

Gebäudeleerstand – bei uns doch nicht?!

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

anlässlich der CDU-Mitgliederversammlung am 08.11.2011 wurde ich gebeten, im „Jägerhof“ Keggenhof einen Vortrag über die Entstehung und den Umgang mit leerstehenden Gebäuden zu halten. In den folgenden fünf Punkten möchte ich Ihnen näherbringen, warum auch wir uns in der Gemeinde Eslohe mit diesem Thema auseinandersetzen sollten.

1. Warum gibt es Leerstand?

In den nächsten Jahren wird es in ländlichen Regionen durch den demografischen Wandel und die Fortwanderung gerade der jungen Bevölkerung zu einem Rückgang der Einwohnerzahl kommen. Bei gleichbleibender Wohnfläche bedeutet dies ein Wohnflächenüberhang, der in Form von Gebäudeleerstand sichtbar werden wird.



Als weitere Gründe, die zu einem Leerstand führen können, möchte ich nennen:

- Baugebiete in Randlage, die junge Familien aus den Ortskernen ziehen
- zu hoher Sanierungsstau von Bestandsimmobilien
- zu hohe Preisvorstellungen der Immobilienbesitzer bei Verkauf

2. Statistische Grundlagen – Prognose bis 2030

Während sich die Zahl der älteren Personen im Hochsauerlandkreis erhöht, reduziert sich die gesamte Einwohnerzahl um ca. **13,4 %** (ca. 36.000 Personen).

Eine ähnliche, wenn auch nicht so gravierende Entwicklung wird sich in Eslohe abzeichnen. Die Einwohnerzahl verringert sich bis 2030 um ca. 500 Personen (ca. **5,5%**).

Multipliziert mit der durchschnittlichen Wohnfläche pro Einwohner (*45qm nach Bertelsmannstiftung*) ergibt sich ein Flächenüberhang von 22.500 qm.

Legt man eine Wohnhausgröße von 200 qm zugrunde, entspricht dieser Flächenüberhang 112 Ein- bis Zweifamilienhäuser, die 2030 unbewohnt blieben.

Wenn zukünftig auch mit einer höheren Wohnflächenzahl zu rechnen sein wird, werden gerade die kleineren Ortschaften am meisten mit dem drohenden Leerstand zu kämpfen haben. Dieser Entwicklung gilt es gegenzusteuern.

3. Ziele und Herausforderungen



Die Herausforderung wird sein, die zu erwartenden Leerstände schon heute zu erkennen und frühzeitig Maßnahmen einzuleiten, um die Folgen abzumildern.

Grundlage dafür sind fundierte **Bestands-/ bzw. Leerstandsanalysen**, die momentan durch das Leader

Projekt (Dorfentwicklung der Zukunft– Datenerhebung) erhoben werden.
(Näheres finden Sie unter www.leader-sauerland.de)

Mit diesen Ergebnissen können **Handlungsschwerpunkte** für Bereiche/Ortschaften entwickelt werden, die eine erhöhte Leerstandsquote zu erwarten haben.

Der **Austausch von Informationen** zwischen Verwaltung und Ortschaften wird notwendig, um gemeinsam abgestimmte Maßnahmenkataloge zu erarbeiten. Bürger sollten Ihre Vorstellung äußern, wie sie sich das zukünftige Leben im Alter vorstellen. Daraus können Rückschlüsse über die zukünftige Art des Wohnens gezogen werden.

Die **interkommunaler Zusammenarbeit** bietet die Möglichkeit, überregionale Handlungskonzepte aufzustellen, aus denen auch Lösungsansätze für die Gemeinde Eslohe gezogen werden können.

Mit dem **Engagement der Bevölkerung** kann die innerörtliche Entwicklung der Ortskerne vorangetrieben werden. Dabei sollten ortsprägende Maßnahmen im Vordergrund stehen, die zur Unverwechselbarkeit des Ortes beitragen. Die Einwohner identifizieren sich mit der Ortschaft, erfahren ein neues Heimatgefühl. Durch **Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs** wird die Bindung unter den Ortsteilen gestärkt.

Unter Einbeziehung der Immobilien-Branche etabliert sich eine **Immobilienbörse**, die sich zur Aufgabe macht, potenziellen Leerstand zu erkennen und zu verhindern.

5. Mein Haus steht leer - was tun?

Die Lösung kann in einer neuen Nutzung liegen. So können genossenschaftlich betriebene **Einkaufsläden** die Vor-Ort-Versorgung kleinerer Ortschaften sichern, oder der Umbau zum **barrierefreien Wohnen** mit direktem Bezug zum Ortskern älteren Menschen ein neues Zuhause geben. **Multifunktionale Gebäude** können entstehen, in denen sich mehrere Gewerke eine Fläche teilen. In Grimminghausen und Hengsbeck wurden **Gemeinschaftshäuser** gebaut, die als neuer Dorfmittelpunkt akzeptiert sind.

Existenzgründern könnte durch eine kostenlose **Bereitstellung von Gewerbeflächen** der Einstieg in das Berufsleben erleichtert werden.

Falls keine neue Nutzung gefunden werden kann und ein zu hoher Sanierungsstau besteht sollte auch im Sinne der Gemeinde über einen **Abriss** nachgedacht werden.

Sehr geehrte Leserinnen und Leser!

Leerstehende Gebäude haben Auswirkungen auf die direkte Nachbarschaft, den Ort und auf das gesamte Gemeindegebiet.

Ziel wird es sein, den Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohn- und Gewerbeimmobilien so gut wie möglich zu entgegnen.

Mit gemeinsam erarbeiteten Handlungskonzepten kann sich die Gemeinde Eslohe dieser Aufgabe stellen.

Den Vortrag zum Thema „Gebäudeleerstand“ und weitere Informationen dazu finden Sie auf meiner Homepage **www.abrs.de**.

Mit besten Grüßen!
Architekt Ralf Schmidt