



INHALT

**Vorwort: VG Hermeskeil -
Hochwaldgemeinde mit Charme**

**Einleitung: Demografie/Leerstand/Ortskerne - Warum
wir uns um die Vitalität unserer Orte kümmern ...**

**Demografische & siedlungsstrukturelle Eckdaten
VG Hermeskeil**

**Kleinräumige Unterschiede: Porträts & Vitalitätschecks
der Stadt- & Ortsgemeinden**

**Zusammenfassung Problemsituation
& Handlungsbedarf**

**Erste ideelle Ansätze
zur Erhaltung der Vitalität der Dörfer**

Fazit & weiteres Vorgehen



Hermeskeil ist eine Verbandsgemeinde, zentral und attraktiv in der Mittelgebirgslandschaft des Hochwaldes, dem südwestlichen Ausläufer des Hunsrückes gelegen. Hier ergänzen sich ländliche Idylle, eine abwechslungsreiche Natur- und Kulturlandschaft mit einer sehr verkehrsgünstigen Lage direkt an der Autobahn 1 zwischen den Ober- und Wirtschaftszentren Trier und Luxemburg im Nordwesten sowie Saarbrücken im Süden. Die Stadt Hermeskeil selbst ist ausgewiesenes Mittelzentrum und übernimmt damit eine Versorgungs-, Infrastruktur- und Arbeitsplatzfunktion für ein weites regionales Umfeld.

Diese Mischung macht die Verbandsgemeinde Hermeskeil als Wohn- und Wirtschafts-, aber auch als Tourismus- und Naherholungsstandort gleichermaßen interessant und attraktiv. Oder wie der Verbandsgemeinde-Slogan dies formuliert: „Hermeskeil - im Hochwald ganz oben“. Und das soll auch in Zukunft so bleiben ...!

Allerdings werden auch in der Verbandsgemeinde Hermeskeil und den 13 zugehörigen Stadt- und Ortsgemeinden die sich generell verändernden Entwicklungstrends, und hier allen voran die demografische Entwicklung, mehr und mehr spürbar. Nach Jahrzehnten des Bevölkerungszuwachses beginnt die Einwohnerzahl der Verbandsgemeinde langsam zu schrumpfen.

Verbandsgemeinde Hermeskeil - Hochwaldgemeinde mit Charme

fen. Immer weniger Geburten und Kindern stehen immer mehr ältere Menschen gegenüber. Eine der vielen Folgen dieses bundesweiten Prozesses sind eine veränderte Wohnraumnachfrage und leer fallende Gebäude.

Doch wer möchte in einer Stadt oder Gemeinde leben oder dort einen Urlaub verbringen, in der Leerstände und Problemimmobilien die Ortsbilder und das Image prägen, Ortskerne zunehmend an Vitalität verlieren und veröden und die Immobilienpreise zum Fallen bringen, ...?

Eines ist klar: Damit die Vitalität unserer Kommunen und all die Stärken und positiven Entwicklungen in unserer Verbandsgemeinde nicht belastet werden, muss der Leerstands-entwicklung frühzeitig entgegen gewirkt und die Vitalität der Stadt- und Ortsgemeinden von innen heraus stabilisiert und erhalten werden.

Und deshalb ergreift die Verbandsgemeinde Hermeskeil, bereits bevor Leerstand zu einem echten Problem wird, die Initiative. „Heute schon an morgen denken“ lautet unsere Devise.

Wichtige Grundlagen sind bereits gelegt. Die Verbandsgemeinde Hermeskeil ist zentraler Bestandteil der seit 2007 bestehenden Leaderregion „Erbeskopf“, dem Förderprogramm der Europäischen Union zur zukunftsorientierten Entwicklung ländlich geprägter Räume. Hierfür wurde bereits ein Lokales integriertes ländliches Entwicklungskonzept (LILE) als interkommunale Handlungs- und Entscheidungsgrundlage erarbeitet. Ebenso konnten hierüber bereits zahlreiche konkrete Projekte in den Bereichen Regional-, Dorf- und Tourismusentwicklung in unserer Verbandsgemeinde (z. B. Dorfladen Bescheid; Museum Grimburg) gefördert und realisiert werden.

Auch dem absehbaren Zukunftsproblem der Gebäudeleerstände und Verödung von Ortskernbereichen hat sich

die Verbandsgemeinde bereits ange nähert. Zu Beginn des Jahres 2012 wurde erstmals eine flächendeckende Erhebung aller Wohngebäude durchgeführt. Nun ist der Zeitpunkt auf dieser Grundlage strategische Überlegungen anzustellen, wie wir dieses Problem künftig bewältigen und der drohenden weiteren Leerstands- ausbreitung präventiv entgegenwirken können. Denn im Bereich Innenentwicklung und Leerstandsmanagement zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit unserer Dörfer und insbesondere der Ortskerne liegt ohne Zweifel eine zentrale Zukunftsaufgabe, mit der wir uns noch intensiver beschäftigen müssen.

Diese Broschüre soll nun den Einstieg hierzu liefern und als erste Diskussionsgrundlage kompakt eine Vielzahl ideeller Ansätze aufzeigen, was wir alles für die Vitalität unserer Dörfer und zur Bewältigung des Leerstandes unternehmen können. Darauf aufbauend können wir dann für uns infrage kommende Handlungsansätze weiter diskutieren und für die Umsetzung konkretisieren.

Denn nicht zuletzt müssen Leerstände und Baulücken auch als Potenzial begriffen werden - einerseits als Chance zur Aufwertung der Ortskerne und Steigerung der Wohnumfeldqualität und andererseits als vielfältiges Wohnraumpotenzial verschiedenster Lage- und Preisstufen, mit dem die Verbandsgemeinde gezielt um verschiedene Käufer- und Bewohnergruppen werben kann; eben „(Frei-)raum für Zukunft“.

Und damit die „Vitalität“ auch weiterhin eines unserer Markenzeichen bleibt, muss die zukünftige Entwicklung „innen“ stattfinden!

Demografie / Leerstand / Ortskerne

Demografischer Wandel - Einwohner- und Nachfragerückgang als Auslöser der Leerstandsprobleme

„Wir werden weniger, älter und bunter“ - die Kurzformel zur Beschreibung des demografischen Wandels.

Aber was bedeutet der demografische Wandel konkret? Einerseits ist es die Abnahme („Schrumpfung“) der absoluten Bevölkerungszahl, andererseits die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung, die Landes-, Regional- und Kommunalentwicklung vor schwierige Planung- und Gestaltungsaufgaben stellen.

Eine der Hauptursachen des schleichend eingetretenen demografischen Wandels ist die niedrige Geburtenzahl. Seit dem Pillenkick in den späten sechziger Jahren hat sich die Geburtenrate in Deutschland kontinuierlich verringert. In Deutschland lag die Geburtenrate (durchschnittliche Kinderzahl je Frau im Alter von 15 bis unter 50 Jahren) im Jahr 2010 nur noch bei 1,39 und in Rheinland-Pfalz bei 1,38 Kindern je Frau, während statistisch jede Frau 2,1 Kinder gebären müsste, um die Bevölkerungszahl konstant zu halten.

Da die künftige Elterngeneration heute bereits geboren ist, sind die Zahlen gesichert, kurzfristig eintretende Veränderungen können nicht erwartet werden. Demzufolge wird eine weitere Halbierung der Kinderzahl in den nächsten 30 Jahren erwartet.

Dieser Prozess hat, nachdem in den 90er Jahren noch vor allem Ostdeutschland infolge großer Abwanderungswellen als Schrumpfungregion Betrachtung fand, mittlerweile Westdeutschland nahezu gänzlich erfasst. Im Wesentlichen können nur noch größere Wirtschaftszentren und Metropolregionen samt ihres Umlandes (insbe-



Beispiel Leerstand in der Ortsgemeinde Geisfeld.; Foto: Kernplan



Positives Sanierungsbeispiel in der Ortsgemeinde Rascheid.; Foto: Kernplan

sondere München, Stuttgart, Frankfurt, Köln, Hamburg) aufgrund der arbeitsplatzbedingten Zuwanderung junger Menschen und Familien Einwohnerzuwächse verzeichnen. So hat etwa das Land Rheinland-Pfalz seit dem Einwohnerhöchststand im Jahr 2004 (4.061.105) in nur sieben Jahren etwa 62.000 (!) Einwohner verloren, zum Ende des Jahres 2011 wurde erstmals seit Mitte der 90er Jahre wieder die Grenze von 4 Millionen Einwohnern unterschritten. Besonders stark betroffen sind sehr ländlich geprägte und/oder altindustrialisiert bedingt strukturschwächere Kreise und Kommunen abseits starker Wirtschaftszentren. Hier

wird die natürliche Einwohnerabnahme (mehr Sterbefälle als Geburten) zusätzlich von Wanderungsdefiziten (mehr Fort- als Zuzüge), von vor allem jungen Menschen und Familien im erwerbsfähigen Alter bzw. Frauen im gebärfähigen Alter, weiter verstärkt.

Neben der Abnahme der Geburten und der Einwohnerzahlen führt der demografische Wandel in den kommenden Jahrzehnten auch zu einer generellen Überalterung der Bevölkerung. Immer mehr älteren und hochbetagten Menschen (über 80-jährige) stehen immer weniger jüngere gegenüber.

Warum wir uns um die Vitalität unserer Orte kümmern müssen

ABER: Alle Wohngebäude sind noch da! Einem großen Immobilienangebot stehen immer weniger potenzielle Käufer und immer mehr ältere Eigentümer als Unterhalter der Immobilien gegenüber. Die Intensität des Einwohner- und Nachfragerückgangs ist vielerorts so stark, dass der entstehende Gebäude- und Wohnflächenüberschuss auch nicht mehr durch die noch weiter abnehmenden durchschnittlichen Haushaltsgrößen aufgefangen werden kann. Eine zentrale Ursache des Leerstandsproblems.

Dennoch sind die Gründe für Leerstand vielfältig

Darüber hinaus muss bei der Betrachtung und Analyse der Leerstandsproblematik und vor allem zur Entwicklung gezielter und passgenauer Strategien zu deren Bewältigung eine detailliertere und differenzierte Betrachtung der Leerstandsgründe erfolgen. Denn die Gründe warum Gebäude leer stehen, können im Einzelfall sehr unterschiedlich sein. Hier ist zwischen großräumigen, örtlichen und gebäudebezogenen Entwicklungsfaktoren zu unterscheiden.

In großräumig regionaler Perspektive ist für die Immobiliennachfrage vor allem die Einwohnerentwicklung und dementsprechend die diese beeinflussende wirtschaftliche Strukturstärke und Prosperität bzw. die Lage im Einzugsbereich zu solch starken Wirtschaftszentren maßgebend.

Aber auch in kleinräumiger Perspektive zwischen den einzelnen Siedlungen eines Kreises, einer Gemeinde treten meist Entwicklungsunterschiede bezüglich Einwohnerentwicklung und Immobiliennachfrage zutage. Hier spielen vor allem die Hintergründe der kleinräumigen Wohnstandortscheidungen eine Rolle, bei denen Verkehrslage, Infrastruktur- und Ver-

sorgungsqualität eine immer größere Rolle spielen. Für die Wohnstandortattraktivität und Immobilienvermarktung einzelner Orte sind unter anderem folgende Faktoren ausschlaggebend:

- Schul- und Kindergarteninfrastruktur
- Handels- und Versorgungsinfrastruktur
- Gewerbe- und Arbeitsplatzangebot
- Nähe und Lage zu zentralen Orten und Arbeitsplatzschwerpunkten
- Lage und Verkehrsanbindung
- Internetverfügbarkeit (DSL)
- Freizeit- und Naherholungsangebot bzw. touristische Potenziale

- Ortsbild & Image.

Zusätzlich kann es auf noch kleinräumiger Ebene innerhalb eines Ortes Gründe geben, sodass in einzelnen Bereichen/Quartieren Gebäude leer fallen und eine Wiedernutzung ausbleibt. Als Beispiele sind hier folgende häufig anzutreffende Gründe anzuführen:

- Lage an Hauptverkehrsstraßen und hohe Verkehrsbelastung
- Gestalterische und ortsbildbezogene Defizite bei Nachbargebäuden oder im öffentlichen Raum
- Dichte Baustruktur und unzureichende Freiräume



Leerstand & Verfall Ortsgemeinde Neuhütten.; Foto: Kernplan



Positives Sanierungsbeispiel in der Stadt Hermeskeil; Foto: Kernplan

Warum wir uns um die Vitalität unserer Orte kümmern müssen

- Sozialräumliche Probleme und Nachbarschaftskonflikte.

Schließlich und nicht zuletzt liegen die Gründe für eine ausbleibende Wiedernutzung eines Gebäudes auch in dem Objekt, der Immobilie und/oder deren Eigentümern selbst:

- Eigentümer- oder leerstandsbedingte bausubstanzuelle Defizite und Sanierungsstau (Wirtschaftlichkeit der Sanierung)
- Baustrukturelle Gebäudedefizite, wie nicht zeitgemäße Wohnflächengröße, Grundriss oder zugehöriger Freiflächen
- Unzureichende energetische Gebäudestandards
- Nicht seniorengerechter bzw. barrierefreier Gebäudeausbau
- Fehlendes Verkaufs- und Vermarktungsinteresse bzw. überzogene Preisvorstellungen des Eigentümers.

Folgen, Risiken & Nebenwirkungen von Leerstand

Leerstände, als spür- und sichtbare Folge des demografischen Wandels, sind damit aber auch der Startpunkt einer komplexen Problem- und Wirkungskette, die letztendlich die Vitalität und Zukunftsfähigkeit der Siedlungen bedroht. Eine Auswahl drohender Risiken und Nebenwirkungen:

- Leerstände werden zum Imageproblem, das Ortsbild wird verschandelt: Leerstände, insbesondere „Problemimmobilien“ haben abträgliche Wirkung auf das Stadt-/Ortsbild; das Selbstbild der eigenen Bürger ist unattraktiv, Außenstehende haben eine negative Fremdwahrnehmung.
- Leerstände sind ansteckend: Das Interesse weiterer Neuansiedlungen geht zurück, die Werthaltigkeit der noch bewohnten Immobilien im Umfeld ist instabil, weitere Leerstände

folgen. Ganze Siedlungsbereiche und Ortskerne drohen funktional und gestalterisch zu verkommen bzw. zu veröden.

- Die Zukunftsfähigkeit als Wohn-, Wirtschafts-, Tourismus und Naherholungsstandort wird geschwächt: Das Orts- und Erscheinungsbild ist die Visitenkarte der Verbandsgemeinde gegenüber Gästen. Als zentrales Element beeinflusst sie die Standortentscheidung Ansiedlungswilliger und prägt die positive Wahrnehmung von Besuchern. Dabei gilt stets die Perspektive der Gesamtverbandsgemeinde. Denn auch ver-

meintlich entwicklungsstärkere Ortsgemeinden werden ihre Standortattraktivität und die Anziehungskraft auf potenzielle Gäste (gerade in einem möglichen Nationalpark) nur dann wahren und weiter steigern können, wenn auch kleinere Orte in ihrer Nachbarschaft und die Region insgesamt von einladenden und lebenswerten Ortskernen, nicht aber von Verfall und Niedergang geprägt sind.



Ladenleerstand in der Ortsgemeinde Grimburg.; Foto: Kemplan



Positives Sanierungs- und Umnutzungsbeispiel für Geschäftsräume in Reinsfeld; Foto: Kemplan Beispiel Leerstand/Verfall in der Ortsgemeinde Geisfeld.; Foto: VG Hermeskeil

Warum wir uns um die Vitalität unserer Orte kümmern müssen

- Die Immobilienpreise fallen in den Keller: Die Nachfrage regelt den Preis. Mit dem steigenden Immobilienangebot sinken die Immobilienpreise.
- Immobilien sind keine Altersvorsorge, sondern eine Alterssorge: Immobilien verlieren ihren Stellenwert als Altersabsicherung.
- Negative Folgen für die öffentliche Hand: Um Immobilien, bei denen die Erben ihr Erbe aufgrund mangelnden Interesses ablehnen, der Grundstückswert negativ und/oder der Eigentümer nicht auffindbar ist, muss sich die öffentliche Hand kümmern - einschließlich der anfallenden Kosten.
- Die Infrastruktur ist nicht mehr ausreichend ausgelastet: Die finanziellen Belastungen steigen aufgrund der Unterschreitung von Auslastungsschwellen.
- (Monetäre) Vorteile von Innen gegenüber Außenentwicklung: Umgekehrt kann gerade durch die Schaffung innerörtlicher Bauplätze durch Abriss und Neuordnung (sog. „Dorfumbau“) meist auf vorhandene Erschließungsinfrastruktur zurückgegriffen und so die unmittelbaren Erschließungskosten für die öffentliche Hand und die Bauinteressierten gesenkt werden. Auch langfristig kann durch Innenentwicklung die dauerhaft anfallenden hohen Unterhaltungs- und Sanierungskosten für weitere Erschließungsinfrastruktur vermieden werden. Gleichzeitig kann unter Umweltgesichtspunkten auf weiteren (unnötigen) Verbrauch und Versiegelung hochwertiger Natur- und Kulturlandschaft für Baugebiete am Ortsrand verzichtet werden.

Schlussfolgerung: Der Immobilienmarkt kann das Leerstandsproblem nicht mehr alleine lösen. Damit die Stadt- und Ortsgemeinden und insbesondere die Ortskerne in der Verbandsgemein-

de Hermeskeil so gesund und vital wie bisher bleiben und die Vorteile der Innenentwicklung genutzt werden, sollte Leerstandsabwägung nicht mehr als rein private Angelegenheit, sondern als gesellschaftliche und kommunale Aufgabe verstanden werden: Drohender Leerstand geht alle an!

Entsprechend der hier geschilderten Gründe und Folgen der bestehenden und drohenden Leerstandsentwicklung werden im Folgenden als Basis für die empfehlende Benennung erster ideeller Handlungsansätze die siedlungsstrukturellen und demografischen Eckdaten, Standortfaktoren und

Entwicklungstrends der Verbandsgemeinde Hermeskeil wie auch der zugehörigen Stadt- und Ortsgemeinden (kleinräumige Unterschiede) einer näheren Betrachtung unterzogen.



Positives Sanierungsbeispiel in der Ortsgemeinde Prosterath.; Foto: Kernplan



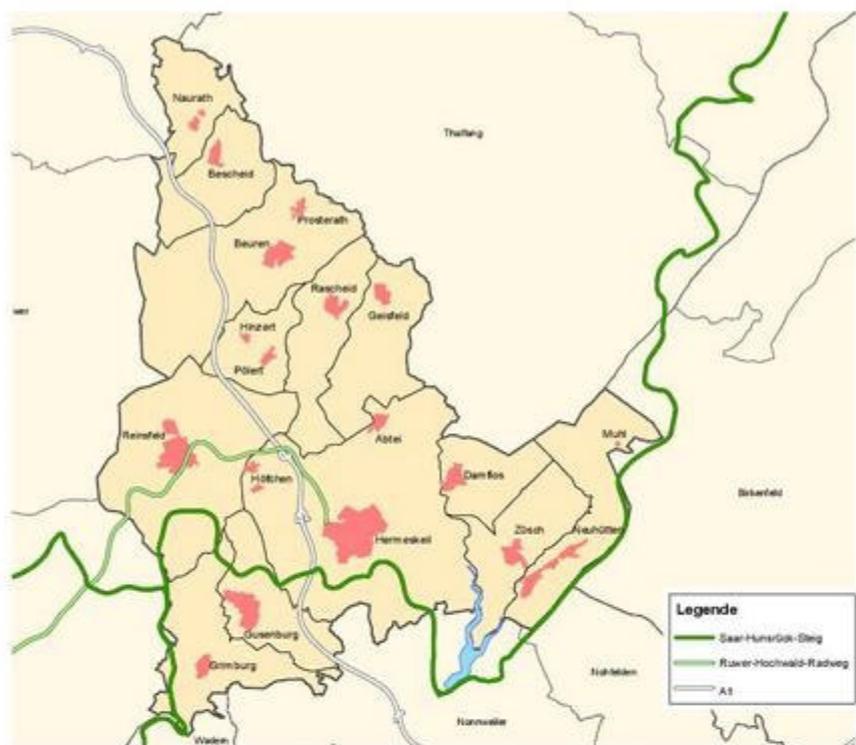
Ähnliche Gebäudestruktur aber Leerstand & Verfall in der Ortsgemeinde Beuren.; Foto: Kernplan

Demografische & siedlungsstrukturelle Eckdaten Verbandsgemeinde Hermeskeil

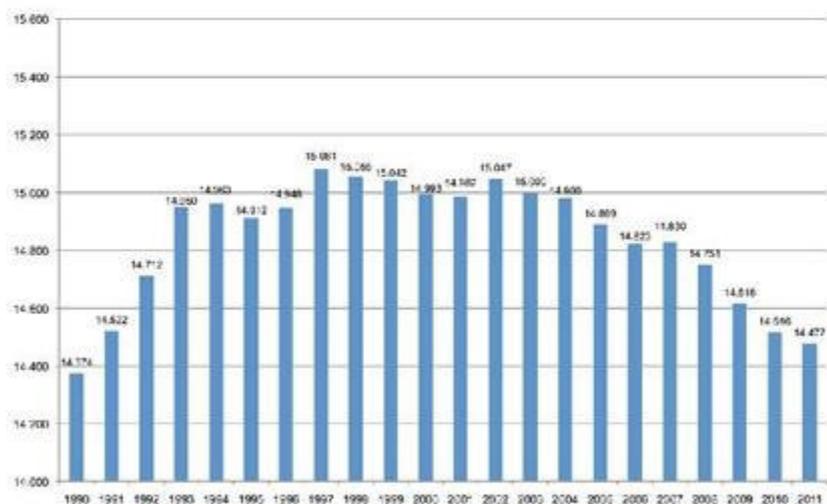
Lage, Verkehr & zentral-örtliche Bedeutung

Die Verbandsgemeinde Hermeskeil mit der zugehörigen gleichnamigen Stadt und 12 weiteren Ortsgemeinden ist zentral in der Mittelgebirgslandschaft des Hochwaldes (ca. 500-600 Meter ü. NN), dem südwestlichen Ausläufer des Hunsrücks inmitten des ausgewiesenen Naturparks Saar-Hunsrück gelegen. Die Verbandsgemeinde liegt sehr verkehrsgünstig unmittelbar an der Autobahn 1 zwischen den Ober- und Wirtschaftszentren Trier (40 km) und Luxemburg (85 km) im Nordwesten, Saarbrücken (60 km) im Süden sowie Kaiserslautern (75 km) im Südosten. Dementsprechend verfügen die in unmittelbarer Autobahnnähe mit eigener Abfahrt gelegenen Ortsteile (Hermeskeil, Gusenburg, Reinsfeld, Höfchen, Abtei, Hinzert-Pölerth und Naurath (Wald) über eine besondere Lagegunst. Die Stadt Hermeskeil selbst ist ausgewiesenes Mittelzentrum und übernimmt damit eine Versorgungs-, Infrastruktur- und Arbeitsplatzfunktion für ein weites regionales Umfeld. In der Verbandsgemeinde bestanden 2011 3.378 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze (Pendlerdefizit: - 1.735).

Besondere touristische Potenziale und Sehenswürdigkeiten sind der durch die Verbandsgemeinde verlaufende Saar-Hunsrück-Steig (Deutschlands höchst prämiertes Fernwanderweg), der Hochwald-Ruwer-Radweg, der Hunsrück-Radweg, die Flugausstellung Abtei, das rheinland-pfälzische Feuerwehrmuseum, das Dampflok-Museum, das Erlebnismuseum „Mensch & Landschaft“ im Info-Zentrum des Naturparks Saar-Hunsrück, die Gedenkstätte SS Sonderlager/KZ Hinzert, das historische Eisenhüttenwerk „Züscher Hammer“ und die wieder aufgebaute Grimburg samt dem „Burg- und Hexenmuseum“. Die aktuelle Diskussion um eine Qualifizierung und Ausweisung der Region „Hochwald-Idarwald“ zum



Lage der Stadt- & Ortsgemeinden der VG Hermeskeil; Eigene Darstellung Kernplan



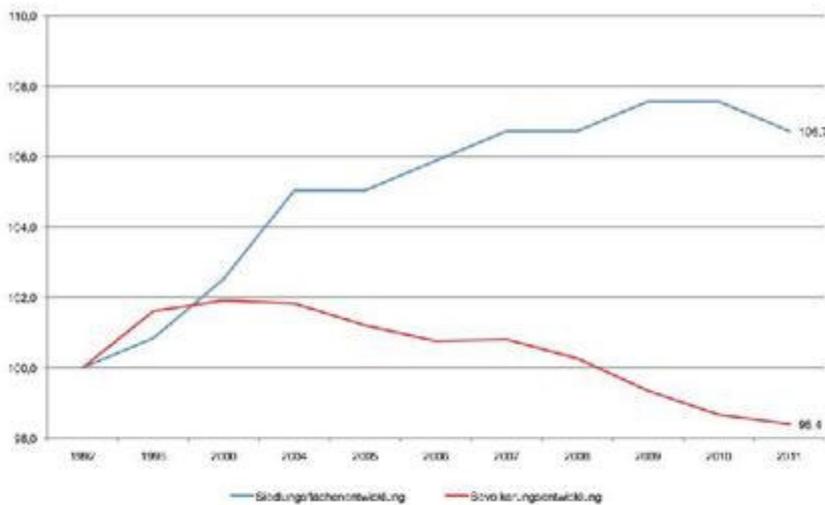
Bevölkerungsentwicklung VG Hermeskeil 1990-2011; Quelle: STALA RP; Eigene Darstellung Kernplan

Nationalpark unterstreicht einerseits das touristische Potenzial und könnte andererseits bei Realisierung unter touristischen Gesichtspunkten einen weiteren erheblichen Entwicklungsimpuls liefern. Gerade auch in dieser touristischen Zukunftsperspektive ist die Bedeutung der Ortskerne und Ortsbilder nicht zu unterschätzen.

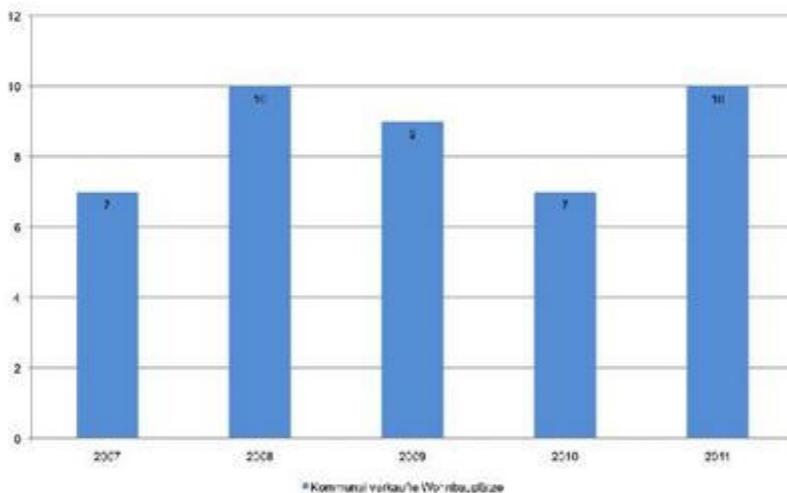
Bevölkerungsentwicklung 1990 - 2011:

Zu Beginn der 1990er Jahre wuchs die Bevölkerung der VG Hermeskeil wie vielerorts in Westdeutschland noch stark an. Allein zwischen 1990 und 1993 konnte ein Zuwachs von mehr als 550 Einwohnern erzielt werden (+4 %). 1997 erreichte die Verbandsgemeinde schließlich ihren Bevölke-

Demografische & siedlungsstrukturelle Eckdaten Verbandsgemeinde Hermeskeil



Prozentuale Veränderung Siedlungsfläche & Einwohnerzahl VG Hermeskeil 1992-2011 Lage im Raum;
Quelle: STALA RP; Eigene Darstellung Kernplan



Kommunal verkaufte Wohnbauplätze in der VG Hermeskeil 2007-2011;
Quelle: VG Hermeskeil; Eigene Darstellung Kernplan

runghöchststand von 15.081 Einwohnern, woraufhin die Einwohnerzahl bis 2002 nahezu konstant blieb. Nach 2002 setzte ein kontinuierlicher Abwärtstrend in der Einwohnerentwicklung ein, welcher bis 2011 anhält. Mit Ausnahme des Jahres 2007 schrumpfte die Bevölkerung seither in jedem Jahr, in diesen 9 Jahren insgesamt bereits um 570 Einwohner (-3,8 % ggü. 2002; etwa Einwohnergröße der OG Geisfeld). 2011 wohnten noch 14.477 Personen in der VG Hermeskeil noch etwa 0,7 % mehr als im Ausgangsjahr der Betrachtung 1990.

Bevölkerungsentwicklung vs. Siedlungsfläche:

Während die Einwohnerzahl bereits ab 1997 stagnierte und seit 2002 sogar abnimmt, hat die Siedlungsfläche der Verbandsgemeinde Hermeskeil in diesem Zeitraum zunächst durch neue Wohn- und Gewerbegebiete und Anstieg des Wohnflächenbedarfs pro Kopf weiter deutlich zugenommen. Seit 1992 hat die Siedlungsfläche der Stadt- und Ortsgemeinden der VG Hermeskeil um insgesamt +6,7 % zugenommen (von 17,3 auf 18,5 qkm)

während die Einwohnerzahl im gleichen Zeitraum um -1,6 % abnahm.

Ebenso hat auch die Zahl der Wohngebäude in diesem Zeitraum um 18,4 % zugenommen (von ca. 4.080 auf 4.830). Vor allem ab 1996 ist ersichtlich, wie die Schere auseinandergeht. 2011 kamen ca. 1.278 qm Siedlungs- und Verkehrsfläche auf jeden Einwohner (LK Trier-Saarburg: 963 qm/EW). Die Erschließung von Siedlungsbereichen für Wohn- und Gewerbezwecke durch Straßen und technische Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom, Gas) ist neben kurzfristigen Einnahmen durch den Bauland-Verkauf aber auch mit entsprechenden dauerhaften Folgekosten für Unterhaltung und Sanierung der Anlagen verbunden, die den Finanzhaushalt der Stadt- und Ortsgemeinden belasten. Angesichts abnehmender Einwohnerzahlen muss immer mehr Erschließungsinfrastruktur von immer weniger Einwohnern finanziert werden (steigende Infrastrukturkosten und Gebühren pro Einwohner). Zudem steigt das Risiko der Verödung bestehender Siedlungsbereiche, wenn die noch vorhandene Nachfrage und die verbundene Belebung (Vitalität) weiter an die Ortsränder gelockt wird.

Nachfrageentwicklung 2007-2011:

Der kommunale Wohnbauplatzverkauf der Verbandsgemeinde Hermeskeil bewegt sich in den letzten 5 Jahren (2007 bis 2011) im Vergleich zu den nachfrage- und wachstumsstarken Jahren der 1990er und zu Beginn des neuen Jahrtausends trotz vielfältiger Angebote auf einem relativ geringen Niveau. Von 2007 bis 2011 wurden in der VG Hermeskeil insgesamt 43 bzw. pro Jahr zwischen 7 und 10 kommunale Wohnbauplätze veräußert. Setzt sich dieser Trend fort, würden die im April 2012 noch vorhandenen 88 kommunale Bauplatz-

Demografische & siedlungsstrukturelle Eckdaten Verbandsgemeinde Hermeskeil

angebote aller Stadt- und Ortsgemeinden für mindestens die nächsten 10 Jahre ausreichen. Entsprechend dieses noch vorhandenen großen Bauplatzangebotes kann der häufig von Kommunalvertretern angeführte Mangel an attraktiven Bauplatzangeboten als Grund für Nachfrage- und Einwohnerrückgänge bzw. ausbleibende Zuzüge keinesfalls bestätigt werden. Dies gilt um so mehr, da bei dieser Betrachtung die darüber hinaus vorhandenen innerörtlichen Potenziale in Form privater Baulücken und Gebäudeleerstände noch gar nicht berücksichtigt sind.

Und Leerstand:

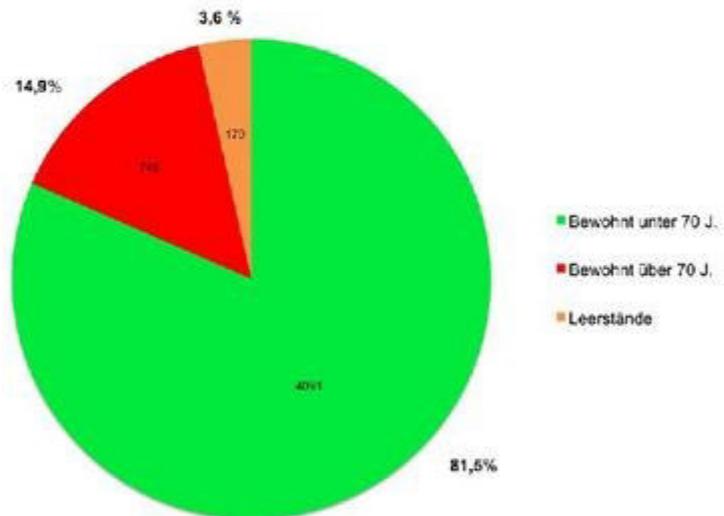
Denn dadurch, dass in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten, ein großer Teil der Wohnraumnachfrage vor allem jüngerer Menschen auf die Neubaugebiete an den Ortsrändern konzentriert war, sind in Verbindung mit der demografischen Entwicklung in den bestehenden Siedlungsbereichen, vor allem den Ortskernen der Stadt- und Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Hermeskeil Gebäude leer gefallen, die nicht unmittelbar revitalisiert oder umgenutzt werden konnten. Zum Stichtag April 2012 standen in der gesamten VG 179 Wohngebäude leer, was bei einem Gesamtbestand von 5.018 Wohngebäuden schon einer vergleichsweise hohen Leerstandsquote von 3,5% entspricht. Darin enthalten sind zwar auch kurzfristige fluktuationsbedingte Wohngebäudeleerstände, die sich über den Immobilienmarkt selbst wieder erledigen. Andererseits gehören dazu aber auch etliche Gebäude, die immer länger leer stehen, deren bausubstanzielle und finanzielle Revitalisierung dadurch immer schwieriger wird und die dadurch das Ortsbild und Umfeld mit runter ziehen. Eine detaillierte dies-bezügliche Diversifizierung der Leerstände muss noch erfolgen. Dabei ist stets auch zu beachten: Während an

einer Stelle Leerstände wiedergenutzt werden können, entstehen an anderer Stelle neue und infolge des demografischen Wandels werden zunehmend weniger Leerstände unmittelbar selbst über den Markt revitalisiert werden können. Ernst gemeinte Innenentwicklung muss zukünftig dementsprechend als kontinuierliche Daueraufgabe verstanden werden (siehe Strategie).

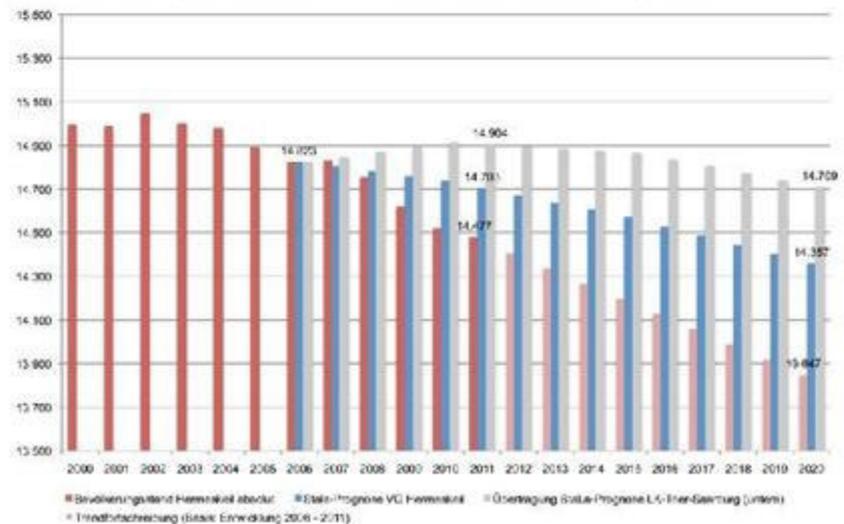
Bevölkerungsprognose 2006 bis 2020:

Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung der VG Hermeskeil wird sich absehbar auch in den kommenden Jahren bis 2020 fortsetzen. Das Statisti-

sche Landesamt Rheinland-Pfalz hat in der zweiten kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung mit Basisjahr 2006 prognostiziert, dass die Bevölkerung der VG Hermeskeil von 2006 bis 2020 um weitere 466 Personen (-3,1%) abnehmen wird. Demnach würden 2020 nur noch 14.357 Personen dort leben. Der tatsächliche Einwohnerrückgang fiel aber bereits in den letzten fünf Jahren von 2006 bis 2011 deutlich stärker aus, als vom Statistischen Landesamt erwartet wurde (-0,8%; -120 Einwohner). Von 2006 bis 2011 schrumpfte die Bevölkerung der VG tatsächlich fast dreimal so intensiv um rund 350 Personen (-2,3%). Setzt sich dieser Trend auch in kommenden Jah-



Anteil Leerstände & Objekte mit hoher Altersstruktur in der VG März 2012; Darstellung: VG Hermeskeil

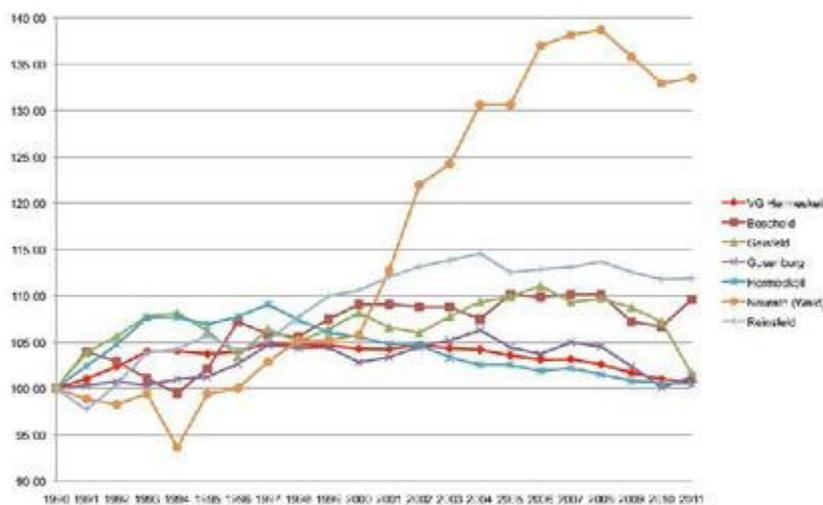


Bevölkerungsprognose VG Hermeskeil 2000-2020; Quelle: STALA RP; Eigene Darstellung Kemplan

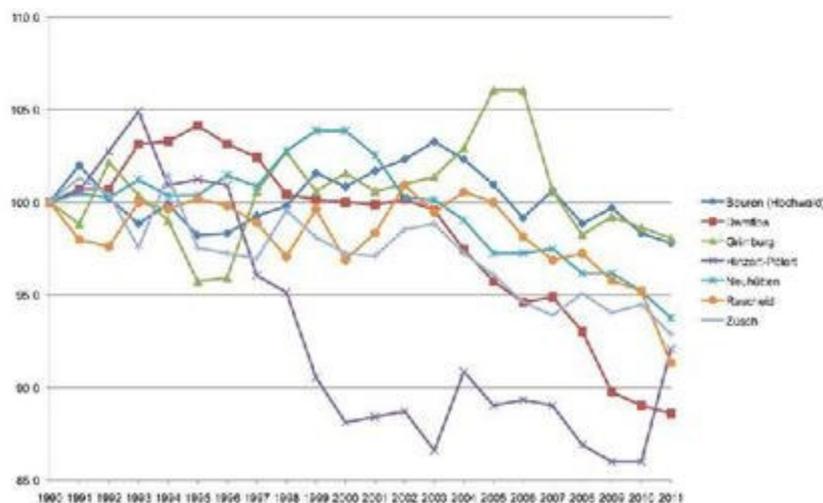
Demografische & siedlungsstrukturelle Eckdaten Verbandsgemeinde Hermeskeil

	2011	2020	
		Prognose Stala	Trendfortschreibung
Einwohner	14.480	14.360 (-120)	13.850 (-630)
Wohngebäudeleerstand	179	219 (+40)	389 (+210)
Leer. Wohneinheiten	ca. 394 (2,2 WE/ Geb.)	ca. 481 (Annahme: 2,2 WE/Geb.)	ca. 856 (Annahme: 2,2 WE/Geb.)

Leerstandshochrechnung VG Hermeskeil 2020; Eigene Berechnungen Kernplan



Einwohnerentwicklung Ortsgemeinden letzte 20 Jahre - eher wachsende Gemeinden;
Quelle: STALA RP; Eigene Darstellung Kernplan



Einwohnerentwicklung Ortsgemeinden letzte 20 Jahre - eher stagnierende und schrumpfende Gemeinden;
Quelle: STALA RP; Eigene Darstellung Kernplan

ren weiter fort, wird die VG Hermeskeil im Jahr 2020 deutlich weniger als die prognostizierten 14.357 Einwohner haben. Bleibt die durchschnittliche jährliche Abnahme so hoch wie in den vergangenen fünf Jahren (-50 bis 70 Einwohner pro Jahr) könnte die Einwohnerzahl der Verbandsgemeinde Hermeskeil bis zum Ende des Jahres 2020 um weitere 450 bis 650 Einwohner auf dann nur noch ca. 13.850 bis 14.000 Einwohner abnehmen. Auch dies wird sich weiter auf den Immobilienmarkt, die Immobiliennachfrage und Leerstandsentwicklung auswirken.

Leerstandsprognose:

Setzt man nun die demografische Wirkungskette fort und überträgt den zu erwartenden weiteren Einwohnerrückgang anhand der durchschnittlichen Belegungsquoten (2,2 Einwohner je Wohneinheit; 3,0 Einwohner je Gebäude) der VG Hermeskeil im Jahr 2011 auf das dadurch mögliche Überangebot an Gebäuden (Annahme: gleichbleibende Belegungsquoten), so könnten 2020 in der VG Hermeskeil 200 bis 300 weitere Wohneinheiten und 150 bis 220 weitere Gebäude als Überangebot ohne Nachnutzung dauerhaft leer fallen. Sodass dann ohne jegliche Marktberäumung insgesamt mit den heute bereits leer stehenden Gebäuden 300 bis 400 Gebäude in der VG leer stehen könnten.

Der Blick auf die heutigen Objekte mit fortgeschrittener Altersstruktur der Bewohner unterstützt diese Trendprognose. Im April 2012 gab es neben den 179 bereits leer stehenden Gebäuden in der VG Hermeskeil 748 Gebäude (15% aller Wohngebäude), in denen der jüngste Bewohner 70 Jahre oder älter war. Damit wird jedes 7. Wohngebäude in der VG entsprechend der aktuellen Lebenserwartung in den nächsten 5 bis 15 Jahren statistisch gesehen auf den Immobilienmarkt

Demografische & siedlungsstrukturelle Eckdaten Verbandsgemeinde Hermeskeil

kommen und Nachnutzer benötigen. Dies wird angesichts der Intensität der demografischen Entwicklung auch durch weiter leicht abnehmende Haushaltsgrößen nicht aufzufangen sein, sodass ein zusätzliches Leerstandsüberangebot in dieser Größenordnung durchaus real werden könnte.

Fakten- & Standortchecks Ortsgemeinden

Neben diesem pauschalen Blick auf die Bevölkerungs-, Siedlungs-, Nachfrage- und Leerstandsentwicklung der gesamten VG bedarf es für eine dezidierte Problemanalyse und zur Ableitung einer passenden Strategie auch der Berücksichtigung kleinräumiger Entwicklungsunterschiede zwischen den einzelnen Stadt- und Ortsgemeinden der VG. Dies folgt nun anhand von Fakten- und Standortchecks für alle Ortsgemeinden und einer anschließenden Zusammenfassung der Entwicklungsunterschiede.



Positives Sanierungsbeispiel in der Ortsgemeinde Damflos; Foto: Kernplan



Nebeneinander von Sanierungsrückstau & vorbildhafter Sanierung, Beispiel Stadt Hermeskeil; Foto: Kernplan



Positives Sanierungsbeispiel in der Ortsgemeinde Beuren.; Foto: VG Hermeskeil

Fakten- & Standortcheck Stadt- & Ortsgemeinden

FAKTENCHECK OG BEUREN

Einwohner 2011: 931

EWentw. seit Höchststand (2003): -52

EWentw. 2006-2011 (in %): -1,4 %

nat. EWentw. 2006-2011: -10

wanderungsbed. EWentw. 2006-2011: -3

OT BEUREN



Leerstand (März 2012, in %): 5 %

Objekte mit hoher Altersstruktur (März 2012, in %): 11 %

Wohnbauplätze in kommunalem Besitz (April 2012): 0

kommunal verkaufte Baulücken letzte 5 Jahre: 4

Besondere Problem- & Konzentrationsbereiche: bestehende Leerstandsballungen südöstliche Dhrontalstr. und Ecke Kirchstr./Gartenfeldstr., leerstehende Schrottimobilie Ecke Dhrontalstr./Kirchstr., Streuung potentieller Leerstände überwiegend nordöstlicher Siedlungsbereich

STANDORTCHECK

Autobahnnähe: 9km; Kindergarten vor Ort; Grundschule vor Ort; Grundlegende Nahversorgung vor Ort; nur geringe Arbeitsplatzbedeutung (47 Arbeitsplätze vor Ort); DSL-Anbindung gut (>6mbit leitungsgebunden); Tourist. Potenzial: in Ansätzen vorhanden, Premiumwanderweg („Traumschleife Rockenburger Urwaldpfad“) & Wildfreigehege;

Begrenzte Finanzmöglichkeiten (überdurchschnittliche Verschuldung 388 €/EW)

OT PROSTERATH



6 %

23 %

potentielle und bestehende Leerstände im Ortskern um Kirche, weitere Konzentration potentieller Leerstände nördliche Antoniusstr., aber Bausubstanz größtenteils in gutem Zustand

STANDORTCHECK

Autobahnnähe: 11km; Kindergarten/Grundschule/Nahversorgung: nicht vor Ort, in 2km Entfernung mit ÖPNV in Beuren; keine Arbeitsplatzbedeutung; DSL-Anbindung mittelmäßig (>2mbit leitungsgebunden); Tourist. Potenzial: in Ansätzen vorhanden, Premiumwanderweg („Traumschleife Rockenburger Urwaldpfad“)

Fakten- & Standortcheck Stadt- & Ortsgemeinden

BESCHEID



FAKTENCHECK

Einwohner 2011: 410

EWentw. seit Höchststand (2007/2008): -2

EWentw. 2006-2011: -0,2 %

nat. EWentw. 2006-2011: +10

wanderungsbed. EWentw. 2006-2011: -11

Leerstand (März 2012, in %): 7 %

Objekte mit hoher Altersstruktur (März 2012, in %): 14 %

Wohnbauplätze in kommunalem Besitz (April 2012): 1

kommunal verkaufte Baulücken letzte 5 Jahre: 3

Besondere Problem- & Konzentrationsbereiche: Leerstand und teils schlechte Bausubstanz Drohnthalstraße um Kirche, Leerstandsballung Ecke Im Königsgäßchen/Drohnthalstr./Schulstr., Leerstand Hermeskeiler Str.; insgesamt gute Bausubstanz und attraktiv gestalteter Straßenraum

STANDORTCHECK

Autobahnnähe: 7km; Kindergarten/Grundschule nicht vor Ort, in 6km Entfernung mit ÖPNV in Beuren; Nahversorgung in Ansätzen vor Ort (Dorfläden); nur geringe Arbeitsplatzbedeutung (35 Arbeitsplätze vor Ort); DSL-Anbindung mittelmäßig (>2mbit leitungsgebunden); Tourist. Potenzial: sehr gut, Forellenhof Bescheider Mühle, Ponyranch, Premiumwanderweg („Traumschleife Rockenburger Urwaldpfad“), historisches Ortsbild; sehr gute Finanzsituation (keine Schulden)

DAMFLOS



FAKTENCHECK

Einwohner 2011: 622

EWentw. seit Höchststand (1995): -109

EWentw. 2006-2011: -6,3 %

nat. EWentw. 2006-2011: -19

wanderungsbed. EWentw. 2006-2011: -23

Leerstand (März 2012, in %): 2%

Objekte mit hoher Altersstruktur (März 2012, in %): 19 %

Wohnbauplätze in kommunalem Besitz (April 2012): 16

kommunal verkaufte Baulücken letzte 5 Jahre: 0

Besondere Problem- & Konzentrationsbereiche: bisher kein Bauplatzverkauf im erschlossenen Neubaugebiet „Zum großen Röder“, Ballung von Objekten mit hoher Altersstruktur im Ortskern jedoch sehr gepflegte Bausubstanz

STANDORTCHECK

Autobahnnähe: 6,5km; Kindergarten/Grundschule nicht vor Ort, in 6km Entfernung mit ÖPNV in Hermeskeil; Nahversorgung in Ansätzen vor Ort; kaum Arbeitsplatzbedeutung (22 Arbeitsplätze vor Ort); DSL-Anbindung gut (>6mbit leitungsgebunden); Tourist. Potenzial: bislang eher gering; Begrenzte Finanzmöglichkeiten (stark überdurchschnittliche Verschuldung 782 €/EW)

Fakten- & Standortcheck Stadt- & Ortsgemeinden

GEISFELD



FAKTENCHECK

Einwohner 2011: 522

EWentw. seit Höchststand (2006): -49

EWentw. 2006-2011: -8,6 %

nat. EWentw. 2006-2011: -13

wanderungsbed. EWentw. 2006-2011: -36

Leerstand (März 2012, in %): 5 %

Objekte mit hoher Altersstruktur (März 2012, in %): 14 %

Wohnbauplätze in kommunalem Besitz (April 2012): 1

kommunal verkaufte Baulücken letzte 5 Jahre: 1

Besondere Problem- & Konzentrationsbereiche: Ballung bestehender Leerstände und Objekte mit hoher Altersstruktur Kirchstr., Leerstandsbereich Hermeskeiler Str.

STANDORTCHECK

Autobahnnähe: 10km; Kindergarten/Grundschule nicht vor Ort, in 5km Entfernung mit ÖPNV in Beuren; Nahversorgung in Ansätzen vor Ort; kaum Arbeitsplatzbedeutung (16 Arbeitsplätze vor Ort); DSL-Anbindung mittelmäßig (>2mbit leitungsgebunden); Tourist. Potenzial: in Ansätzen vorhanden, Premiumwanderweg („Traumschleife Königfeldschleife“); Begrenzte Finanzmöglichkeiten (überdurchschnittliche Verschuldung 369 €/EW)

GRIMBURG



FAKTENCHECK

Einwohner 2011: 503

EWentw. seit Höchststand (1995): -41

EWentw. 2006-2011: -7,5 %

nat. EWentw. 2006-2011: -8

wanderungsbed. EWentw. 2006-2011: -33

Leerstand (März 2012, in %): 6%

Objekte mit hoher Altersstruktur (März 2012, in %): 17 %

Wohnbauplätze in kommunalem Besitz (April 2012): 0

kommunal verkaufte Baulücken letzte 5 Jahre: 0

Besondere Problem- & Konzentrationsbereiche: Leerstandskonzentration zwischen Kellerstr./Oberstr./Hauptstr. (inkl. Bauernhauskomplex), Leerstand Ecke Schulstr./Talstr., Leerstand schön saniertes Gasthaus Schulstr., Häufung Objekte mit hoher Altersstruktur nördlich und südlich der Gartenstr. sowie Kreuzungsbereich Talstr./Feldstr.

STANDORTCHECK

Autobahnnähe: 6km; Kindergarten/Grundschule nicht vor Ort, in 3km Entfernung mit ÖPNV in Gusenburg; Nahversorgung nicht vor Ort, in 8km in Hermeskeil; keine Arbeitsplatzbedeutung; DSL-Anbindung mäßig (>1mbit leitungsgebunden); Tourist. Potenzial: sehr gut, Burg Grimburg, Burgmuseum, Premiumwanderweg Saar-Hunsrück-Steig; Begrenzte Finanzmöglichkeiten (stark überdurchschnittliche Verschuldung 542 €/EW)

Fakten- & Standortcheck Stadt- & Ortsgemeinden

GUSENBURG



FAKTENCHECK

Einwohner 2011: 1.136

EWentw. seit Höchststand (2004): -57

EWentw. 2006-2011: -2,4 %

nat. EWentw. 2006-2011: +1

wanderungsbed. EWentw. 2006-2011: -29

Leerstand (März 2012, in %): 3 %

Objekte mit hoher Altersstruktur (März 2012, in %): 13 %

Wohnbauplätze in kommunalem Besitz (April 2012): 4

kommunal verkaufte Baulücken letzte 5 Jahre: 5

Besondere Problem- & Konzentrationsbereiche: Leerstandshäufung mittl. Hauptstr., Poststr., Schulstraße; Konzentrationsbereich pot. Leerstände Hauptstr./In der Alwies jedoch mit größtenteils guter Bausubstanz

STANDORTCHECK

Autobahnnähe: 3,5km; Kindergarten/Grundschule vor Ort; Nahversorgung in Ansätzen vor Ort, weiterführend in 4km Entfernung in Hermeskeil; nur geringe Arbeitsplatzbedeutung (42 Arbeitsplätze vor Ort); DSL-Anbindung mäßig (>1mbit leitungsgebunden); Tourist. Potenzial: gut, insbes. durch SaarHunsrückSteig; Begrenzte Finanzmöglichkeiten (stark überdurchschnittliche Verschuldung 593 €/EW)

STADT HERMESKEIL



FAKTENCHECK

Einwohner 2011: 5.621

EWentw. seit Höchststand (1997): -479

EWentw. 2006-2011: -1,4 %

nat. EWentw. 2006-2011: -92

wanderungsbed. EWentw. 2006-2011: +17

Leerstand (März 2012, in %): 3%

Objekte mit hoher Altersstruktur (März 2012, in %): 14 %

Wohnbauplätze in kommunalem Besitz (April 2012): 16

kommunal verkaufte Baulücken letzte 5 Jahre: 14

Besondere Problem- & Konzentrationsbereiche: Leerstehende und marode Mehrfamilienhausreihe „Zum Ringgraben“, verfallene leerstehende Bauernhäuser Züscher Str., Leerstände stark an befahrener Trier Straße, Leerstand Bauernhauskomplex Klosterstr., schleppender Bauplatzverkauf Neubaugebiet „Auf der Pferch“

STANDORTCHECK

Autobahnnähe: direkt 1km; Kindergarten/Grundschule/Realschule/Gymnasium vor Ort; Mittelzentrum: Versorgung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs vor Ort gedeckt; Zentrale Gewerbe- & Arbeitsplatzbedeutung (u.a. Gewerbegebiet Grafenwald, Innenstadt); DSL-Anbindung gut (>6mbit leitungsgebunden); Tourist. Potenzial: sehr gut, SaarHunsrückSteig, Ruwer-Hochwald-Radweg; Museen; Stadtzentrum/Gastronomie;)

Fakten- & Standortcheck Stadt- & Ortsgemeinden

STADTTEIL ABTEI



STADTTEIL HÖFCHEN



Leerstand (März 2012, in %): 2 %

4 %

Objekte mit hoher Altersstruktur (März 2012, in %): 16 %

18 %

Wohnbauplätze in kommunalem Besitz (April 2012): siehe Hermeskeil

kommunal verkaufte Baulücken letzte 5 Jahre: siehe Hermeskeil

Besondere Problem- & Konzentrationsbereiche: Objekte mit hoher Altersstruktur vor allem entlang Marienstr. und „Ober den Gärten“

Besondere Problem- & Konzentrationsbereiche: Streuung von potentiellen und aktuellen Leerständen um Friedrichstraße/Rascheider Weg

STANDORTCHECK

STANDORTCHECK

Autobahnnähe: 5km; Kindergarten/Grundschule nicht vor Ort, in 4km Entfernung mit ÖPNV in Hermeskeil; Nahversorgung durch Kaufland vor Ort mehr als gedeckt; Arbeitsplatzbedeutung durch Gewerbepark Römerstraße, Kaufland; DSL-Anbindung mittelmäßig (>2mbit leitungsgebunden); Tourist. Potenzial: in Ansätzen vorhanden durch Flugausstellung

Autobahnnähe: 2,5km; Kindergarten/Grundschule/Nahversorgung nicht vor Ort, in 4km Entfernung mit ÖPNV in Hermeskeil bzw. in 3km in Reinsfeld; keine Arbeitsplatzbedeutung; DSL-Anbindung mittelmäßig (>2mbit leitungsgebunden); Tourist. Potenzial: in Ansätzen vorhanden durch Ruwer-Hochwald-Radweg

Stadt Hermeskeil insgesamt mit zentraler Gewerbe-, Arbeitsplatz- und Versorgungsbedeutung (2.563 Arbeitsplätze vor Ort); Und entsprechend der Stadtgröße durchschnittliche bis mäßig Finanzsituation (Verschuldung 609 €/EW)

BEWERTUNGSLEGENDE EINWOHNER- & DEMOGRAFIEDATEN

 Stark Überdurchschnittlicher Wert/ Erhöhtes Risiko

 Wert im VG Durchschnitt

 Überdurchschnittlicher Wert

 Unterdurchschnittlicher Wert/Positive Entwicklung

Quellen zu den Standort- und Faktenchecks aller Ortsgemeinden: Luftbilder Verbandsgemeinde Hermeskeil; Leerstands- & Baulückendaten: eigene Leerstandserhebung VG Hermeskeil von März/April 2012; Einwohnerdaten: STALA Rheinland-Pfalz; Standortinfos: Vg Hermeskeil, Recherche Kernplan;

Fakten- & Standortcheck Stadt- & Ortsgemeinden

FAKTENCHECK HINZERT-PÖLERT

Einwohner 2011: 302

EWentw. seit Höchststand (1993): -42

EWentw. 2006-2011 (in %): +3,1%

nat. EWentw. 2006-2011: -8

wanderungsbed. EWentw. 2006-2011: +17

ORTSTEIL HINZERT



Leerstand (März 2012, in %): 2 %

Objekte mit hoher Altersstruktur (März 2012, in %): 16 %

Wohnbauplätze in kommunalem Besitz (April 2012): 3

kommunal verkaufte Baulücken letzte 5 Jahre: 1

Besondere Problem- & Konzentrationsbereiche: großes leerstehendes Bauernhaus neben Kirche, Objekte mit hoher Altersstruktur über Ortsteil verstreut"

STANDORTCHECK

Autobahnnähe: 6,5km; Kindergarten/Grundschule/Nahversorgung nicht vor Ort, in 4km Entfernung mit ÖPNV in Beuren bzw. Reinsfeld, weiterführende Nahversorgung in 8km Entfernung in Hermeskeil; DSL-Anbindung mittelmäßig (>2mbit leitungsgebunden); Tourist. Potenzial: in Ansätzen vorhanden durch Gedenkstätte „SS-Sonderlager Hinzert“

ORTSTEIL PÖLERT



2 %

13 %

Streuung Objekte mit hoher Altersstruktur, überwiegend entlang Blasiusstraße

STANDORTCHECK

Autobahnnähe: 6km; Kindergarten/Grundschule/Nahversorgung nicht vor Ort, in 4km Entfernung mit ÖPNV in Beuren bzw. Reinsfeld (5km), weiterführende Nahversorgung in 7km Entfernung in Hermeskeil; DSL-Anbindung mäßig (>1mbit leitungsgebunden); Tourist. Potenzial: bislang eher gering

Ortsgemeinde Hinzert-Pöler insgesamt keine Arbeitsplatzbedeutung und für Ortsgröße durchschnittliche Finanzsituation (193 €/EW)

Fakten- & Standortcheck Stadt- & Ortsgemeinden

NAURATH



FAKTENCHECK

Einwohner 2011: 231

EWentw. seit Höchststand (2008): -9

EWentw. 2006-2011: -2,5 %

nat. EWentw. 2006-2011: +2

wanderungsbed. EWentw. 2006-2011: -8

Leerstand (März 2012, in %): 3 %

Objekte mit hoher Altersstruktur (März 2012, in %): 15 %

Wohnbauplätze in kommunalem Besitz (April 2012): 4

kommunal verkaufte Baulücken letzte 5 Jahre: 0

Besondere Problem- & Konzentrationsbereiche: Zusammentreffen Leerstand + Objekte mit hoher Altersstruktur Mühlenweg, Konzentration Objekte mit hoher Altersstruktur im Bereich Feldweg/südl. Hauptstr.

STANDORTCHECK

Autobahnnähe: 8km; Kindergarten/Grundschule nicht vor Ort, in 5km Entfernung mit ÖPNV in Beuren; Nahversorgung in Ansätzen vor Ort (Dorfladen); kaum Arbeitsplatzbedeutung (22 Arbeitsplätze vor Ort); DSL-Anbindung mittelmäßig (>2mbit leitungsgebunden); Tourist. Potenzial: in Ansätzen vorhanden: Reiterhof, Felsenkapelle; Begrenzte Finanzmöglichkeiten (stark überdurchschnittliche Verschuldung 1.873 €/EW)

RASCHEID



FAKTENCHECK

Einwohner 2011: 495

EWentw. seit Höchststand (2002): -52

EWentw. 2006-2011: -7 %

nat. EWentw. 2006-2011: -2

wanderungsbed. EWentw. 2006-2011: -35

Leerstand (März 2012, in %): 7 %

Objekte mit hoher Altersstruktur (März 2012, in %): 11 %

Wohnbauplätze in kommunalem Besitz (April 2012): 10

kommunal verkaufte Baulücken letzte 5 Jahre: 1

Besondere Problem- & Konzentrationsbereiche: Leerstandsballungen + schlechte Bausubstanz in kleinen Straßen südlich der Hauptstr. (Schmiedestr., Brunnenstr, Raiffeisenstr.), weitere Leerstandsbereiche Schulstr., Ecke Hauptstr./In der Nief

STANDORTCHECK

Autobahnnähe: 6km; Kindergarten/Grundschule/Nahversorgung nicht vor Ort, in 8km Entfernung mit ÖPNV in Beuren; kaum Arbeitsplatzbedeutung (20 Arbeitsplätze vor Ort); DSL-Anbindung mittelmäßig (>2mbit leitungsgebunden); Tourist. Potenzial: in Ansätzen vorhanden, Premiumwanderweg („Traumschleife Königfeldschleife“); Sehr gute Finanzsituation (keine Schulden)

Fakten- & Standortcheck Stadt- & Ortsgemeinden

FAKTENCHECK OG NEUHÜTTEN

Einwohner 2011: 779
EWentw. seit Höchststand (1999/2000): -84
EWentw. 2006-2011: -3,6 %
nat. EWentw. 2006-2011: -27
wanderungsbed. EWentw. 2006-2011: -2

OT NEUHÜTTEN



OT MUHL



Leerstand (März 2012, in %): 6 %	11 %
Objekte mit hoher Altersstruktur (März 2012, in %): 20 %	9 %
Wohnbauplätze in kommunalem Besitz (April 2012): 5	
kommunal verkaufte Baulücken letzte 5 Jahre: 0	

Besondere Problem- & Konzentrationsbereiche: Leerstandskonzentrationen in Brunnenstraße, Zinserstraße (dazu schlechte Bausubstanz bei bewohnten Gebäuden), Dollbergstraße (östlicher Ortsausgang); Verteilung der Objekte mit hoher Altersstruktur über das gesamte Gemeindegebiet

Verteilung von bestehenden und Objekte mit hoher Altersstruktur entlang Kirchenstr. sowie Talstr.

STANDORTCHECK

Autobahnnähe: 8,5km; Kindergarten vor Ort; Grundschule nicht vor Ort, in 2km Entfernung mit ÖPNV in Züschi; Nahversorgung nicht vor Ort, in 8km mit ÖPNV in Hermeskeil; DSL-Anbindung gut (>6mbit leitungsgebunden); Tourist. Potenzial: gut, insbes. durch SaarHunsrückSteig, Wintersportanlage Dollberg

STANDORTCHECK

Autobahnnähe: 11km; Kindergarten/Grundschule nicht vor Ort, in 5 bzw. 6km Entfernung mit ÖPNV in Neuhütten bzw. Züschi; Nahversorgung nicht vor Ort, in 10km mit ÖPNV in Hermeskeil; DSL-Anbindung gut (>6mbit leitungsgebunden); Tourist. Potenzial: vorhanden, insbes. durch SaarHunsrückSteig

Neuhütten insgesamt kaum Arbeitsplatzbedeutung (31 Arbeitsplätze vor Ort) und begrenzte Finanzmöglichkeiten (stark überdurchschnittliche Verschuldung 550 €/EW)

Fakten- & Standortcheck Stadt- & Ortsgemeinden

REINSFELD



FAKTENCHECK

Einwohner 2011: 2.287

EWentw. seit Höchststand (2004): -55

EWentw. 2006-2011: -0,9 %

nat. EWentw. 2006-2011: -143

wanderungsbed. EWentw. 2006-2011: +123

Leerstand (März 2012, in %): 1 %

Objekte mit hoher Altersstruktur (März 2012, in %): 13 %

Wohnbauplätze in kommunalem Besitz (April 2012): 11

kommunal verkaufte Baulücken letzte 5 Jahre: 12

Besondere Problem- & Konzentrationsbereiche: Konzentration Objekte mit hoher Altersstruktur in den Bereichen Ischert-Siedlung sowie südlicher Siedlungsstraße, Bausubstanz in diesen Gebieten überwiegend gut, insgesamt geringe Leerstandsproblematik

STANDORTCHECK

Autobahnnähe: 3,5km; Kindergarten/Grundschule vor Ort; grundlegende Nahversorgung vor Ort; überdurchschnittliche Gewerbe- und Arbeitsplatzbedeutung (499 Arbeitsplätze vor Ort); DSL-Anbindung gut (>6mbit leitungsgebunden); Tourist. Potenzial: sehr gut, insbes. durch SaarHunsrückSteig, Ruwer-Hochwald-Radweg und ausgezeichneten Campingplatz; eingeschränkte Finanzmöglichkeiten (für Ortsgröße stark überdurchschnittliche Verschuldung 1.079 €/EW)

ZÜSCH



FAKTENCHECK

Einwohner 2011: 638

EWentw. seit Höchststand (1994): -59

EWentw. 2006-2011: -1,8 %

nat. EWentw. 2006-2011: -8

wanderungsbed. EWentw. 2006-2011: -4

Leerstand (März 2012, in %): 5 %

Objekte mit hoher Altersstruktur (März 2012, in %): 21 %

Wohnbauplätze in kommunalem Besitz (April 2012): 15

kommunal verkaufte Baulücken letzte 5 Jahre: 2

Besondere Problem- & Konzentrationsbereiche: Konzentration pot. Leerstände mit schlechter Bausubstanz + Straßenzustand in Hoffeldstr., Leerstand Hermeskeiler Str. am Bürgerhaus für mögliches Fewo-Konzept, keine Nachfrage für erschlossenes Neubaugebiet

STANDORTCHECK

Autobahnnähe: 7km; Grundschule vor Ort; Kindergarten nicht vor Ort, in 2km Entfernung mit ÖPNV in Neuhütten; Nahversorgung nicht vor Ort, in 6km mit ÖPNV in Hermeskeil; DSL-Anbindung gut (>6mbit leitungsgebunden); Tourist. Potenzial: gut, insbes. durch angrenzende Talsperre & Platenenwanderweg Nonnweiler; historisches Hütten- & Hammerwerk; eingeschränkte Finanzmöglichkeiten (für Ortsgröße stark überdurchschnittliche Verschuldung 1.060 €/EW)

Zusammenfassung Ortsgemeindeperspektive- Was ist wo wichtig?



Aktive und ortsbildgerechte Sanierung von Altbausubstanz in der Ortsgemeinde Prosterath; Foto: Kernplan

Die Verbandsgemeinde Hermeskeil lässt bezüglich der Siedlungs-, Ortskern- und Leerstandsentwicklung die typischen Merkmale einer eher ländlich geprägten Kommune in Westdeutschland erkennen. Der demografische Wandel ist angekommen, echtes Wachstum ist in keiner Ortsgemeinde mehr erkennbar. Die Leerstandsproblematik ist noch nicht gravierend, aber bereits spür- und feststellbar. Relativ einwohnerstabilen und noch nachfragestärkeren Orten (v. a. Hermeskeil, Reinsfeld, Hinzert-Pöler, Beuren), in denen leer stehende Objekte überwiegend lage-, bausubstanz- oder eigentümerbedingt begründet sind, stehen stärker schrumpfende Ortsgemeinden (z. B. Damflos, Geisfeld, Grimburg, Rascheid, Prosterath, Neuheiten, Muhl) mit absehbar sehr geringer Immobiliennachfrage und teils bereits ausgeprägter Leerstandsproblematik gegenüber. Hierbei sind auch Zusammenhänge zur

Verkehrslage und der Infrastrukturausstattung der Orte erkennbar.

Ebenso finden sich in den Orten sowohl seit längerer Zeit leer stehende „Schrottimmobilien“ wie auch markt- und fluktuationsbedingt kurzfristig leer stehende Gebäu-

de, die bei entsprechender Nachfrage gut wieder zu nutzen sind.

Im Folgenden werden die kleinräumigen Entwicklungsunterschiede der Ortsgemeinden nochmals plakativ und zusammenfassend dargestellt.



Leerstand & Sanierungspotenzial eines ähnlichen Gebäudes in Prosterath.; Foto: Kernplan

Zusammenfassung Ortsgemeindeperspektive- Was ist wo wichtig?

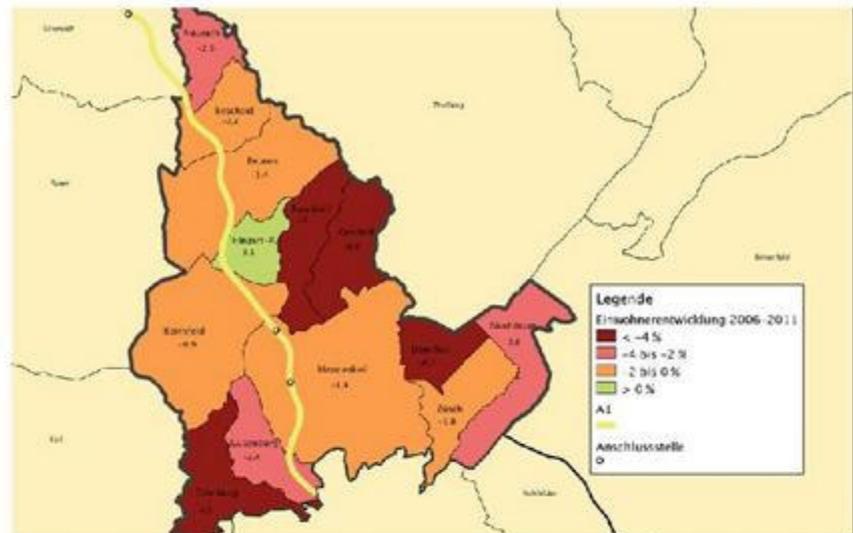
Bevölkerungsentwicklung Ortsgemeinden 2006-2011:

Im Zeitraum der letzten 5 Jahre konnte von den 13 Stadt- und Ortsgemeinden einzig und auch etwas überraschend der kleine Ortsteil Hinzert-Pörlert einen Bevölkerungszuwachs (+3,1 %) verzeichnen. In allen übrigen 12 Ortsgemeinden sind über diesen Betrachtungszeitraum bereits Bevölkerungsverluste feststellbar. Wobei die Intensität des Einwohnerrückgangs Unterschiede deutlich macht. Die größte Gruppe bilden Bescheid, Beuren, Hermeskeil, Reinsfeld und Züsch mit noch annähernd stabilen Einwohnerzahlen bzw. nur geringen Einwohnerrückgängen von unter 0 bis -2%. In Gusenburg, Naurath und Neuhütten fallen die Einwohnerrückgänge mit -2 bis -4 % schon etwas stärker aus. Die deutlichsten Einwohnerverluste waren in Damflos, Geisfeld, Grimburg und Rascheid mit -6,3 bis -8,6 % in nur fünf Jahren zu verzeichnen.

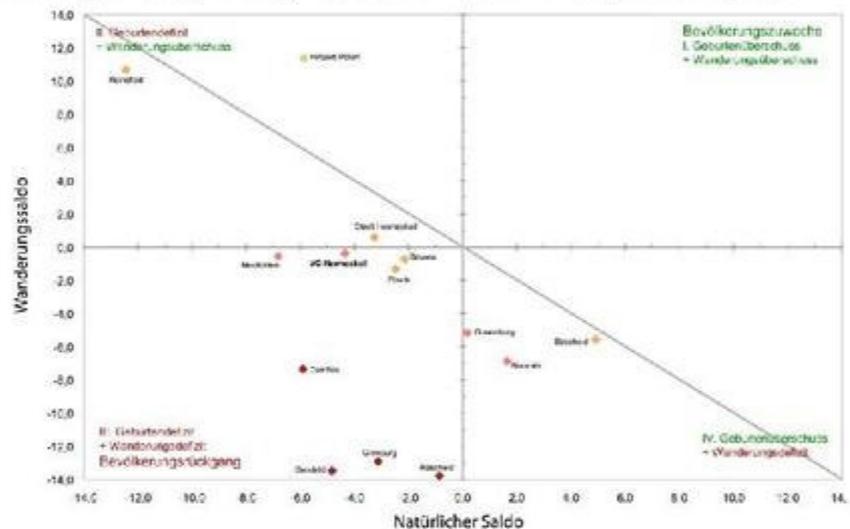
Demografische Ursachen 2006-2011:

Um die Hintergründe für die unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung auf Ortsgemeindeebene näher betrachten zu können, ist ein Blick auf die dahinter stehenden Faktoren notwendig. Wie in nebenstehender Abbildung zu sehen ist, sind dabei vier Kombinationen (Quadranten) möglich:

1. In keiner Ortsgemeinde konnten im Gesamtzeitraum der letzten fünf Jahre sowohl Geburtenüberschüsse als auch Wanderungsgewinne erreicht werden (Quadrant oben rechts).
2. In der einzigen Ortsgemeinde mit Einwohnerzuwachs, Hinzert-Pörlert, übertrafen Wanderungsgewinne das Geburtendefizit. In der Stadt Hermeskeil und in Reinsfeld wurden zwar erfreulicherweise ebenfalls Wanderungsgewinne erreicht, was für die



Bevölkerungsentwicklung in den Ortsgemeinden 2006-2011 Quelle: STALA RP; Eigene Darstellung Kernplan



Natürliche & wanderungsbedingte Bevölkerungsveränderung in den Ortsgemeinden; Quelle: STALA RP; Eigene Darstellung Kernplan

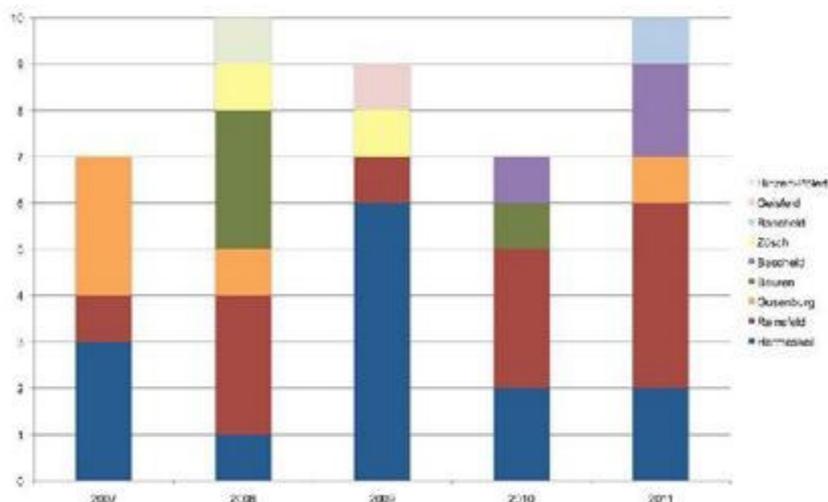
Attraktivität dieser Wohnorte spricht, jedoch konnten diese die Sterbeüberschüsse in diesem Zeitraum nicht ganz kompensieren. Jedoch ist hier noch mit der stabilsten Immobiliennachfrage zu rechnen (Quadrant oben links).

3. In Bescheid, Gusenburg und Naurath sind angesichts des demografischen Wandels sehr erfreulich in den letzten fünf Jahren noch mehr Kinder zur Welt gekommen als Menschen gestorben sind, allerdings führten in diesen Ortsgemeinden eine verstärkte Abwanderung und damit einhergehende Wanderungsverluste dazu, dass auch hier die Einwohnerzahl insgesamt schrumpft (Quad-

rant unten rechts: Geburtenüberschüsse, aber Wanderungsverluste)

4. In bereits 7 Ortsgemeinden trafen über den Zeitraum der letzten 5 Jahre Wanderungs- und Geburtendefizite zusammen. Die von den stärksten Einwohnerverlusten betroffenen Ortsgemeinden Damflos, Geisfeld, Grimburg und Rascheid erfuhren die höchsten Wanderungsverluste und gleichzeitig leichte (Rascheid) bis mittlere (Damflos) Sterbeüberschüsse. Hier werden die demografischen Folgen für Immobiliennachfrage und Leerstandsrevitalisierung bereits kurzfristig bemerkbar. (Quadrant unten links).

Zusammenfassung Ortsgemeindeperspektive- Was ist wo wichtig?



Kommunal verkaufte Wohnbauplätze 2007-2011 nach Ortsgemeinden;
Quelle: VG Hermeskeil; Eigene Darstellung Kernplan

Nachfrageentwicklung Ortsgemeinden 2006-2011

Auch der generell auf geringem Niveau befindliche kommunale Wohnbauplatzverkauf lässt eine zunehmende Nachfragekonzentration auf wenige Ortsgemeinden erkennen. 30 (70%) der insgesamt 43 in den letzten 5 Jahren von kommunaler Seite veräußerten Wohnbauplätze wurden in den beiden bevölkerungs- und infrastrukturstärksten Stadt- und Ortsgemeinden Hermeskeil und Reinsfeld verkauft. Neben sporadischen Einzelverkäufen konnten darüber hinaus nur noch in den ebenfalls etwas größeren und verkehrsgünstig gelegenen Orten Beuren (4) und Guseburg (5) sowie in den beiden letzten Jahren auch in Bescheid (3) mehrere Wohnbauplätze von Gemeinde-seite verkauft werden. In den restlichen 8 Ortsgemeinden konnte in den letzten Jahren dagegen nur ein oder gar kein Bauplatz mehr verkauft werden. Da in all diesen 8 Ortsgemeinden, mit Ausnahme von Grimburg (0) und Geisfeld (1 kommunaler Bauplatz) noch ausreichend Bauplatzangebote vorhanden sind, kann dies also nicht auf das mangelnde Angebot zurückgeführt werden, sondern muss als Hinweis auf die fehlende Nachfrage gedeutet werden. Besonders deutlich wird die Situation in

Damflos (16) und Züsich (10), wo seit einigen Jahren neu und voll erschlossene Baugebiete mit einer Vielzahl an kommunalen Bauplatzangeboten und all ihren Folgekosten brach liegen und die erhoffte Nachfrage ausbleibt.

Leerstände 2012 auf Orts-gemeindeebene:

Ein ähnliches Bild auf die nach Ortsgemeinden differenzierte Immobiliennachfrage liefert die schon heute vorzufindende Leerstandssituation. Während diese in Hermeskeil (3%) und Reinsfeld (1%) zum Stichtag April 2012 gemessen an der Zahl aller Wohngebäude niedrig ist, lag diese relative Leerstandsquote in vielen kleineren und infrastrukturärmeren und/oder verkehrungünstiger gelegenen Ortsgemeinden bereits deutlich über dem Verbandsgemeindeschchnitt von 4% und erreichte dort auch im regionalen Maßstab bereits hohe Werte, die Handlungsbedarf signalisieren. Hier zu nennen sind etwa Bescheid (7%), Prosterath (6%), Grimburg (6%), Neuhütten (6%), Muhl (11%) und Rascheid (7%).

Ortsgemeinde	Wohngebäude	Leerstand	pot. Leerstand > 70
Bescheid	148	10 (7 %)	21 (14 %)
Beuren	368	19 (5 %)	50 (14 %)
OT Beuren	298	15 (5 %)	34 (11 %)
OT Prosterath	70	4 (6 %)	16 (23 %)
Damflos	246	6 (2 %)	46 (19 %)
Geisfeld	209	10 (5 %)	29 (14 %)
Grimburg	179	11 (6 %)	31 (17 %)
Guseburg	408	14 (3 %)	54 (13 %)
Hermeskeil	1.736	47 (3 %)	254 (15 %)
ST Hermeskeil	1.455	39 (3 %)	208 (14 %)
ST Abtei	173	4 (2 %)	27 (16 %)
ST Höfchen	108	4 (4 %)	19 (18 %)
Hinzert-Pölerth	110	3 (3 %)	15 (14 %)
OT Hinzert	46	2 (4 %)	7 (15 %)
OT Pölerth	64	1 (2 %)	8 (13 %)
Naurath	78	2 (3 %)	12 (15 %)
Neuhütten	343	23 (7 %)	63 (18 %)
OT Neuhütten	296	18 (6 %)	59 (20 %)
OT Muhl	47	5 (11 %)	4 (9 %)
Rascheid	189	14 (7 %)	21 (11 %)
Reinsfeld	760	9 (1 %)	101 (13 %)
Züsich	244	11 (5 %)	51 (21 %)
VG Hermeskeil	5.018	179 (4 %)	748 (15 %)

Zusammenfassung Ortsgemeindeperspektive- Was ist wo wichtig?

Objekte mit hoher Altersstruktur der Bewohner 2012 auf Ortsgemeindeebene:

Zieht man nun die Altersstruktur als Indiz für die künftige Leerstandsentwicklung und Immobiliennachfrage heran, ergibt sich auch hier gerade für viele kleinere Ortsgemeinden eine ungünstigere Entwicklungsprognose. Während der Anteil der Wohngebäude, die ausschließlich von Personen älter 70 Jahre bewohnt waren im Schnitt der VG bei 15% (jedes 7. Gebäude !) lag, erreicht dieser Wert in Prosterath (23%), Damflös (19%), Grimburg (17%), Neuhütten (20%) oder Züsch (21%) kritische Werte. Hier könnte in den nächsten 5 bis 15 Jahren bei gleichzeitig geringer Nachfrage eine besonders hohe Zahl weiterer Wohngebäude auf den Immobilienmarkt kommen und leer fallen.



Typisches Einhaus - aber Leerstand & Sanierungsbedarf, Ortsgemeinde Geisfeld.; Foto: Kernplan



Typisches Einhaus - toll saniert und weitergenutzt, Ortsgemeinde Geisfeld.; Foto: Kernplan



Typisches Einhaus - toll saniert und weitergenutzt, Ortsgemeinde Rascheid; Foto: Kernplan

Erste Ideelle Ansätze- Leerstands- & Innenentwicklungsstrategie VG Hermeskeil?

Entsprechend der dargelegten Einwohner-, Siedlungs- und Leerstandsentwicklung, wird ein weiter nach außen führender Siedlungsflächenbedarf in der Verbandsgemeinde Hermeskeil zukünftig kaum mehr zu erwarten sein. Ganz im Gegenteil lässt die erkennbare bestehende und zukünftig absehbare Entwicklung deutlichen Handlungsbedarf zum Erhalt lebendiger Ortsgemeinden und insbesondere Ortskerne erkennen. Angesichts der Intensität der demografischen Entwicklung ist darüber hinaus absehbar, dass zukünftig auch nicht mehr alle leer fallenden Gebäude in allen Ortsgemeinden einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Die nachhaltige Stabilisierung der Orte von innen heraus muss daher die zukünftige Maxime sein.

Gleichzeitig müssen die Handlungsansätze und der Instrumentenkasten zur Leerstands- und Ortskernvitalisierung, entsprechend der kleinräumigen Entwicklungsunterschiede zwischen den Ortsgemeinden und den spezifischen Leerstandssituationen und -ursachen, vielfältig sein, um auf der gesamten Verbandsgemeindeebene Wirkung zu erzielen. Denn ein Patentrezept gibt es nicht, dafür sind die Leerstandsursachen und auch die Revitalisierungsmöglichkeiten zu differenziert. Es bedarf jeweils einer spezifischen Betrachtung und Behandlung des Einzelfalls, um dann die richtigen Instrumente zu kombinieren. Grundsätzlich muss jeweils die Frage gestellt und berücksichtigt werden, ob in der jeweiligen Ortsgemeinde und dem jeweiligen Handlungsbereich zeitnah eine Immobiliennachfrage für Revitalisierungsbemühungen absehbar ist, oder ob an der jeweiligen Stelle zur Marktberäumung eine Immobilienreduzierung und Abriss erforderlich sind.

In den Ortsgemeinden, wo noch eine stabile Immobiliennachfrage erkenn-



Gute Sanierung und Verfall - oft nahe beieinander, Beispiel Ortsgemeinde Prosterath; Foto: Kernplan

bar ist, muss den Anreizinstrumenten für Revitalisierungsbemühungen von Leerständen bzw. für den Dorfbau, das heißt für den Abriss nicht mehr marktfähiger Bausubstanz für anschließende ortsbildgerechte Ersatzneubauten an gleicher Stelle, eine besondere Bedeutung beigemessen werden.

In den Ortsgemeinden mit eher geringer Entwicklungsdynamik und Immobiliennachfrage muss neben den Revitalisierungsbemühungen vor allem die gestalterische Aufwertung und Auflockerung der Ortskerne durch Abriss von Schrottimmobilen und anschließender Anlage von Grün- und Freiflächen sowie die gezielte Lenkung der noch vorhandenen Nachfrage in die Ortskerne, durch Akteurs-Sensibilisierung und Marketing im Vordergrund stehen.

Neben der Ortsgemeindeperspektive sind auch eine Filterung bzw. Typisierung der spezifischen Leerstandsursachen und eine Voreinschätzung der Nachnutzungseignung und -alternativen aus Perspektive der Einzelgebäude von Bedeutung, um dann gezielt die richtigen Instrumente anwenden zu können. Die schematische Abbildung auf der folgenden Seite gibt einen Überblick über die Entwicklungs- bzw. Nachnutzungsalternativen eines leer stehenden bzw. frei werdenden Wohngebäudes. Insbesondere die Unterscheidung von Langzeitleerständen („Schrottimmobilen“) und marktgängigen Objekten erscheint wichtig.

Im folgenden Abschnitt werden einzelne für die Verbandsgemeinde Hermeskeil infrage kommende Instrumente zur Leerstandsbewältigung und Orts-

Erste Ideale Ansätze- Leerstands- & Innenentwicklungsstrategie VG Hermeskeil?



Leerstand & Sanierungsbedarf. in der Ortsgemeinde Rascheid; Foto: Kernplan

kernvitalisierung als erste ideale Ansätze und Entscheidungsgrundlage für die Kommunalpolitik in systematischer Ordnung vorgestellt und näher beleuchtet. Anschließend gibt eine tabellarische Matrix nochmal einen Überblick, welche der vorgestellten Ansätze und Instrumente nach der ersten Grobanalyse für welche Stadt- und Ortsgemeinden von besonderer Bedeutung und Wichtigkeit sein könnten.



Positives Sanierungsbeispiel in der Ortsgemeinde Grimburg.; Foto: Kernplan



Positives Sanierungsbeispiel in der Ortsgemeinde Reinsfeld.; Foto: Kernplan

Erste Ideelle Ansätze- Leerstands- & Innenentwicklungsstrategie VG Hermeskeil?

Entwicklungs- und Nachnutzungsperspektiven für frei werdende Wohngebäude / Bestandsimmobilien								
Weiternutzung / Revitalisierung / Umbau			Abriss		Verfall			
<p>Weiternutzung für Wohnzwecke durch Familienangehörige, z.B. Kinder, Enkelkinder</p>	<p>Verkauf & Weiternutzung / Revitalisierung für private Wohnzwecke durch den Erwerber</p>	<p>Umnutzung für öffentliche-gemeinschaftliche Zwecke z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vereins-häuser / Kulturräume • Jugendclub • Mehrgenerationen-häuser / Treffpunkte • Museen • Bauhof • Lagerraum • Kommunale Wohnungen 	<p>Umbau und Umnutzung für touristische Zwecke z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ferienwohnungen • Radler- & Wanderherbergen • Gastronomie 	<p>Umbau für gewerbliche Zwecke z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Büros / Geschäftsräume • (Dorf)läden • Werkstätten • Existenzgründer-räume 	<p>Verkauf & Revitalisierung / Umbau für kommerzielle oder gemeinschaftliche Wohnzwecke durch Bauträger, Investoren, Bauherrenge-meinschaften, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mietwoh-nungen • Senioren-WGs • Generationenwohnen • Betreutes Wohnen 	<p>Abriss für anschließende Neuordnung und Schaffung innerörtlicher Neubauflächen für ortsbildgerechte Ersatzneubauten (sog. "Stadt- & Dorfbau")</p>	<p>Ersatzloser Abriss zur Gestaltung innerörtlicher</p> <ul style="list-style-type: none"> • Platzflächen • Grünflächen und Freiflächen • Anlagen bzw. innerörtlicher Parkplat-zflächen 	<p>Passive Sanierung: Langzeitleerstand & Verfall mit negativen Wirkungen und Risiken für das Ortsbild ("Schand-fleck")</p>



**Grundsätzlicher Orts-
gemeindebeschluss
Innen vor Außen**

In keiner der dreizehn Ortsgemeinden der VG Hermeskeil sind für die nähere Zukunft noch besondere Einwohnerzuwächse absehbar. Im Sinne lebendiger Stadt- und Ortskerne, bezahlbarer Infrastruktur und solider Kommunalfinanzen sollte deshalb ein übereinkommender Grundsatzbeschluss aller Ortsgemeinderäte gefasst werden, um die Entwicklung und Nachfrage gezielt auf die Innenbereiche zu lenken auf weitere, größere Neubaugebieterschließungen im Außenbereich zu verzichten. Erst und nur wenn in einzelnen nachfragestärkeren Stadt- und Ortsgemeinden im Rahmen des zukünftig kontinuierlichen Leerstandsmanagements nachweislich keine innerörtlichen Potenziale mehr verfügbar gemacht werden können, sollte die Schaffung neuer Bauplatzangebote, vornehmlich durch innerörtliche Nachverdichtungs- oder Arrondierungsmaßnahmen, ausnahmsweise möglich werden.

**Leerstands- & Vitali-
sierungsmanager
(„Wohnlotse“)**

Leerstandsmanagement und Ortskernvitalisierung sind zu einer zentralen kommunalen Zukunftsaufgabe geworden, die kein einmaliges Handeln, sondern ein kontinuierliches Begleiten und Kümmern sowie Überzeugungsarbeit bei jedem Einzelfall erfordert. Um dem Thema in der Verbandsgemeinde Hermeskeil somit erfolgsversprechend begegnen zu können, ist die Definition bzw. Installation eines Leerstands- bzw. Vitalisierungsmanagers in der Verbandsgemeindeverwaltung von Beginn an mit eine der wichtigsten Maßnahmen. Nur so können der Prozess von Beginn an aktiv begleitet und die im Folgenden beschriebenen Instrumente gezielt angewandt und eingesetzt werden. Als Kümmerer und zentrale Anlaufstelle übernimmt der Leerstandsmanager folgende Aufgaben: regelmäßiges Update der Leerstandserfassung, Filterung von Leerstandsursachen, Langzeitleerständen/Schrottimmobilien und räumlichen Leerstandskonzentrationsbereichen, aktiver Ansprechpartner und Berater für Eigentümer, Ansiedlungswillige und Ortsbürgermeister, Impulsgeber und Unterstützer zur gezielten Anwendung der Revitalisierungsinstrumente und Organisator von Informationsveranstaltungen und Bürgeraktionen. Zudem sollte der Vitalisierungsmanager zu einer Art „Wohnlotse“ der Verbandsgemeinde werden, der als Vermarktungs- und Kontaktstelle die passgenaue Vermittlung innerörtlicher Immobilien zwischen Eigentümern und Interessenten unterstützt.

**Kontinuierliche
standardisierte
Leerstandserfassung**

Grundlage erfolgreichen Leerstandsmanagements ist eine kontinuierliche Beobachtung und Analyse der räumlichen Leerstandsentwicklung. Hierzu bedarf es eines standardisierten und sicheren Verfahrens. Erfolgsversprechend ist hier ein Vorgehen, bei dem der Leerstandsmanager zu einem regelmäßigen Stichtag einmal jährlich mittels Excel- oder GIS-Tool die tagesaktuellen Einwohnermeldedaten mit den Adressdaten des Katasters abgleicht und so Objekte ohne Einwohnermeldung (Leerstände) und Objekte, die anhand der Geburtsjahre ausschließlich von Personen über 70 Jahre bewohnt werden (Objekte mit hoher Altersstruktur, die im Laufe der nächsten 10 bis 15 Jahre potenziell auf den Markt kommen könnten) filtert. Anschließend sollte zeitnah (innerhalb von drei bis vier Wochen) eine Abstimmung der Ergebnisse auf Richtigkeit mit den Ortsgemeindebürgermeistern erfolgen.

**Filterung Langzeit-leerstände („Schrott-immobilien“)
& räumliche Leer-standskonzentrations-bereiche**

Nicht alle Leerstände sind problematisch. Bei vielen auf den Markt kommenden und im Rahmen einer jährlichen Stichtagserhebung als unbewohnt erfassten Gebäude handelt es sich nur um kurzfristige, fluktuationsbedingte Gebäudeleerstände. Etliche solcher Gebäude regeln sich entsprechend ihrer Attraktivität innerhalb von kurzer Zeit von selbst über den Markt, sodass sich die öffentliche Hand hier gar keine Gedanken und Arbeit machen muss. Im Rahmen einmaliger Stichtagserhebungen können solche vorübergehenden Leerstände sogar das Bild der Leerstandsproblematik in einem Ort bzw. in einem Bereich verzerren. Wirklich kritisch zu bewerten sind bereits über längere Zeit leer stehende Gebäude, die sich nicht mehr selbst über den Markt regeln, zunehmend verfallen und das Ortsbild verschandeln. Erst hier muss die Kommune eingreifen und gegensteuern. Um solche Gebäude (die **mehr als zwei Jahre unbewohnt** leer stehen) herauszufiltern, sollte der Leerstandsmanager die jeweils aktuelle Leerstandserfassung mit der zurückliegenden abgleichen. Um nicht erst zwei Jahre warten zu müssen, können vorab eventuell bereits die Ortsvorsteher Hinweise auf seit mehreren Jahren leer stehende Gebäude liefern. Zudem sollte der Leerstandsmanager als Handlungsgrundlage räumliche Konzentrations-bereiche solcher Langzeitleerstände und deren Kombination mit Objekten mit hoher Altersstruktur für alle Ortsgemeinden herausfiltern.

Eigentümer-ansprache

Ganz zentral, um den Ursachen von Langzeitleerständen auf den Grund zu gehen und diese zu beseitigen, ist die Ansprache und Einbindung der Eigentümer. Der Leerstandsmanager muss deshalb „Netzwerker“ sein, der aktiv und gezielt auf die Eigentümer der gefilterten Langzeitleerstände zugeht und diese bezüglich der Gründe für die bislang gescheiterte Revitalisierung, ihre Absichten und Interessen mit der Immobilie sowie ihr Interesse und Bereitschaft zur Nutzung von Anreizinstrumenten und/oder Vermarktungsunterstützung über die Kommune befragt. Zur Filterung und Vorbereitung mit wem ein persönliches Gespräch sinnvoll ist, kann auch eine vorangehende schriftliche Kurzbefragung aller Eigentümer von Langzeitleerständen bezüglich ihrer Immobilienabsichten, ihrer Entwicklungsbereitschaft und dem Interesse an einem persönlichen Gespräch vorgeschaltet werden. Hier ist das Aufwand-Nutzen-Verhältnis abzuwägen.



Beispiel einer abrisswürdigen „Schrottimmobilie“ in der Stadt Hermeskeil; Foto: Kernplan

FINANZIELLE ANREIZSYSTEME



Anreizsysteme - Kommunales Förderpro- gramm Abriss

Angesichts der absehbaren demografischen Entwicklung werden nicht mehr alle leer fallenden Gebäude bzw. deren zugehörige Grundstücksflächen von selbst über die Marktnachfrage einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dies gilt insbesondere für einzelne längere Zeit leer stehende, dadurch verfallende und zunehmend ortsbildstörende Schrottimmobilien in allen Ortsgemeinden als auch für absehbare marktbedingte Gebäudeüberschüsse vor allem in Ortsgemeinden mit geringerer Immobiliennachfrage. Um in den betroffenen Orten bzw. Ortsbereichen virulente Ansteckungsprozesse und weitere Abwärtsspiralen durch diese Gebäude zu verhindern, ist der Abriss solcher Gebäude, die mindestens fünf Jahre leer stehen, anzuschieben, um so durch die anschließende Nutzung für gestaltete Grün- und Parkflächen oder bestenfalls ortsbildgerechte Ersatzneubauten einen echten Dorfumbau sowie eine Ortsbild- und Umfeldaufwertung zu erreichen. Ein solch ersatzloser Abriss regelt sich jedoch selten ganz aus Eigentümerinitiative. Hier hat sich andernorts, als Anstoß für eine derartige Marktberreinigung und Ortsbildaufwertung, die Einrichtung eines kommunalen Fördertopfes Abriss bewährt. Ein kommunales Förderprogramm Abriss ist eine öffentliche Förderung zur Beseitigung von privaten „Schrottimmobilien“ mit geringem Mitteleinsatz, zum Beispiel 3.000 Euro je Objekt, die bei exponierten Gebäude (z. B. neben der Kirche; am Ortseingang) auf bis zu 10.000 Euro durch die Gemeinde gesteigert werden kann. So können mit minimalem Förderbetrag und ohne großen organisatorischen Aufwand für die Kommune große Effekte bei der Aufwertung leerstandsbedingten Problemsituationen erreicht werden. Gegenüber dem Rückbau durch die öffentliche Hand werden sogar Kosten eingespart. Der VG Hermeskeil wird aufgrund der bestehenden Problemsituation geraten- einen solchen Fördertopf einzurichten und hierfür eine verbandsgemeindeweite Satzung zu erarbeiten. In der Gemeinde Illingen im Saarland konnten durch ein solches Anreizprogramm immerhin 16 Schrottimmobilien in nur vier Jahren beseitigt werden.

Best-Practice: www.ilingen-saar.de/wohnen-wirtschaft/bauen-wohnen/foerderprogramme

Anreizsysteme - Kommunales Förderpro- gramm Vitalisie- rung

Neben der Beseitigung ortsbildstörender „Schrottimmobilien“ ist auch die Wiedernutzung von Wohngebäuden, die schon eine gewisse Zeit (**mindestens 2 Jahre**) leer stehen, angesichts des steigenden Immobilienangebots und vor allem der Nachteile und Mehrkosten, die mit Sanierung und Umnutzung leer stehender Altbausubstanz bzw. deren Abriss für einen anschließenden Neubau verbunden sind, kein Selbstläufer. Um die Vitalität der Ortskerne zu erhalten und die ohnehin rückläufige Immobiliennachfrage und gerade junge Menschen und Familien gezielt in die Altortbereiche zu locken, haben sich durchaus auch finanzielle Anreizsysteme für die Wiedernutzung solcher Gebäude in den Ortskernen (Baujahr vor 1970) bewährt. Der Verbandsgemeinde Hermeskeil wird angesichts der bestehenden und dargelegten Problemsituation in den Ortskernen empfohlen, ergänzend zum Abrissprogramm einen kommunalen Fördertopf Vitalisierung aufzulegen, mit dem die Wiedernutzung leer stehender Wohngebäude in zentraler Lage für Zwecke der Eigennutzung durch junge Familien gefördert wird. Die einfachste Möglichkeit hier mit relativ geringem Verwaltungsaufwand ein unkompliziert zu handhabendes aber gleichzeitig wirksames Anreizsystem zu schaffen, ist die Vergabe von Pauschalbeträgen.

Vorstellbar ist etwa, das in der Verbandsgemeinde Hermeskeil, wie etwa in der Ortsgemeinde Bescheid bereits erfolgreich etabliert, die Wiedernutzung eines solchen Leerstandes grundsätzlich mit 5.000 Euro gefördert wird.

So könnte ein Anreiz, gerade für Immobilien suchende junge Familien geschaffen werden, in der Verbandsgemeinde zu verbleiben bzw. ihren Wohnsitz dorthin zu verlagern. Hierbei sollte auch die Möglichkeit des Abrisses eines Langzeitleerstandes für einen anschließenden unmittelbaren **ortsbildgerechten** Ersatzneubau als Fördertatbestand in das Vitalisierungsprogramm einbezogen werden, sodass junge bauplatzsuchende Paare und Familien ihren angestrebten Neubau auch im Innenbereich verwirklichen können und schrittweise ein echter Stadt- bzw. Dorfbau (Erneuerung von innen) vorangetrieben wird. Auch für ein solches Vitalisierungsprogramm wird der VG Hermeskeil empfohlen, eine verbandsgemeindeweit einheitliche Satzung zu erarbeiten. Aufgrund der Brisanz des Themas Innenentwicklung und Ortskernvitalisierung sind solche Programme neben der Ortsgemeinde Bescheid auch bereits in mehreren regionalen und benachbarten Gemeinden, wie etwa den saarländischen Städten und Gemeinden Illingen, Eppelborn, St. Wendel und Nonnweiler etabliert.

Best-Practice:

www.sankt-wendel.de/fileadmin/PDF_Dateien/Foerderprog/FoerderprogJungeFamilien.pdf

www.illingen-saar.de/wohnen-wirtschaft/bauen-wohnen/foerderprogramme

**Räumliche
& Soziale
Programmkriterien**

Kommunale Anreizsysteme zum Abriss von „Schrottimmobilien“ und zur Wiedernutzung von Langzeitleerständen sollten jedoch sowohl räumlich als auch unter demografischen und sozialen Aspekten durch geschickte Förderkriterien eine Zielrichtung beinhalten und eine steuernde Funktion übernehmen. Räumlich könnte der Geltungsbereich der Programme unkompliziert auf die gesamten Ortskerne, das heißt gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan, bezogen werden. Noch gezielter und wirksamer könnte die Förderung eingesetzt werden, wenn diese nur auf Bereiche konzentriert wird, die auf Basis der jährlichen Leerstandskartierung als besondere Problembereiche abgegrenzt werden. Allerdings wäre hier der Aufwand etwas höher.

Unter demografischen Gesichtspunkten sollten vor allem wieder mehr junge Familien in die Ortskerne gelockt werden und dementsprechend mit dem kommunalen Vitalisierungsprogramm angesprochen und bevorzugt werden. Hier hat es sich bewährt, die Höhe der Förderquote an die Zahl der Kinder zu knüpfen. So könnte für jedes Kind (max. bis 3 Kinder) die Fördersumme um 1.000 Euro erhöht werden, sodass eine Familie bis zu 8.000 Euro für die Wiedernutzung eines mehr als 2 Jahre leer stehenden Hauses erhalten könnte.

Zu dem ist im Sinne einer intakten und funktionierenden sozialen Gemeinschaft darauf zu achten, dass reine Mitnahmeeffekte und sozial selektiver Zuzug verhindert und nur ernst gemeinte Vitalisierungs- und Ansiedlungsbemühungen gefördert werden. Hierzu bieten sich verschiedene in den Satzungen festzusetzende Steuerungsmöglichkeiten an:

- **Mindestinvestitionssumme & umfassende Sanierung:** die Förderung wird nicht an den Kauf eines leer stehenden Hauses, sondern an eine Mindestinvestitionssumme (z. B. 50.000 Euro) für dessen Modernisierung gebunden; zudem könnten Kriterien für eine „umfassende Sanierung“ (Dach, Fassade, Sanitär, Heizung, etc.) aufgestellt werden und die Förderung nur ausgezahlt werden, wenn Häuser in einen dementsprechend zeitgemäßen Zustand gebracht werden.
- die Auszahlung der Fördersumme erfolgt nur zweckgebunden gegen Vorlage der Rechnungen
- die Finanzierung der Maßnahme muss zur Förderung über eine Bankbestätigung abgesichert sein (Vermeidung von Investitionsruinen)
- die Förderung erfolgt ausschließlich für die Eigennutzung für Wohnzwecke die mindestens 5 Jahre betragen muss, ansonsten muss die Förderung zurückgezahlt werden

- Einheimische, das heißt Bürger aus der Verbandsgemeinde Hermeskeil könnten bei der Förderzuteilung grundsätzlich begünstigt werden
- der Erwerber darf kein weiteres Wohneigentum in der Verbandsgemeinde besitzen
- die Förder-Auszahlung könnte nicht bar, sondern in Form von Handwerker Gutscheinen erfolgen (siehe unten).

Generell entscheidet die Kommune im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel über die jährliche Finanzausstattung und Deckelung der Fördertöpfe sowie über die Förderung jedes Einzelfalles. Ein grundsätzlicher Förderanspruch sollte ausgeschlossen werden.

**Anreizsysteme -
Kommunales
Förderprogramm
Vitalisierung
Gutscheine**

Eine sinnvolle Alternative zur Barauszahlung der Pauschalförderung für die Revitalisierung eines Leerstandes kann die Überlassung des Förderbetrages oder eines Teiles des Förderbetrages in Form von Handwerker Gutscheinen (z. B. 2.500 bar/ 2.500 Euro Gutscheine) sein. So wird einerseits die tatsächliche Sanierung und Modernisierung des Gebäudes angeschoben, reine finanzielle Mitnahmeeffekte werden vermieden und das Qualitätsniveau der Wiedernutzung gesteigert und andererseits wird so gleichzeitig kommunale und regionale Wirtschaftsförderung gerade im Bereich des Bauhandwerks betrieben. Die Gutscheine könnten von den Immobilienkäufern für kompetente Beratungs- und Handwerksleistungen bei allen mitmachenden Partnern des Gutscheinsystems eingelöst werden.

**Anreizsysteme -
Kommunales
Förderprogramm Vi-
talisierung nach
dem Wallmeroder
Modell**

Eine Alternative zu der aufgezeigten Pauschalförderung von Wohngebäude-Vitalisierungsmaßnahmen über Bargeld und/oder Gutscheine kann eine individualisierte jährliche Förderberechnung auf Basis der für die Sanierung des erworbenen Gebäudeleerstandes aufgenommenen Darlehenssumme nach dem „Wallmeroder Modell“ sein. Hierbei wird über fünf Jahre und je Kind (max. 3 Kinder) für ein weiteres Jahr (max. 8 Jahre) jedes Jahr ein Förderzuschuss von 2% auf maximal 50.000 Euro der effektiven Darlehensverbindlichkeiten für die Maßnahme gezahlt (max. 1.000 Euro pro Jahr), der jedoch jedes Jahr auf Basis der verbleibenden Darlehensverbindlichkeiten neu berechnet wird. Gefördert werden hier neben der Leerstandsrevitalisierung auch der Abriss mit anschließendem ortsbildgerechtem Neubau an gleicher Stelle und sogar auch die Bebauung von Baulücken in den spezifischen vom Verbandsgemeinderat festgelegten Ortskern-Fördergebieten. Und dies nur jeweils dann, wenn die Mindestinvestitionssumme 80.000 Euro beträgt. Die Verbandsgemeinde Wallmerod hat mit diesem Förderansatz große Erfolge erzielt. In sieben Jahren von 2004 bis 2011 konnten so etwa 100 Förderobjekte realisiert werden. 100 Gebäude, die nun wieder zeitgemäßen Wohnraum in den Ortskernen bieten und vorrangig (80%) von jungen Familien bewohnt werden. Der Wallmeroder Ansatz bedeutet aufgrund der Individualisierung und der jährlichen Neuberechnung einen deutlich höheren Verwaltungsaufwand, umgekehrt ermöglicht er aber kommunale Einspareffekte, vermeidet Mitnahmeeffekte und unterstützt sowohl eine bedarfsorientierte bzw. sozialgerechtere Förderung wie auch eine qualitätsvolle Sanierung. Bezüglich des Einsatzes eines solchen Förderansatzes im Vergleich zur Pauschalförderung eines zukünftigen Vitalisierungs-Programms sollte die Verbandsgemeinde Hermeskeil das Aufwand-Nutzen-Verhältnis in Abhängigkeit der generellen Intensität und Ausstattung der kommunalen Fördertöpfe abwägen und sich für darauf aufbauend für den geeigneten der beiden Ansätze entscheiden.

Best-Practice: www.dorfboerse.de/das-wallmeroder-modell.html



Anreizsysteme - Kommunales Förderprogramm Fremdenverkehr

Die Verbandsgemeinde Hermeskeil hat aufgrund der landschaftlichen Reize des Schwarzwälder Hochwaldes, der hochwertigen Rad- und Wanderwege sowie vorhandener Sehenswürdigkeiten durchaus touristische Potenziale, die sich durch die eventuelle Zertifizierung des „Hochwald-Idarwaldes“ zum Nationalpark noch erheblich vergrößern könnten. Einerseits übernehmen die Stadt- und Ortskerne und deren attraktives und lebendiges Erscheinungsbild unter touristischer Perspektive eine wichtige Funktion als Imageträger und Visitenkarte gegenüber Gästen, sodass der Vitalität und Attraktivität aller Stadt- und Ortsgemeinden auch unter touristischen Gesichtspunkten eine wichtige Bedeutung zukommt. Bezüglich des Gesamterscheinungsbildes gegenüber Gästen sind alle Stadt- und Ortsgemeinden (vermeintlich „Stärkere & Schwächere“) aufeinander angewiesen („Gesamtstandortperspektive“), was die Bedeutung eines gemeinsamen und abgestimmten Vorgehens bei der Innenentwicklung und Ortskernvitalisierung unterstreicht. Andererseits ergeben sich aus den touristischen Potenzialen weitere Nutzungsmöglichkeiten für leer stehende und frei werdende Immobilien durch Umnutzung für, vor allem rad- und wanderaffine, Beherbergungsangebote wie Ferienwohnungen, Pensionen, Radler- und Wanderherbergen. Dies gilt gerade für die zentralen Ortskerne und insbesondere für die Stadt- und Ortsgemeinden, die an besonderen und viel frequentierten Rad- und Wanderwegen (vor allem Saar-Hunsrück-Steig; Mosel-Ruwer-Radweg) liegen (z. B. Hermeskeil, Grimburg, Züsch, Neuhütten) bzw. über besondere Sehenswürdigkeiten (Grimburg, Abtei) verfügen. Hier wird empfohlen, dass die Verbandsgemeinde Hermeskeil als einen besonders innovativen und impulsgebenden Wiedernutzungsansatz ihr kommunales Vitalisierungsprogramm auf die Umnutzung leer stehender Objekte für solche touristische Beherbergungsangebote ausdehnt. Denkbar ist hier ebenfalls, dass ein Pauschalbetrag je (entsprechend vorgegebener Mindestqualitätsrichtlinien) fertiggestellter Ferienwohnung ausbezahlt wird (z. B. 3.000 Euro je Ferienwohnung). Alternativ könnte dies unabhängig der Anzahl der geschaffenen Ferienwohnungen über einen prozentualen Anteil der touristischen Gesamtinvestition (z. B. 15%; maximal 6.000 Euro) erfolgen. Auch hierfür sollte eine Satzung erarbeitet werden. Zu prüfen ist, ob eine derartige touristische Förderung in der Satzung lageabhängig auf bestimmte Ortsgemeinden bzw. Bereiche innerhalb der Orte mit besonderer touristischer Gunst konzentriert wird.

Best-Practice: www.sankt-wendel.de/uploads/media/Foerderprogramm_zur_Bereitstellung_von_Ferienwohnungen.pdf

Mit einem innovativen Konzept könnte geprüft werden, im Rahmen der Umsetzung im Bereich eines solchen touristischen Vitalisierungsansatzes ein erstes Großprojekt zu etablieren, für das die Einbeziehung von Leader-Fördermitteln angestrebt wird. Besonders innovativ könnte es etwa auch sein, in geeigneten Ortsgemeinden mit einer touristischen Vitalisierungsförderung die Idee eines „Dezentralen Feriendorfes“ zu realisieren. Hierbei würden mehrere, verstreut im Siedlungsbereich gelegene Leerstände mit den Eigentümern bzw. Investoren für Ferienwohnungen revitalisiert, wobei diese nach Fertigstellung von einer zentralen Stelle (einem vor Ort lebenden Betreiber) betreut und verwaltet würden (Verwaltung und Vermietung, Gästebetreuung und Schlüsselübergabe, Reinigung, Wäsche und Pflege, etc.).



Vorbeugende Förderprogramme - Energieeffizient & Seniorengerecht

Im Sinne eines umfassenden Ansatzes zur Vitalisierung der Ortskerne sollte die Verbandsgemeinde Hermeskeil selbstverständlich auch bestehende Förderprogramme von EU, Bund und Land bestmöglich für die Vorhaben der Verbandsgemeinde, ihrer Stadt- und Ortsgemeinden und ihrer Immobilienakteure nutzen und solche Gelder in die Verbandsgemeinde lenken. Hierbei sind folgende vorbeugende und unterstützende Förderprogramme und Fördermöglichkeiten übergeordneter Ebenen von besonderer Relevanz und Bedeutung für die Vorhaben der Verbandsgemeinde Hermeskeil:

- **Leader-Förderung:** gerade die Leader-Region bietet besondere Fördermöglichkeiten für Revitalisierungsmaßnahmen mit besonderem Innovations- und Vorbildcharakter, z. B. auch im touristischen Bereich
- **Energieeffizient Bauen & Sanieren:** für den Neubau und die Komplettisanierung unter besonderer Berücksichtigung der Energieeffizienz und der Nutzung erneuerbarer Energien bestehen vielfältige Fördermöglichkeiten (u. a. KfW-Förderprogramme 151, 152, 153, 270, 274, 430 und 431; Förderprogramme für hochenergieeffiziente Gebäude der EffizienzOffensive Energie Rheinland-Pfalz (EOR); Kostenlose Energieberatung der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz)
- **Senioren- & Altersgerecht:** ebenso existieren bereits interessante finanzielle Unterstützungsangebote im Bereich des seniorengerechten und barrierefreien Umbaus und Sanierens (u. a. KfW-Förderprogramme 159; Modernisierungsförderung der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz)
- **Dorferneuerung Rheinland-Pfalz:** für Ortsgemeinden mit aktuellem Dorfentwicklungskonzept können im Rahmen des zur Verfügung stehenden Gesamtbudgets für öffentliche (65 % der förderfähigen Kosten) wie auch private (30%) Revitalisierungsmaßnahmen Fördermittel beantragt werden
- **Perspektive Nationalpark:** auch im Hinblick auf eine eventuelle Zertifizierung der Region „Hochwald-Idarwald“ zum Nationalpark sollte die VG Hermeskeil mit einer Strategie vorbereitet sein, um dann zusätzlich fließende Fördermittel von Bund und Land für Tourismus, Kulturlandschaft, regionaltypisches Bauen und Ortsentwicklung gewinnen und gezielt einsetzen zu können.

Um diese Fördermöglichkeiten bestmöglich in Anspruch zu nehmen und passgenau auf die Leerstandsproblematik in der VG abzustimmen, sollte es Aufgabe des Leerstandsmanagers sein, Eigentümer und Erwerber solcher Immobilien, wie auch Ortsbürgermeister und Ortsgemeinderäte zu beraten, welche Förderprogramme für ihre Maßnahmen geeignet sind, für diese Objekte optimierte Komplettförderpakete zu entwickeln und die Betroffenen bei der Antragstellung zu unterstützen.

Links:

www.lag-erbeskopf.de/ (Leaderregion Erbeskopf)

www.kfw.de (KfW-Bankengruppe)

www.lth-rlp.de (Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz)

www.eor.de (EffizienzOffensive Energie Rheinland-Pfalz e. V.)

Einbindung von Banken

Die Vitalität der Ortsgemeinden und Ortskerne betrifft nicht ausschließlich die Kommunen, sondern auch die lokalen Hausbanken. Deren klassische Geschäftsfelder und die Ertragskraft werden sich mit den veränderten demografischen, siedlungsstrukturellen und immobilienökonomischen Zukunftsherausforderungen ändern. So kann der Werterhalt finanziert Immobilien durch zunehmende Überangebote und Leerstände oder auch durch „Schrottimobilien“ in der Nachbarschaft und voranschreitende Verödung der Ortskerne leiden. Die Verbandsgemeinde Hermeskeil sollte deshalb in Kontakt zu den Hausbanken (v. a. Sparkasse Trier; Volksbank Hochwald eG) treten, um mit diesen abzustimmen, inwieweit diese mit eigenen Anreizen die Förder- und Produktpalette zur Erhaltung der Vitalität der Dörfer ergänzen können. Vorstellbare Serviceangebote der Banken wären etwa:

- Zinsgünstige Darlehen: besondere Konditionen bei Vitalisierung und Abriss leer stehender Objekte
- Finanzielle Zuschüsse zu den kommunalen Förderprogrammen „Abriss“ und „Vitalisierung“
- Finanzierung des Gutscheinsystems des kommunalen Förderprogrammes „Vitalisierung“
- Fondseinlage: finanzielle Beteiligung an einer Entwicklungsgesellschaft/einem Grundstücksfonds (s. u.)
- Besondere Beratungsleistungen (z. B. Finanzierungsmodelle, Wertermittlung der Immobilie)



Beispiel Leerstand mit eventueller Eignung für eine touristische Umnutzung in der Ortsgemeinde Grimburg; Foto: Kernplan



**Ortskernumbau,
neue Wohnformen
& Entwicklungsgesellschaft/Grundstücksfonds**

Die dargelegten kommunalen Förderprogramme bieten für die Revitalisierung einzelner Leerstände, einen sehr guten Ansatz. Oft scheitern Maßnahmen der Innenentwicklung jedoch an unrentierlichen Kosten, an schwierigen privaten Eigentumssituationen oder es kann sich als sinnvoll erweisen innerörtliche Areale mit mehreren Leerständen und oder Brachflächen (z. B. Hermeskeil Züscher Str., Am Ringgraben; Rascheid Raiffeisenstr./Brunnenstr.; Grimburg Oberstr./Berg Str.) im größeren Zusammenhang zu betrachten und zu entwickeln. Ein geeignetes Instrument für eine professionelle Bewältigung solch komplexer Bestandssituationen könnte gerade auf Ebene der Gesamtverbands-gemeinde die Gründung einer kommunalen Entwicklungsgesellschaft sein.

Mit Mitteln von Verbandsgemeinde, Stadt- und Ortsgemeinden sowie eventuell Banken und der Einbeziehung möglicher Fördermittel könnte ein Fonds mit einem finanziellen Grundstock aufgelegt werden. Dann könnten aus dem Fonds entsprechende Leerstände von Privaten aufgekauft werden, um anschließend Abriss- und Neuordnungsmaßnahmen bzw. Vitalisierungsmaßnahmen durchzuführen. Die baureifen Flächen im Innenbereich bzw. neu sanierten, energieeffizienten und altersgerechten Wohnungen könnten dann (im Idealfall mit Gewinn) wieder vermarktet werden. Vorteile: die Gemeinde käme durch Aufkauf an Flächen, die ansonsten im Eigentum von Privaten unerreichbar wären und ewig brachliegen. Gleichzeitig könnten so schrittweise auch, bislang in den meisten Ortskernbereichen fehlende neue, attraktive und zukunftsorientierte Bauplatz- und Wohnungsangebote (z. B. kleine & verdichtete innerörtliche Neubaugebiete; kleinere moderne Wohnungen und Wohneinheiten; Starterwohnungen; Familien- & Generationenwohnhöfe; Senioren-WGs (Bsp. Damflos); etc.) geschaffen und so einem weiteren Hemmfaktor für den Zuzug in die Kernbereiche begegnet werden. In Kombination mit den verschiedensten Fördermitteln (siehe oben & folgend) und einer eventuellen Anschubung von Bauherrengemeinschaften für gemeinschaftliche Bau- und Sanierungsprojekte (Wohnhöfe, Senioren-WGs) könnte die Ortskernvitalisierung so im Sinne eines echten Umbaus der Ortskerne einen erheblichen weiteren Impuls erhalten.

Durch einen von öffentlicher Seite mit oder ohne (Kommune als Akteur) eigene Gesellschaft aktiv vorangetriebenen Dorfumbau könnten dann gleichzeitig auch die (monetären) Vorteile der Innenentwicklung geltend gemacht werden. Durch den Abriss ein oder mehrerer benachbarter Leerstände im Altortbereich und die anschließende Neuordnung der Flächen für die bedarfsorientierte Schaffung einer kleinen Zahl innerörtliche Neubauplätze kann meist auf die vorhandene Erschließungsinfrastruktur (Straßen, Leitungen, Kanäle) zurückgegriffen und so die unmittelbaren Erschließungskosten für die öffentliche Hand und die Bauinteressierten gesenkt werden. Die Verbandsgemeinde Hermeskeil hat diese monetäre Einsparmöglichkeiten der Innenentwicklung bei den Erschließungskosten bereits anhand einer konkreten Beispielrechnung vor Ort belegt. So sind für die Entwicklung (Grunderwerb, Bodenordnung, Planung, Erschließungsinfrastruktur, Ausgleichsmaßnahmen, etc.) der jüngsten Baugebiete in Züsch und Reinsfeld je Quadratmeter erschlossenem Baugrundstück Kosten von ca. 80 bis 90 € entstanden. Der zur Debatte stehende Abriss eines Anwesens in Bescheid zur anschließenden Herrichtung für 2 innerörtliche Bauplätze würde jedoch nur Kosten von etwa 54 € je Quadratmeter Baugrundstück verursachen (siehe Tabelle folgende Seite). Gleichzeitig kann unter Umweltgesichtspunkten auf weiteren (unnötigen) Verbrauch und Versiegelung hochwertiger Natur- und Kulturlandschaft für Baugebiete am Ortsrand verzichtet werden.

	Baugebiet Reinsfeld	Baugebiet Züsch	Dorfumbau: Abriss für zwei innerörtliche Bauplätze in Bescheid
Bebauungsplan	7.700,00 €	10.000,00 €	
Grunderwerb	144.000,00 €	35.600,00 €	10.000,00 €
Abbruchkosten			32.500,00 €
Verfahrenskosten Bodenordnung und Nebenkosten	31.526,00 €	17.500,00 €	3.000,00 €
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	16.400,00 €	10.000,00 €	
Straßenbeleuchtung	34.180,00 €	16.813,00 €	
Vorstufenausbau Straßen	202.759,00 €	142.962,00 €	
Endausbau Straßen	225.000,00 €	149.000,00 €	
Nahwärmenetz	107.740,00 €	- €	
Wasserversorgung	93.989,00 €	138.801,00 €	
Abwasserbeseitigung	434.693,00 €	225.183,00 €	
Sonstiges	39.902,00 €	10.000,00 €	
Kosten für Fremdfinanzierung	70.000,00 €	45.750,00 €	
Summe	1.407.889,00 €	801.609,00 €	
Erschlossene Fläche Baugrundstücke	15.818 qm	10.112 qm	837 qm
Kosten pro qm	89,01 €	79,27 €	54,36 €
Aktuelle Verkaufspreise	70 €/qm zuzüglich 4.000 € pauschal für Nahwärmenetz	74 €/qm	54,36 €

Beispielrechnung Erschließungskosten pro Quadratmeter für die Neubaugebiete in Reinsfeld und Züsch sowie eine mögliche innerörtliche Umbaumaßnahme (Abriss & Neuordnung) in Bescheid; Quelle: Berechnung: VG Hermeskeil



Bislang nur teilweise vermarktetes und aufgesiedeltes Baugebiet in der VG (Baugebiet Pferch Hermeskeil); Foto: Kemplan



Innerörtliches Bauflächenpotenzial durch Abriss und Neuordnung in der Ortsgemeinde Bescheid Foto: VG Hermeskeil

Dorferneuerung & Umfeldaufwertung

Die Dorferneuerung Rheinland-Pfalz bietet wie dargelegt für Orte mit aktuellem Dorfentwicklungskonzept weitere Fördermöglichkeiten. Die Dorfentwicklungskonzepte der Ortsgemeinden der VG Hermeskeil sind jedoch größtenteils veraltet und nicht fortgeschrieben. Aufgrund des stark begrenzten Gesamtbudgets und der damit einhergehenden geringeren Förderwahrscheinlichkeit des rheinland-pfälzischen Dorferneuerungstopfes wird deshalb vorgeschlagen, vorrangig für die Ortsgemeinden mit intensiveren Missständen und Problemsituationen in den Ortskernen, etwa Rascheid, Grimburg, Prosterath oder Züsch, Dorfentwicklungskonzepte zu erstellen bzw. auf den aktuellen Stand fortzuschreiben. So können für die Orte mit besonderen strukturellen Problemen im intensiven Dialog mit der Bürgerschaft ganzheitliche Zukunftskonzepte und für besondere Problembereiche konkrete Vitalisierungs-, Nutzungs- und Gestaltungsvorschläge erarbeitet werden. Darauf aufbauend kann dann auch für die Umsetzung wichtiger Impulsprojekte im Bereich der Gebäuderevitalisierung sowie der für die Ortskern- und Leerstandsabwägung ebenso wichtigen Maßnahmen der Umfeld- und Ortsbildaufwertung durch Gestaltung öffentlicher Platz- und Freiräume Fördermittel der Dorferneuerung beantragt werden.

Links: www.isim.rlp.de/staedte-und-gemeinden/dorferneuerung (Dorferneuerung RP)

Städtebauförderung

Als weiterer Förder- und Finanzierungsansatzpunkt für besonders größere, unrentierliche und daher kaum revitalisierbare Langzeitleerstände kommen die Bund-Länder-Städtebauförderprogramme in Betracht. Als bau-planungsrechtliche festgesetzte Sanierungsgebiete bieten sie der Kommune besondere rechtliche Zugriffsmöglichkeiten (Vorkaufsrecht; Veränderungssperre; etc.) und entsprechende Fördermittel zur Realisierung entsprechender Maßnahmen. Gerade etwa den leer stehenden und zunehmend verfallenden Mehrfamilienhäusern im Bereich Ringgraben in der Stadt Hermeskeil wird mit den zuvor dargelegten kommunalen Anreizprogrammen aufgrund der schwierigen Eigentums- und Bausubstanzsituation und des hohen Finanzbedarfs nicht beizukommen sein. Hier könnte das Programm Stadtbau West, das auf den Um- und Rückbau überschüssigen Wohn- und Gewerberaums konzipiert ist, einen zielführenden Handlungsansatz, eventuell auch in Kombination mit einer kommunalen Entwicklungsgesellschaft, darstellen, den es näher zu prüfen gilt.

Links: www.staedtebaufoerderung.info (Städtebauförderung von Bund und Ländern)



Beispiel eines gut in den Altortbereich integrierten Ersatzneubaus für Wohn- und Gewerbezwecke in der Ortsgemeinde Reinsfeld; Foto: VG Hermeskeil

Beobachtungs-
bereiche

Durch die Intensität des Einwohnerrückgangs und der Veränderung der Altersstruktur werden im Laufe der kommenden Jahre einerseits nicht mehr alle Leerstände revitalisierbar sein und andererseits wird sich das Leerstandsproblem nicht mehr alleine auf die Ortskerne beschränken, sondern zunehmend auch die frühen Neubaugebiete der 50er bis 70er Jahre (die sogenannten „Silberne und goldene Hochzeitsgebiete“) erfassen. Die in der Leerstandskartierung erfassten Objekte mit hoher Altersstruktur, das heißt Gebäude, in denen der jüngste Bewohner heute 70 Jahre oder älter ist, lässt auch in der Verbandsgemeinde Hermeskeil, ihren Stadt- und Ortsteilen deutlich Bereiche erkennen, wo sich eine solch fortgeschrittene Altersstruktur und damit Immobilien, die statistisch in den nächsten 10 bis 20 Jahren auf den Markt kommen könnten, konzentrieren (z. B. Ischert-Siedlung Reinsfeld, Medumland/Zum Ringgraben Hermeskeil; Bereich Hauptstr./Brunnenstr./In der Allwies Gusenburg; Bereich Schulstr./Lerchenweg/Gartenstr. Grimburg; Ortsteile & Ortskerne Züsch, Damflos, Prosterath). Diese Bereiche könnten in den nächsten 10 bis 20 Jahren durch die demografisch bedingt nachlassende Immobiliennachfrage zu Leerstands- und Problembereichen werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Baustruktur und Bausubstanz für potenzielle Erwerber und Nachnutzer wenig attraktiv ist (u. a. durch unzureichende Wohnflächengrößen, nicht zeitgemäße Grundrisse, bausubstanzielle Defizite und Sanierungsrückstau, unzureichende energetische Standards). Um hier zusätzliche Problembereiche zu vermeiden, müssen Siedlungsbereiche mit einer hohen Konzentration von Objekten mit hoher Altersstruktur beobachtet und für diese Konzepte entwickelt werden. Mögliche Handlungsansätze gestalten sich wie folgt:

- Beobachtung und Analyse: Im Rahmen der jährlichen Leerstandserfassung sollte die tatsächliche Leerstandsentwicklung in Bereichen mit einer Vielzahl von Immobilien mit fortgeschrittener Altersstruktur der Bewohner kontinuierlich beobachtet werden (Regeln sich die Dinge über den Markt, sodass keine kommunale Intervention notwendig ist, oder ist dies nicht der Fall?). Zusätzlich sollten diese Bereiche in Augenschein genommen und im Hinblick auf Baustruktur, Bausubstanz und der jeweiligen Ortsgemeindezugehörigkeit (Infrastruktur) nach Risikotypen qualifiziert werden.
- Für Bereiche mit erhöhtem Risiko sollten dann gemeinsam mit den Bewohnern Zukunftsstrategien bzw. Zukunftskonzepte entwickelt werden: u. a. Quartiersgespräche/Quartierswerkstätten zur Sensibilisierung der Eigentümer für Investitionen in die Werthaltigkeit ihrer Immobilien; weitere Möglichkeiten zur Aufwertung des Quartiers; gezielte Vermarktung: Profilbildung (evtl. über den Preis), Immobilienbörsen und präventive Wohnlotsentätigkeit des Leerstandsmanagers zur Zusammenführung von frei werdenden Immobilien und Interessenten.
- Ggf. Definition strategischer Rückbaubereiche: je nach Intensität der Leerstandsentwicklung mittel- bis langfristig Definition von Rückbaubereichen, die aufgrund ihrer Defizite kaum noch Vermarktungschancen haben und sich durch ihre Lage für einen Rückbau eignen. Deren Umsetzung wird dann jedoch (analog dem Stadtumbau Ost) nur mit Fördermitteln von Bund und Land umsetzbar sein. Allerdings sollte hier ggf. rechtzeitig ein Strategiekonzept auf Verbandsgemeindeebene entwickelt werden, wo Revitalisierung und wo Rückbau sinnvoll ist.

BAULÜCKENAKTIVIERUNG

Weitere Innenpotenziale - Aktivierung privater Baulücken

Vor allem in den Ortsgemeinden mit noch stabilerer Einwohner- und Nachfrageentwicklung und geringem kommunalen Bauplatzangebot, etwa Hermeskeil, Reinsfeld, Beuren, Hinzert, Bescheid, Grimburg, Geisfeld, ist neben den Revitalisierungsbemühungen für Leerstände zur kurz- und mittelfristigen Bereitstellung ausreichender Baulandalternativen und gleichzeitigem Verzicht auf weitere Erschließungsvorhaben im Außenbereich auch der Aktivierung von privaten Baulücken Bedeutung beizumessen. Hier liegt in den meisten Stadt- und Ortsgemeinden eine größere Anzahl an infrastrukturell voll-erschlossenen Bauplätzen ungenutzt brach. Mögen viele Eigentümer diese tatsächlich als Freiflächen oder Bauplätze für (oft nicht mehr vor Ort lebende) Kinder und Enkel frei halten, so zeigt sich doch, dass mehr und mehr Eigentümer solcher Flächen bereit sind, diese aufgrund veränderter privat-familiärer Situationen sowie veränderter Immobilienmarktbedingungen abzugeben.

In einem ersten Schritt würde es sich anbieten, alle Eigentümer der bestehenden privaten Baulücken anzuschreiben und sie in einem Kurzfragebogen zu den weiteren Absichten mit ihrem Bauplatz sowie ggf. zu einem eventuellen Vermarktungsinteresse über die Kommune zu befragen.

In der Gemeinde Nonnweiler wurden beispielsweise 2007 135 private Baulückenbesitzer angeschrieben, davon waren 28 verkaufsbereit und bis 2010 konnten immerhin 20 Bauplätze an Bauinteressierte weitervermittelt werden. So konnte auf ein kleines Neubaugebiet samt seiner Folgekosten verzichtet werden. Die Fortschreibung des Baulückenkatasters und die Anschrift und Ansprache der Eigentümer könnte der Leerstands-/Vitalisierungs-Manager übernehmen.



Beispiel Beobachtungsbereich - Ischert-Siedlung Ortsgemeinde Reinsfeld; Foto: Kemplan



Bürgerinformation, Sensibilisierung & Quartiersgespräche

In einem der aller ersten und wichtigsten Schritte zur Verwirklichung der Vitalisierungsstrategie müssen die Bürger und vor allem die betroffenen Immobilieneigentümer weiter für den Themenkomplex Demografie, Ortskern- und Leerstandsrevitalisierung gewonnen und mit auf den Weg genommen werden. Für die Bürgerinformation und -sensibilisierung bieten sich verschiedene Medien und Veranstaltungsangebote an, die über den Leerstandsmanager organisiert werden könnten:

- **Infoveranstaltungen & Bürgerdialoge „Pro Bestandsimmobilie“:** in Bürgerveranstaltungen, evtl. auf Ortsteilebene, sollte umfassend über das Thema Leerstand, Vitalisierungs- und Förderoptionen, energieeffiziente und altersgerechte Sanierung (mit Modellkostenrechnungen) informiert werden
- **Ortsrundgänge und Bustouren für Eigentümer und Interessenten** zu Best-Practice-Beispielen der Vitalisierung, Sanierung und Umnutzung innerhalb der VG
- **Bekanntmachung des Leerstands- bzw. Vitalisierungsmanagers** als kontinuierliche Beratungs- und Kontaktstelle für alle Fragen rund um Vitalisierung und Abriss wie auch als Wohn-Lotse zur Wohnraumvermittlung zwischen Interessenten und geeigneten Objekten
- **Aufsuchende Touren „Altbaumobil“:** individuelle Beratung des Leerstandsmanagers für Eigentümer und Kaufinteressenten am Objekt bzw. Info- und Beratungstage vor Ort in den einzelnen Ortsgemeinden
- **Internetplattform des Leerstandsmanagers:** für das Thema und den Leerstandsmanager könnte integriert in die VG-Homepage eine eigene Internetplattform mit allen Infos rund um das Thema Vitalisierung, aktuellen Veranstaltungen, Immobilien-Profilgruppen und Fördermöglichkeiten, etc. eingerichtet werden
- **Quartiersgespräche:** für die aus den Leerstandskartierungen hervorgehenden besonderen Problembereiche mit starker Konzentration von Leerständen, Brachflächen bzw. von Objekten mit hoher Altersstruktur mit baustrukturellen Defiziten sind Quartiersgespräche empfehlenswert, zu denen gezielt die betroffenen Eigentümer und Bürger eingeladen werden, um diese zu sensibilisieren und dann gemeinsam Ideen sowie Realisierungs- und Lösungsstrategien zu entwickeln und Kontaktmöglichkeiten zu Schlüsselpersonen aufzuzeigen
- **Anstoßung und Veranstaltung von Bauherrenstammtischen** für eventuelle spezifische Gemeinschaftsprojekte (Bauherrengemeinschaften) der Immobilienvitalisierung bzw. Neubauvorhaben im Innenbereich (z. B. Wohnhöfe; Senioren-WGs)
- **Weiterbildungsangebote für Architekten & Handwerker:** evtl. in Kooperation mit Kammern und Verbänden Etablierung von Informations- und Weiterbildungsangeboten für lokale Architekten und Handwerker zu den Themen Bauen und Sanieren im Bestand, energieeffizientes Sanieren, seniorengerechtes Umbauen

Gemeinschaftsaktionen & Wettbewerbe

Nicht zu vernachlässigen, sondern von großer Bedeutung ist auch der aktive Gestaltungswille der Bürger. Sie kennen die Probleme, haben Kontakte zu Immobilieneigentümern und „Schlüsselpersonen“, haben Ideen für Veränderungen und wollen diese auch umsetzen. Dies gilt es, als wichtiges Potenzial der Stadt- und Ortskernvitalisierung zu nutzen und zu mobilisieren. Hierfür bieten sich verschiedene Ansatzpunkte:

- Bürgerprojekte & -aktionen: bei „Schrottimmobilien“, die nicht vom Eigentümer selbst beseitigt werden, bleibt nur der Zugriff/Erwerb durch die Kommune. Da der Abriss teuer und die öffentlichen Mittel knapp sind, könnte hier durch Mitmachaktionen (z. B. „Tatort Abriss“) die Eigeninitiative der Bürger geweckt werden, selbst „Platz zu schaffen“, gemeinsam abzureißen und zur Vitalität des eigenen Ortes beizutragen.
- Bürgerwettbewerbe: die VG Hermeskeil könnte für besondere von ihr oder den Bürgern selbst benannte Gebäudeerstände oder Abrissflächen Bürgerwettbewerbe durchführen, bei dem Bürger bzw. Bürgergruppen Nutzungs- und Gestaltungsvorschläge entwickeln, um diese bestenfalls dann auch selbst umzusetzen

Solche Bürgeraktionen könnten vom Leerstandsmanager organisiert werden, zur Würdigung des Bürgerengagements könnten von der Gemeinde kleine Zuschüsse oder Helferfeste geboten und die Aktionen zudem durch Marketing und Pressearbeit herausgestellt werden.

Best Practice: www.kernplan.de/projekte/leerstandsmanagement/reaktivierung-leerstand/ (Bsp. Reaktivierung Brückenstr. Hüttigweiler)



Beispiel Abriss für innerörtliche Grün- oder Neubauflächen, Beispiel Ortsgemeinde Beuren; Foto: Kernplan



Beispiel innerörtliches Nachverdichtungspotenzial mit vorhandener äußerer Erschließungsinfrastruktur, Ortsgemeinde Reinsfeld, Foto: VG Hermeskeil



Produkt- & Zielgruppenbildung, Vermarktungskonzept

Neben Anreizen für Wiedernutzung sowie städtebaulich-planungsrechtlichen Instrumenten kommt auch der Vermarktung und Präsentation von leer stehenden Immobilienangeboten eine wichtige Bedeutung für deren Vitalisierung zu. Hier ist es sinnvoll, sowohl für Ortsgemeinden als auch für spezifische Gebäudegruppen besondere und marktgerechte Produktgruppen und Profile herauszubilden und gleichzeitig bezüglich räumlicher Herkunft, Alter und Interessen Zielgruppen einzugrenzen, die als neue Einwohner und damit als Erwerber und Vitalisierer der Immobilien angesprochen und in die Verbandsgemeinde Hermeskeil gelockt werden sollen. Beispiele für besondere Leerstandsprofilgruppen könnten zum Beispiel sein: Gebäude (vor allem ehemalige landwirtschaftliche Anwesen), die sich aufgrund ihres Raum- und Freiflächenangebotes besonders für das Wohnen mit Tieren, Hobbylandwirtschaft, Natur- und Ruhe suchende eignen; Gebäude, die sich aufgrund ihres regionaltypischen und Denkmalwerten Charakters besonders für Liebhaber eignen; Leerstände, die sich aufgrund ihrer Lage zu Rad- und Wanderwegen sowie Sehenswürdigkeiten besonders für Tourismusinvestitionen eignen; Objekte, die sich aufgrund ihrer Verkehrs- und Lagegunst besonders für Pendler nach Trier und Luxemburg anbieten; Gebäude die sich aufgrund Baustruktur und Lage mit entsprechenden Förderungen für den seniorenerechten Umbau bzw. Senioren-WGs eignen; Objekte die sich aufgrund der Nähe zu Schul- und Kindergarteninfrastruktur besonders für Familienwohnen eignen, usw. Darauf aufbauend kann und sollte ein gezieltes Leerstands-Vermarktungskonzept erarbeitet werden, das aufzeigt, mit welchen Präsentationskonzepten, Medien (Internet, Printmedien), Vertriebswegen und speziellen Aktionen (z. B. Immobilienmesse/ Immobilienbörse) die anvisierten Zielgruppen am besten erreicht und auf die Leerstände und Leerstandsprofilgruppen in der Verbandsgemeinde aufmerksam gemacht werden können.

Gebäudebörse - Zusammenarbeit mit Immobilienplattformen

Ein wesentliches Medium zur Präsentation und Vermarktung von Leerständen und Leerstandsprofilgruppen ist zweifelsohne das Internet. Eine internetbasierte Leerstandsbörse rein auf lokaler Ebene über die Homepage der Stadt ist jedoch aufgrund der geringeren Zielgruppenerreichung wenig zielführend. Durch Kooperation mit den bekannten Immobilienportalen - immoscout, my next home, etc. - können hingegen viele Interessenten in der ganzen Region und darüber hinaus erreicht und aufmerksam gemacht werden. Die Vermarktungschancen und Erfolgsaussichten werden über professionelle Exposés gesteigert. Der Aufwand für die Verbandsgemeinde ist relativ gering. Über Kurzfragebögen (zum Beispiel zum Download auf der VG-Homepage) können mit den interessierten Eigentümern entsprechende Objektdatenblätter mit Fotos erstellt werden. Das entsprechende Immobilienportal kann dann auf die Homepage der VG verlinkt und direkt von dort aufgerufen und besucht werden. Die Verbandsgemeinde unterstützt so kostenlos die Vermarktung leer stehender Objekte über etablierte Immobilienbörsen, ohne jedoch in Konkurrenz zu Immobilienmaklern zu treten.

Marketing-aktionen & Werbemedien

Um intern weiter für das Thema Leerstands- und Ortskernvitalisierung zu sensibilisieren und daraus zusätzliche Imageeffekte für die Verbandsgemeinde (als dynamische Kommune, die ihre Zukunft offensiv gestaltet) zu generieren, könnten weitere öffentlichkeitswirksame Aktionen zur Inszenierung des Themas entwickelt werden. Zum Beispiel:

- **Banner und Beschilderung:** Leerstände, die im Rahmen der kommunalen Abriss- oder Vitalisierungsprogramme und/oder Bürgerprojekten abgerissen oder vitalisiert werden, könnten schon weit im Vorfeld mit einem werbewirksamen Banner markiert werden. In der Gemeinde Illingen hängt etwa an jeder über das Abrissprogramm beseitigten Schrottimmoblie über mehrere Wochen ein Banner „Ich bin als nächstes dran!“ (siehe Foto).
- **Objekt des Monats:** Im Internet und dem öffentlichen Mittelungsblatt könnte die VG Hermeskeil jeden Monat ein leer stehendes „Premium-Objekt“ herausstellen, evtl. mit entsprechenden Vitalisierungsvorschlägen.
- **Kommunaler Vitalisierungspreis:** Jährlich könnte auf Verbandsgemeinde evtl. mit Sponsoren aus der lokalen Banken- und Handwerkerszene ein Wettbewerb für die besten Vitalisierungsprojekte ausgelobt werden.
- **Bürgermeisterbesuch:** Bei besonderen privaten Projekten im Rahmen des kommunalen Abriss- und Vitalisierungsprogramms könnte der Verbandsbürgermeister einen Baustellenbesuch abstaten und jeweils eine symbolische Aufmerksamkeit mit Wiedererkennungswert überreichen.
- **Flyer/Broschüre:** In einem Flyer könnten kompakt und zielgruppenorientiert die Leerstandsproduktgruppen präsentiert werden und dieser Flyer gezielt an Standorten zur Erreichung der Zielgruppen ausgelegt werden.
- **Presse- & Öffentlichkeitsarbeit:** Über alle Programme und Aktionen zur Leerstands- und Ortskernrevitalisierung sollte umfassend in der lokalen und regionalen Presse berichtet werden.



Über eine Bank vermarktete Immobilie in der VG Hermeskeil; Foto: Kernplan

Zusammenfassung Ortsgemeindeperspektive- Was ist wo wichtig?

ORTS- GEMEINDE	Vitalisierungs- management	Abriss- programm	Vitalisierungs- programm	Tourismus- programm	Neuordnung/ (Entwicklungsges.)	Ortsbild-/ Umfeld- aufwertung	Dorferneuerung/ Städtebauförderung	Baulücken -mobilisierung	Beobachtungs- bereiche	Bürger-/Akteurs- einbindung	Vermarktung/ Profildbildung
Bescheid	+	+	+	++				+		++	++
Beuren	+	++	++	++	+	+	+	+		++	++
OT Prosterath	++	++	++	+		+	++		++	++	++
Damflos	++	+	+	+		+	+		++	++	++
Geisfeld	++	+	+	+		+	+	+		++	++
Grimburg	++	++	++	++	++	+	++	+	++	++	++
Gusenburg	+	+	++	++					++	++	++
Hinzert	+	+	+	++				+		++	++
Pöler	+	+	+	++				+		++	++
Hermeskeil	+	++	++	++	++	+	++	++	++	++	++
OT Abtei	+	+	+	++					+	++	++
OT Höfchen	+	+	+	++					+	++	++
Naurath (Wald)	+	+	+	++			+			++	++
Neuhütten	++	+	+	++		+	+		+	++	++
OT Muhl	++	++	++	++		+	+			++	++
Rascheid	++	++	++	+	++	+	++			++	++
Reinsfeld	+	+	++	++	+			++	++	++	++
Züsch	++	+	++	++	+	+	++		++	++	++

Erläuterung: + = Bedarf/wichtiger Handlungsansatz; ++ = dringender Bedarf/ sehr wichtiger Handlungsansatz

Fazit

Die Rahmenbedingungen der Bevölkerungsentwicklung und damit einhergehend der Immobiliennachfrage haben sich verändert. Dies gilt, wie in der Analyse deutlich wurde, auch für die Verbandsgemeinde Hermeskeil und die 13 zugehörigen Stadt- und Ortsgemeinden. Dabei ist es nicht nur so,

dass die Zeiten des Zuwachses (außen) vorbei sind, sondern gleichzeitig ist ein deutlicher Handlungsbedarf innen erkennbar. Ziel muss es sein, die Ortskerne im Sinne eines echten Dorfumbaus durch Revitalisierung, Freiflächengestaltung, aber auch Abriss und Neubau nachhaltig von innen heraus zu stabi-

lisieren und zukunftsfähig zu machen. Dem kommt bezüglich der Attraktivität von Stadt und Dörfern wie auch der Verbandsgemeinde insgesamt als Wohn- aber auch Tourismusstandorte eine erhebliche Zukunftsbedeutung zu. An diese veränderten Aufgaben müssen die Instrumente und Herangehens-



Zwei ortsbildprägende Gebäude in Prosterath - eines seit langer Zeit leer stehend, das zweite schön saniert und weiter genutzt; Foto: Kernplan

Fazit

weisen der kommunalen Planung in der VG Hermeskeil angepasst werden. Deutlich wurde auch, dass Innenentwicklung und Ortskernvitalisierung zur Vermeidung kontraproduktiver Konkurrenzangebote wie auch im Hinblick auf die außerhalb stehenden und bei potenziellen Gästen wahrgenommene Gesamtstandortattraktivität der VG nur mit einem gemeinsamen und abgestimmten Vorgehen aller Stadt- und Ortsgemeinden zu bewältigen ist.

Mit diesem Strategiepapier wurde hierfür eine erste wichtige Handlungs- und Entscheidungsgrundlage für Kommunalpolitik und -verwaltung erarbeitet, das empfehlend verschiedene und kombinierbare Möglichkeiten aufzeigt. Darauf aufbauend muss die Kommunalpolitik, das heißt der Verbandsgemeinderat mit den Stadt- und Ortsgemeinderäten, entscheiden, mit welchem personellen und finanziellen Aufwand er das Thema angehen möchte, um dann die damit möglichen Instrumente auszuwählen und kommunale Programmtöpfe in entsprechender Höhe und Wirksamkeit auszustatten.

Nun müssen zügig weitere Personen aus der Kommunalpolitik und vor allem der Bürgerschaft und den Immobilieneigentümern bezüglich dieser Handlungserfordernisse und möglichen Lösungsansätzen sensibilisiert werden und das Vitalisierungsmanagement in eine kontinuierliche Zukunftsaufgabe mit einer verantwortlichen Person (einem ständigen „Kümmerer“) bei der VG überführt werden.

Um von dem Strategiepapier schnell in die Umsetzung der Ortskern- und Leerstandsrevitalisierung zu gelangen, sollten im Hinblick auf das weitere Vorgehen folgende Punkte mit besonderer Priorität verfolgt werden:

- Konzept und Einstieg in die Bürgersensibilisierung zur Gewinnung der betroffenen Bürger und Immobilieneigentümer (Bürgerworkshops)
- Definition einer Person in der Verbandsgemeindeverwaltung als Leerstands- und Vitalisierungsmanager
- Einsetzung eines ortsteilübergreifenden Arbeitskreises zur Auswahl und Zusammenstellung geeigneter Instrumente und Anreizprogramme

- Satzungsausarbeitung & Beschluss kommunaler Anreizprogramme
- Weitere Filterung & Qualifizierung der Leerstände vor allem im Hinblick auf Langzeitleerstände und Problemimmobilien
- Definition eines besonders innovativen und großen Impuls-Projektes, zum Beispiel im Bereich der Förderung der touristischen Umnutzung, als Leader-Projekt
- Bildung von Leerstandsprofilgruppen und Erstellung eines Vermarktungskonzeptes.
- Erarbeitung eines ganzheitlichen Strategie- und Zukunftskonzeptes für die gesamte VG.

Dies sind wichtige Schritte, damit die Verbandsgemeinde Hermeskeil das Leerstandsproblem angeht, bevor es sich weiter manifestiert hat; und damit lebendige Stadt- und Ortskerne den Wohn- und Tourismusstandort Hermeskeil (in einem eventuellen „Nationalpark Hochwald-Idarwald“) auch in der Zukunft auszeichnen. Los geht's!



Positives Vitalisierungsbeispiel in der Ortsgemeinde Züsich; Foto: Kernplan

STAND: 21. AUGUST 2012
BEARBEITET IM AUFTRAG DER
VERBANDSGEMEINDE HERMESKEIL



GEFÖRDERT DURCH:



EUROPÄISCHE UNION
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die
Entwicklung des ländlichen Raums: Hier
investiert Europa in die ländlichen Gebiete

Dieses Angebot wird im Rahmen des Entwicklungs-
programms PAUL unter Beteiligung der Europäischen
Union und dem Land Rheinland-Pfalz, vertreten
durch das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft,
Ernährung, Weinbau und Forsten, durchgeführt.



VERANTWORTLICHER PROJEKTLEITER:
DIPL.-ING. HUGO KERN,
RAUM- UND UMWELTPLANER
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

PROJEKTLEITUNG:
DIPL.-GEOGR. MICHAEL BURR
GEOGRAPH, ABTEILUNGSLEITER KOMMUNALE STRATEGIEN

PROJEKTMITARBEIT
CAND. GEOGR. PHILIPP BLATT

SATZ UND LAYOUT:
NICOLE STAHL

KERN PLAN
GESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU UND KOMMUNIKATION mbH

KIRCHENSTR. 12, 66557 ILLINGEN
TEL. 06825-4 06 16 90, FAX 06825-4 06 16 99
WWW.KERNPLAN.DE · INFO@KERNPLAN.DE

Fotos Kernplan; für alle sonstigen Fotos verfügt der
Auftraggeber über die erforderlichen Bildrechte.