

zu Verkaufen

SERVICE-BÜRO

MAKLER



Altersvorsorge
Finanzierungen
Immobilien
Kapitalanlagen

Leerstände im Dorf

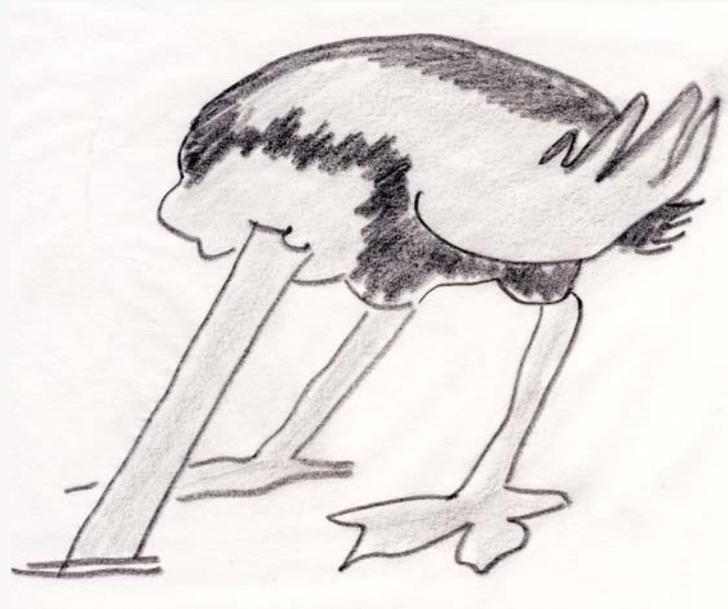
Fachbereich Architektur und Städtebau
Univ. - Prof. Dr.-Ing. Hilde Schröteler-von Brandt



Sich selbst erfüllende Prophezeiung?



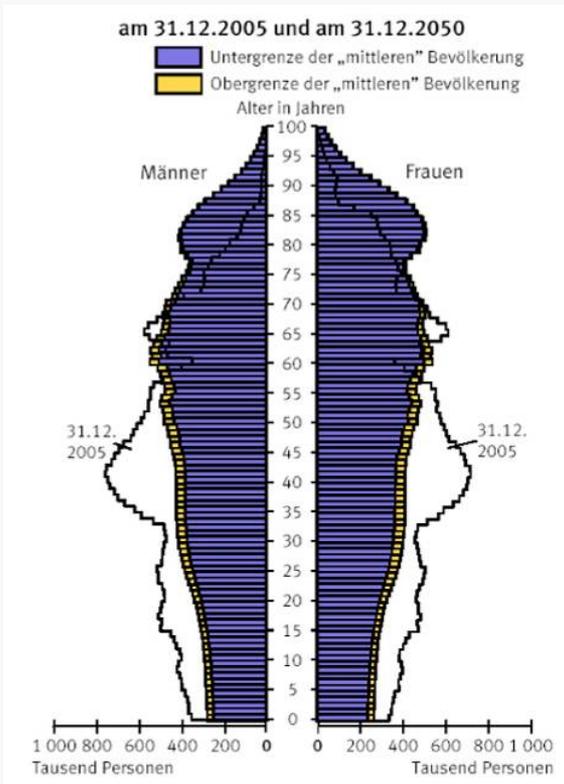
Hinsehen statt Wegsehen
Nicht Schönreden – nicht Schlechtreden
Augen öffnen für Problemstellung
Nüchterne Bestandsanalyse
Keine Rezepte möglich



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.

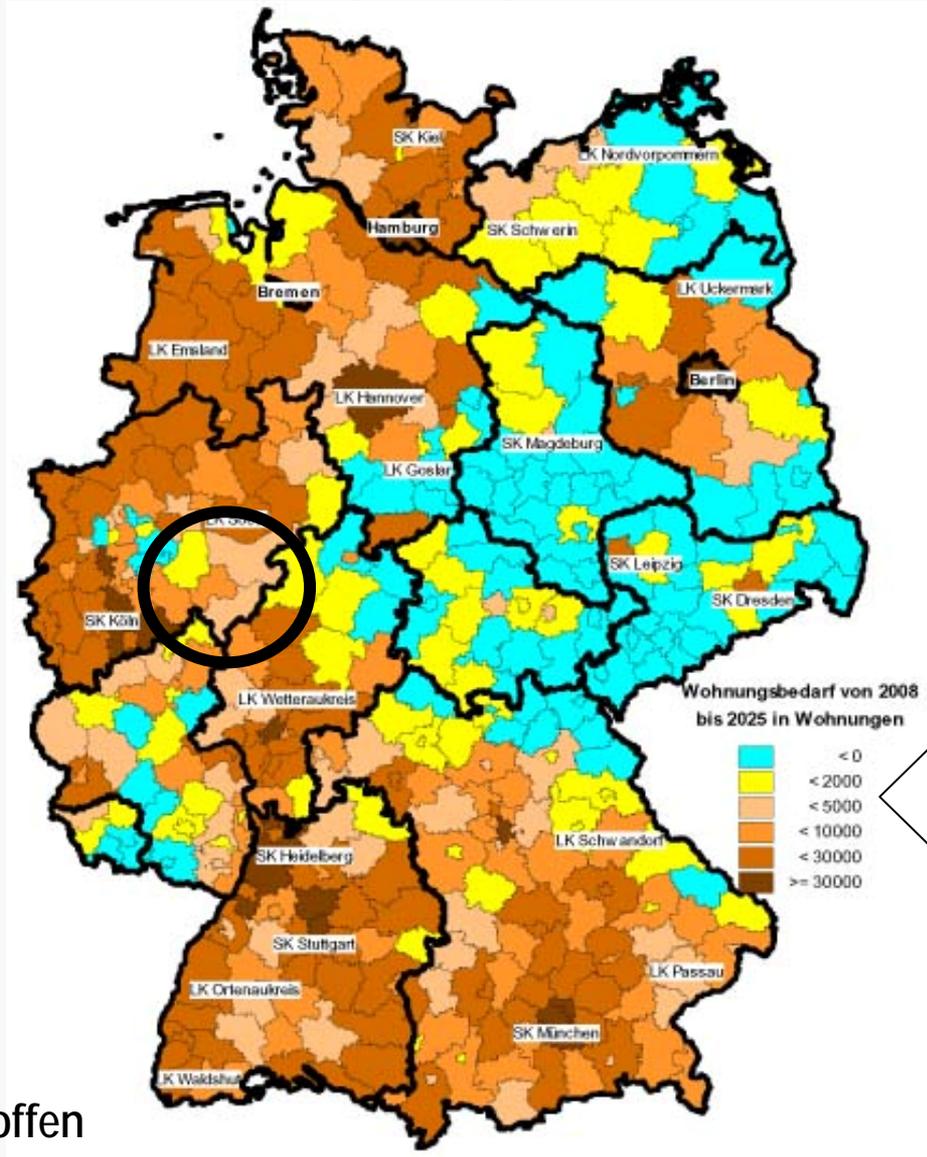
Leerstände: Zusammenhang mit demografischer Entwicklung und ökonomischen Prozessen sowie Wohnungsnachfrageverhalten



Bevölkerungsverluste
Alternde Gesellschaft
Zunahme kleiner Haushalte/Singularisierung

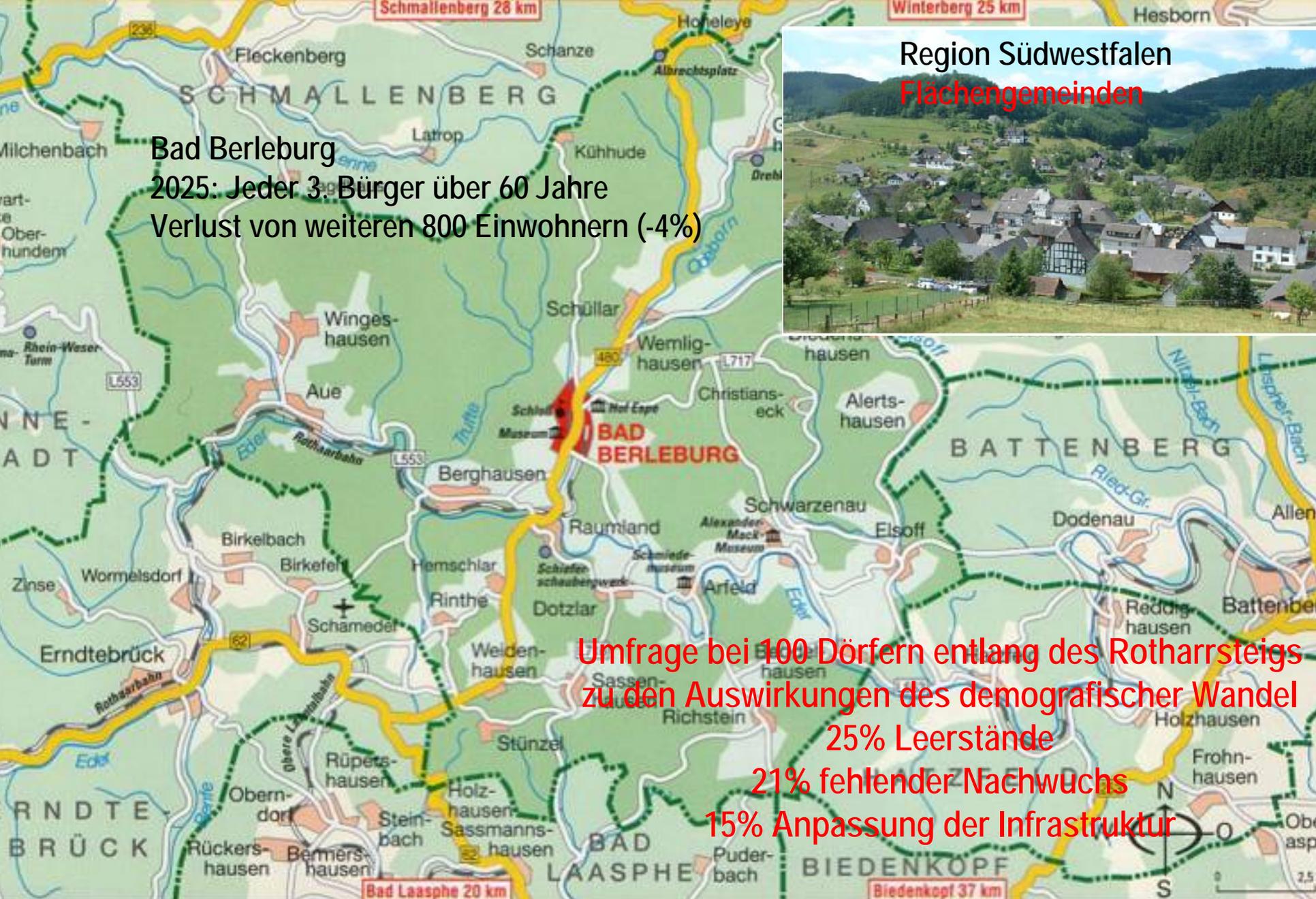
Regionale Unterschiede und Ungleichgewichte

Wohnungsüberhänge
und Wohnungsdefizite
unterschiedlich verteilt



Unterschiedliche Marktsegmente betroffen

Quelle: Pestel 2009





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

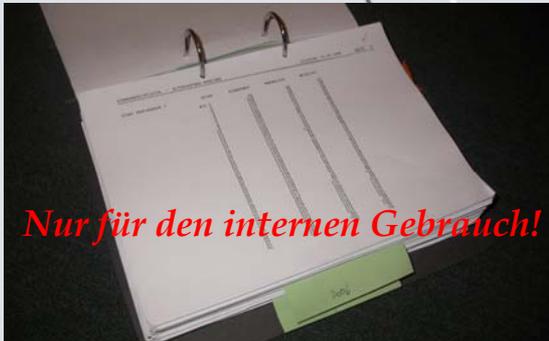
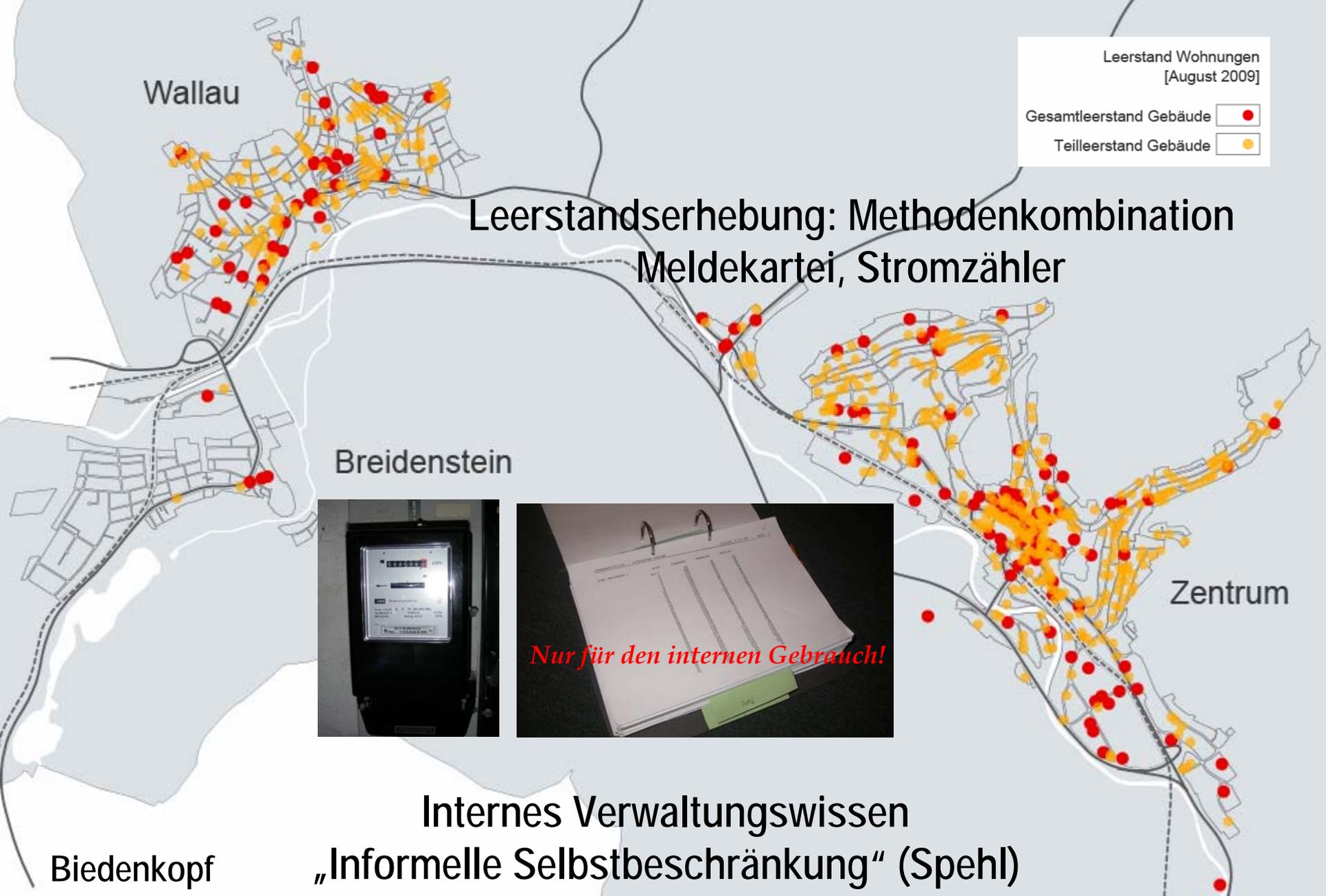


Leerstand Ladennutzung im Erdgeschoss



Leerstandserhebungen durch die Kommunen
stellen eine zentrale Grundlage dar.

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



Nur für den internen Gebrauch!

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

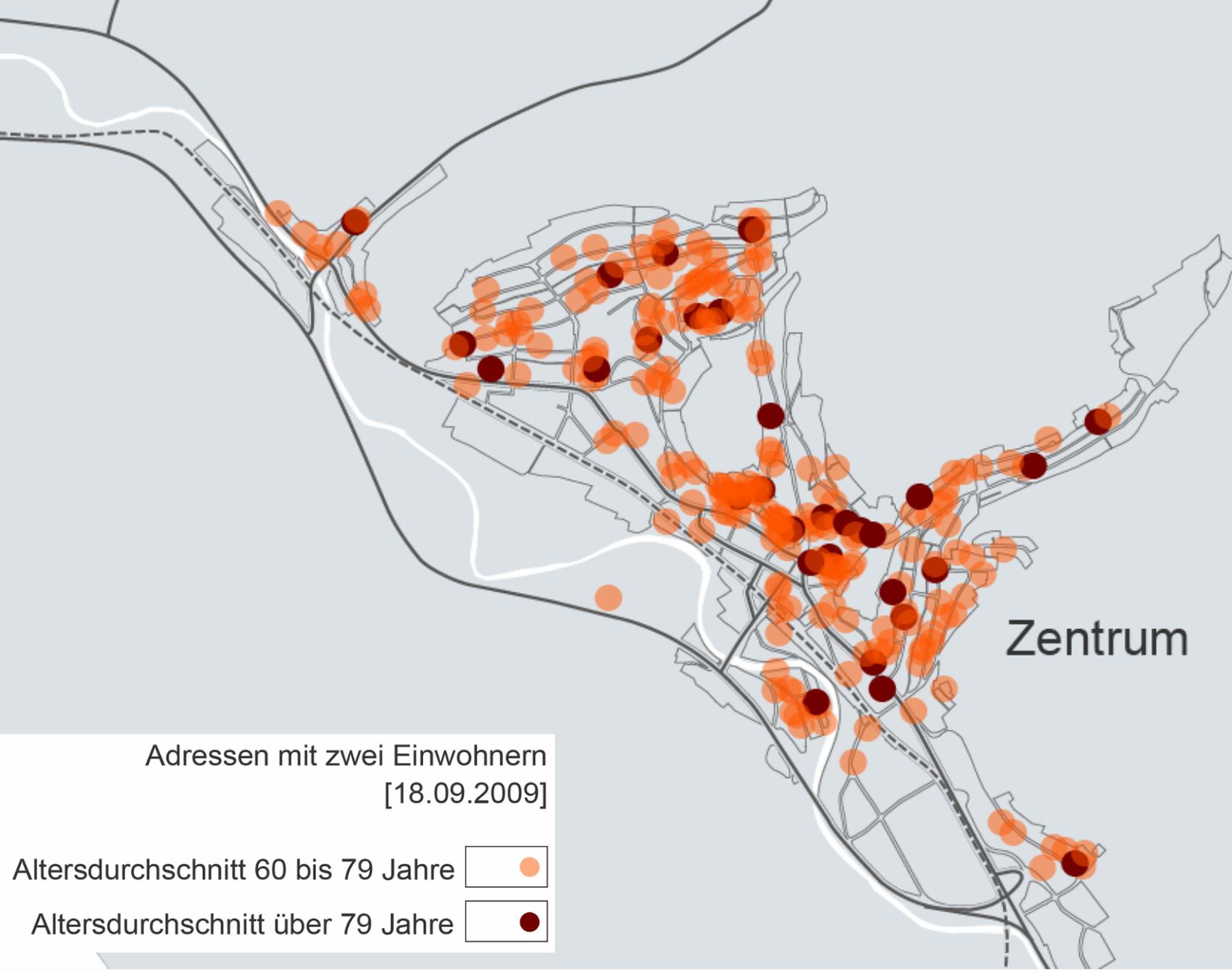
Herkersdorf Talblick

Herkersdorf Zentrum

Leerstände in Wohngebäuden in der Stadt Kirchen

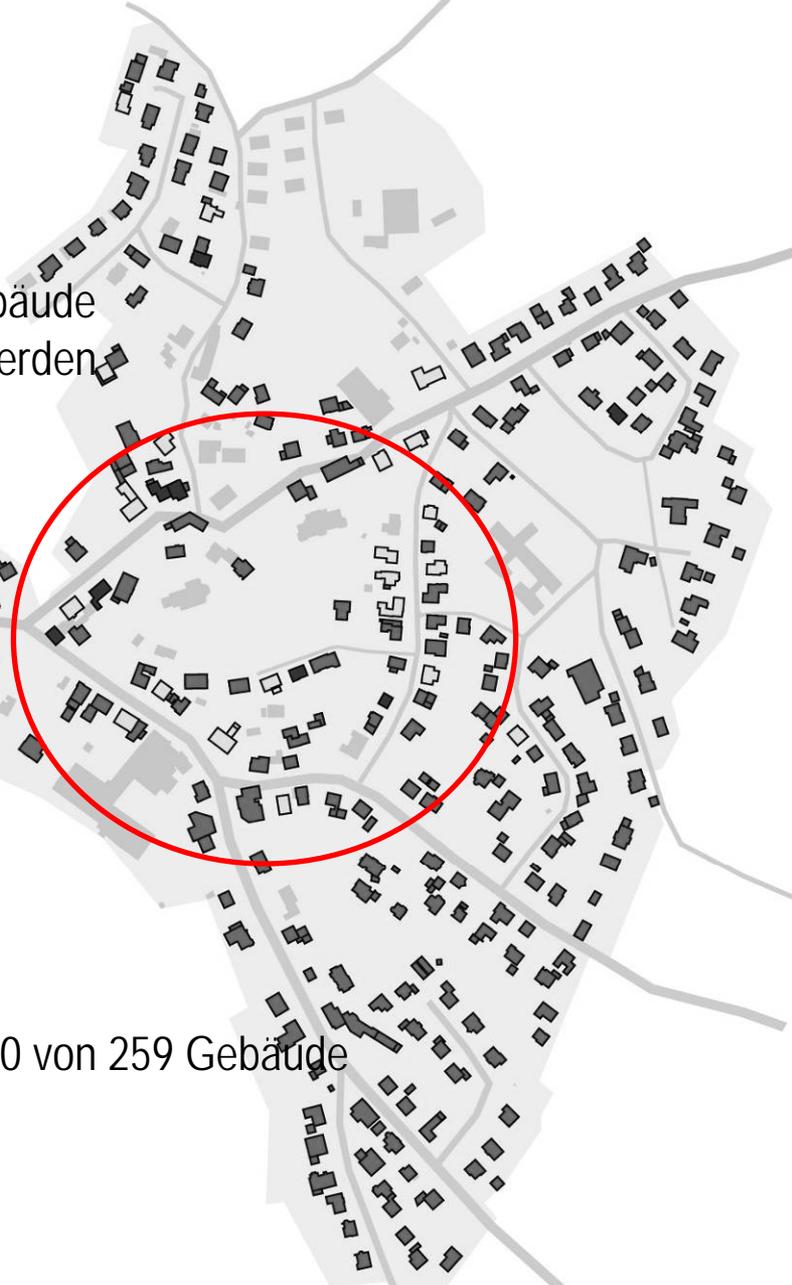
Leerstandskataster müssen kontinuierlich fortgeschrieben werden – sie sind kein Eintags-, sondern ein Alltagsgeschäft.

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



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

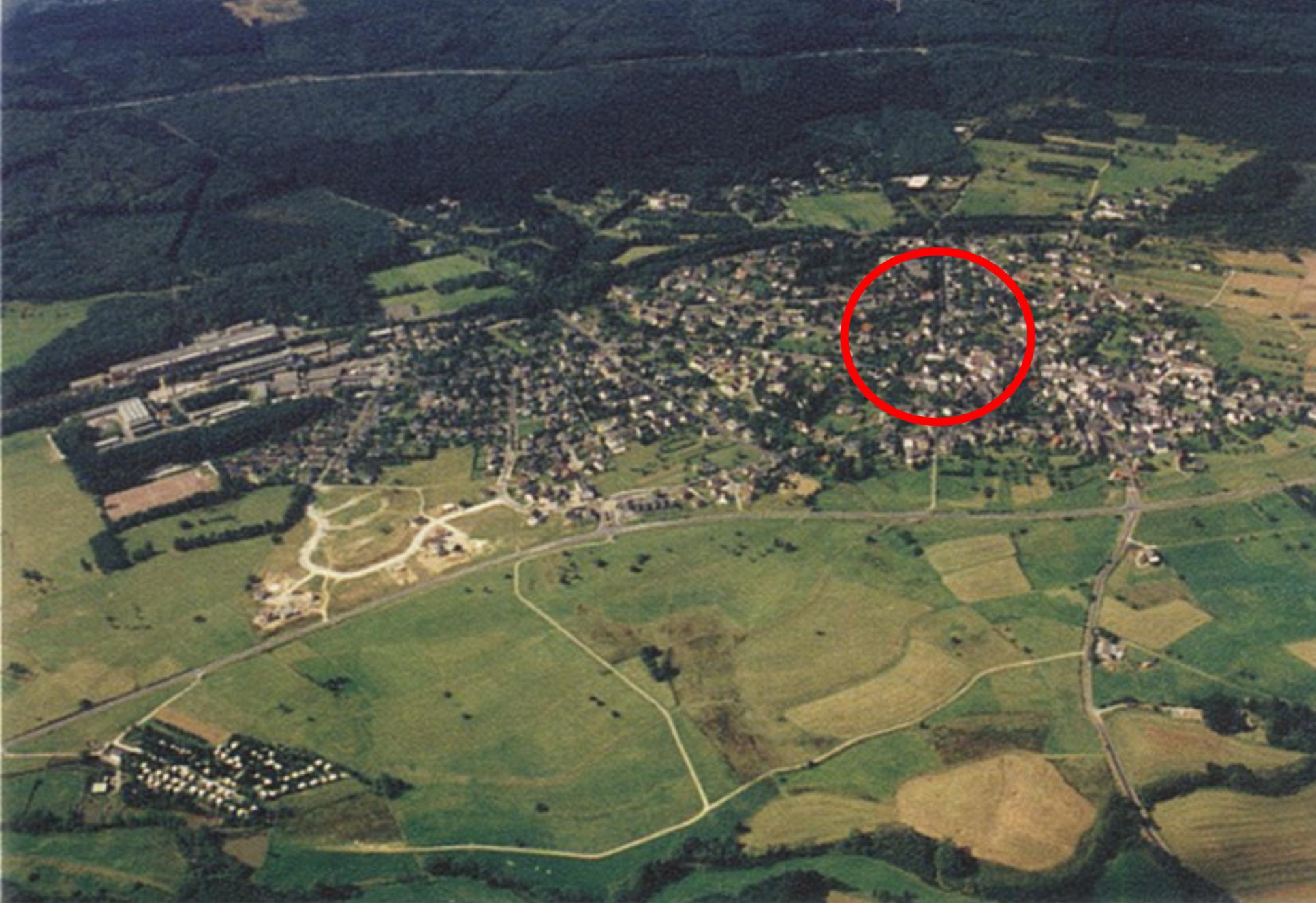
Leerstandserhebungen und Leerstandstrends sind Teil des Flächenmanagements einer Kommune.

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

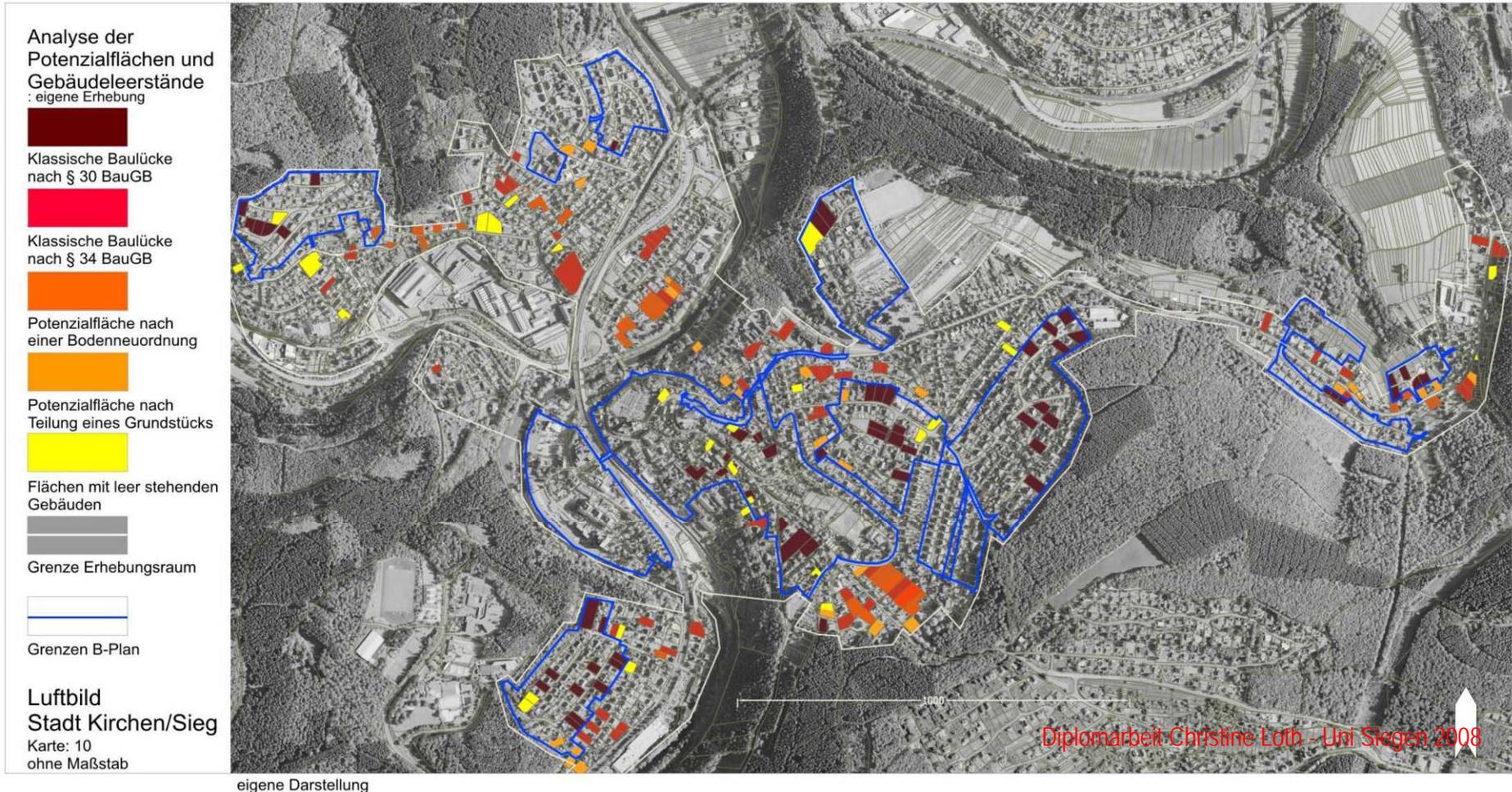
Innenentwicklung vor Außenentwicklung –
damit die Ortsteile „zusammengehalten“ werden

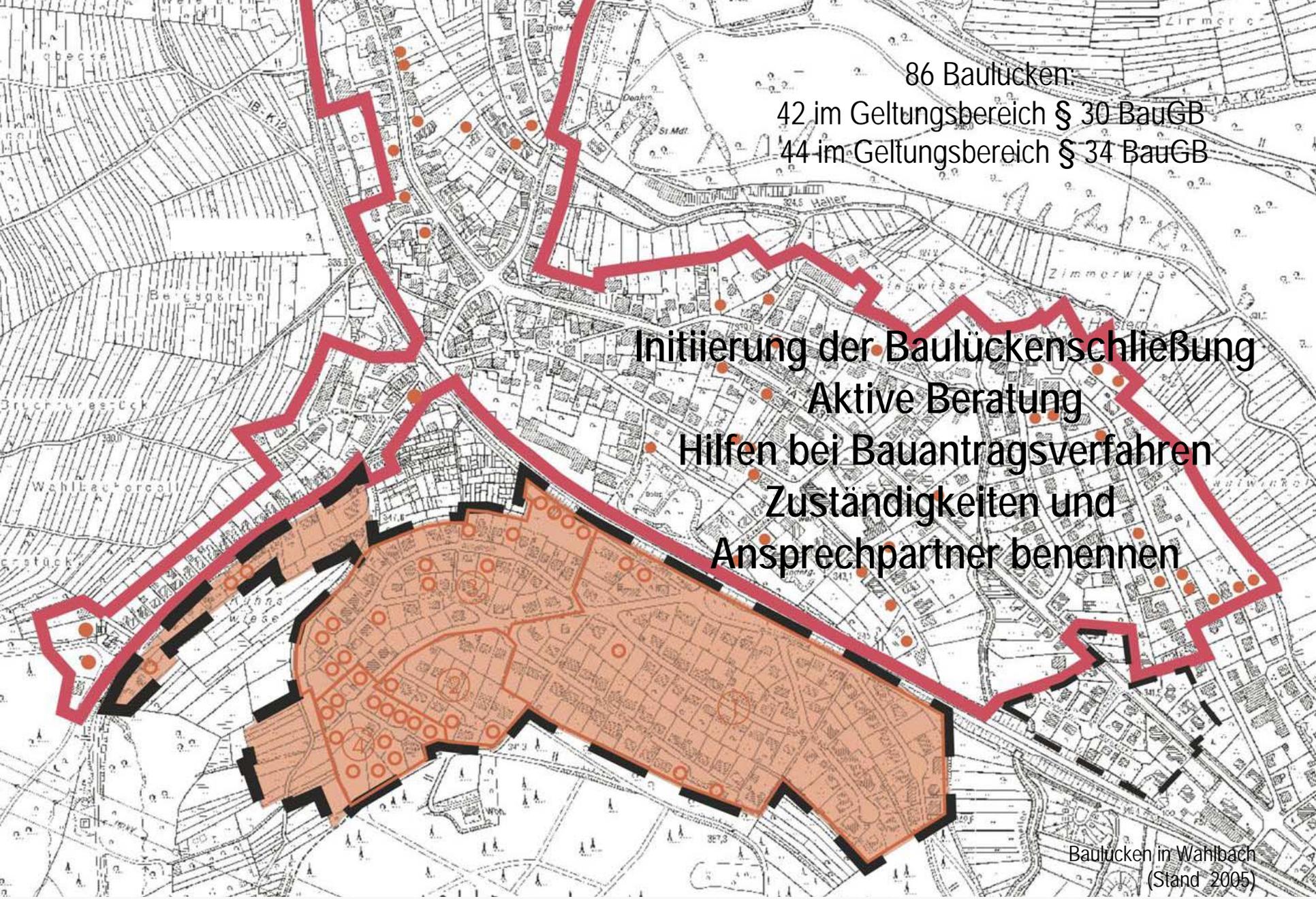


Potenzialflächen nach unterschiedlichem Baurecht: Kategorie A - §30 BauGB und die Kategorie B - §34 BauGB

Teil II

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

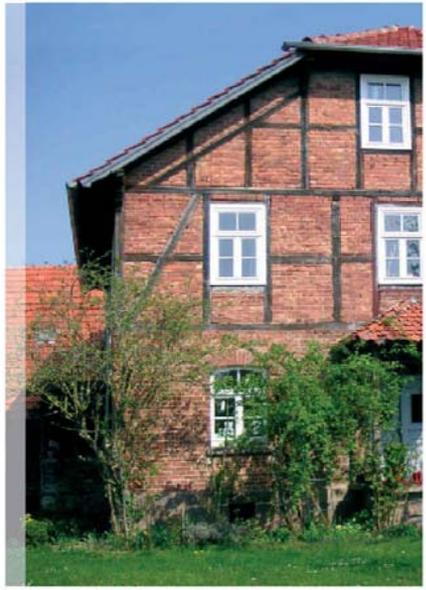




86 Baulücken:
42 im Geltungsbereich § 30 BauGB
44 im Geltungsbereich § 34 BauGB

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

Baulücken in Wahlbach
(Stand 2005)



Erweiterte Gebäudebörse

www.dorfhausmarkt.de

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



Alte Materialien wiederverwenden - Regionales erhalten!

Eine Initiative für die Region!



700 Jahre Steinernes Haus in Borgentreich - jetzt wieder belebt!

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.

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 | 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



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



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



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

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



www.DorfhausMarkt.de

www.DorfhausMarkt.de

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

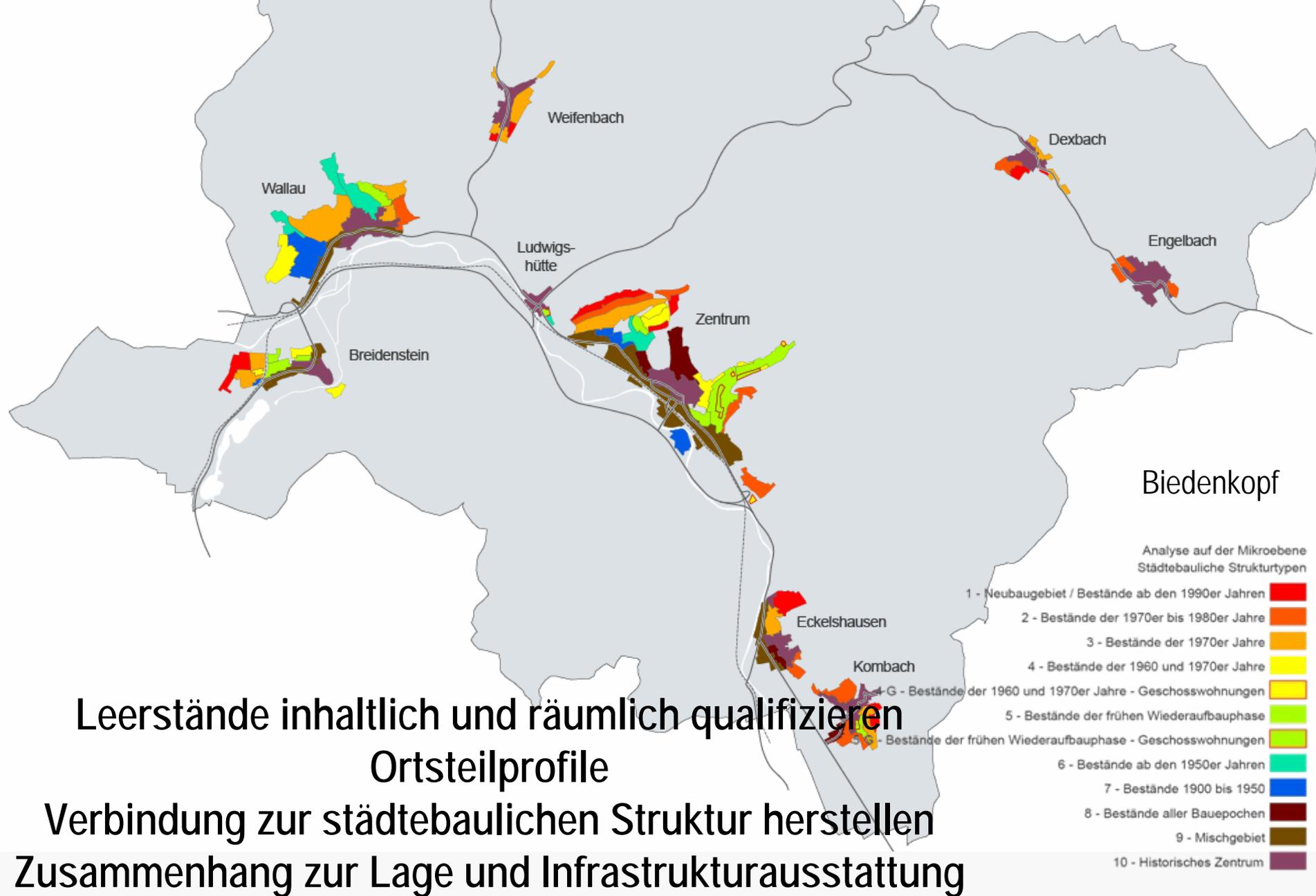


© LWL/Darius Djahanschah



© 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



Januar 2010 eröffnet



20 Landfrauen betreiben das Cafe Goldene Krone
in St. Märgen

www.cafe-goldene-krone.de



Heute Cafe, Wohnungen und Jugendstilsaal



Vor der Renovierung 2002

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](#)

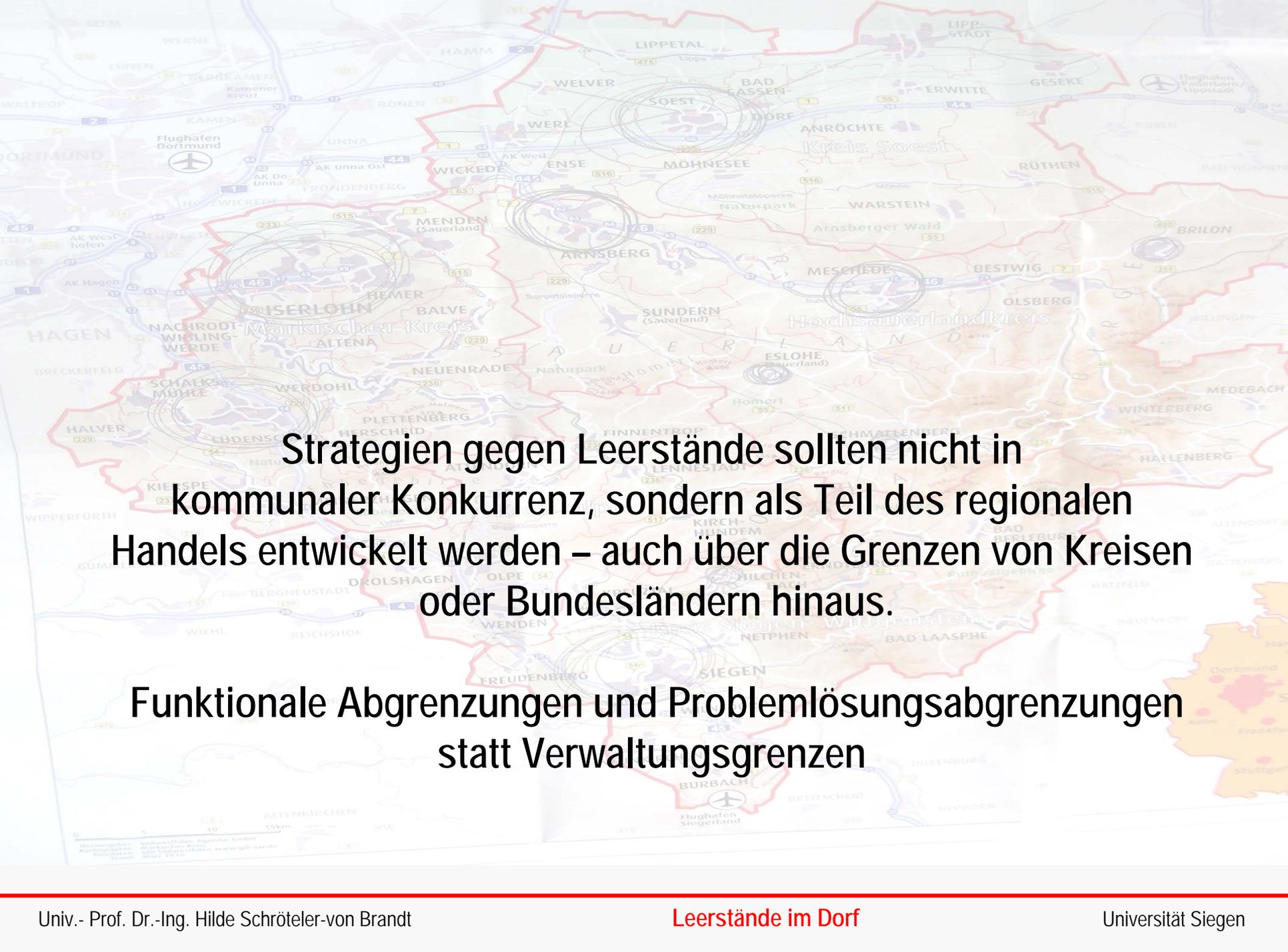
[Aktuelles
Angebote
Mitmachen
Auszeichnungen
Gästekitate](#)

[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