

zu Verkaufen

SERVICE-BÜRO

MAKLER



Altersvorsorge  
Finanzierungen  
Immobilien  
Kapitalanlagen

# Leerstände im Dorf

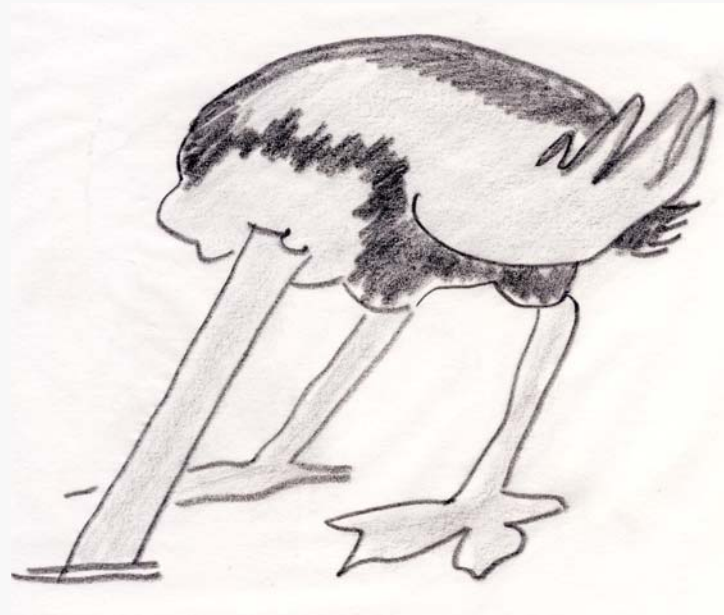
Fachbereich Architektur und Städtebau  
Univ. - Prof. Dr.-Ing. Hilde Schröteler-von Brandt



# Sich selbst erfüllende Prophezeiung?



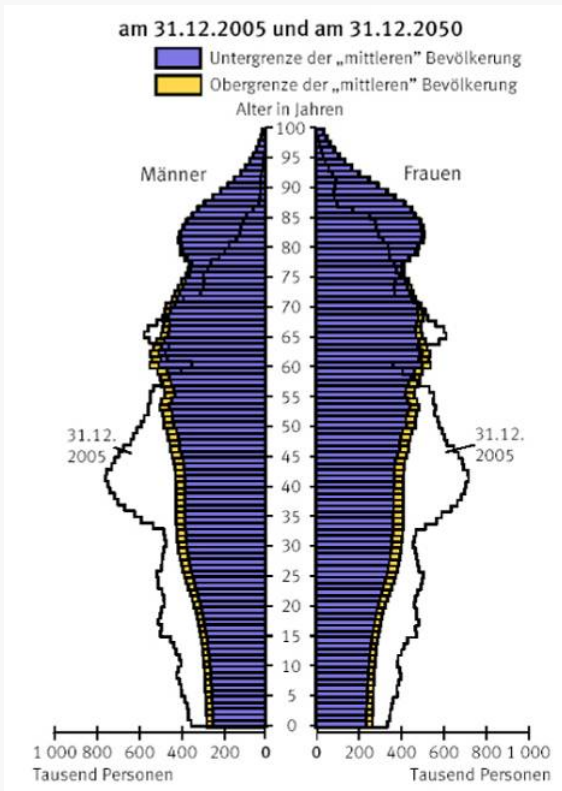
Hinsehen statt Wegsehen  
Nicht Schönreden – nicht Schlechtreden  
Augen öffnen für Problemstellung  
Nüchterne Bestandsanalyse  
Keine Rezepte möglich



Wie sehen die ungelösten Aufgaben aus?  
Über welche Größenordnungen reden wir?  
Was kommt auf die Kommunen, die Wohnungswirtschaft und  
den einzelnen Hausbesitzern zu?  
Welche steuernden Eingriffe sind möglich?

Lösungen liegen nicht beim Einzelfall, sondern ergeben sich aus  
dem Zusammenwirken verschiedener Akteure.

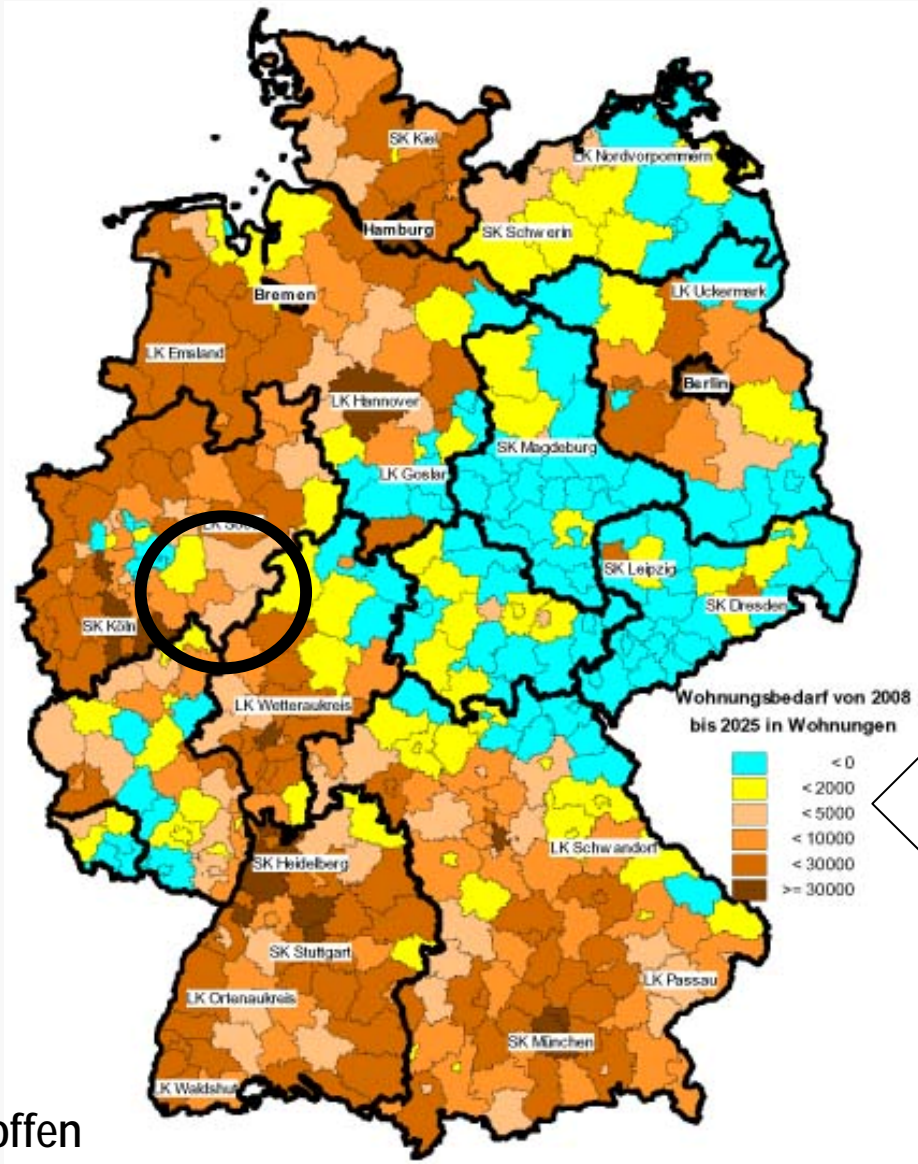
# Leerstände: Zusammenhang mit demografischer Entwicklung und ökonomischen Prozessen sowie Wohnungsnachfrageverhalten



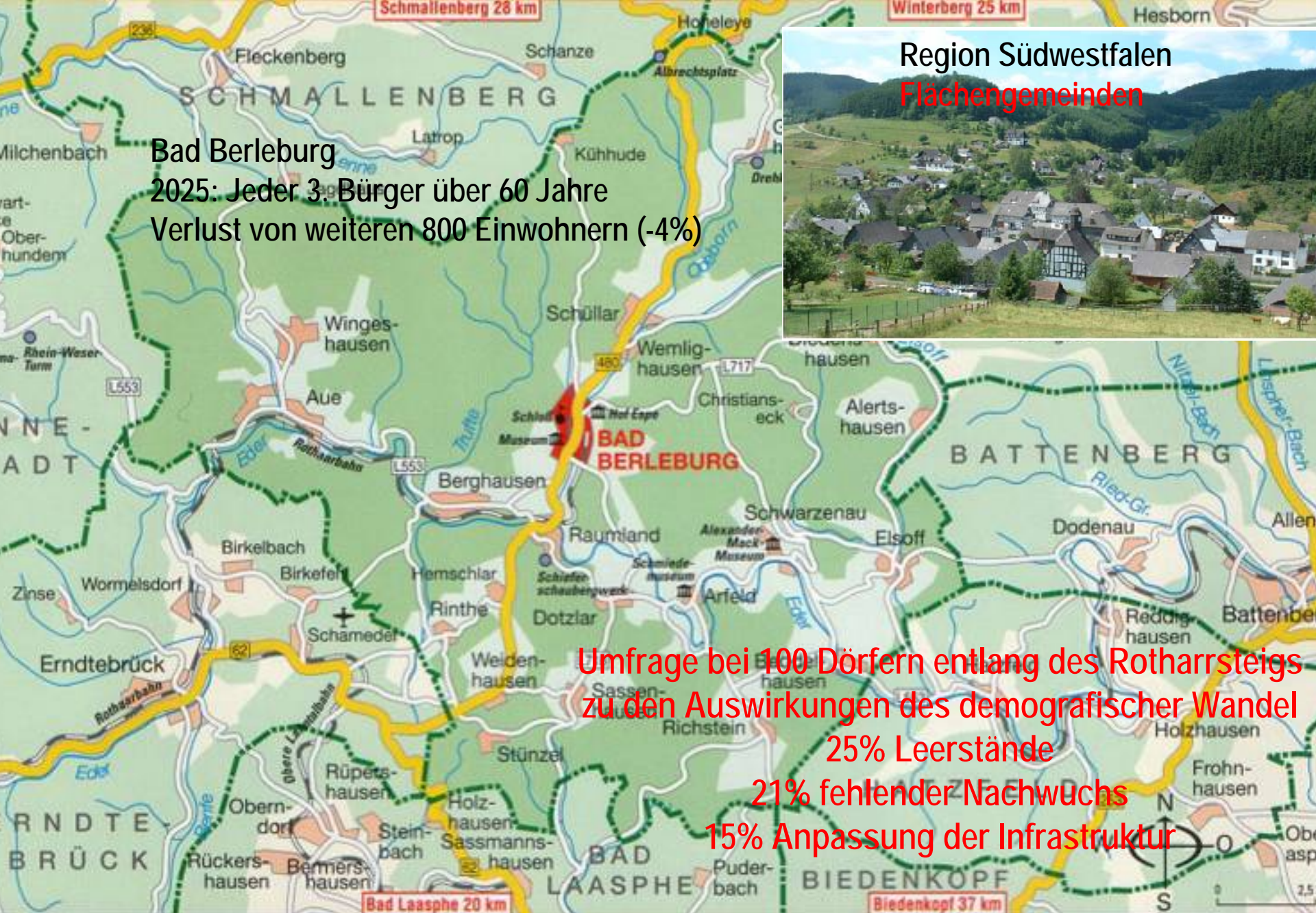
Bevölkerungsverluste  
Alternde Gesellschaft  
Zunahme kleiner Haushalte/Singularisierung

# Regionale Unterschiede und Ungleichgewichte

Wohnungsüberhänge  
und Wohnungsdefizite  
unterschiedlich verteilt



Unterschiedliche Marktsegmente betroffen





Wohngebäude im Dorf und in der Ortsmitte  
sowie Ein- und Zweifamilienhäuser





**Probleme:**  
**Ältere Häuser in dezentralen Lagen  
mit hohen Betriebskosten und  
ungünstigen Grundrisszuschnitten  
sowie unattraktivem Wohnumfeld**





Bad Laasphe



Erndtebrück Benfe

## Längere Leerstandsdauer



Freudenberg



## Leerstand Ladennutzung im Erdgeschoss




Leerstandserhebungen durch die Kommunen  
stellen eine zentrale Grundlage dar.

Bei den angewandten Methoden müssen Erkenntniswert  
und Arbeitsumfang sorgfältig abgewogen werden.

Wallau

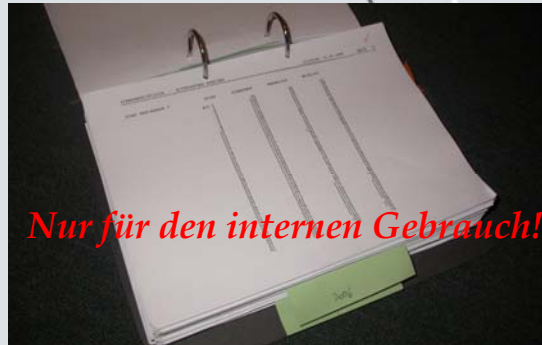
Leerstand Wohnungen  
[August 2009]

Gesamtleerstand Gebäude 

Teilleerstand Gebäude 

## Leerstandserhebung: Methodenkombination Meldekartei, Stromzähler

Breidenstein



*Nur für den internen Gebrauch!*

Zentrum

Biedenkopf

## Internes Verwaltungswissen „Informelle Selbstbeschränkung“ (Spehl)

Wingendorf Streulagen

Freusburg Ort

Wehbach Nord

Wingendorf Zentrum

Freusburger Mühle

Struth

Wehbach Mitte

Brühlhof

Austraße

Wehbach Süd

Grindel

Koblenz-Olper-Straße

Katzenbach

Riegel Zentrum

Zentrum Siedlung

Herkersdorf Südhang

Offhausen

Schweibel

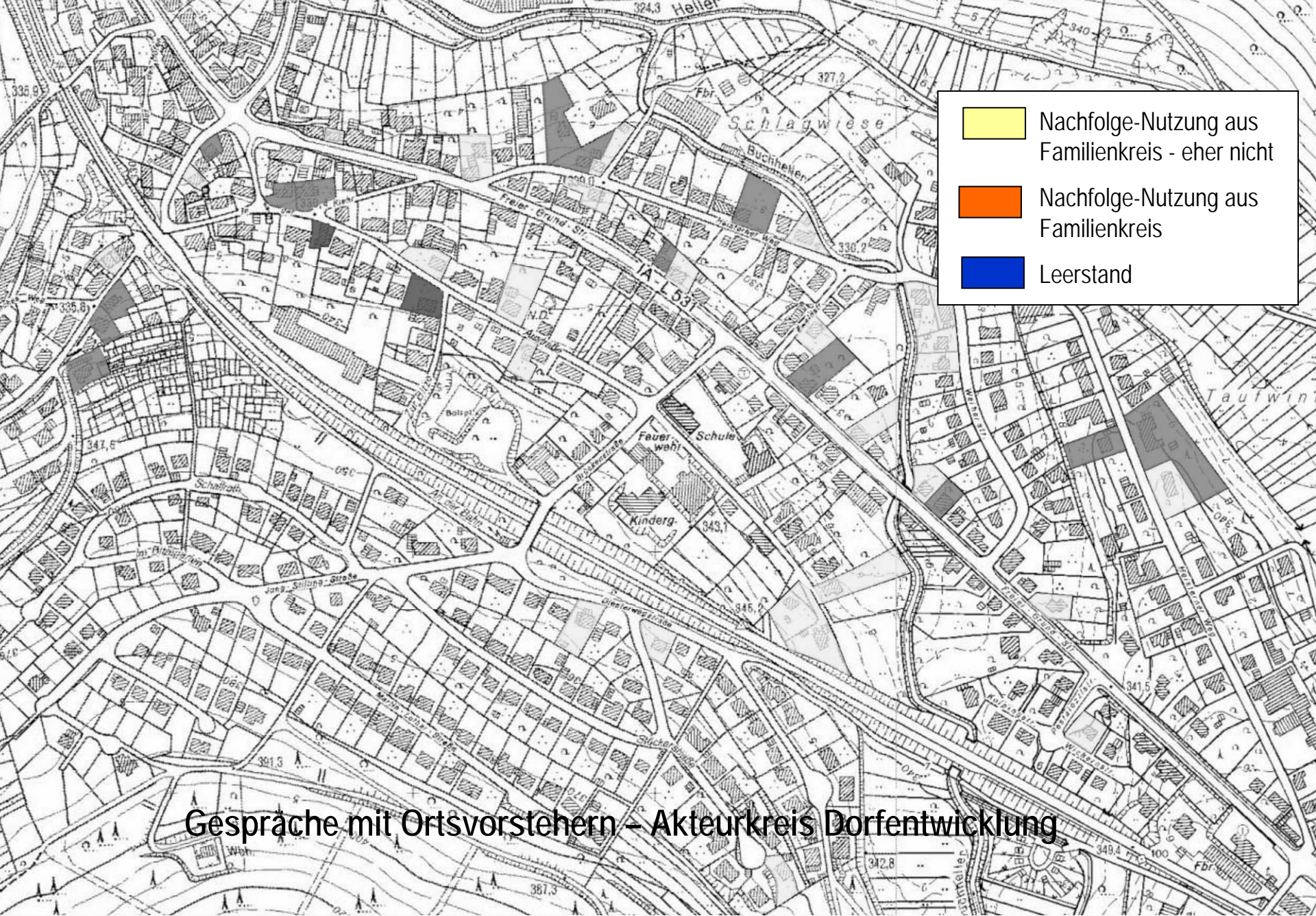
Herkersdorf Talblick

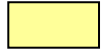


Herkersdorf Zentrum

## Leerstände in Wohngebäuden in der Stadt Kirchen

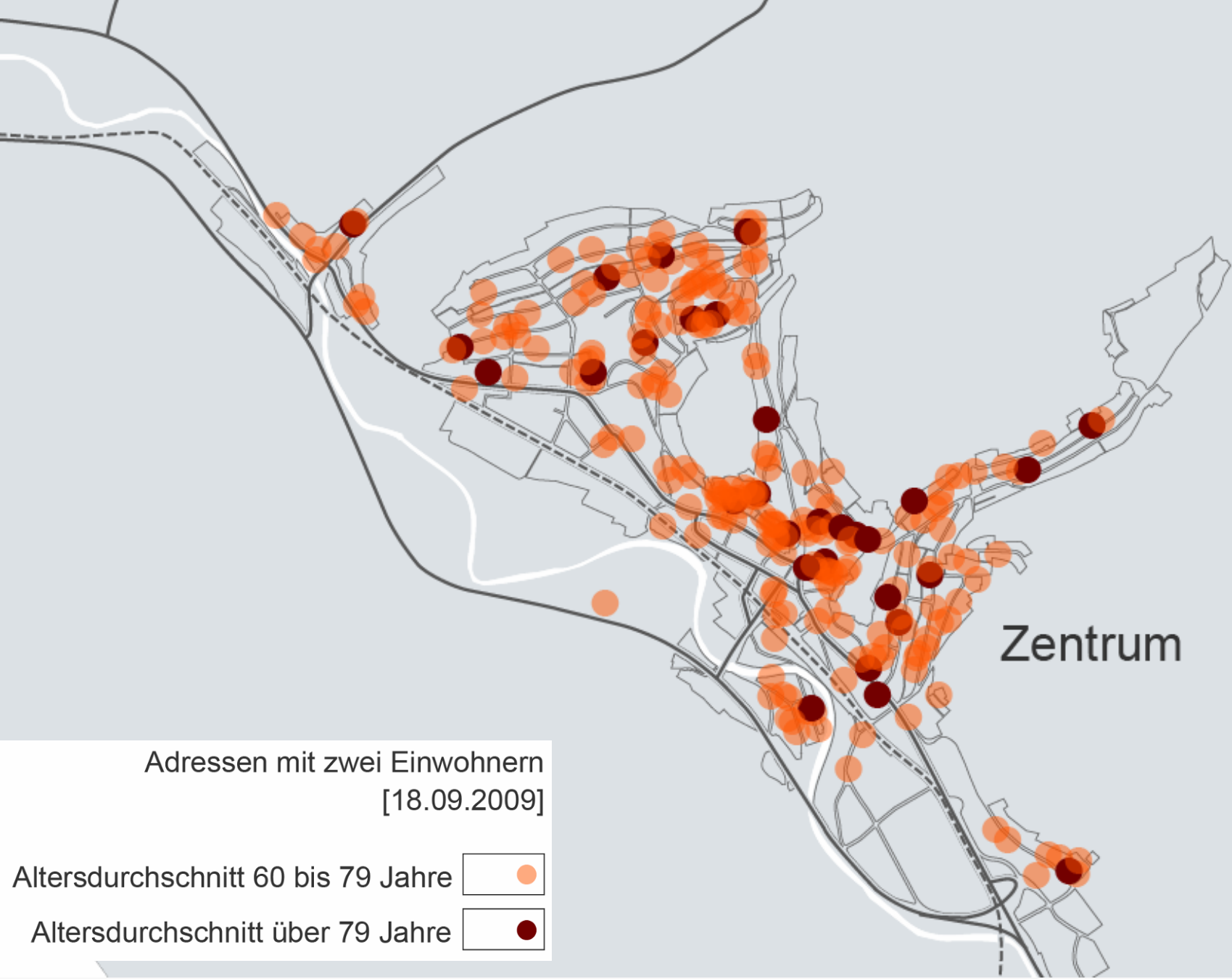
Leerstandskataster müssen kontinuierlich fortgeschrieben werden – sie sind kein Eintags-, sondern ein Alltagsgeschäft.

Leerstandskataster und deren Fortschreibung reichen alleine nicht aus.  
Entwicklungstrend beobachten – Leerstandsvermutungen



	Nachfolge-Nutzung aus Familienkreis - eher nicht
	Nachfolge-Nutzung aus Familienkreis
	Leerstand

**Gespräche mit Ortsvorstehern – Akteurkreis Dorfentwicklung**





Altersdurchschnitt über 65 Jahre: bereits bei 12,4% aller Gebäude  
Bei der Hälfte der Gebäude, die von einer Person bewohnt werden  
liegt der Altersdurchschnitt über 65 Jahre.

**Konzentration:** überdurchschnittlich  
hoher Altersdurchschnitt und hoher  
Anteil an Gebäuden mit Ein- und Zwei-  
Personen in der Ortsmitte



Ein- und Zwei-Personen Häuser in Attendorn Helden: bereits 60 von 259 Gebäude

- Gebäude \_ Altersdurchschnitt 75 Jahren +
- Gebäude \_ Altersdurchschnitt 65 – 74 Jahre
- Gebäude \_ Altersdurchschnitt bis 64 Jahre

Leerstandserhebungen und Leerstandstrends sind Teil des Flächenmanagements einer Kommune.

Einbettung des Themas in Gesamtstrategie der Flächen- und Bestandsentwicklung ist notwendig.

## Weitere Elemente des Flächenmanagements:

- Baulückenkataster
- Überprüfung der Flächenausweisung
- Entwicklungsstrategien für den Baubestand
- Klären allgemeiner Standort- und Versorgungsfragen

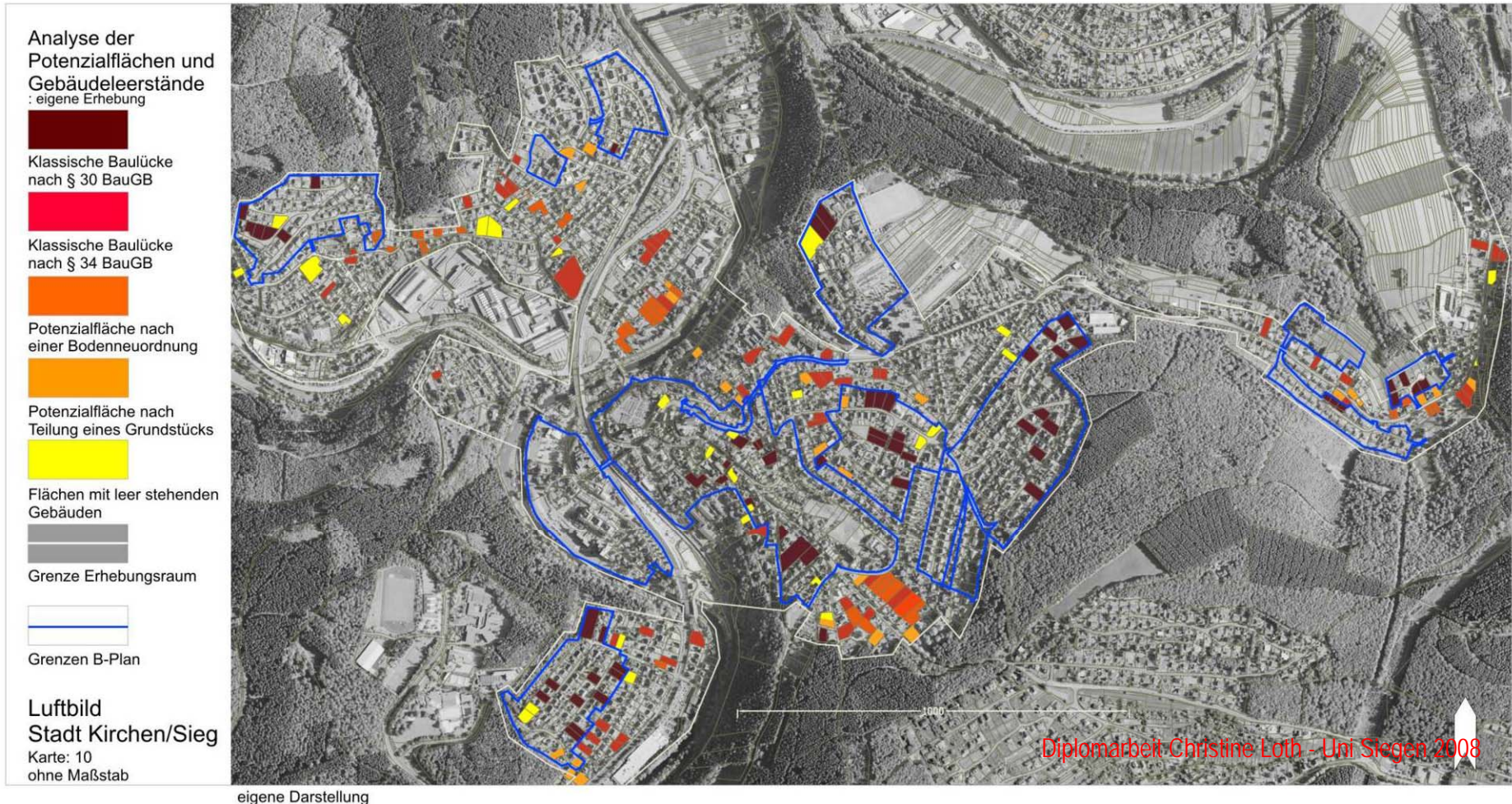
Innenentwicklung vor Außenentwicklung –  
damit die Ortsteile „zusammengehalten“ werden

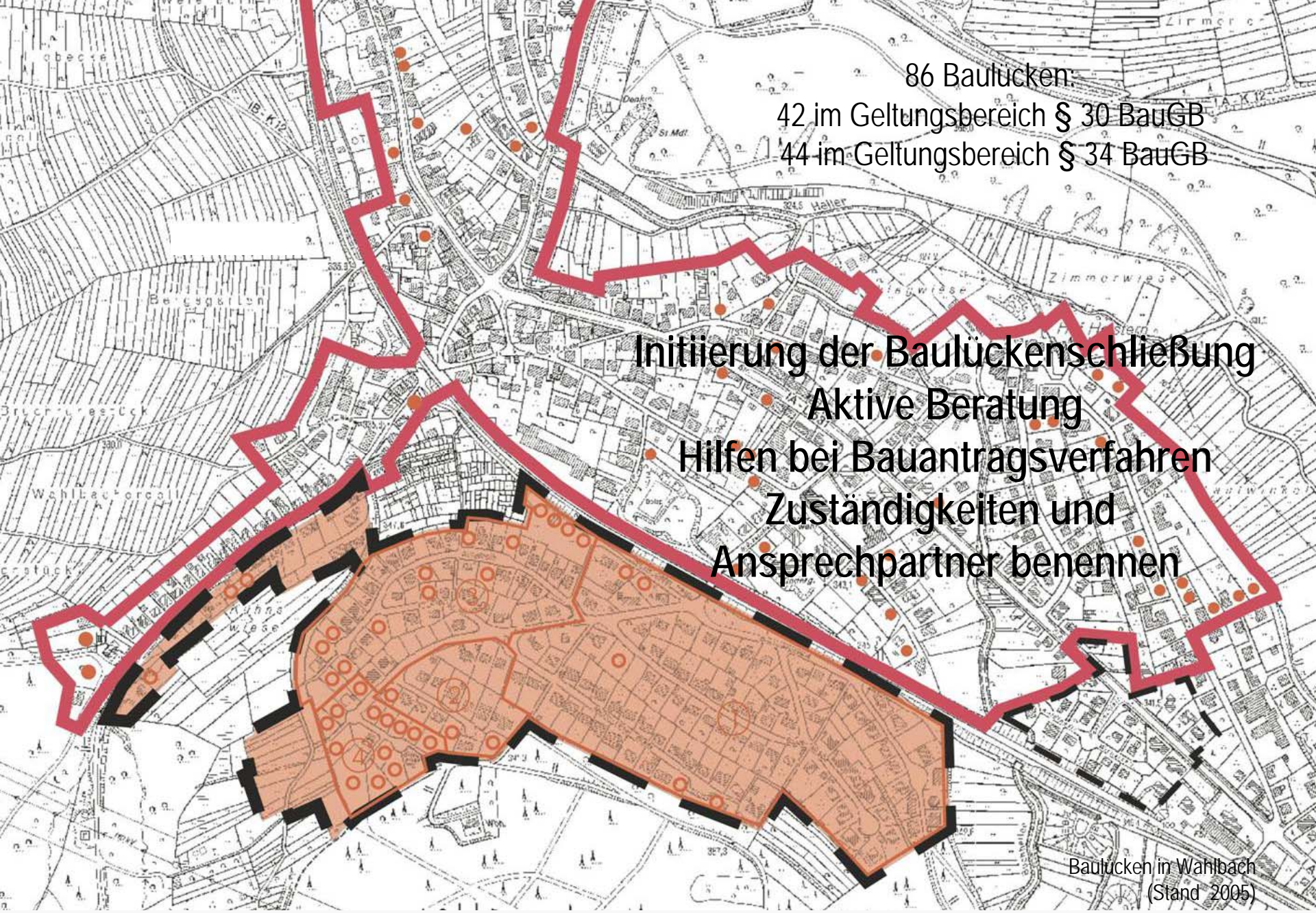


# Potenzialflächen nach unterschiedlichem Baurecht: Kategorie A - §30 BauGB und die Kategorie B - §34 BauGB

Teil II

3. Baustein "Analyse" Kommunales Flächenressourcen-Management am Beispiel der Stadt Kirchen/Sieg

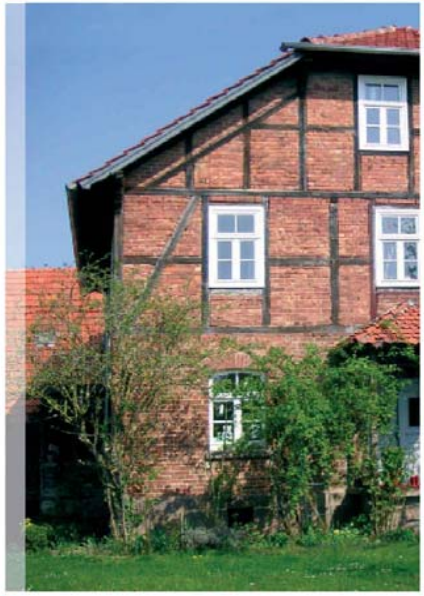




86 Baulücken:  
42 im Geltungsbereich § 30 BauGB  
44 im Geltungsbereich § 34 BauGB

Initiierung der Baulückenschließung  
Aktive Beratung  
Hilfen bei Bauantragsverfahren  
Zuständigkeiten und  
Ansprechpartner benennen

Baulücken in Wahlbach  
(Stand 2005)



## Erweiterte Gebäudebörse

[www.dorfhausmarkt.de](http://www.dorfhausmarkt.de)

Der DorfhausMarkt ist ein kostenfreier Marktplatz für Gebäude und Bauteile in Nordhessen, Ostwestfalen und Südniedersachsen

Gemeinnützige Bürgerinitiative Lebenswertes Bördeland & Diemeltal e.V. Zugang sowie das Suchen und Einstellen von Angeboten ist kostenfrei. Vermittlungsportal zwischen Anbietern und Interessenten..

Inserenten verpflichten sich der wahrheitsgetreuen und sachgerechten Angaben. Bürgerinitiative überprüft nicht die Richtigkeit der Inhalte.



Ortskern von Liebenau-Lamerden im nordhessischen Diemeltal

neues Leben in alten Mauern



Stein für Stein zum Wohnhaus und Kulturstall in Warburg-Germete



Die alte Scheune in Marsberg wird zum energiereichen Familienhaus



Eine Initiative für die Region!



700 Jahre Steinernes Haus in Borgentreich - jetzt wieder belebt!

Alte Materialien wiederverwenden - Regionales erhalten!

# DorfhausMarkt

Der Marktplatz  
für Gebäude & Bauteile im ländlichen Raum

## Was ist der BauteilMarkt?

### Ziele des BauteilMarktes

- ◆ Weiternutzung statt Entsorgung
- ◆ Erhalt regionaltypischer & historischer Bauteile durch Weitergabe und Wiederverwendung
- ◆ Kosten sparen

Der BauteilMarkt ist ein Marktplatz für die unterschiedlichsten Bauteile (alte Natursteine, Fachwerk, Dachziegel, Zäune, Holzfenster und -türen, historische Beschläge, Ofenteile und vieles mehr).

Der BauteilMarkt will Menschen unterstützen, die alte und historische Baustoffe umnutzen möchten. Wer regionaltypische Bauteile wiederverwendet, erhält das einzigartige Gesicht unserer Region und schont dabei sogar seinen Geldbeutel. Wer alte Bauteile anbietet, spart die Entsorgungskosten und bewahrt historisches Baumaterial.

Der BauteilMarkt gliedert sich an die Internetpräsentation des DorfhausMarktes an - ebenfalls zu finden unter: [www.DorfhausMarkt.de](http://www.DorfhausMarkt.de).

## Wir sind für Sie da!

### Ihr Kontakt:

BI Lebenswertes Bördeland & Diemeltal e.V.  
Zur Specke 4 | Steinernes Haus | 34434 Borgentreich

DorfhausMarkt | BauteilMarkt  
Ansprechpartnerin: Christiane Sasse  
Telefon 0 56 43 94 98 70 | Fax 0 56 43 94 88 03  
[info@DorfhausMarkt.de](mailto:info@DorfhausMarkt.de) | [www.DorfhausMarkt.de](http://www.DorfhausMarkt.de)

### Mit freundlicher Unterstützung von:



Holländische Str. 35, 34379 Calden  
Tel. (05674) 70 09-0, Fax (05674) 70 09-55  
Internet: [www.rb-calden.de](http://www.rb-calden.de)



Hauptstraße 66-68, 34414 Warburg  
Tel. (05641) 90 07-0, Fax (05641) 62 68  
Mail: [info@vb-warburgerland.de](mailto:info@vb-warburgerland.de)



Nieheimer Str. 2, 33034 Brakel  
Tel. (05272) 366-0, Fax (05272) 366-120  
Mail: [info@sparkasse-hoexter.de](mailto:info@sparkasse-hoexter.de)



Marktstraße 30, 34393 Grebenstein  
Tel. (05674) 706-138, Fax (05674) 706-20  
Mail: [info@ssk-grebenstein.de](mailto:info@ssk-grebenstein.de)

Text / Layout: BI Lebenswertes Bördeland & Diemeltal e.V., Druck: Druckwerkstatt Brakel, Prof. Rudert, Espenau, Änderungen vorbehalten



[www.DorfhausMarkt.de](http://www.DorfhausMarkt.de)

[www.DorfhausMarkt.de](http://www.DorfhausMarkt.de)

[www.DorfhausMarkt.de](http://www.DorfhausMarkt.de)



**ILEK**

Leerstandsmanagement



Neues Leben in alter Hülle



## Erweiterte Gebäudebörse

mit Beratung, Informationen zu Baumaterialien,  
und energetischer Sanierung, Finanzierungs-  
und Fördermöglichkeiten etc.

Leerstandsdatenbank  
Aufbau einer Gebäudebörse  
Kostenfreier Service zwischen Anbietern  
und Interessenten  
<http://ilek.lippe.de>

## Bauherren & Hausbesitzer aufgepasst !

Infoabend & Ausstellung  
zum Thema:

### Attraktives Bauen und Wohnen im Ortskern

Informationsveranstaltung  
13.11.2006 - 19,00 Uhr  
Sparkasse Burbach  
Nassaulische Straße 13

Ausstellung  
13.11.2006 bis 08.12.2006  
während der Öffnungszeiten der Sparkasse

Bauberatung  
durch den Bund Deutscher Architekten  
17.11., 24.11. und 01.12.2006  
15,00 Uhr bis 17,00 Uhr, Sparkasse Burbach



Gemeinde Burbach  
Stadtplanung  
Anschrift: Christian Feig  
Telefon: 02736/4561



Sparkasse  
Burbach-Heunkirchen  
Anschrift: Carola Schütz  
Telefon: 02736/4971145



- Ausstellungen: gute Beispiele zeigen
- Tag der Architektur für den Bestand
- Kooperation mit örtlichem Handwerk

## Umnutzung Scheune in Wohnraum in Creglingen-Münster



Testentwürfe im Rahmen von Architektenwettbewerben Baden-Württemberg  
MELAP - Modellprojekt



© Lars Jacobs Architektur



© Lars Jacobs Architektur

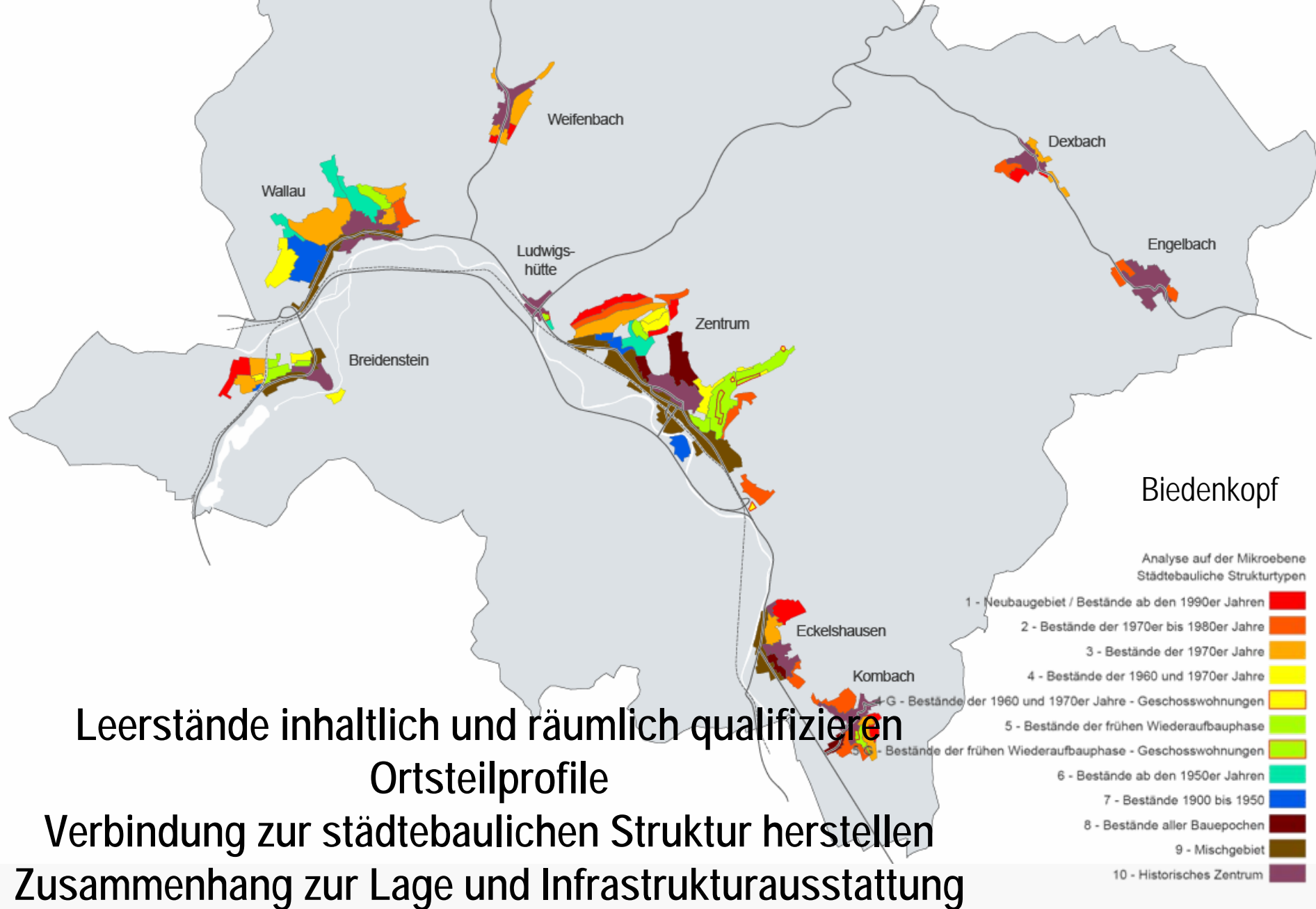


© LWL/Darius Djahanschah



© Architekt Matthias Nopto

## Baukulturportal - LWL-Amt für Landschafts- und Baukultur Westfalen



**Strukturell begründeter Leerstand:** durch demografische Entwicklung hervorgerufene Nachfragepotenziale

**Qualitativ bedingte Leerstände:**

Gebäudesubstanz: (Energie- und Betriebskosten, Ausstattung Instandsetzungsgrad etc.)

Anforderungen an Grundrisse: Barrierefreiheit, Schwellen, Treppen, Zimmerhöhen etc

Grundstücksgröße - Parzellenzuschnitt

Negatives Wohnumfeld - Lärmbelastung

# Bauliche Mängel







Leerstände sind auch immer Teil und zum Teil auch  
Ergebnis der Dorfentwicklung.

Aktive oder passive Dorfgemeinschaft



# Erste genossenschaftliche geführte Dorfgasthaus Bolando in Bollschweil

[www.bolando.de](http://www.bolando.de)



Januar 2010 eröffnet



20 Landfrauen betreiben das Cafe Goldene Krone  
in St. Märgen

[www.cafe-goldene-krone.de](http://www.cafe-goldene-krone.de)



Heute Cafe, Wohnungen und Jugendstilsaal



[www.dorflinde-langenfeld.de](http://www.dorflinde-langenfeld.de)

Herzlich Willkommen

Herzlich willkommen auf den Internetseiten des Mehrgenerationenhauses  
Dorflinde Langenfeld



[Mittagstisch im MGH mehr Infos hier! \(klick\)](#)



Ehrenamtliches Engagement und Nachbarschaftshilfe

Hier möchten wir Ihnen einen Einblick in unsere Arbeit geben und Sie über  
unser Angebot informieren.

[Termine](#)

[Speiseplan  
Tagescafé \(pdf\)  
17.08.09-21.08.09](#)

[Speiseplan  
Tagescafé \(pdf\)  
03.08.09-14.08.09](#)

[Frühstücksangebot](#)

[Startseite](#)

[Wir über uns  
Über das Haus](#)

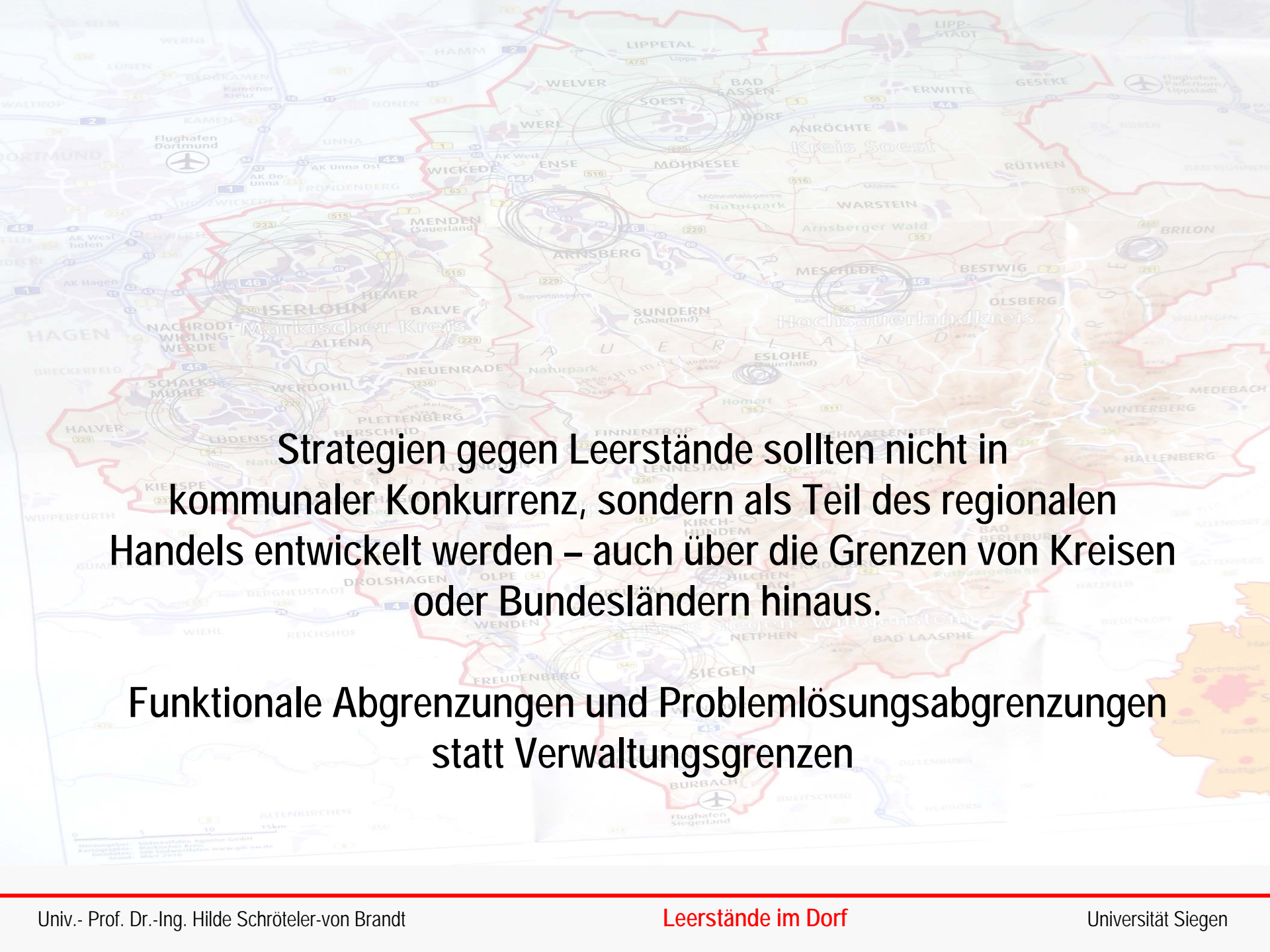
[Aktuelles  
Angebote  
Mitmachen  
Auszeichnungen  
Gästezitate](#)

[Links](#)

[Öffnungszeiten  
Kontakt  
Impressum  
Anfahrt](#)

3109

[Besucherkähler](#)



**Strategien gegen Leerstände sollten nicht in kommunaler Konkurrenz, sondern als Teil des regionalen Handels entwickelt werden – auch über die Grenzen von Kreisen oder Bundesländern hinaus.**

**Funktionale Abgrenzungen und Problemlösungsabgrenzungen statt Verwaltungsgrenzen**

# Handlungsoption Weaternutzen\_modernisieren

Modernisierung und Dachausbau  
Stadt Osterbruken



Erwerb und Modernisierung  
eines leerstehenden Wohnhauses  
aus dem 19. Jh.  
Gemeinde Schefflenz



Grundlegende Ertüchtigung und  
Reaktivierung eines leerstehenden  
Gebäudes im Ortskern  
Gemeinde Wüstenrot



# Handlungsoption umnutzen

Attendorn-Helden  
Seit Jahren leerstehendes  
Fabrikgelände



Umbau eines ortsbildprägenden  
Ensembles zu Wohnungen  
Gemeinde Schefflenz

# Handlungsoption liegenlassen



## Sicherungsmaßnahmen



# Handlungsoption Zwischennutzung



Kunst\_Impulse für Revitalisierung

# Handlungsoption Abriss - Teilabriss



**Förderkriterien  
für die Gewährung einer  
Abrissprämie  
durch die Gemeinde Bestwig**



# Neue Nachfragegruppen

Kreativ-freischaffende Menschen  
Familien und Paare mit Kindern

Ruheständler

Landverbraucher und Flächensucher

Wohngruppenprojekte

Zweitwohnsitze

Mieteigenheime

Etc.

Urlaub mit Pflegebedürftigen  
z. B. Lebensbaum Werther Soziale Hilfe gGmbH



Raum für temporäres Wohnen im Dorf  
„Lebensabschnittswohnen“  
Neue Integrationsfähigkeit des Dorfes



# LandLust

Die schönsten Seiten des Landlebens

September/Oktober 2010 | 3,80 €

Auflage über 700.000



Mit Nadel und Faden  
Hopfenland Hallertau  
Ein Küchengarten als Augenweide

## HERBSTKLÄNGE



Österreich: 3,80 €  
Schweiz: 7,50 CHF  
Luxemburg: 4,50 €  
Italien: 4,70 €  
Frankreich: 4,90 €

## Plädoyer für das Landleben

## LandLust statt LandFrust

Ausgeprägte regionale Identität  
Ortsverbundenheit  
Lange Wohndauer  
Soziale Beziehungsnetze  
Hohe Eigentumsquote  
Bindungskraft durch selbstgenutztes  
Wohneigentum

Hohe Qualität des Lebensumfeldes  
trotz  
geringerem Infrastrukturbesatz sowie  
hohe Anforderung an Mobilitätsbereitschaft

# Hiddenhausen: „Junge Menschen kaufen alte Häuser!“

Leben im Dorf -  
Leben mittendrin

So fördern wir das  
Wohnen in der Dorfmitte:

- Architektonisches Gesamtkonzept für die Dorfkernerneuerung
- Architektonische Beratung und Visionen für modernes Leben in gestandener Bausubstanz
- Finanzielle Förderung von Eigentümerwert, Sanierungen, Umbauten und Neubauten im Dorfkernbereich

2

Leben im Dorf heißt Leben mittendrin  
Die Initiative der Verbandsgemeinde Wallmerod

3

Wallmerod

Ziehen sie in die Mitte ... wir fördern....

- Erwerb und Sanierung alter Bausubstanz
- Bebauung von Baulücken
- Abriss alter Gebäude und Neubau an gleicher Stelle
- Umbau und Modernisierung von Gebäuden im Ortskern

Quelle: Mittendrin ist IN,  
Verbandsgemeinde Wallmerod 2006

# Sorgfältige Machbarkeitsstudien für Nachnutzung und Investitionsbedarf



„Eigener Herd noch Goldes wert?“

Bewusstsein für den realen Wert

alle Kosten offen legen

Verfall von Immobilienwerten bei verringerter Nachfrage

# Förderung

Zuschüsse zu Erwerb

Zinsübernahme für Zwischenerwerb

Bodenfond

Abrissförderung

Vorkaufsrechte sichern

Förderung Baubestand vor Neubauförderung

Datenerhebungen und Konzepte fördern

Etc.







Region Südwestfalen –  
gemeinsam für die Dörfer und gegen Leerstände