

# Leerstandsproblematik im ländlichen Raum

---

Analyse von individuellen Beweggründen und planerischen  
Ansätzen zur Aktivierung von Leerständen am Beispiel der  
**Stadt Oberzent**

# Agenda

- Leerstand im ländlichen Raum
- Bisheriges Vorgehen gegen Leerstand
- Untersuchung
- Lösungsansätze & Handlungsempfehlungen
- Fazit



# Leerstand im ländlichen Raum



# Leerstand

Abgeschlossene Nutzungseinheiten, die länger als 6 Monate nicht mehr genutzt werden (z.B. nicht bzw. ehemalg genutzt Gebäude, Etagen und Räumlichkeiten)

# Leerstand

Abgeschlossene Nutzungseinheiten, die länger als 6 Monate nicht mehr genutzt werden (z.B. nicht bzw. ehemalgig genutzte Gebäude, Etagen und Räumlichkeiten)

**Art**

# Leerstand

**Maß**

Abgeschlossene Nutzungseinheiten, die länger als 6 Monate nicht mehr genutzt werden (z.B. nicht bzw. ehemals genutzte Gebäude, Etagen und Räumlichkeiten)

**Art**

# Leerstand

**Maß**

**Dauer**

Abgeschlossene Nutzungseinheiten, die länger als 6 Monate nicht mehr genutzt werden (z.B. nicht bzw. ehemals genutzte Gebäude, Etagen und Räumlichkeiten)

**Art**

# Ländlicher Raum

## Grundlage Thünen Working Paper 2016

Typisierung auf Kreisebene:

- sehr ländlich / gute sozioökonomische Lage
- sehr ländlich / weniger gute sozioökonomische Lage
- eher ländlich / weniger gute sozioökonomische Lage
- eher ländlich / gute sozioökonomische Lage
- nicht ländlich



# Ländlicher Raum

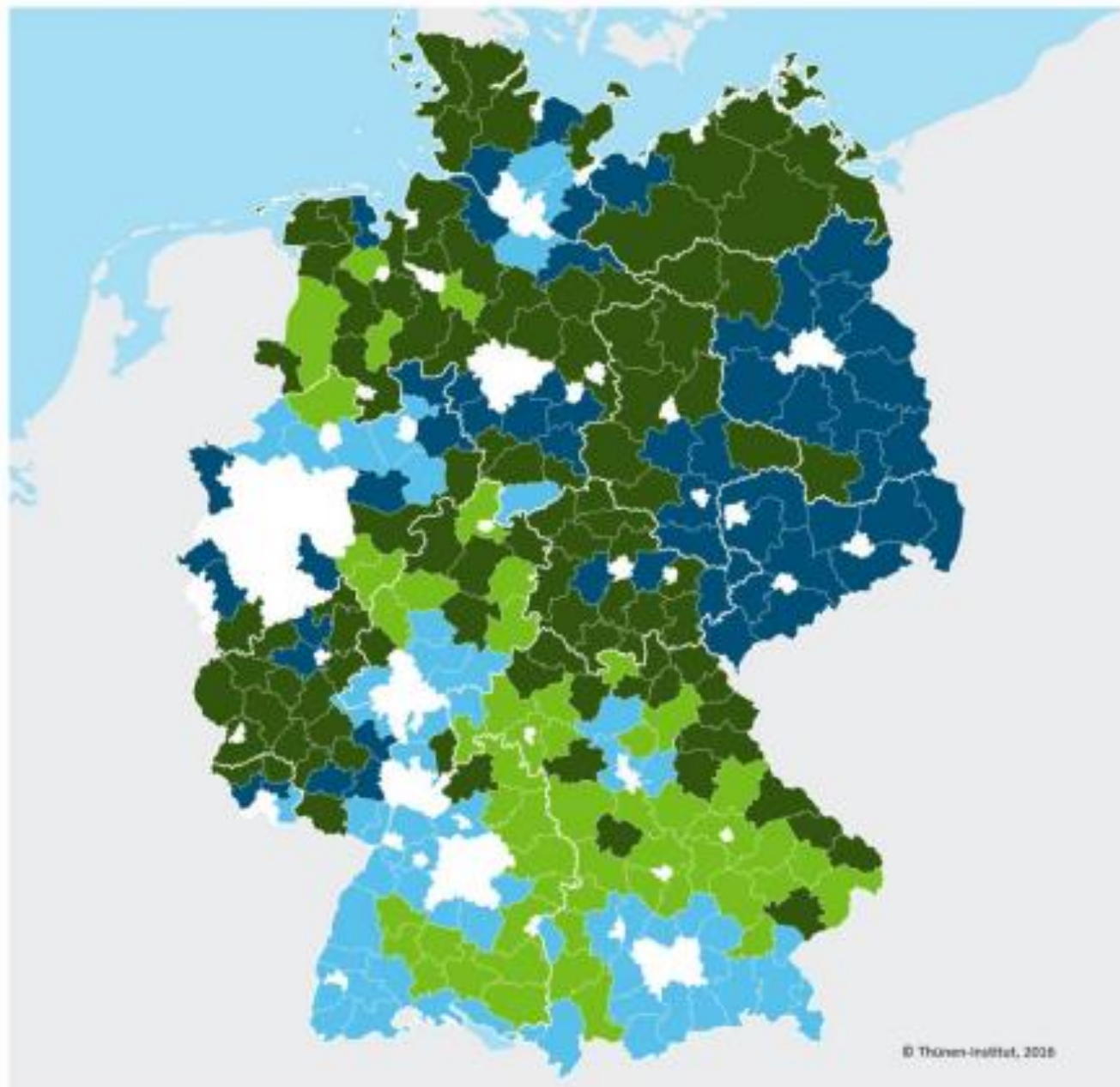
## Grundlage Thünen Working Paper 2016

Typisierung auf Kreisebene:

- sehr ländlich / ~~gute sozioökonomische Lage~~
- sehr ländlich / ~~weniger gute sozioökonomische Lage~~
- eher ländlich / ~~weniger gute sozioökonomische Lage~~
- eher ländlich / ~~gute sozioökonomische Lage~~
- nicht ländlich

ländlich

städtisch



Quelle: Johann Heinrich von Thünen-Institut, 2016



### Typen ländlicher Kreisregionen anhand der Dimensionen Ländlichkeit und sozio- ökonomische Lage

- sehr ländlich / gute sozio-ökonomische Lage
- sehr ländlich / weniger gute sozio-ökonomische Lage
- eher ländlich / weniger gute sozio-ökonomische Lage
- eher ländlich / gute sozio-ökonomische Lage
- nicht-ländlich

Abgrenzung ländlicher Räume: Thünen-Institut für Ländliche Räume 2016  
Kartographische Darstellung und Datenaufbereitung: Torsten Götges / Dr.  
Stefan Neumeier 2016.  
Methodik: Dr. Patrick Klapper  
Datengrundlage:  
Erreichbarkeitsmodell des Thünen-Instituts für Ländliche Räume 2016  
© OpenStreetMap Mitwirkende  
© 1998/8. Juni 2003, Grundlage: LOCAL  
© Nexiga GmbH 2013, ATKIS Basis-DATA © BKG/GeoBasis-DE 2012  
Gemeinden © GeoBasis-ERG, Stand 31.12.2015, Generalisierung BBSR  
Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2016  
Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2016  
Laufende Raumberechnung des BBSR (NKA-B-Güter) 2008  
Zentrale Orte: 1998/8. Juni 2016  
GEOSTAT-Rasterdatensatz 2013

Leerstand

Länd-licher  
Raum

Bisheriges  
Vorgehen

Untersuch-  
ung

Lösung-  
sansätze

Fazit

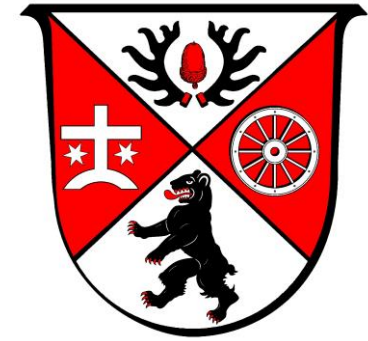
# Bisheriges Vorgehen gegen Leerstand



# Maßnahmen & Konzepte

- Wassertrackingsystem (2018)
- Leerstandsmanagement durch die Odenwald-Regional-Gesellschaft mbH (2018)
- Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (2020)
- Beanspruchung verschiedener Förderprogramme

Quelle: Stadt Oberzent

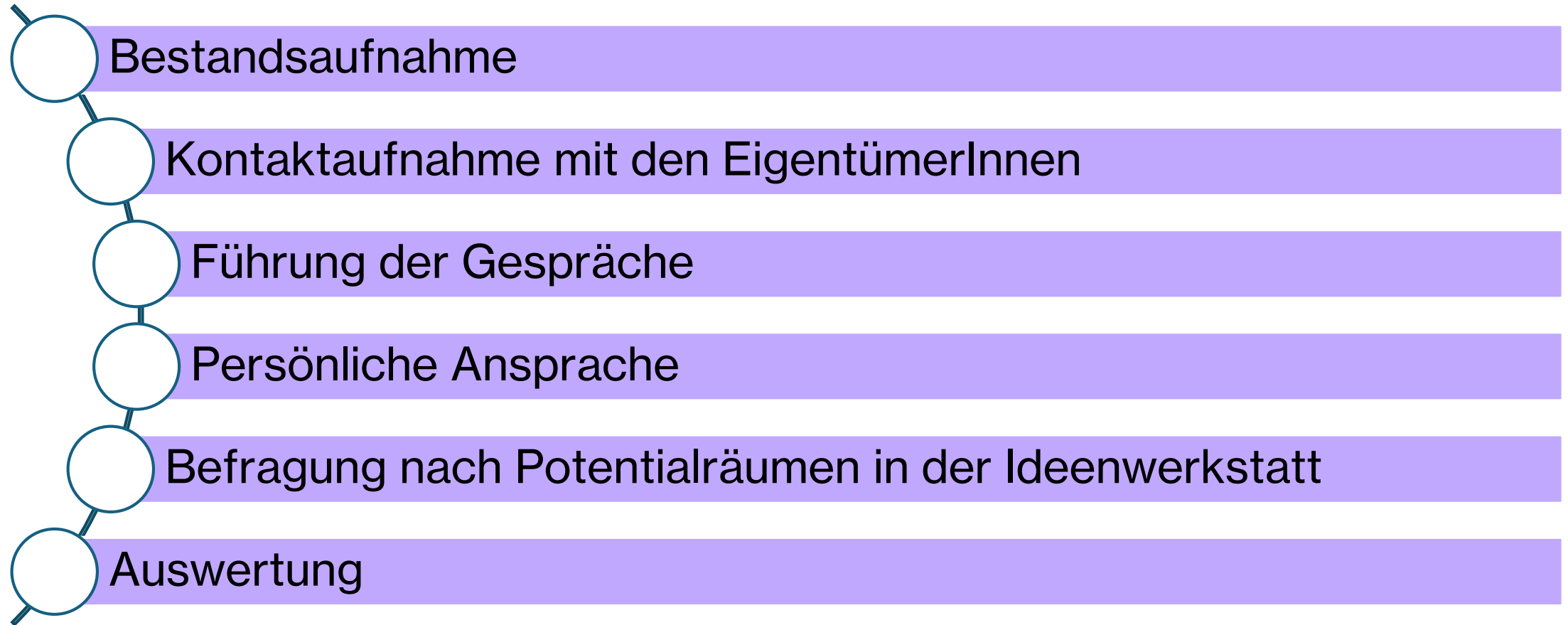


**STADT OBERZENT**

# Untersuchung



# Vorgehen Gespräche mit den EigentümerInnen

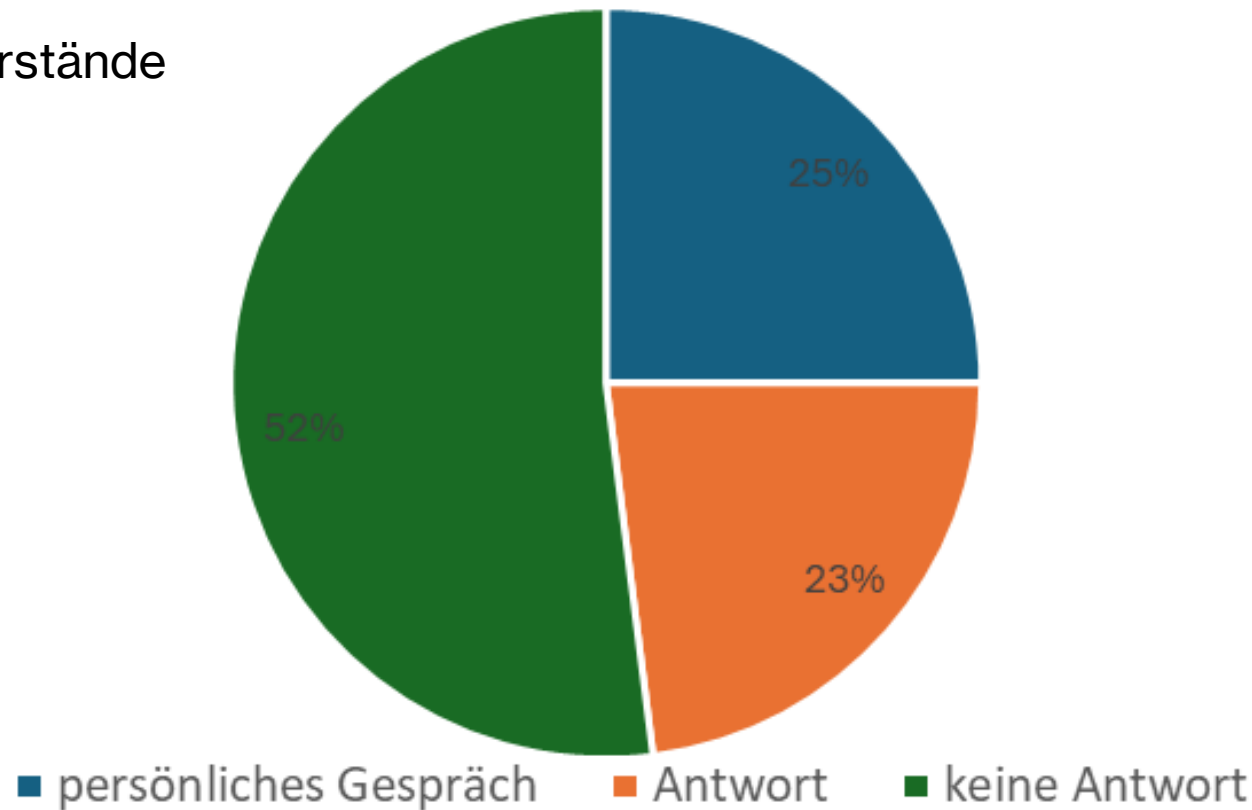


# Auswertung Gespräche mit den EigentümerInnen

Quelle: eigene Darstellung

## Übersicht Rückmeldungen EigentümerInnen

n: 56 potentielle Leerstände

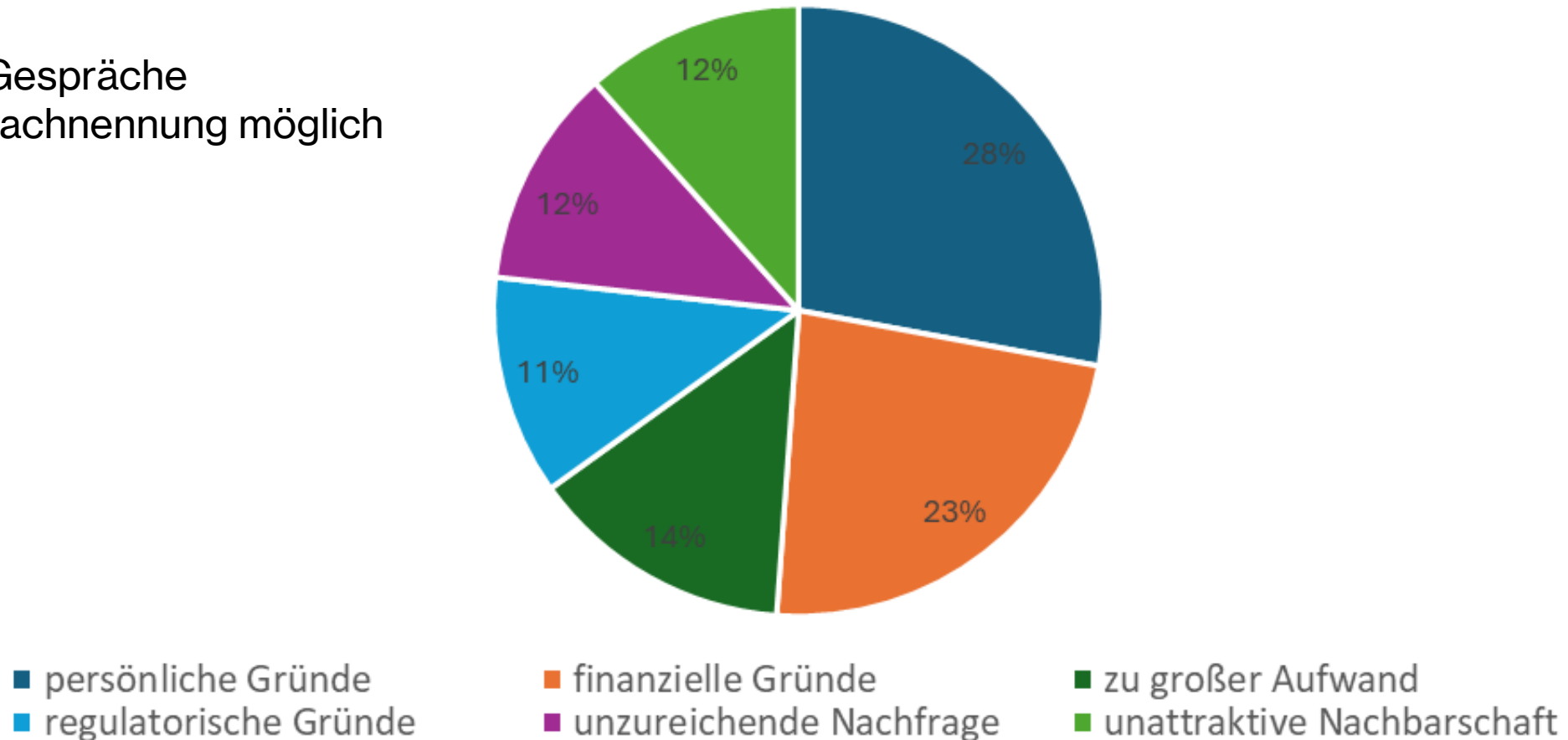


# Auswertung Gespräche mit den EigentümerInnen

Quelle: eigene Darstellung

n: 14 Gespräche  
Mehrfachnennung möglich

Gründe für den Leerstand





# Zentrale Orte



Marktplatz an der Kirche

# Zentrale Orte



Quelle: eigene Aufnahme

Metzkeil am Rathaus



# Zentrale Orte



Mümlingquelle am  
Zwölf-Röhren-Brunnen

# Lösungsansätze & Handlungsempfehlungen



# Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Ziel: Behebung städtebaulicher Missstände  
Aufwertung der Nachbarschaft

Wirkungsdauer: kurz- bis mittelfristig

Leerstand

Länd-licher  
Raum

Bisheriges  
Vorgehen

Untersuch-  
ung

Lösungs-  
ansätze

Fazit

# Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Ziel: Behebung städtebaulicher Missstände  
Aufwertung der Nachbarschaft

Wirkungsdauer: kurz- bis mittelfristig

- Abruf von Fördermitteln möglich
- Grundbuchamt – Vorkaufsrecht der Kommune
- Mitwirkungsbereitschaft der EigentümerInnen notwendig
- Geltungsdauer von max. 15 Jahre, aber verlängerbar

# Regionale Immobilien- bzw. Matchingbörse

Ziel: Hilfestellung bei der Aktivierung von Leerständen und Bauplätzen

Wirkungsdauer: mittel- bis langfristig

# Regionale Immobilien- bzw. Matchingbörse

Ziel: Hilfestellung bei der Aktivierung von Leerständen und Bauplätzen

Wirkungsdauer: mittel- bis langfristig

- Übersicht über vorhandene Potentiale
- Hoher finanzieller und personeller Aufwand
- Mitwirkungsbereitschaft der EigentümerInnen nötig
- Lange Wirkungsdauer



# Probewohnen bzw. Co-Living

Ziel:	Aktivierung von Leerständen durch Pioniere Förderung alternativer Nutzungen
Wirkungsdauer:	kurz- bis mittelfristig

# Probewohnen bzw. Co-Living

Ziel: Aktivierung von Leerständen durch Pioniere  
Förderung alternativer Nutzungen

Wirkungsdauer: kurz- bis mittelfristig

- Neue Nutzungsmöglichkeiten
- Hoher finanzieller und personeller Aufwand
- Mitwirkungsbereitschaft der EigentümerInnen nötig
- Risiko, kurzer Aufenthalte der Pioniere

# Alternative Kommunikationsmittel

Nutzung möglichst vieler Kommunikationskanäle:

- Social-Media und Internetseite der Kommune
- Amtsblatt und Zeitung
- Persönliche Ansprache
- Aufnahme und Veröffentlichung von Sitzungen der Gremien
- Radiobeiträge
- Podcast Episoden zur Verbreitung von Neuigkeiten

**→ständige/regelmäßige und gezielte Kommunikation**

# Fazit



- Nachbarschaft aufwerten
- Finanzielle Anreize setzen
- Zentrale Orte beleben
- Synergien von Leerständen nutzen

**Aber:** Mitwirkung der EigentümerInnen nötig



Gefördert durch das Land Hessen

