Was sich aus Leerständen zaubern lässt

Pilotprojekt in der Region Kellerwald soll Perspektiven für bessere Vermarktung von Altbauten bieten

Haben Sie eine Familie gegründet und sehnen sich nach einem bezahlbaren Eigenheim? Ziehen Sie, statt in die Stadt, in den Bergfreiheiter Stadtweg, aufs Land, mit dem Kindergarten um die Ecke.

VON MATTHIAS SCHULDT

Natur- und Fachwerkidylle ist nur ein Argument für den Umzug in einen verwaisten Altbau auf dem Land. Konkrete Pläne, entworfen von Architekten, bezahlt von Vater Staat, sollen das Vermarkten von Leerständen in einem Pilotprojekt erleichtern. Foto: su

Bad Wildungen. So oder so ähnlich könnte es bald lauten, wenn die Region Kellerwald versucht, leere Häuser in ihren Dörfern zu vermarkten und sie wieder mit Menschen zu füllen. Für 20 verlassene Gebäude in Ortsteilen entwerfen heimische Architektenbüros in den nächsten Monaten Pläne: zum Um-, Aus-, Anbau, Teilabriss; Gestaltungsvorschläge für Wohnen, Arbeiten, Leben. „Ohne Tabus!", wie Walter Schumann vom Landkreis betont. Er unterstreicht damit den eingetretenen Wandel im Denken der Denkmalschutzbehörden.

Eigentümer zahlt nichts

Ohne Tabus, aber mit 100 000 Euro an öffentlichem Geld – also 5000 Euro pro Objekt. Die Eigentümer müssen von diesen Planungskosten keinen Cent tragen. Die eine Hälfte kommt von der Europäischen Union, die andere von den beteiligten Kommunen.

Lisa Küpper, Geschäftsführerin des Kellerwaldvereins, und Irmhild Weber vom Kreis-Fachdienst Dorf- und Regionalentwicklung haben mit ihren Teams dieses Pilotprojekt ausgebrütet und stellten es gestern in Bergfreiheit am Beispiel eines leeren Wohnhauses im Stadtweg vor.

Natürlich existierten bereits Förderprogramme, nicht zuletzt die Dorferneuerung, und trotz aller Bemühungen gebe es Leerstände, räumte Irmhild Weber ein und dennoch: „Man kann zuschauen oder etwas tun. Wir tun etwas."

Kein Wolkenkuckucksheim

Lisa Küpper erläuterte die Idee: Eigentümern und möglichen Kaufinteressenten Mut zu machen und Entwicklungschancen alter Gebäude aufzuzeigen: ein Teilabriss, der auf einem kleinen Grundstück Platz schafft für ein Gärtchen; die zum Haus gehörende Scheune, auf der eine Dachterrasse entstehen könnte, oder der Werkstattanbau, der Wohnen und Existenzgründung miteinander vereint. Die Architektinnen und Architekten stehen nach eigener Einschätzung vor der spannenden Aufgabe, ihre eigene Kreativität einzusetzen und trotzdem keine Wolkenkuckucksheime, sondern Finanzierbares zu planen.

Begleitend dazu zeigen Kellerwaldverein, Landkreis und Kommunen weitere Förderprogramme auf, die Sanierungsprojekte unterstützen. Sie wollen auf die Rahmenbedingungen in den Dörfern verweisen: auf Kinderbetreuung, Einkaufsmöglichkeiten, Vereinsleben und mehr.

„Mit konkreten Ideen auf Papier und mit Finanzierungsmodellen können wir solche Häuser vermarkten", machte Harald Scharke stellvertretend für die beteiligten heimischen Immobilienmakler deutlich.

Chance, kein Wundermittel

Viele junge Familien hätten nicht genug Geld, um ein Haus neu zu bauen. Wenn ein Makler mit ihnen aber vor einem alten, leeren und sanierungsbedürftigen Gebäude steht, ohne griffige Pläne und Kosten präsentieren zu können, machen die Interessenten in der Regel auf dem Absatz wieder kehrt. Deshalb sehen die Immobilienvermittler in dem Pilotprojekt eine echte Chance, auch wenn keine Wunder zu erwarten sind (siehe „Hintergrund").

Die ersten neun Häuser und Gebäudekomplexe, die im Zuge des Projekts beplant werden, stehen in Odershausen, Frebershausen, Bergfreiheit, Wega, Münden, Böhne, Hemfurth, Kleinern und Vöhl.

HINTERGRUND

Vielschichtige Ursachen für Leerstand

Die Bevölkerung schrumpft, die Menschen zieht's in die Städte. Deshalb stehen Häuser in den Dörfern leer.

Diese simple Gleichung spiegelt die Realität nicht wider, wurde beim Treffen zum Start des Pilotprojekts deutlich.

Die Ursachen für Leerstände sind vielfältig und vielschichtig.

Auch der oft zitierte Geldmangel markiert nur einen Grund unter vielen.

„Manche wollen einfach nicht verkaufen", berichtet Klaus Weidner vom Wildunger Bauamt. Sie hängen emotional am Elternhaus, das sie selbst aber nicht bewohnen, weil sich der Lebensmittelpunkt verlagert hat.

Andere haben eine Immobilie geerbt und glauben, weil sie in Ballungsräumen leben, müssten ähnlich hohe Verkaufspreise wie dort auch auf dem Land zu erzielen sein.

In weiteren Fällen können sich Erbengemeinschaften nicht einigen.

Wenn die Besitzer auf das Geld aus dem Verkauf nicht angewiesen sind, tritt in Zeiten der Unsicherheit in Wirtschafts- und Währungsfragen eine weitere Überlegung hinzu: Immobilienbesitz als Sicherheit, selbst wenn er leer steht.

Die zersplitterten Eigentumsverhältnisse in Dorfkernen tun ihr Übriges, legte Architekt Martin Ruppert am Beispiel von Giflitz überspitzt dar: „Die Dorferneuerung stockt, weil viele Leute zwei Quadratmeter mit einem seit Jahren nicht genutzten Kaninchenstall darauf haben. Keiner verkauft aber. Wir bräuchten so etwas wie eine Flurbereinigung."

Hinzu kommt, dass die Situation von Kommune zu Kommune sehr unterschiedlich ausfällt. Während Edertal beispielsweise 40 Leerstände aufweist, gibt es in den Wildunger Dörfern kaum welche. „Wir wollten in Bergfreiheit ein altes, kleines Fachwerkhaus schon abreißen. Inzwischen ist es verkauft und wird zum Ferienhaus umgebaut", schildert Klaus Weidner. (su)

Quelle: WLZ 20.09.2012