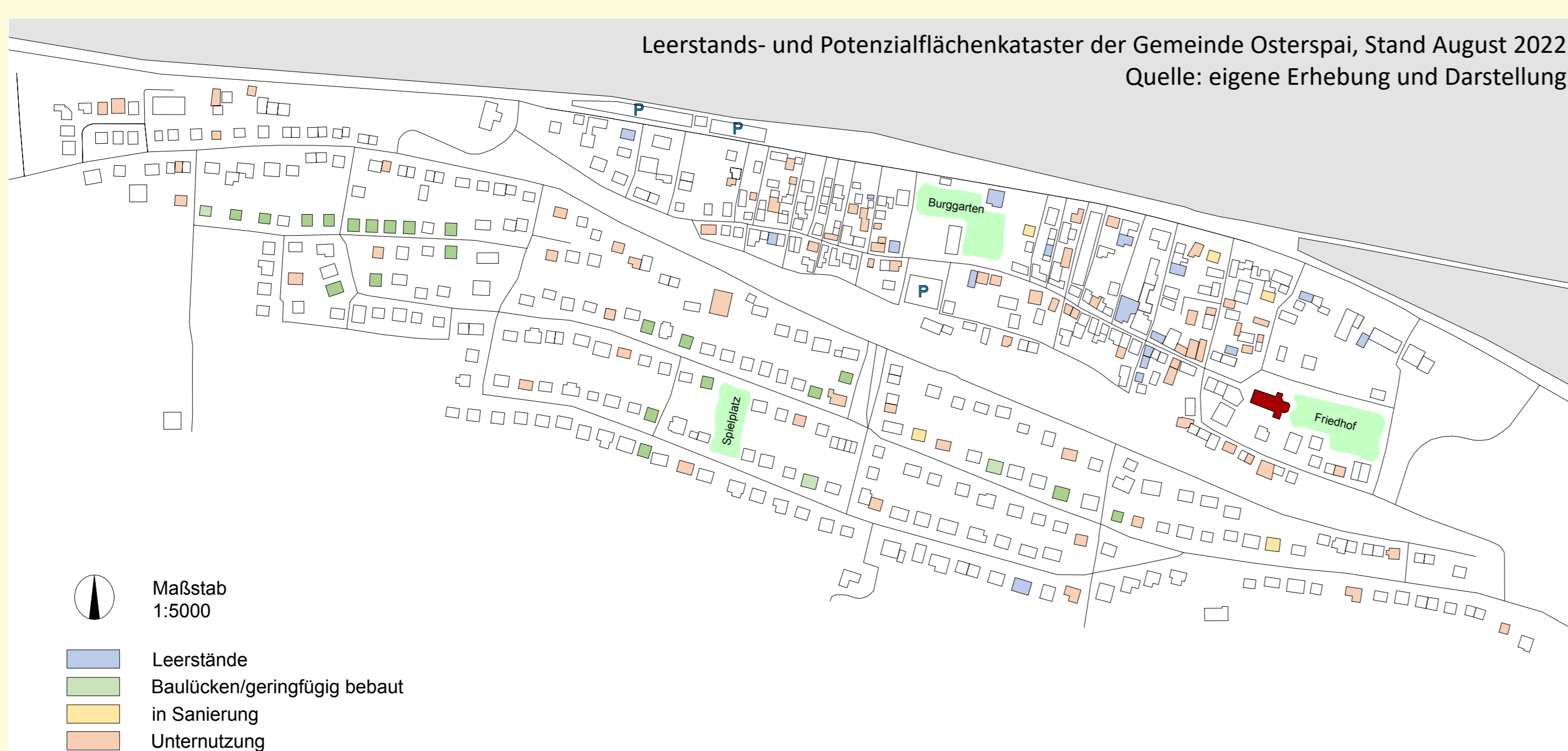


Aktives Leerstandsmanagement als Instrument der Ortsinnenentwicklung

Masterthesis 2022, Lea Rindsfusser

A Theoretischer Hintergrund

Die Nutzung von Leerständen kann wesentlich zum Flächensparen und zur CO₂-Einsparung beitragen. Die Fokussierung auf den Innenbereich von Kommunen kann die Zersiedelung von Ortsstrukturen vermindern und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen vermeiden. Landwirtschaftliche Flächen mit ihren vielfältigen Funktionen werden geschützt und die Wiedernutzung von Gebäuden und Materialien kann einer CO₂-Reduktion im Vergleich zum Neubau dienen. Die konsequente Umsetzung eines aktiven Leerstandsmanagements stellt einen wichtigen Schritt zur Erreichung der Flächensparziele der Bundesregierung sowie der Flächenkreislaufwirtschaft dar. Ferner werden die identitätsstiftende Mitte sowie die lokale und regionale Baukultur gestärkt.

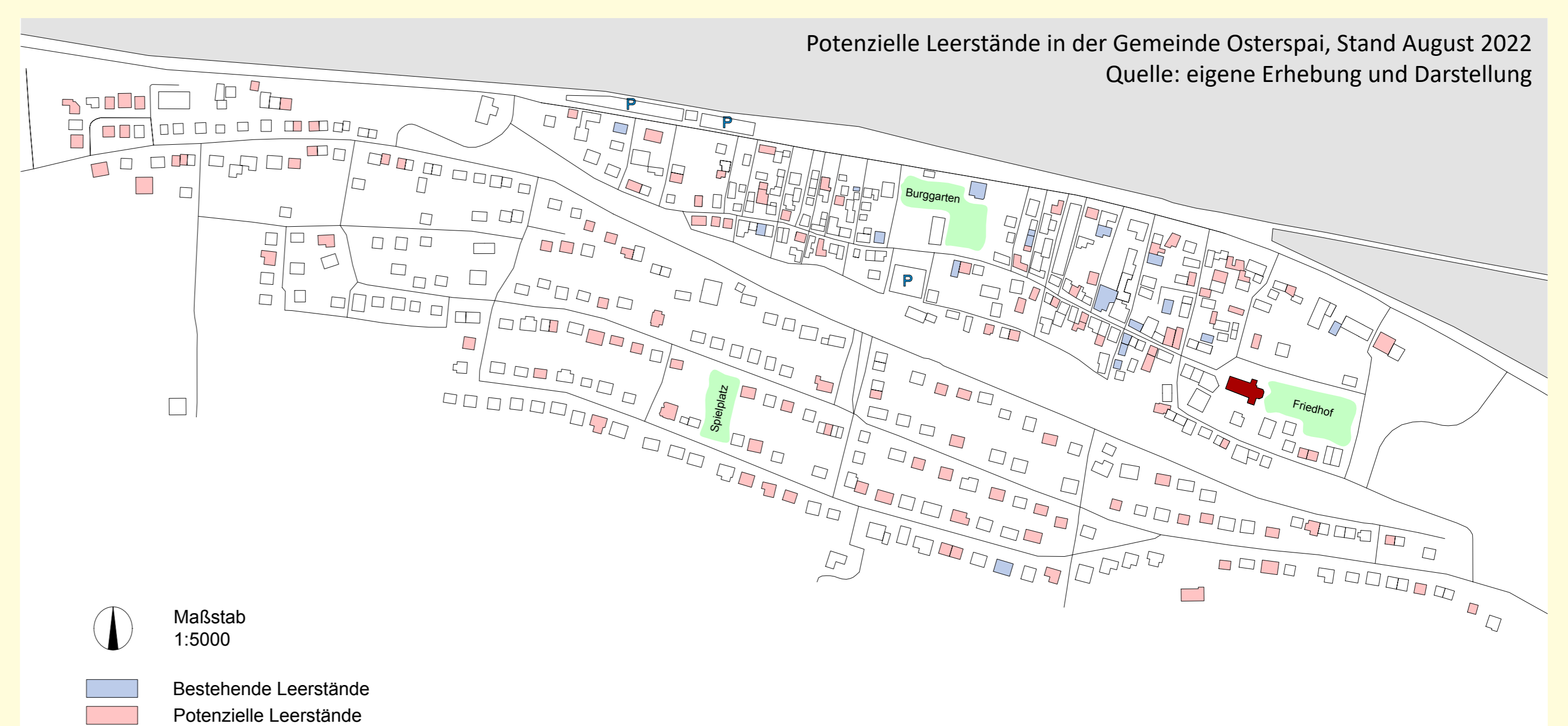


B Forschungsfrage

Inwiefern können Kommunen im Welterbe Oberes Mittelrheintal mithilfe eines aktiven Leerstandsmanagements eine nachhaltige Ortsinnenentwicklung vorantreiben und für die Thematik sensibilisiert werden können?

C Methodisches Vorgehen

Im Rahmen der Masterthesis wurden mithilfe eines Mixed-Methods-Designs, bestehend aus der Analyse statistischer Daten der Untersuchungsorte sowie leitfadengestützter Experteninterviews, Ortsbegehungen und Kartierungen, Leerstände und Potenzialflächen in den Orten aufgezeigt und visualisiert, um einen Anstoß zur Auseinandersetzung mit Leerstands-entwicklungen gegeben und neue Impulse einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Ortsentwicklung zu setzen.



D Ergebnisse

In der untersuchten Region hat sich gezeigt, dass sich eine Vielzahl kommunaler Akteur*innen noch nicht mit dem Leitsatz „Ortsinnenentwicklung statt Außenentwicklung“ auseinandergesetzt hat. Auch wenn es vereinzelt Bemühungen gibt, Ortskerne zu vitalisieren, wird die Notwendigkeit der Ausrichtung auf die Ortsinnenentwicklung noch nicht in ausreichendem Maße erkannt. Daher ist die Sensibilisierung kommunaler Akteur*innen das größte Erfordernis. Die Bestandsaufnahme (leerstehender) Immobilien und ihre Bewertung, z. B. hinsichtlich Denkmalschutzes und damit einhergehenden Restriktionen, sowie die Darstellung der Immobilie mit ihren Entwicklungsmöglichkeiten stellen dabei wichtige Schritte dar. Das Bewusstmachen der tatsächlichen Situation und auch die Prognosen der zukünftigen Leerstandsentwicklungen können ein Umdenken in Bezug auf weitere Flächenneuausweisungen bewirken und das notwendige Problembewusstsein schaffen.

Ehrenamtliche Verwaltungsspitzen von Ortsgemeinden in Rheinland-Pfalz können ein aktives Leerstandsmanagement jedoch kaum selbstständig und eigenverantwortlich umsetzen:

- beschränkte zeitliche Kapazitäten,
- fehlende Professionalisierung und
- mangelnde finanzielle Ausstattung der Kommunen.

Insbesondere der Aufbau von Managementstrukturen kann von den Ortsgemeinden nicht aus eigener Kraft geleistet werden, wobei auch die langfristige Umsetzung sehr ressourcenintensiv ist.

F Fazit

Es bedarf einer Einbettung des aktiven Leerstandsmanagements in ganzheitliche und interkommunale Entwicklungsstrategien und -maßnahmen, die neben baulichen Aspekten auch soziale, ökologische, ökonomische und baukulturelle Dimensionen der ländlichen Entwicklung berücksichtigen. Durch eine sinnvolle Kombination mit Ansätzen der Ortsentwicklung kann aktives Leerstandsmanagement als Instrument der Ortsinnenentwicklung seine aktivierende Wirkung entfalten.

E Handlungsempfehlungen

Bundes- bzw. Landesebene:

- Fördermittel für nicht-investive Maßnahmen der integrierten ländlichen Entwicklung, um den Fokus auf strukturelle Maßnahmen legen zu können
- Dauerhafte Förderung des Aufbaus und der Verstetigung von verwaltungs-internen Managementstrukturen zum Umgang mit Leerständen (Schaffung notwendiger Personalstellen, Eröffnung vielfältigerer Handlungsspielräume)

Regionale Ebene:

- Professionelle hauptamtlich besetzte, zentrale Anlaufstelle, die alle Belange des aktiven Leerstandsmanagements bündelt und koordiniert, z. B. in Form eines Zweckverbandes oder im Rahmen eines LEADER-Managements
- Unterstützung bei der Initiierung, Etablierung, langfristigen Umsetzung eines aktiven Leerstandsmanagements

Kommunale Ebene:

- Sensibilisierung für ein entsprechendes Problembewusstsein, Perspektivwechsel – auf die Thematik aufmerksam machen und Vorteile der Ortsinnenentwicklung vermitteln
- Priorisierung von Umnutzungen innerörtlicher und ortsbildprägender Gebäude/Leerstände gegenüber Neubausiedlungen am Ortsrand
- Fassung eines Grundsatzbeschlusses zur Ortsinnenentwicklung vor Außenentwicklung

