

Auswertung und Statistiken zur Erhebung der Leerstände und Baulücken in der Schwalm-Aue

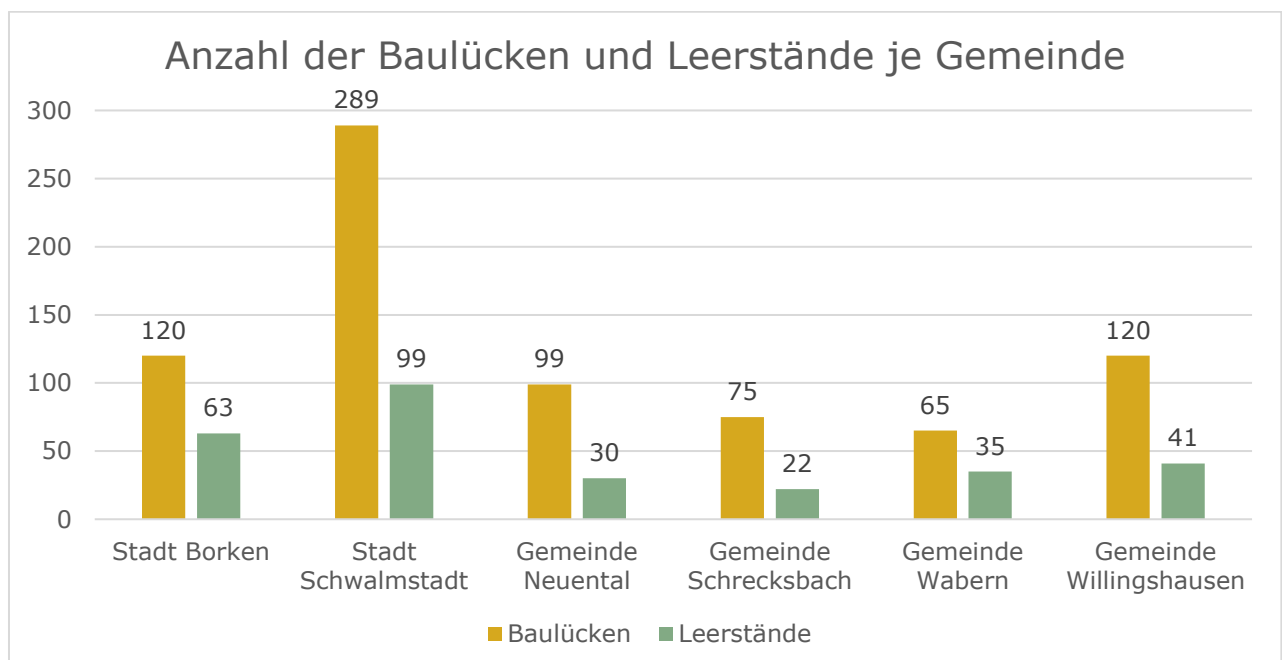
Überblick über Baulücken und Leerstände

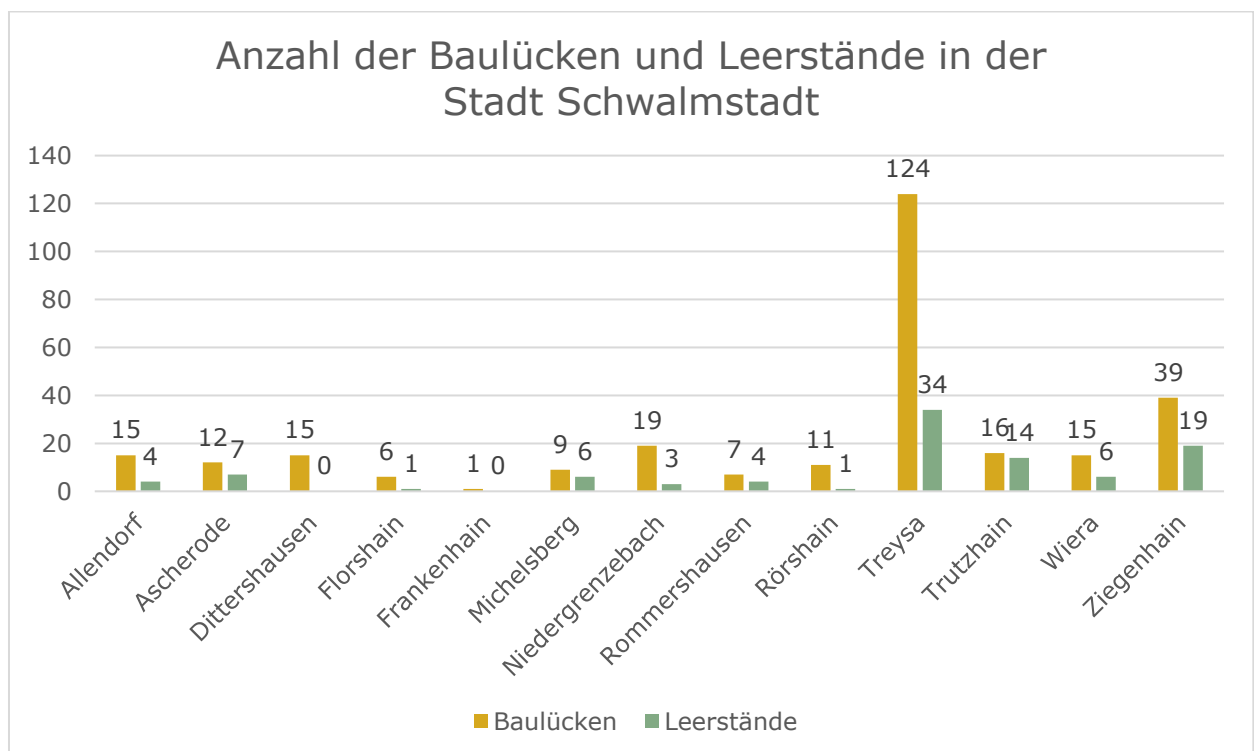
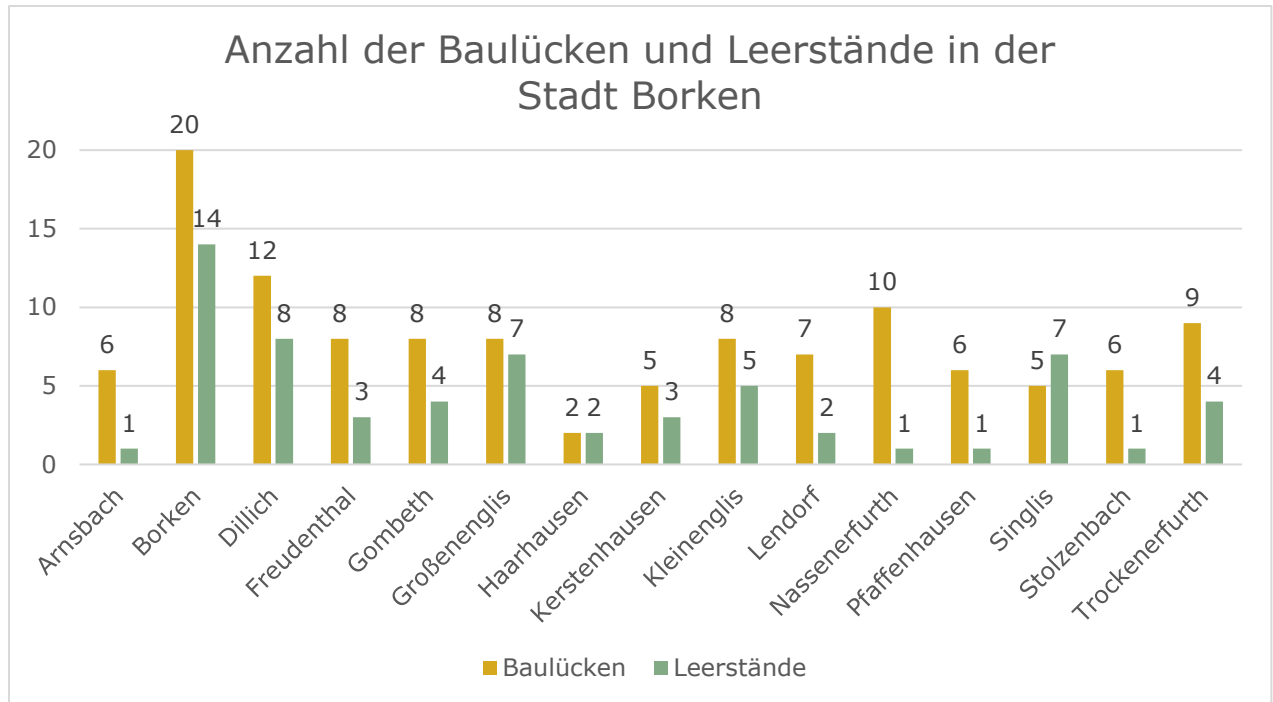
Gesamtanzahl der Baulücken: 768

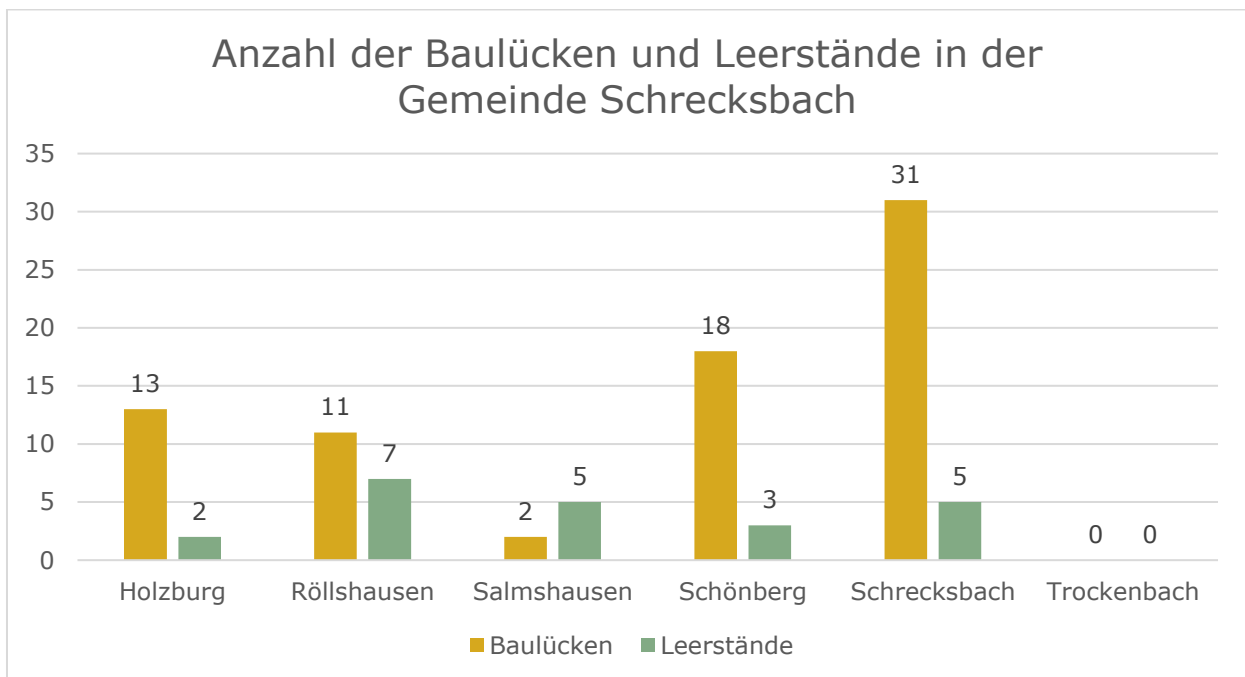
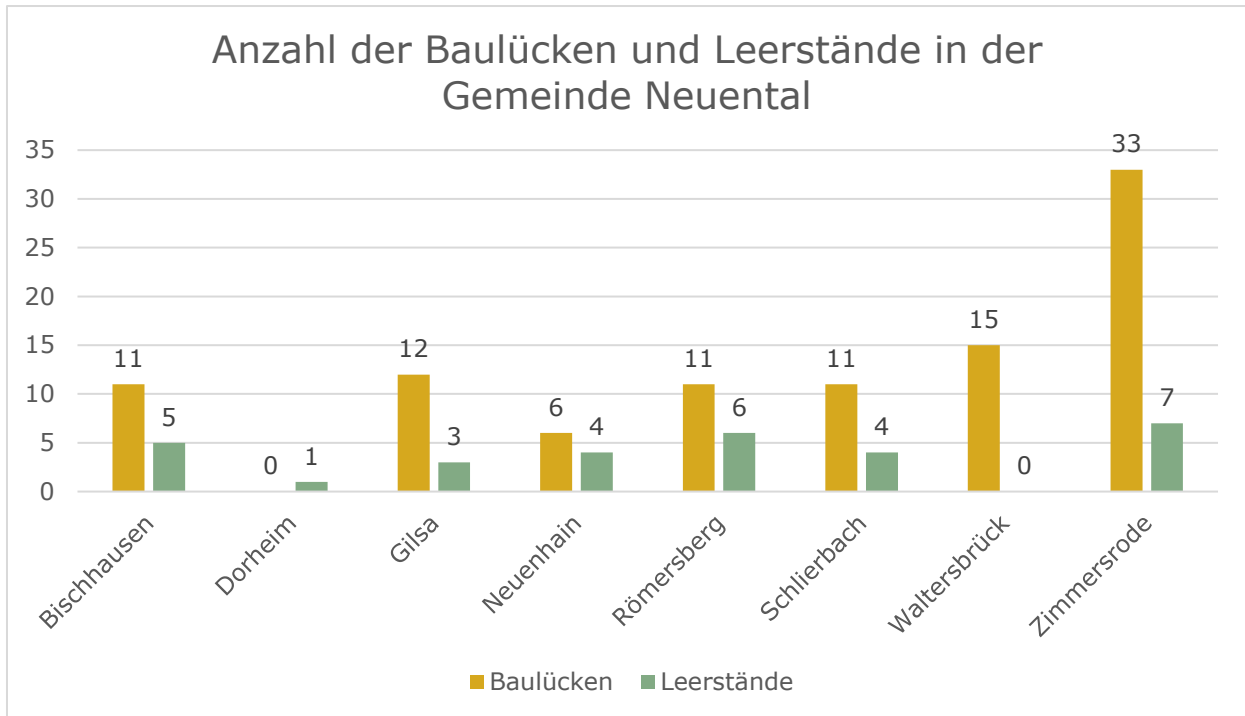
Gesamtanzahl der Leerstände: 290

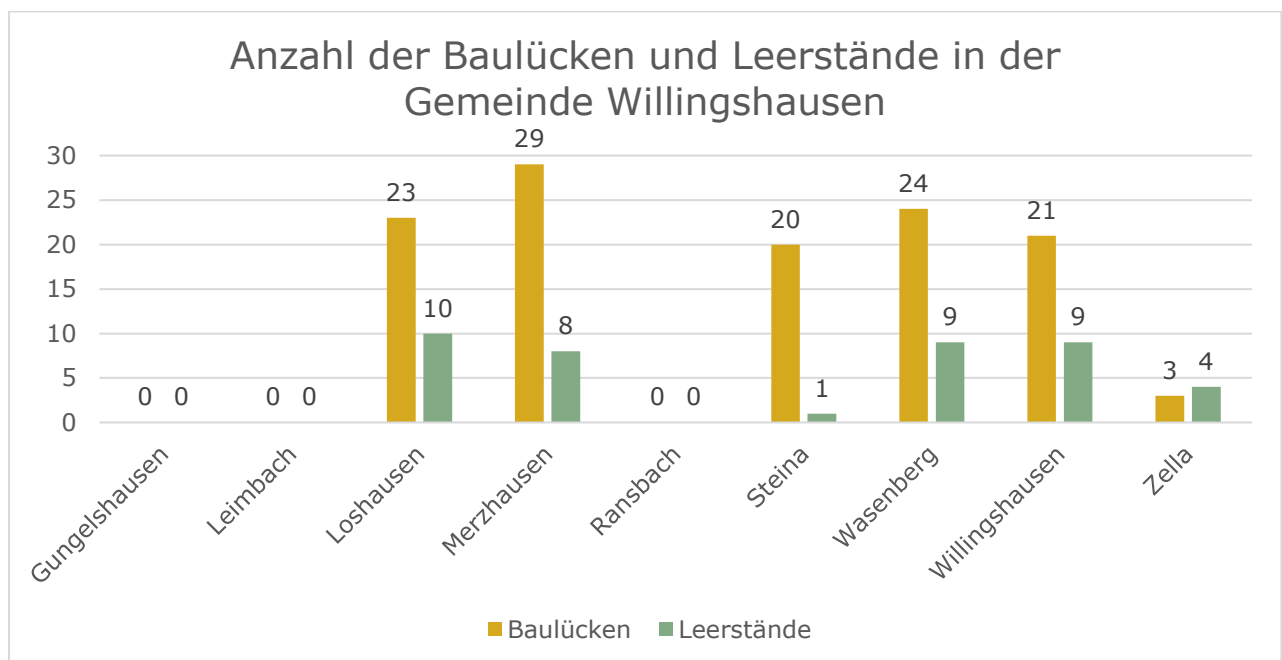
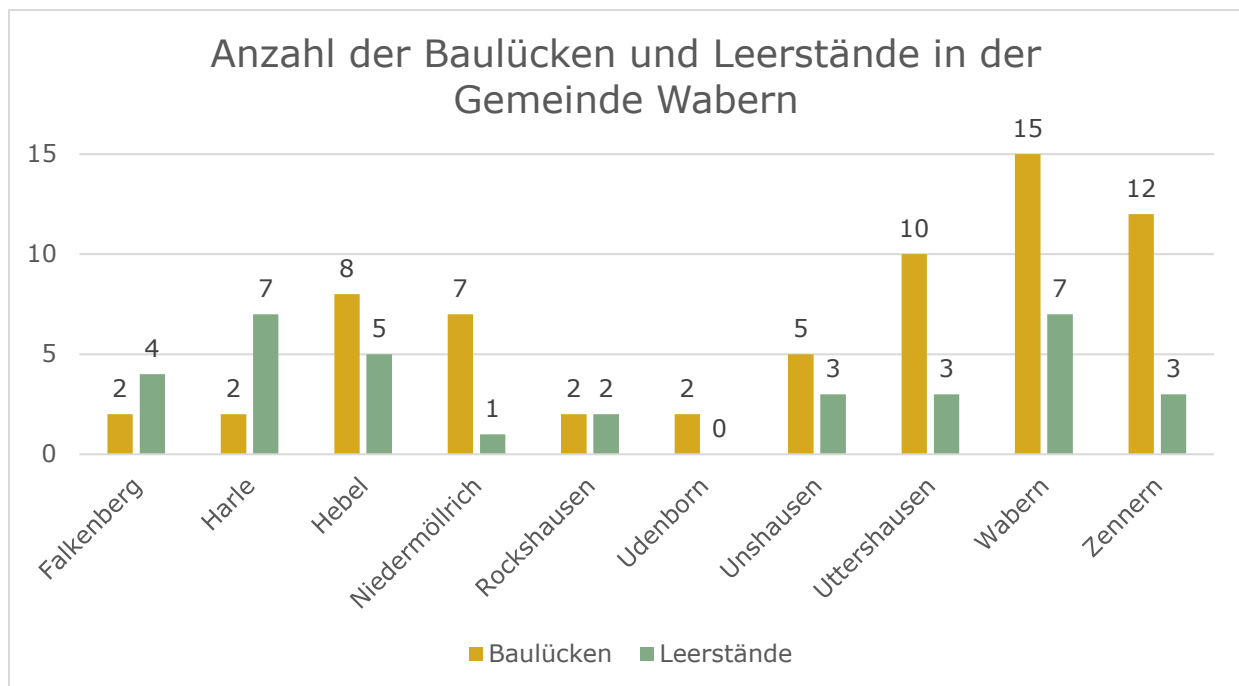
Insgesamt wurden 768 Baulücken und 290 Leerstände in der Schwalm-Aue erhoben. Entsprechend der Größe der Gemeinden befinden sich die meisten Innenentwicklungspotenziale in den Städten Schwalmstadt und Borken. Die Gesamtanzahl der Baulücken und Leerstände in den kleineren Gemeinden Neuental, Willingshausen und Schrecksbach ist geringer, es ist jedoch festzustellen, dass die Baulücken und Leerstände, ins Verhältnis gesetzt zu der Einwohnerzahl der jeweiligen Gemeinde, in Neuental, Willingshausen und Schrecksbach einen größeren Anteil einnehmen als in Schwalmstadt, Borken oder Wabern.

Die Auswertung der Leerstände und Baulücken in den Ortsteilen der Gemeinden zeigt, dass sich die meisten Potenziale in den Hauptorten der Kommunen vorliegen. Vor allem in Schwalmstadt sticht Treysa mit dem deutlich überwiegenden Anteil an Baulücken heraus.









Baulücken

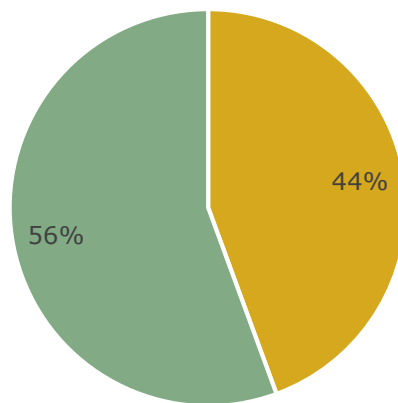
Bei der Überprüfung der Baulücken vor Ort stellte sich heraus, dass ein Teil der Potenzialflächen als Gärten angrenzender Bewohner genutzt wird. Bei diesen Baulücken kann von einer geringeren Verkaufsbereitschaft oder Bebauungsabsicht durch den Eigentümer ausgegangen werden. Für die gesamte Schwalm-Aue betrifft das 45% aller Baulücken (345 Stück). Innerhalb der Kommunen variiert der Anteil der Gärten von 29% in Neuental bis 66% in Wabern. Weiterhin relevant für eine realisierbare Bebauung der Potenzialflächen ist das Baurecht. Im Durchschnitt liegt bei 44% der Baulücken im Projektgebiet ein Bebauungsplan vor. Dieser Wert variiert von 18% in Wabern bis zu 54% in Schwalmstadt. Es wurden auch Baulücken in Neubaugebieten erfasst, die maximal innerhalb der letzten fünf Jahre ausgewiesen wurden. Bei diesen (57 Stück, etwa 7% aller Baulücken) ist davon auszugehen, dass sich wenige Schwierigkeiten bei der Vermarktung ergeben werden.

Leerstände

Bei 43% der Leerstände in Projektgebiet liegen denkmalschutzrechtliche Belange vor, unterteilt in Einzelkulturdenkmale (22%) und Gesamtanlagenobjekte (23%). Diese Anteile unterscheiden sich stark innerhalb der Kommunen. Für die Gemeinde Wabern liegt derzeit keine Übersicht der Gesamtanlagen Denkmalschutz vor, daher wurden nur die Einzelkulturdenkmale erfasst. Es gibt in der Gemeinde aber mehrere Gesamtanlagen, sodass davon auszugehen ist, dass ein Teil der Leerstände der Gemeinde als Gesamtanlagenobjekte einzustufen ist.

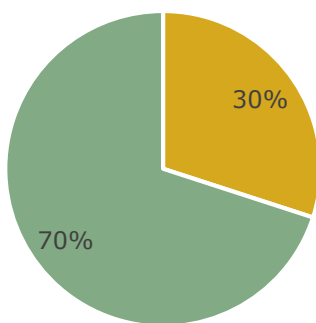
Der Sanierungszustand der Leerstände in der Schwalm-Aue ist als gut einzustufen, lediglich 2% der Gebäude sind verwaorlost oder ruinös und bei 14% der Gebäude liegen funktionale Mängel vor. Bei den Gebäuden in schlechtem Sanierungszustand handelt es sich größtenteils um Objekte in den Ortskernen, die vor 1900 erbaut wurden. In den Einfamilienhausgebieten wurde eine hohe Fluktuation der Leerstände festgestellt. Objekte, die im Leerstandskataster der Kommunen erfasst wurden, konnten bei der vor-Ort-Begehung einige Monate später als frisch saniert und wieder bewohnt festgestellt werden.

Verteilung des Baurechts auf Baulücken in der Schwalm-Aue

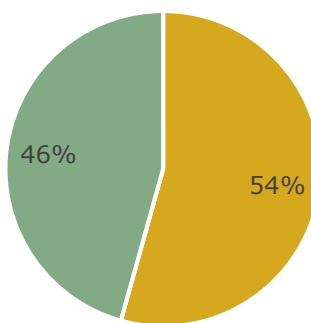


- Bebauungsplan
- §34 über Klarstellung, Entwicklung, Ergänzung oder Außenbereichssatzung

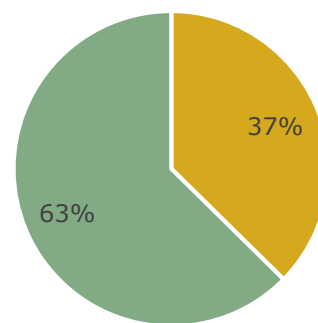
Stadt Borken



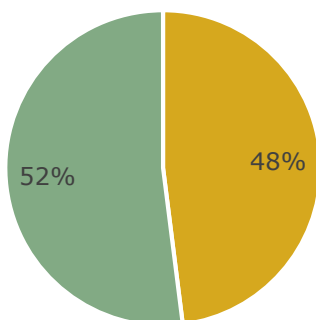
Stadt Schwalmstadt



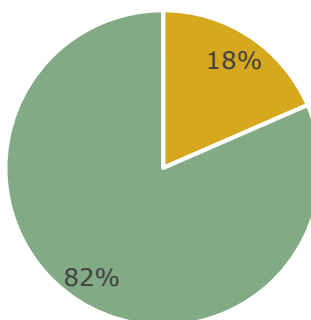
Gemeinde Neuental



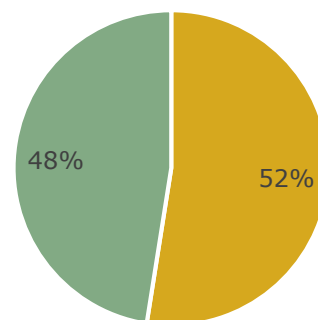
Gemeinde Schrecksbach



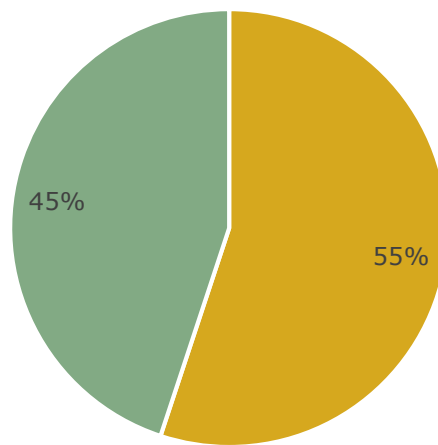
Gemeinde Wabern



Gemeinde Willingshausen

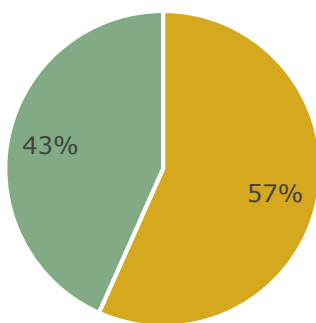


Anteil an Gärten an den Baulücken in der Schwalm-Aue

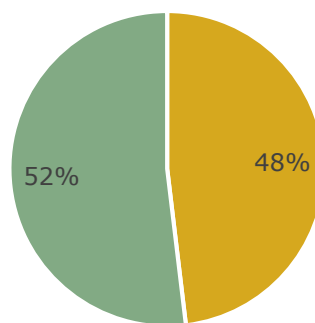


■ Andere oder keine Nutzung ■ Garten

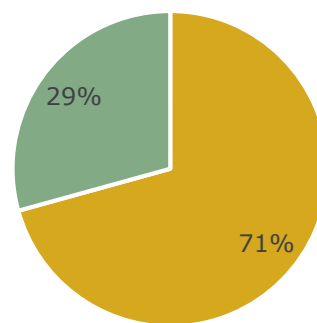
Stadt Borken



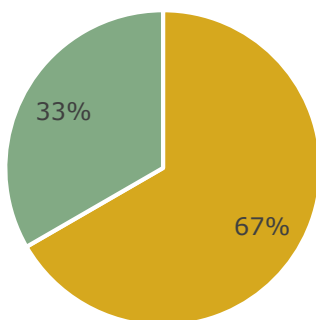
Stadt Schwalmstadt



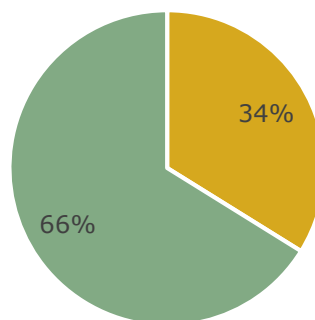
Gemeinde Neuental



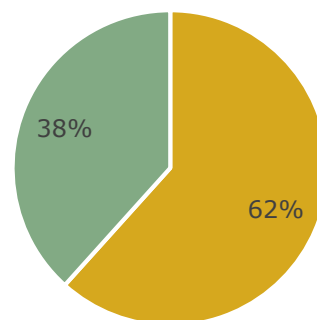
Gemeinde Schrecksbach



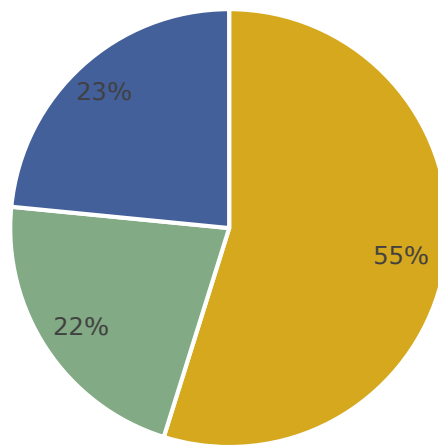
Gemeinde Wabern



Gemeinde Willingshausen

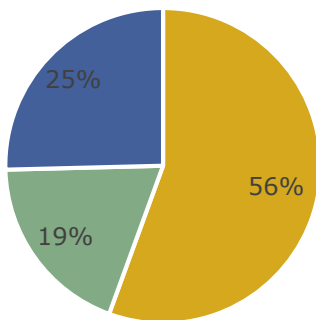


Denkmalschutzrechtliche Belange an den Leerstände in der Schwalm-Aue

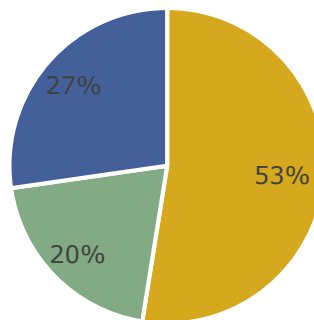


■ kein Denkmalschutz ■ Einzelkulturdenkmal ■ Gesamtanlagenobjekt

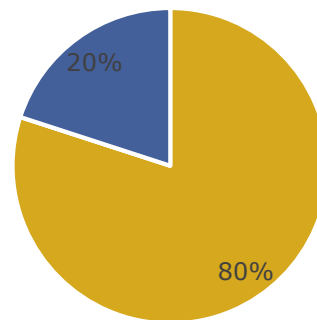
Stadt Borken



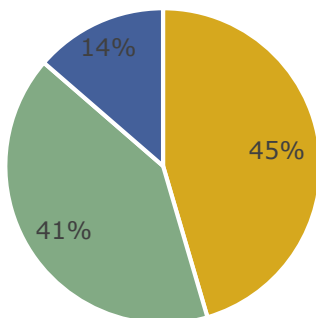
Stadt Schwalmstadt



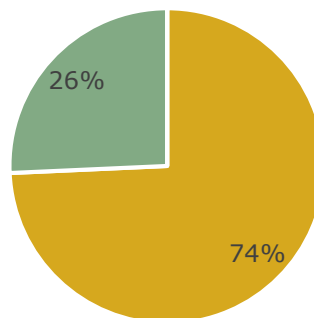
Gemeinde Neuental



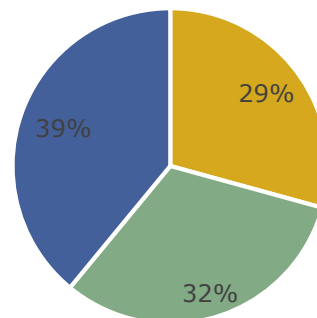
Gemeinde Schrecksbach



Gemeinde Wabern

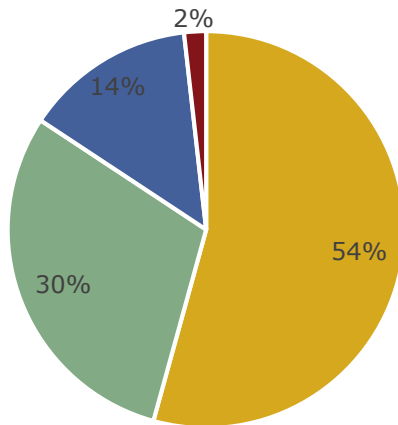


Gemeinde Willingshausen



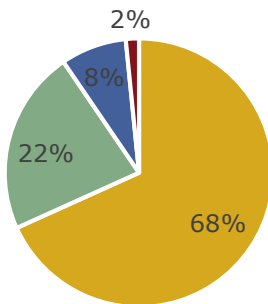
Für die Gemeinde Wabern liegt keine Übersicht der Gesamtanlagenobjekte vor.

Sanierungszustand der Leerstände in der Schwalm-Aue

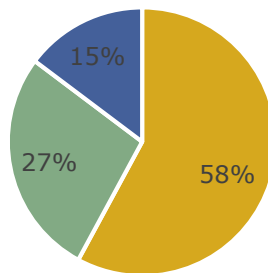


■ keine erkennbaren Mängel
 ■ optische Mängel
■ funktionale Mängel
 ■ verwahrlost - ruinös

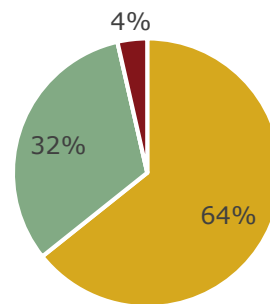
Stadt Borken



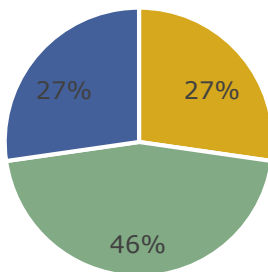
Stadt Schwalmstadt



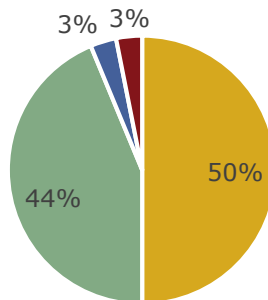
Gemeinde Neuental



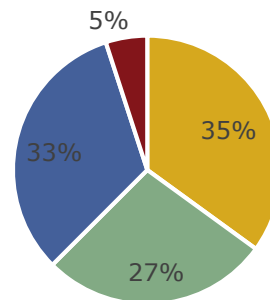
Gemeinde Schrecksbach



Gemeinde Wabern



Gemeinde Willingshausen



Leerstände in Mehrfamilienhäusern

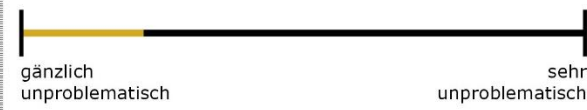
Eine Herausforderung bildete die Erhebung von Leerstand in Mehrfamilienhäusern. Die Siedlungsstruktur der Schwalm-Aue umfasst Dörfer und Kleinstädte. Größtenteils sind Objekte in den Ortskernen und Ortserweiterungen vorhanden, bei denen ein Haus oder Hof nur eine Wohneinheit bedeutet. In Siedlungen wie Schwalmstadt, Borken und auch Wabern gibt es jedoch zudem auch Mehrfamilienhäuser. Diese sind zum Teil in der historischen Bausubstanz, wie z.B. in der Innenstadt von Treysa zu finden aber auch Zeilenbauten aus den 1960er bis 1980er Jahren sowie Mehrfamilienhäuser unterschiedlichen Typs aus jüngerer Zeit existieren.

In diesen Objekten war eine Erhebung von Leerstand und potentiell leerem Leerstand auf Wohnungsebene über die Logik der Rohpotentialerhebung des Amts für Bodenmanagement Homberg (Efze) nicht möglich, da hier lediglich die einzelnen Adressen mit den Einwohnermeldedaten verschnitten werden. Die Bedeutung der Daten für das regionale Siedlungsmanagement wurde jedoch sowohl vom Planungsbüro als auch von den regionalen Akteurinnen und Akteuren als relevant eingeschätzt. In anderen Projektgebieten angewendete Methoden, wie die Stromzählermethode, wurden in Betracht gezogen und eine Kontaktaufnahme mit den zuständigen Stellen erfolgte. Leider konnten die benötigten Daten weder vom Stromversorger, noch anderen Quellen bereitgestellt werden. Eine flächendeckende Leerstandserhebung in Mehrfamilienhäusern war aus diesen Gründen nicht möglich.

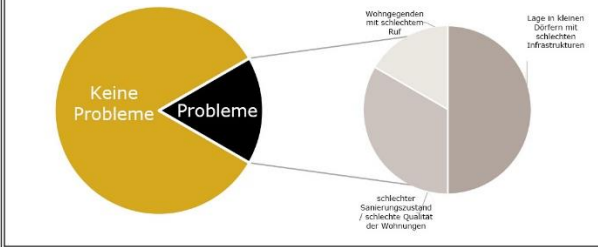
Um trotz dessen Aussagen zur Situation von Leerstand und Wohnraumnachfrage auf dem Miet- und Eigentumswohnungsmarkt zu erhalten, erfolgte eine Befragung von Akteurinnen und Akteuren der Wohnungswirtschaft in der Region. Angeschrieben wurden Wohnungsunternehmen und Banken, die Miet- oder Eigentumswohnraum besitzen, vermieten, verwalten und/ oder entwickeln. Der Fragebogen findet sich in Anhang. Der Rücklauf umfasste sieben Unternehmen, die in den Sparten Verwaltung, Vermarktung, Besitz und Entwicklung gemeinsam Aufschluss über ca. 600 Wohnungen in der Region geben konnten. Generell gaben die Befragten an, dass der Wohnungsleerstand in Mehrfamilienhäusern in der Region unproblematisch bis gänzlich unproblematisch einzuschätzen ist. Es kommt regelmäßig zu Mieterwechseln, wobei eine schnelle Wiedervermietung üblich ist. Durchschnittlich stehen die Wohnungen bei einem Mieterwechsel z. B. nur 1-2 Monate leer. Wenn Wohnungen über längere Zeit leer stehen und dies Probleme verursacht, sind dafür die schlechte Lage der Wohnungen, z.B. in kleinen Siedlungen mit schlechteren Infrastrukturen oder in stigmatisierten Wohngebieten oder der unzureichende Sanierungszustand bzw. die unzureichende Ausstattung und Qualität der Wohnungen verantwortlich. Weitere Ergebnisse der Befragung sind in der Infografik dargestellt.

Leerstand in Mehrfamilienhäusern

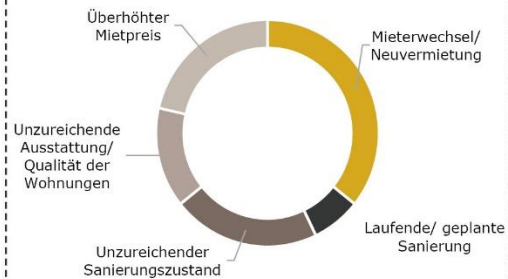
Einschätzung von Wohnungsleerstand in der Region



Schemata: Probleme bei der Vermietung



Welche Gründe gibt es für Leerstand?



Wie lange stehen Wohnungen durchschnittlich leer?

1-2 Monate

Welche Maßnahmen braucht es zur Vermeidung/ Verringerung von Leerstand?

1 INVESTITION IN BESTAND UND MODERNEN STANDARD

2 ATTRAKTIVE INNENSTÄDTE/ ATTRAKTIVE INFRASTRUKTUREN

3 WERBUNG UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT