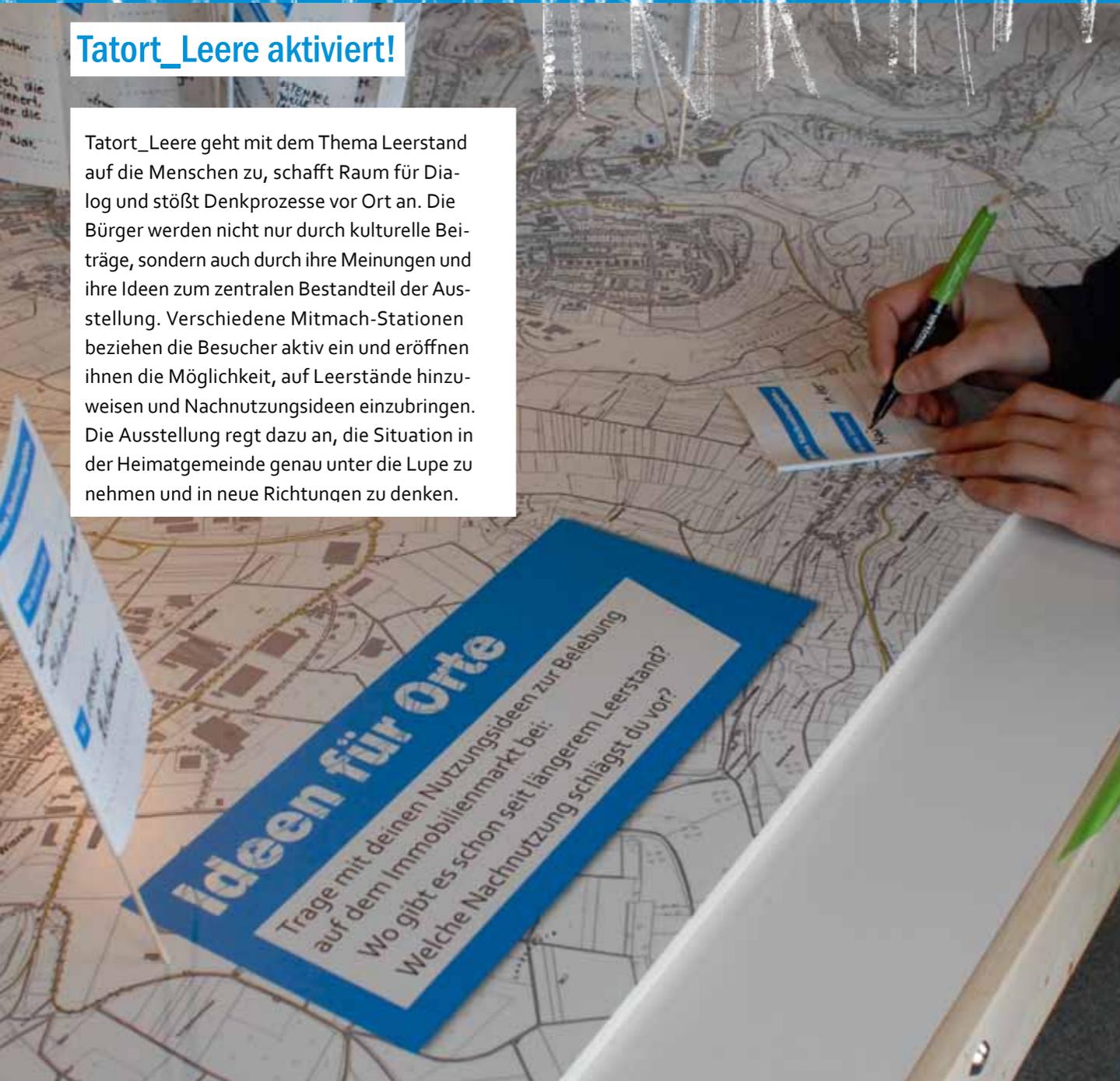


Tatort_Leere aktiviert!

Tatort_Leere geht mit dem Thema Leerstand auf die Menschen zu, schafft Raum für Dialog und stößt Denkprozesse vor Ort an. Die Bürger werden nicht nur durch kulturelle Beiträge, sondern auch durch ihre Meinungen und ihre Ideen zum zentralen Bestandteil der Ausstellung. Verschiedene Mitmach-Stationen beziehen die Besucher aktiv ein und eröffnen ihnen die Möglichkeit, auf Leerstände hinzuweisen und Nachnutzungsideen einzubringen. Die Ausstellung regt dazu an, die Situation in der Heimatgemeinde genau unter die Lupe zu nehmen und in neue Richtungen zu denken.

„Das wichtigste Zukunftspotenzial der (kleinen) Gemeinden ist das Engagement ihrer Bevölkerung.“

Dr. Stefan Krämer, Wüstenrot Stiftung



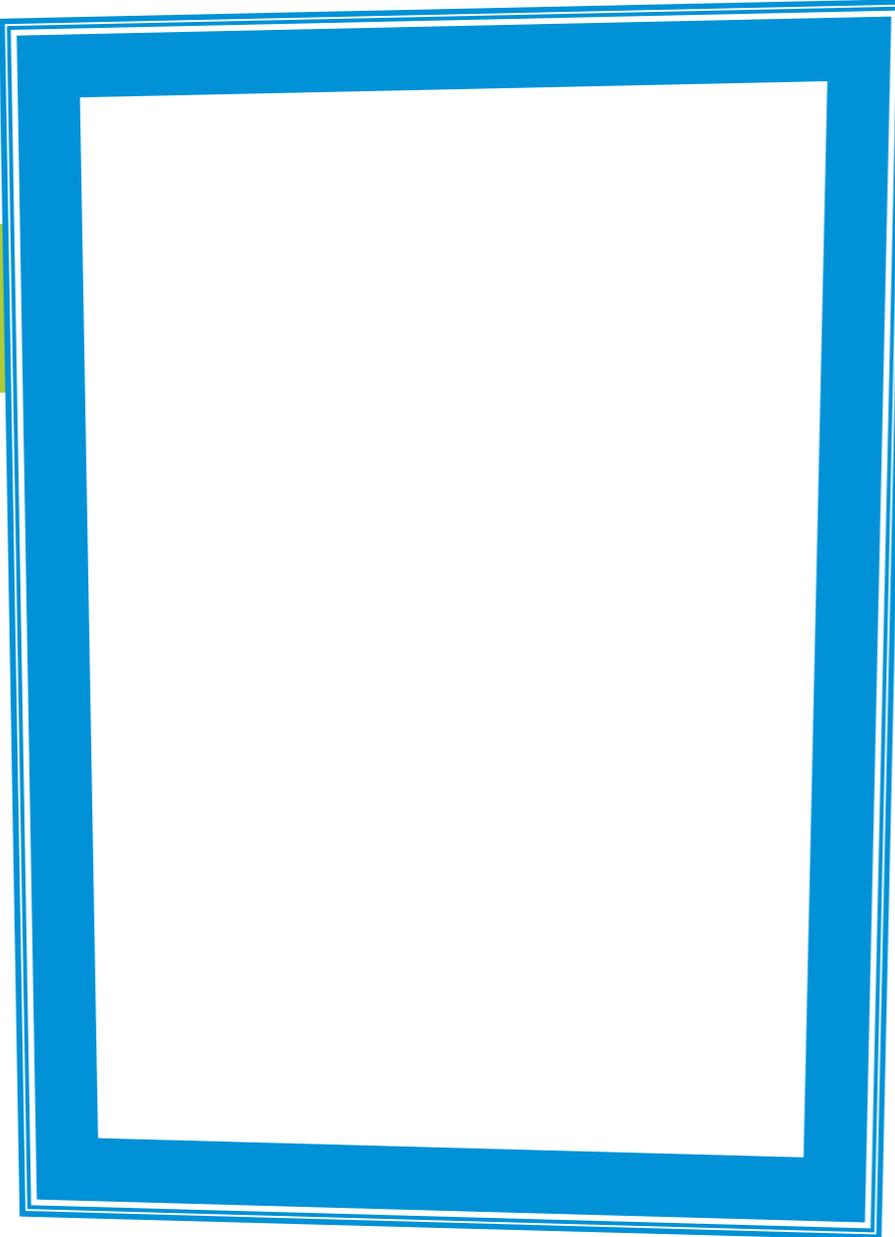
Ideen für Orte

Trage mit deinen Nutzungsideen zur Belebung auf dem Immobilienmarkt bei:
 Wo gibt es schon seit längerem Leerstand?
 Welche Nachnutzung schlägst du vor?



„Wer was verändern kann...“

...sind Sie!



„Wenn Du ein Veränderer bist, bist Du nicht allein!“
 Leerstandsteam Entwicklungsagentur RLP

Tatort_Leere wirkt nach!

Das übergeordnete Ziel von Tatort_Leere ist die landesweite Sensibilisierung für die Leerstandsproblematik. Im ersten Ausstellungsjahr wurden bereits spürbare Erfolge erzielt. Bei der Landesregierung rückte der Umgang mit Immobilienleerstand zunehmend in den Fokus. Die Fachveranstaltungen regten einen Austausch innerhalb der Regionen, aber auch über Regions- und Landesgrenzen hinaus, an. Tatort_Leere mobilisierte die lokalen Kräfte an den Ausstellungsstandorten und schuf die Grundlage für vielversprechende Folgeprozesse.



In Bad Sobernheim und Jünkerath soll der Umgang mit Leerstand in den kommenden Jahren ganz oben auf der kommunalen Agenda stehen. Pirmasens ist bereits einen Schritt weiter: Angeregt durch Tatort_Leere verstärkte die Stadt ihre Aktivitäten und stieß innerhalb eines Leerstandsmanagements gleich mehrere Projekte an. Neben dem Aufbau einer umfangreichen Immobilienbörse berät seit Ende 2012 eine ehrenamtliche Leerstandslotsin Eigentümer im Umgang mit leerstehenden Objekten. Mitglieder der bei Tatort_Leere erstmals öffentlich aktiv gewordenen Künstlerinitiative PS-KREATIV gründeten ihr eigenes Schuhgeschäft und reaktivierten damit einen Leerstand in der Innenstadt



„Die Gründung des Schuhgeschäfts zeigt beispielhaft, was wir seit letztem Jahr verstärkt verfolgen: Die Förderung von Existenzgründern, die Beseitigung von Leerständen mit innovativen Ideen und die Schaffung einer Plattform für Künstler! Die Kreativwirtschaft birgt große Chancen für unsere Stadt!“

Dipl.-Ing. Mark Schlick, Leiter des Amts für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften, Stadt Pirmasens

„Wir haben schon länger nach einer Möglichkeit gesucht, unsere Produkte zu präsentieren. Dank der Unterstützung der Stadt haben wir nun endlich einen bezahlbaren Raum im Herzen der Schuhstadt Pirmasens gefunden. Dass wir gleichzeitig einen Leerstand wieder beleben, freut uns natürlich sehr!“

Ralf Siebert (Zarini Shoe Design) & Paulina Carrera (Ile Miranda Company)



„Als Leerstandslotsin bringe ich die Interessen von Eigentümern und potenziellen Nutzern zusammen!“

M. Eng. Aviva Klingel, Freie Architektin, Sachverständige für Bauschäden und Wertermittlungen

tatort_leere_kompakt

Aufgrund zahlreicher Anfragen reist die Ausstellung weiter durchs Land. Um auch in ganz alltäglichen Räumlichkeiten mit einfachen Mitteln für Aufmerksamkeit zu sorgen, hat die Entwicklungsagentur eine flexiblere und kompaktere Variante der originären Ausstellung entwickelt. Lassen Sie sich überraschen, denn mit tatort_leere_kompakt wird der Charme von Umnutzung spürbar.



Die Wanderausstellung im Wohnzimmerformat



Wenn Sie mehr tun wollen, als nur ein paar Blumen gegen den Leerstand zu streuen, werden Sie aktiv!

Leere_beackern

Säen Sie ein Stück Zukunft!

Für leer stehende Gebäude eine sinnvolle Nachnutzung zu finden ist nicht einfach, aber dennoch kann jeder etwas tun! Wir helfen Ihnen gerne dabei...

...Ideen zu finden:

Gerne geben wir Gemeindevertretern bei einem Vor-Ort-Termin Anregungen und Hilfestellungen.

...ehrenamtliches Engagement zu nutzen:

Für kleine Gemeinden haben wir das Konzept „Leerstandslotse“ entwickelt. Ehrenamtliche Leerstandslotsen können die Situation in ihrer Gemeinde erfassen, Kontakt zu Immobilieneigentümern aufnehmen, über Handlungsmöglichkeiten informieren und motivieren. Wir vermitteln den Leerstandslotsen das nötige Grundlagenwissen und stehen mit Expertenrat bereit.

...vor Ort über den Handlungsbedarf aufzuklären:

Auch Ihre Gemeinde oder öffentliche Institution kann Ausstellungsort werden. Bewerben Sie sich bei der Entwicklungsagentur für Tatort_Leere!

Impressum

Herausgeber:

Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V.

Robert Freisberg (Vorstand)

St. Martins-Platz 1

67657 Kaiserslautern

Tel.: 0049 (0)631 / 205 894 11

Fax: 0049 (0)631 / 205 894 22

E-Mail: info@ea.rlp.de

Internet: www.ea.rlp.de



Inhaltliche Ausarbeitung und Redaktion:

Dipl.-Geogr. Katharina Ertl

Dipl.-Ing. Arne Schwöbel

Dipl.-Geogr. Susanne Tschirschky

Gestaltung:

museon GbR, Berlin

Juni 2013

Nachweis von Bildern, Daten, Grafiken:

Seite 12/13/21: Grafik Entwicklungsagentur RLP und museon

Seite 24/25: Quelle Verbandsgemeinde Wallmerod

Seite 26/27: Quelle Michael Comtesse

Seite 28/29: Quelle Heidi Bandi

Seite 30/31: Quelle Markus Demuth

Seite 32/33: Quelle Michael Kleemann