

Kommunales Leerstandsmanagement: "Platz da – Wir wollen mehr Dorf für weniger Bürger": zur Strategie kleiner und mittlerer Gemeinden im demographischen Wandel

König, Armin

Preprint / Preprint

Arbeitspapier / working paper

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

König, A. (2010). *Kommunales Leerstandsmanagement: "Platz da – Wir wollen mehr Dorf für weniger Bürger": zur Strategie kleiner und mittlerer Gemeinden im demographischen Wandel.* <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-126728>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-NC-ND Lizenz (Namensnennung-Nicht-kommerziell-Keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.de>

Terms of use:

This document is made available under a CC BY-NC-ND Licence (Attribution-Non Commercial-NoDerivatives). For more information see:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0>

Kommunales Leerstandsmanagement

Platz da – Wir wollen mehr Dorf für weniger Bürger

Zur Strategie kleiner und mittlerer Gemeinden im demographischen Wandel

Armin König

Bürgermeister der Gemeinde Illingen (Saarland)

1. Die Effekte der demographischen Herausforderung werden die Art der Politik und die Schwerpunkte der Politikfelder in den nächsten 20 Jahren verändern, vor allem im lokalen Bereich (Altrock 2008). Die Bevölkerung wird älter werden und die Zahl der Einwohner wird schrumpfen. Notwendig sind deshalb neue Denkmuster, neue soziale Fähigkeiten und ein neues Bewusstsein für nachhaltige Entwicklung.
2. Demographischer Wandel hat Auswirkungen auf Kinderkrippen, Kindergärten, Vorschulerziehung, Grundschulen, Horte zur Ganztagsbetreuung älterer Kinder, Netzinfrastruktur (Mäding 2005), Sport- und Kultureinrichtungen, Wirtschaftswachstum, Finanzen (EC 2005), lokale Steuereinnahmen, Stadtentwicklung, Raumplanung (Hollbach-Grömig / Trapp 2006: 11), ÖPNV, Mobilität, die kommunale Sozialbalance (EC 2005, Klundt 2008) und den Einzelhandel (Tenz / Lang 2002). Es gibt praktisch keine Lebensbereiche, die nicht betroffen sind.
3. Lange Zeit hingen Wahlerfolge bei lokalen Wahlen direkt mit dem Wachsen überbauter Flächen und mit neuen Häusern in neuen Wohngebieten zusammen. Es war fast ein Naturgesetz, dass man mit Beton und Asphalt Stimmen gewinnen konnte. Vor allem an den Stadt- und Ortsrändern fraßen sich die Neubausiedlungen in die Landschaft. Wer konnte, wollte ein Haus im Grünen bauen oder kaufen. Die Wohnflächen wuchsen, die Ansprüche wuchsen mit. Problematisch wird dies, wenn Wachstumskurven kippen. Strukturprobleme, wachsende Arbeitslosigkeit, Scheidungen und ihre Folgen (Versteigerung von Hauseigentum), Leerstände, ein immer stärker wachsendes Geburtendefizit in zahlreichen deutschen Regionen – all dies kumuliert plötzlich zu einem Demographieproblem. Die Lokalpolitiker können die Probleme nicht länger verleugnen.
4. Die Gemeinde Illingen ist durch Leerstände auf den demographischen Wandel aufmerksam geworden. Eine Studierende hatte bei ihren Recherchen für die Diplomarbeit eine wachsende Zahl von Häuser-Leerständen entdeckt. Jeder hatte Notiz davon genommen, dass Häuser leer standen, aber keiner hatte die Zahl der leer stehenden Häuser und Wohnungen gecheckt. Die ersten Untersuchungen ergaben eine Leerstandsquote von 1,5 bis 2 Prozent. Das war zunächst völlig unproblematisch. Problematischer war, dass die Zahl der Leerstände beständig

wuchs. Eine genauere Analyse ergab, dass die Zahl der Eigenheime, in denen nur noch Personen über 70 Jahre wohnten, um ein Vielfaches höher war. Erkennbar war, dass mehrere hundert Häuser auf mittlere Sicht als leerstandsgefährdet angesehen werden müssten. Das waren mehr als nur schwache Signale („weak signals“; vgl. Ansoff 1976) demographischer Probleme. Die Gemeindeverwaltung analysierte weitere Indikatoren (Geburten, Todesfälle, Geburtenrate, Sterberate, Entwicklung der Bevölkerung pro Jahr, aktuelle Wanderungen, eine Bevölkerungsprojektion, Schülerzahlen, Gruppennzahlen der Kindergärten, Häuserleerstände). Die Ergebnisse signalisierten ein wachsendes Problem. Wir haben uns darauf verständigt, dass wir uns nicht selbst belügen wollen. Wir waren uns auch einig, dass wir uns nicht durchwursteln, sondern strategisch handeln wollen und dass wir die Bevölkerung mitnehmen müssen. Dabei haben wir uns an Friedrich Dürrenmatts Worte „Was alle angeht, können nur alle lösen“ erinnert. So ist Illingen 2030 entstanden.

5. Die Bevölkerung muss „mitgenommen“ werden bei allen Maßnahmen zum demographischen Wandel. Für eine wirksame Empowerment-Strategie empfehlen sich Lokale Governance-Arrangements, Partizipation und dezentrale Herangehensweisen. Gleichzeitig müssen die Bürgerinnen und Bürger einen Mehrwert für sich erkennen. Um dies zu erreichen, müssen sie nicht nur rational angesprochen werden, sondern auch emotional.
6. Die Geburtenzahlen in Illingen sind in zwei Dekaden um zwei Drittel gefallen. Obwohl dies ist auf den ersten Blick dramatisch erscheint, wenn man die Tabellen und Diagramme sieht, ist es nie aufgefallen oder thematisiert worden bis die ersten Grundschulen geschlossen wurden. Das war ein erster Schock. Wir schockierten wieder, denn wir sagten voraus, dass dies nicht das Ende der Entwicklung sei. Für eine stolze Gemeinde war dies eine harte Nuss. Diese Schock-Strategie setzte einen beachtlichen Empowerment-Prozess in Gang: Die Menschen fühlten sich plötzlich verantwortlich. Aus der Verantwortung heraus erklärten sie sich bereit, der Gemeinde Zeit zu spenden, um die Zukunft zu gestalten.
7. Die Gemeinde Illingen hat ein Leerstandskataster aufgebaut, um belastbare Zahlen zu erhalten. Die wenigsten Lokalpolitiker wissen, wie viele Häuser bereits jetzt leer stehen. Wir haben uns über eine Studierende einen ersten Überblick verschafft. Diese Zahlen haben wir über die Ortsvorsteher und Ortsräte und deren Kenntnis der lokalen Situation verifiziert. Auch Schornsteinfeger und Gaswerk haben dazu beigetragen, die ersten groben Erkenntnisse zu verbessern.

8. Sehr schnell hat sich herausgestellt, dass Demographie und Leerstandsmanagement in der Verwaltung institutionalisiert werden müssen, damit das Thema kontinuierlich betreut wird.
9. Die folgende Tabelle zeigt, wie stark die Fluktuation ist:

Jahr	Anzahl leer stehender Häuser
2001	81
2002	85
2003	105
2004	78
2005	?
2006	59
2007	108
2008	77

10. Die Leerstände sind auf 1 bis 2 % des gesamten Wohnungsbestandes zu beziffern. Neue Leerstände gibt es nach den Erkenntnissen der Kommune vor allem bei Sterbefällen, weil schon jetzt viele Häuser nur noch von einer einzigen älteren Person bewohnt werden. Noch sind die Leerstandsprobleme in einer suburbanen Wohngemeinde wie Illingen problemlos beherrschbar. In Ostdeutschland, im Ruhrgebiet oder in problematischen Stadtquartieren liegen die absoluten und die relativen Zahlen schon jetzt deutlich höher. Was allerdings erkennbar ist, ist das hohe Tempo der Alterung und der damit zusammenhängenden Konsequenzen für den Wohnungsmarkt.

Zahl der Gebäude	Leerstand 2007	Nur Bewohner > 70 J.	Quote aktuell	Quote potenziell (ab 2020?)
5994	103	556	1,72 %	9,28 %

Potenzielle Gebäudeleerstände in der Gemeinde Illingen.

11. Zur praktischen Umsetzung des Leerstandsmanagements: Die Kommune schickte Informationsschreiben an Eigentümer und Erbgemeinschaften. In einem dritten Schritt fand eine telefonische Befragung der Eigentümer statt. Die Eigentümer reagierten in mehr als zwei Drittel der Fälle positiv auf die Anfrage und zeigten sich erfreut über das Interesse und die mögliche Unterstützung von Seiten der Kommune. Ein Teil der Eigentümer konnte aktiviert werden, leer stehende Häuser entweder

selbst zu nutzen, zum Verkauf auszuschreiben oder abzureißen. Ergebnis: Von 77 theoretischen Leerständen laut Kataster sind inzwischen 29 wieder bewohnt oder verkauft, 10 langjährige und 10 aktuelle Leerstände sind über Makler oder Banken zum Verkauf ausgeschrieben. Leer stehen noch lediglich 28 Häuser.

12. Die Ergebnisse belegen, dass aktives Leerstandsmanagement erfolg versprechend, aber auch sehr zeitaufwendig ist. Bürger werden sensibilisiert für die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt, Leerstände und Baulücken werden besser vermarktet, wenn sich eine Gemeinde intensiv darum bemüht.
13. Das Leerstandsmanagement ist das am schnellsten wirksame Instrument des Demographieprojekts Illingen 2030 und zeigt sichtbare Erfolge im Stadtbild.
14. Nicht immer sind leer stehende alte Gebäude vermarktbar. Immer häufiger taucht wegen der maroden Bausubstanz das Problem eines negativen Grundstückswerts auf. Damit würden Probleme verstetigt, da es keine Anreize für die Eigentümer und keine Sanktionen gibt, die eine Besserung der Situation befördern könnten. Die Gemeinde Illingen hat deshalb in Kooperation mit der saarl. Landesregierung im Rahmen des fünften MELanIE-Programms das erste kommunale Abrissprogramm im Saarland gestartet. Nach den Förderrichtlinien des Gemeinderates soll das Programm „den Abriss langjähriger Leerstände fördern, bei denen sonstige Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung ausgeschöpft sind und die nicht mit sonstigen Fördermitteln abgerissen werden können. Ziel des kommunalen Abrissprogramms ist die qualitative Aufwertung einer leerstandsbedingten Problemsituation in einem Straßenzug, einem Viertel oder einem sonstigen Teilbereich der Gemeinde. Leerstandsbedingte Problemsituationen können aus sozialen, städtebaulichen, demografischen wirtschaftlichen oder ähnlichen Misständen heraus entstehen. Förderfähige Objekte sind ältere Bausubstanzen, welche als Leerstand zu deklarieren sind. Die Gebäude müssen seit mindestens 5 Jahren ab dem Zeitpunkt der Antragstellung leer stehen. Dies ist bei Antragstellung glaubhaft nachzuweisen (z.B. über die Einwohnermeldedatei).“ Die Förderung wird als einmaliger, unverzinslicher und zweckgebundener Zuschuss ausgezahlt. Eine 100%ige Förderung ist möglich. Der Zuschuss beträgt 3000 Euro je Objekt. Bei besonders exponierten Gebäuden können bis zu 10000 Euro Zuschuss gezahlt werden. In diesem Fall verpflichtet sich der Eigentümer, einen Grundbucheintrag auf eigene Kosten eintragen zu lassen. Über die Anträge entscheidet der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen des Gemeinderates.
15. Mit dem Slogan „Platz da!“ für abzureißende Häuser hat die Gemeinde Illingen einen provokativen Slogan gewählt, der zu Diskussionen anregte. Die ersten abzureißenden Häuser wurden ebenso provokativ mit einem Transparent versehen, auf dem entweder der Slogan „Platz da!“ oder „Ich bin als nächstes dran!“ zu lesen war. Wegen der Radikalität der Slogans gab es auch Kritik. Aber der gewünschte Effekt,

hohe Aufmerksamkeit zu erzielen, wurde erreicht. In Presse, TV und Radio wurde umfassend berichtet – in Bild und Wort. Für die Aktivierung der Einwohner war diese Öffentlichkeitsarbeit sehr wichtig.

16. Dass das Modell funktioniert, hat die Gemeinde in einem alten Wohnquartier in einem der sechs Ortsteile in einem Bürgerprojekt getestet. Dabei ging es um die Revitalisierung einer geschwächten Straße, in der zwei ehemalige große Gaststätten, die einst kulturelle und soziale Treffpunkte waren, eine ehemalige Metzgerei und ein Wohnhaus leer standen. Außerdem zeigte die relativ alte Siedlung eine große Anzahl potenzieller Leerstände, da in mehreren Häusern alle Bewohner älter als 70 Jahre sind. Die Straße, die einst zum Dorfkern des Altortes Raßweiler gehörte, ist innerhalb von zwei Jahrzehnten funktionslos geworden: die letzten Einzelhandelsgeschäfte haben geschlossen, die Gaststätten waren oder sind nur noch Ruinen. Damit kulminierten auf einer Strecke von 400 Metern städtebauliche Probleme. Es gelang innerhalb von eineinhalb Jahren, in einem Partei übergreifenden Aktivierungsprozess ein neues Gemeinschaftsgefühl der Bewohner zu schaffen, den sozialen Zusammenhalt zu stärken, Sozialkapital zu akquirieren und neue Ideen nach Abriss mehrerer Problemhäuser zu entwickeln. Drei der vier Leerstände sind beseitigt, die Anlieger haben Flächen erworben, um selbst Platz um ihr Haus zu haben und damit ihre Wohnqualität zu steigern. Die Fläche der ehemaligen Metzgerei werden im Rahmen eines Gemeinschaftsprojekts gestaltet.
17. Barrierefreiheit ist zu einem Querschnittsthema geworden, mit dem sich die Gemeinde landesweit profiliert, da sie der Auffassung ist, dass die Alterung der Bevölkerung überall im Land zu einem wesentlichen Effekt der Demographie wird. In einer solchen Situation ist es unverzichtbar, Zugänglichkeit für alle zu gewährleisten. Davon profitieren auch Familien mit kleinen Kindern.
18. Im Interesse einer nachhaltig wirksamen, generationengerechten Politik ist ein weiterer Flächenverbrauch insbesondere im Außenbereich der Kommunen nicht zu verantworten. Neubaugebiete im Außenbereich sind weder sachlich geboten noch ökonomisch und ökologisch vertretbar. Flächenschutz soll gesetzlich verankert werden. Demographischer Wandel muss zu einem Paradigmenwechsel in der Infrastrukturpolitik führen
19. Neu war die Entwicklung von Ortsprofilen in einem partizipativen Prozess. 200 Bürgerinnen und Bürger beteiligten sich an entsprechenden Workshops. Grundlage waren die demographischen Daten der Bevölkerungsentwicklung. Um Angebote möglichst lange zu erhalten, sollen verstärkt Kooperationen eingegangen werden. Es muss nicht mehr jeder Ortsteil alle Angebote bereithalten. Qualität geht vor Quantität. Allerdings ist dieser Prozess erst im Anfangsstadium. Noch will jeder Ortsteil seine Einrichtungen erhalten. In der Diskussion wurde aber deutlich, dass es bereits Bündelungen gibt, etwa bei Sportvereinen oder beim Deutschen Roten Kreuz.

So haben sich fünf Fußballvereine zur Juniorenfördergemeinschaft Illtal zusammengeschlossen, in der von der E-Jugend bis zur A-Jugend die Nachwuchsförderung konzentriert wird.

20. Wichtigstes Projekt war der Ausbau der Ganztagsbetreuung an allen Grundschulstandorten – in zwei Fällen in Kooperation mit dem Projektpartner Landkreis. Das Haus der Kinder am größten Grundschulstandort Hüttigweiler fasst erstmals alle pädagogischen Betreuungsaktivitäten von der Krippe über das Kleinkindalter bis zum Schulalter zusammen. Wir wollen Übergänge erleichtern und Lernen für Kinder aller Nationalitäten fördern. Die Kommune subventioniert die Elternbeiträge, um eine sozial verträgliche Lösung zu sichern. Allein beim Haus der Kinder wurden 2 Millionen Euro investiert. Begleitet wurde die Innovation durch einen Bildungskongress 2009 zum Thema „Übergänge im Kindesalter“.

Biografisches

Armin König

Geb. 1957, verheiratet, 2. erwachsene Kinder

Studium: Germanistik, Sport, Geschichte in Saarbrücken

Promotionsstudium Verwaltungswissenschaft DHV Speyer

1981 bis 1996 Journalist bei der Saarbrücker Zeitung und beim Saarländischen Rundfunk

Seit 1996 Bürgermeister der Gemeinde Illingen (zweimal urgewählt)

Verwaltungswissenschaftler

Dozent an der FHSV des Saarlandes

Mitglied der Steuerungsgruppe Demographischer Wandel der KGSt.

Veröffentlichungen in „Verwaltung und Management“, innovative verwaltung, „Stadt und Gemeinde“, „Kommunalpolitische Blätter“, Politische Vierteljahresschrift.