

Beate von Ramin

## **Ursachen und Ausmaß des Gebäudeleerstandes in den Altorten ländlicher Siedlungen\***

untersucht am Beispiel von sechs Dörfern in den Regionen  
Aischgrund und Südlicher Steigerwald

mit 1 Abbildung, 2 Tabellen und 2 Fotos

### **Vorwort**

Den Gebäudeleerstand in den mittelfränkischen Regionen Aischgrund und Südlicher Steigerwald zum Thema einer Abschlussarbeit im Fach Geographie werden zu lassen, geschah auf Anregung der Lokalen Aktionsgruppen (LAG) Aischgrund e.V. und Südlicher Steigerwald e.V.

Eine LAG stellt eine Partnerschaft auf lokaler Ebene zwischen Privatpersonen, Vereinen, Gemeinden, Firmen etc. dar, deren Gründung Voraussetzung für die Teilnahme an der EU-Gemeinschaftsinitiative LEADER ist. Diese hat sich zum Ziel gesetzt, die innovative und zugleich eigenständige Entwicklung des ländlichen Raumes zu fördern. Eine weitere Voraussetzung, um finanzielle Unterstützung im Rahmen des LEADER-Programmes zu erhalten, ist die Erstellung eines sogenannten Regionalen Entwicklungskonzepts (REK) für und durch die jeweilige LAG bzw. Region. Neben einer Lagebeschreibung beinhalten Regionale Entwicklungskonzepte u.a. ein Stärken-Schwächen-Profil des jeweiligen LAG-Gebietes, es werden ein Leitbild und Ziele formuliert sowie Entwicklungsstrategien, Handlungsfelder und Projekte und deren notwendige Finanzierung aufgezeigt.

Bei der Erarbeitung der REKs für den Aischgrund und den Südlichen Steigerwald stellte man fest, dass bereits in allen Gemeinden der beiden Regionen Gebäude leer stehen. Besonders betroffen schienen vor allem die Altorte ländlicher Siedlungen. Gesicherte Untersuchungen über Ursachen und Ausmaß des Gebäudeleerstandes lagen den LAGs jedoch nicht vor. Aus diesem Grund sah jeweils ein Projekt in den REKs der beiden Lokalen Aktionsgruppen eine Erforschung des Gebäudeleerstandes durch eine Diplom- oder Magisterarbeit vor. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sollen anschließend weiteren geplanten Erhebungen und Projekten dienen.

---

\*) Zusammenfassung einer Magisterarbeit, die am Institut für Geographie der Universität Erlangen-Nürnberg unter Betreuung von Prof. Dr. H. Kopp im Jahr 2006 abgeschlossen und mit dem FGG-Preis 2006 ausgezeichnet wurde.

## 1 Allgemeines zum Wohnungsleerstand in Deutschland

In Deutschland ist sowohl in der Presse als auch im wissenschaftlichen und politischen Diskurs seit einigen Jahren immer häufiger von *shrinking cities*, einer Entleerung des ländlichen Raums, der drohenden Verödung von Innenstädten und Dorfkernen und in Folge dessen vor allem von leer stehendem Wohnraum die Rede. Auslöser der aktuellen Diskussion über Gebäudeleerstände waren die Ende der 1990er Jahre festgestellten, rund eine Million leer stehenden Wohnungen in den Städten der neuen Bundesländer (entspricht ca. 13 % des dortigen Bestandes) (BMVfW 2000: 2). Es handelt sich bei dem Thema Wohnungsleerstand in Deutschland jedoch um kein neues Phänomen: Auf Phasen mit Wohnungsdefiziten folgten Zeiten, in denen ein Überangebot an Wohnraum bestand und umgekehrt. Allerdings haben sich im Laufe der letzten Jahrzehnte und Jahrhunderte die Ursachen gewandelt, die für Wohnungsleerstände verantwortlich sind. Auch waren in den vergangenen drei Jahrzehnten meist nur mehr bestimmte Wohnungsteilmärkte von Leerständen betroffen – was wiederum ein Grund dafür ist, dass es zu einer gleichzeitig auftretenden Unter- und Überversorgung der Bevölkerung mit Wohnraum kommen kann.

Eine vorgeschriebene Meldepflicht für leer stehende Wohnungen, wie sie etwa in der Schweiz seit 1937 praktiziert wird, gibt es in Deutschland nicht. Daher liegen kaum und/oder nur unregelmäßig Werte über Leerbestände vor (meist aus größeren bzw. großen Städten). Zudem konnten sich bis heute keine allgemein akzeptierte Definition des Begriffs *Leerstand* und keine einheitlichen Erfassungsmethoden für Leerstände durchsetzen. Dies schränkt die Vergleichbarkeit der wenigen vorhandenen Daten stark ein (KORNEMANN 1986: 334f.; STOCKMANN 1976: 368f.).

Spätestens hier stellt sich nun die Frage, ab wann ein Leerstand als Problem anzusehen ist. Eine Orientierungsmöglichkeit gibt die sogenannte *Wohnungszahl*. Diese sagt aus, wie viele Wohneinheiten auf 100 Haushalte kommen und demzufolge, inwieweit die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet ist. In Deutschland wird ein Wert von 103 bis 107 Wohnungen je 100 Haushalte angestrebt. Das bedeutet, dass ein gewisses Maß an Leerstand (*Fluktuationsleerstand*) wohnungspolitisch erwünscht ist. Im Hinblick auf einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist es sogar mehr als erwünscht: Denn wäre der Wohnungsmarkt gesättigt, wäre es einzelnen Haushalten gar nicht möglich umzuziehen (SEGERER 1992: 17, 32; BBR 2001: 5). Für das Jahr 2002 betrug die Wohnungszahl aufgerundet 107 Wohnungen je 100 Haushalte (StBA 2005: 147, 151). Damit ist rein rechnerisch die o.g. Zielvorgabe erreicht, und es gibt in dem Sinne keine Leerbestände. Wie kommt es aber nun, dass manche Regionen und Städte Deutschlands Wohnungsleerbestände von 20 % und mehr aufweisen?

Aktuell lassen sich folgende Hauptursachen des derzeitigen, bundesweiten Wohnungsleerstandes festhalten: eine anhaltende Suburbanisierung, ein bestehendes Überangebot an Wohnraum auf bestimmten Wohnungsteilmärkten sowie erste Anzeichen des demographischen Wandels. Für Altindustrieregionen gelten ferner

als Verursacher von Leerständen der wirtschaftliche Strukturwandel und die sich daraus im Vergleich zu anderen Regionen Deutschlands ergebenden hohen Abwanderungsraten. Aber auch einige periphere Regionen in den neuen Bundesländer weisen aufgrund hoher Abwanderungsraten bereits erhebliche Wohnungsleerbestände auf. Als äußerst wichtig erscheinen in diesem Zusammenhang die Aussagen, dass es bei den hier aufgezeigten Entwicklungen weiterhin „zu verstärkten räumlichen Ausdifferenzierungsprozessen kommen [wird]“ (SIEDENTOP & KAUSCH 2003: 26) und dementsprechend „eine weitere Ausdehnung und Differenzierung des Analysehorizontes notwendig [ist]“ (IWANOW, HUTTER & MÜLLER 2003: 5).

Dennoch wird lt. *Wohnungsprognose 2015* des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung die Wohnflächennachfrage in den alten wie in den neuen Bundesländern bis zum Jahr 2015 ansteigen. Vornehmlich Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser wird verstärkt nachgefragt werden, so dass es trotz derzeit bestehendem Überangebot an Wohnraum und den vorhergesagten gesamtdeutschen Bevölkerungsrückgängen zu einer Ausweitung des Wohnraumangebotes kommen wird (vgl. BBR 2001).

## 2 Gebäudeleerstandsforschung aus geographischer Sicht

Aus geographischer Sicht greift HENKEL (2004) in seinem Buch *Der ländliche Raum* das Thema Gebäudeleerstand in den Dörfern auf. U.a. heißt es dazu bei ihm auf S. 312: „Leerstehende oder nur teilgenutzte Häuser und verwahrloste Freiräume anstelle abgerissener Gebäude kennzeichnen zahllose Dorfkerne, deren Bevölkerungsstruktur vielfach von Überalterung geprägt ist (...). Die zum Teil erheblichen Bauaktivitäten auf dem Lande sind seit Jahrzehnten überwiegend auf die Neubaugebiete an den Ortsrändern ausgerichtet.“ Was Ursachen, Strategien und Maßnahmen gegen die Entleerung von Ortskernen betrifft, bezieht sich HENKEL auf die Forschungsergebnisse der Studie *Maßnahmen gegen die Entleerung von Ortskernen* der Universität Kaiserslautern aus dem Jahre 1980 (SPEER, KISTENMACHER & STICH 1980). Anhand dieser Studie sollte geklärt werden, inwieweit die Mittel-, Unter- und Kleinzentren im siedlungsstrukturell ländlich geprägten Rheinland-Pfalz von Stadt-Umland-Wanderungen betroffen sind. Bei den im Verlauf dieser Untersuchung nachgewiesenen wanderungsbedingten Entleerungstendenzen zeigte sich, dass als Wanderungsmotiv „der Wunsch nach dem Eigenheim“ an erster Stelle stand (SPEER, KISTENMACHER & STICH 1980: 31). Tendenziell geht HENKEL davon aus, dass sich die Entleerungsproblematik „seit einigen Jahren in Westdeutschland generell abgeschwächt“ (2004: 314) hat, nicht so jedoch im Osten. Die dortigen Entwicklungen bringt er in Verbindung mit der „Hochphase“ der Entsiedlungsprozesse alter westdeutscher Dorfkerne in den 60er und 70er Jahren des 20. Jahrhunderts.

Allerdings scheint diese Aussage mittlerweile überholt: Im Programm zum 15. Essener Dorfsymposium, das im Mai 2006 vom *Interdisziplinären Arbeitskreis Dorfentwicklung (Bleiwätscher Kreis)* abgehalten wurde und unter dem Thema

„Leerstand von Gebäuden in Dörfern – Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung?“ stand, heißt es: „Inzwischen ist es in den meisten Dörfern zu einer zweiten Welle des Gebäudeleerstandes gekommen. Außerdem sind besonders viele alte Bauernhäuser nur noch von ein bis zwei älteren Personen bewohnt, eine Nutzungsnachfolge ist höchst ungewiss. Die Probleme sind brennend. Sie gehen an die Substanz des Dorfes, und sie sind in West- und Ostdeutschland flächendeckend verbreitet. Gleichwohl gibt es Unterschiede von Region zu Region, besonders betroffen sind offenbar die großen Bauernhäuser und Gehöfte.“

Auf den Gebäudeleerstand als Folge des landwirtschaftlichen Strukturwandels geht FREUND (1991) in seinem Aufsatz *Der Strukturwandel der Landwirtschaft und seine Auswirkungen auf die Nutzung ländlicher Gebäude* ein. Darin fragt er einerseits nach der Anzahl der Höfe, die im Zuge des Strukturwandels stillgelegt wurden, und andererseits nach den Aussichten einer potentiellen Umnutzung leer stehender landwirtschaftlicher Gebäude. Ebenso verweist ein Aufsatz in der Zeitschrift *Landentwicklung* aktuell (1/1997) auf die Zusammenhänge zwischen dem seit Jahrzehnten stattfindenden Agrarstrukturwandel und dem sich dadurch angestauten, „nicht mehr landwirtschaftlich genutzte[n] Gebäudevolumen“ (HENCKEL 1997: 5). In einem weiteren Aufsatz derselben Zeitschriftenausgabe wird davon ausgegangen, dass der Strukturwandel in den nächsten Jahren fortschreiten und es infolge dessen zu weiteren Leerständen im landwirtschaftlichen Bereich kommen wird (SCHOPEN 1997: 7). Der gleichen Ansicht ist KLUGE (2005: 62) acht Jahre später in seinem Buch *Agrarwirtschaft und ländliche Gesellschaft im 20. Jahrhundert*, so dass heute – und auch für die Zukunft – immer noch ein Bezug zwischen landwirtschaftlichem Strukturwandel und leer stehenden landwirtschaftlichen Gebäuden hergestellt werden kann.

Wie bereits im Vorwort erwähnt wurde, ist die dieser Zusammenfassung zugrunde liegende Abschlussarbeit durch die LAGs Aischgrund e.V. und Südlicher Steigerwald e.V. angeregt und in Auftrag gegeben worden. Beide LAG-Gebiete sind stark von einer dörflichen Struktur, einer z.T. sehr niedrigen Bevölkerungsdichte und einer kleinteilig strukturierten Landwirtschaft geprägt. In vielen Altorten ländlicher Siedlungen stehen Gebäude leer. Eine Erfassung des Leerstandes und dessen Ursachen fand bislang nicht statt. Insofern ging die Magisterarbeit – unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung, des landwirtschaftlichen Strukturwandels und der Wohnbautätigkeit – u.a. den Fragen nach, welche Gründe für den Gebäudeleerstand verantwortlich sind und in welchem Umfang ein Leerstand vorliegt. Dabei zeigte sich, dass eine effektive und sinnvolle Untersuchung nur auf Ortsebene zu realisieren ist. Aus zeitlichen und finanziellen Gründen erfolgte diese exemplarisch anhand sechs ausgewählter Orte (je drei pro LAG-Gebiet). Der landwirtschaftliche Strukturwandel wurde im Rahmen der Arbeit auf seine Auswirkungen hinsichtlich der Gebäudenutzung beschränkt, der zeitliche Rahmen der Untersuchung auf die Jahre 1990-2004 festgesetzt.

### 3 Methoden und Vorgehensweise

#### 3.1 Methoden

Bei den angewandten *quantitativen* Methoden handelt es sich um die *Auswertung statistischen Datenmaterials*, das teils in Form von Rohdaten von den Gemeinden bereitgestellt, teils selbst erhoben wurde. Angefordert wurden von den Gemeinden die Entwicklung der Gesamteinwohnerzahl für jeden Gemeindeteil, die Bevölkerungsentwicklung aller Ortsteile aufgeschlüsselt nach Anzahl der Geburten, Sterbefälle und Zu- und Wegzüge sowie eine Auflistung aller, seit 1990 ausgewiesenen Neubaugebiete in den Gemeinden mit Benennung des Ortsteiles und Angabe über die Anzahl der (belegten) Bauplätze. Eigene Erhebungen erfolgten im Rahmen der *Ortskartierungen* in den ausgewählten Untersuchungsorten (Zeitpunkt der Erhebungen: Herbst 2005). Die Daten, die auf den Ortsbegehungen abgefragt wurden, bezogen sich auf den Nutzungsgrad eines Gebäudes, auf dessen Funktion und, sofern es sich um ein Wohngebäude handelte, auch auf die Altersstruktur und die Größe des oder der darin wohnenden Haushalte(s).

Die *qualitativen* Methoden, die für diese Untersuchung herangezogen wurden, waren das *informelle Gespräch*, das *Leitfadeninterview* und die *Befragung mittels eines standardisierten Fragebogens*. Das informelle Gespräch kam zum einen auf einer Exkursion der Verfasserin nach Sternenfels und Sulzbach (Baden-Württemberg) zum Einsatz. Die Exkursion, die vom Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen angeboten wurde und sich in erster Linie an Beschäftigte in den Abteilungen Dorfentwicklung/Regionalentwicklung der Ämter für den Ländlichen Raum richtete, stand unter dem Thema *Innovative Ansätze zur Dorfentwicklung in Baden-Württemberg*. Die Erkenntnisse, die auf diesem Wege zur Problematik des Leerstandes in Ortskernen gewonnen werden konnten, flossen später in die Fragen des Leitfadeninterviews mit ein. Anhand dieses Leitfadeninterviews wurden zu einem späteren Zeitpunkt die Ersten Bürgermeister, in deren Gemeinden die sechs Untersuchungsorte liegen, hinsichtlich ihrer Gemeindepolitik, den Ursachen des Gebäudeleerstandes und dem Problembewusstsein befragt. Zum anderen wurden informelle Gespräche mit Frau Sesselmann und Frau Körber vom Architekturbüro Sesselmann aus Nürnberg geführt. Diese betrafen vor allem den Untersuchungsort Stübach (Gemeinde Diespeck). Das Architekturbüro war für die Erarbeitung des *Denkmalpflegerischen Erhebungsboogens* und in Zusammenarbeit mit der Landschaftsplanung Fuchs/Nürnberg auch für die Erstellung des Stübacher Dorferneuerungsplanes zuständig. Die aus Gründen der Zweckmäßigkeit und der Vergleichbarkeit der Ergebnisse standardisierten Fragebögen kamen im Zuge der Ortsbegehungen zum Einsatz. Befragt wurde jeweils die ortskundige Person, die die Begehung in dem zu untersuchenden Dorf leitete.

### 3.2 Vorgehensweise

Die Auswahl der sechs Untersuchungsorte erfolgte nach Auswertung des statistischen Materials. Ausreichend verwertbares Datenmaterial lag für die Studie aus neun von insgesamt 17 LAG Aischgrund-Gemeinden (Bad Windsheim, Dachsbach, Diespeck, Dietersheim, Gutenstetten, Höchststadt/Aisch, Illesheim, Marktbergel, Uehlfeld) und für alle neun Gemeinden der LAG Südlicher Steigerwald vor (Baudenbach, Langenfeld, Markt Bibart, Markt Nordheim, Markt Taschendorf, Münchsteinach, Oberscheinfeld, Scheinfeld, Sugenheim). Im Hinblick darauf, dass Höchststadt/Aisch die einzige LAG-Gemeinde war, die von dieser Auswahl nicht dem Landkreis Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim angehörte – sie liegt im LK Erlangen-Höchststadt –, wurde sie aus der Untersuchung herausgenommen. Des Weiteren wurde bezüglich der Gemeindeteile eine Beschränkung in der Einwohnergröße vorgenommen (Stand zum 31.12.2004): Um den dörflichen Charakter der Arbeit zu betonen, sollte die Mindesteinwohnerzahl eines Ortsteiles 50 Einwohner betragen. Im Gegensatz dazu fiel aufgrund seiner Größe und seines eindeutig städtischen Charakters auch Bad Windsheim (10.124 EW) aus dieser Untersuchung heraus, so dass die Untersuchungsregion letztendlich 17 Gemeinden mit insgesamt 97 Ortsteilen umfasste.

Als Auswahlkriterien für die Untersuchungsorte wurden festgelegt:

- Jeweils ein Ort innerhalb einer LAG-Region sollte eine positive (ab +5,1 % Wachstum), eine stagnierende (bis +/-5,0 %) und eine negative (ab -5,1 %) Bevölkerungsentwicklung aufweisen.
- Die Größe der Orte sollte in etwa gleich sein.
- Die Lage der Orte sollte in Bezug auf die Entfernung zu einer Bundesstraße und einem Ort mit über 1.000 Einwohner ähnlich sein.
- In keiner Gemeinde sollte mehr als einer der zu untersuchenden Orte liegen.

Die endgültige Auswahl der Untersuchungsorte wurde mit dem Regionalmanager der LAG Südlicher Steigerwald und Mitverfasser des *REK Aischgrund* sowie dem 2. Vorsitzenden der LAG Südlicher Steigerwald getroffen (zur Lage der Untersuchungsorte siehe Abbildung 1). Durch die besseren Ortskenntnisse der beiden Herren konnte so zusätzlich die Gesamtentwicklung eines Ortes berücksichtigt werden. Die Entscheidung fiel auf Schornweisach (Markt Uehlfeld/LAG Aischgrund) und auf Ulsenheim (Markt Markt Nordheim/LAG Südlicher Steigerwald) als Untersuchungsorte mit positiver Entwicklungstendenz, auf Stübach (Gemeinde Diespeck/LAG Aischgrund) und Ullstadt (Markt Sugenheim/LAG Südlicher Steigerwald) als Orte mit insgesamt stagnierender Entwicklungstendenz sowie auf Wiebelsheim (Stadt Bad Windsheim/LAG Aischgrund) und Kornhöfstadt (Stadt Scheinfeld/LAG Südlicher Steigerwald) als Orte mit negativer Entwicklung im Zeitraum von 1990 bis 2004. Zu Stübach ist zu sagen, dass es für diesen Zeitabschnitt zwar eine positive Bevölkerungsentwicklung aufwies, die Gesamtentwicklung des Ortes in den letzten Jahren aber als eher stagnierend eingeschätzt wurde.

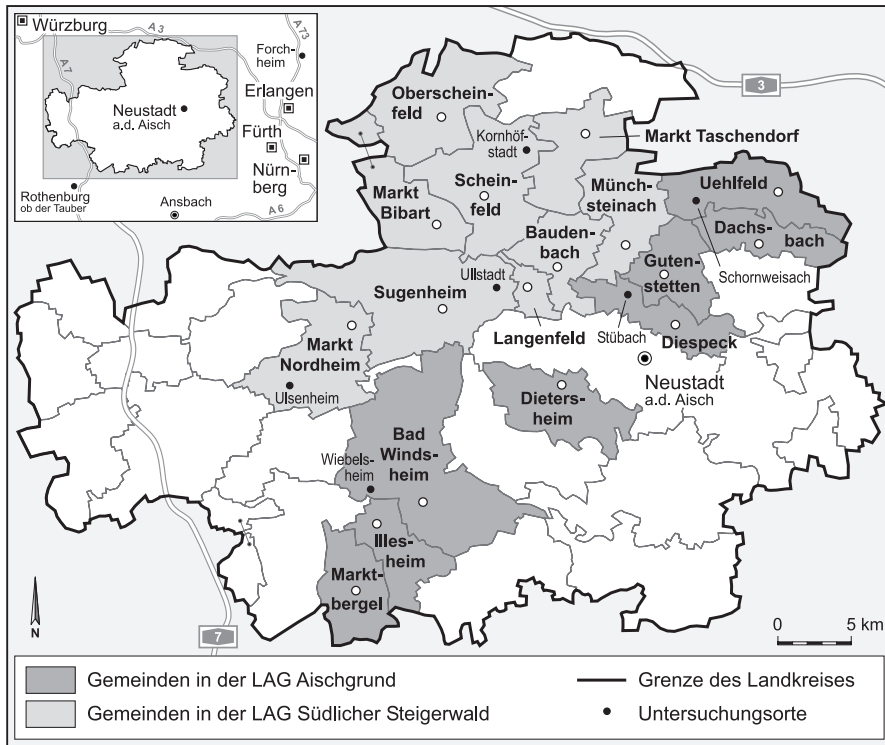


Abb. 1: Lage der Untersuchungsorte

#### 4 Die Untersuchungsregion Aischgrund / Südlicher Steigerwald

Wie bereits erwähnt, gehören alle 17 Gemeinden der Untersuchungsregion dem Landkreis Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim an. Insgesamt umfasst der im Nordwesten Mittelfrankens liegende Landkreis 38 Gemeinden. Er hat eine Gesamtfläche von 1.267,64 km<sup>2</sup> (Stand 01.01.2004), wovon rund 60 % auf landwirtschaftliche Flächen entfallen. Dies entspricht rund 10 % mehr als dem mittelfränkischen (50,77 %) und bayerischen (50,62 %) Durchschnitt. Am 31.12.2004 zählte der Landkreis 100.033 Einwohner. Im Vergleich zum 31.12.1990 (89.186 EW) bedeutet dies ein Plus von 10.847 Personen oder rund 12,2 %. Die Bevölkerungszunahme ist fast ausnahmslos auf Wanderungsgewinne zurückzuführen. Entgegengesetzt dazu weist die natürliche Bevölkerungsdynamik seit Jahren bzw. seit Jahrzehnten nahezu durchgängig negative Salden auf (vgl. GÖLER 1994: 14ff.; *Landkreis Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim*). Die durchschnittliche Bevölkerungsdichte im Landkreis beträgt 79 EW/km<sup>2</sup> (Stand

31.12.2004), womit der Wert weit unter dem Durchschnitt Mittelfrankens (236 EW/km<sup>2</sup>) und Bayerns (176 EW/km<sup>2</sup>) liegt und Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim als ein Flächenlandkreis bezeichnet werden kann. Allerdings schwankt der Dichtewert im Landkreis auf Gemeindeebene mit 29 EW/km<sup>2</sup> für Simmersdorf und 204 EW/km<sup>2</sup> für Neustadt a.d. Aisch beträchtlich (*Landkreis Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim*). Zwei wichtige Aussagen über den Landkreis lassen sich anhand der in den Jahren 1976 und 2003 getroffenen Kategorisierungen im *Landesentwicklungsprogramm Bayern* machen: Zum einen war und ist der Landkreis Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim noch immer ein Kreis mit Strukturproblemen. Zum anderen erfolgte in den letzten drei Jahrzehnten eine räumlich differenzierte Entwicklung innerhalb des Landkreises selbst (*StMLU* 1976 & 2003; vgl. auch GÖLER 1994).

#### 4.1 Lage und Größenstruktur

Die Gebietsgrenzen der LAG Aischgrund orientieren sich an dem Fluss Aisch. Die Quelle der Aisch entspringt in der südlichsten der LAG-Gemeinden, in Marktbergel. Von dort aus durchquert die Aisch den Landkreis in nordöstlicher Richtung, bevor sie nördlich von Forchheim in die Regnitz mündet. Die Lage des Aischgrundes wird von den Herausgebern des *REK Aischgrund* im Allgemeinen als günstig eingeschätzt: Je nach Standort sind es zu den größeren Städten wie Bamberg oder Ansbach, aber auch zu den Verdichtungsräumen Nürnberg/Fürth/Erlangen und Würzburg lediglich 45-60 km, wobei „allerdings ein weitaus höherer Verflechtungsgrad mit dem Großraum Nürnberg/Fürth/Erlangen zu konstatieren [ist]“ (*LAG Aischgrund* 2003: 21). Als positiv wird auch die Tatsache gewertet, dass der Aischgrund an den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) angeschlossen ist. Ebenso sei durch die nahezu parallel zur Aisch verlaufende B 470 eine gute Anbindung der Gemeinden an die A 3 und A 7 gegeben. Die hier genannten Stärken bergen jedoch lt. REK auch zugleich die Schwächen: So wird die verkehrsgünstige Zentrallage des Aischgrundes als Lage im Entwicklungsschatten des Nürnberger Ballungsraumes wahrgenommen, die stark frequentierte B 470 führt vielerorts direkt durch die Ortsmitte, so dass die dortigen Anwohner einer hohen Verkehrsbelastung ausgesetzt sind. Im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) gibt es vor allem Versorgungslücken in den kleineren Gemeinden (*LAG Aischgrund* 2003: 90).

Die Kommunen der LAG Südlicher Steigerwald liegen im Nordwesten des Landkreises Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim und, wie der Name der LAG-Region bereits sagt, „im südlichen Abschnitt [des Steigerwaldes] und an der Peripherie des Bergzuges, die auch als „Vorderer Steigerwald“ betitelt wird“ (*LAG Südlicher Steigerwald* 2002: 11). Die Lage der LAG-Region wird im *REK Südlicher Steigerwald* als verkehrsgünstig ausgewiesen – zumindest was deren Anbindung durch die B 8 und die Bahnlinie Nürnberg-Würzburg an den überregionalen Straßen- und Schienenverkehr anbelangt. Zu den nächstgelegenen größeren Städten und Verdichtungsräumen, z.B. Bamberg, Würzburg oder Erlangen, sind es von den Gemeinden aus jeweils etwa



50-60 km. Wiederum wird diese scheinbar günstige, zentrale Lage im REK als eine Schwäche der Region eingestuft und mit dem Begriff „Schattenlage“ umschrieben. Bemängelt wird für das LAG-Gebiet zudem die defizitäre Ausstattung im Bereich des ÖPNV (*LAG Südlicher Steigerwald* 2002: 40, 42). Die Wohn- und Lebensqualität wird in beiden LAG-Gebieten aufgrund eines „naturnahen und attraktiven Umfeldes“ (*LAG Südlicher Steigerwald* 2002: 40) bzw. „des Talraumes der Aisch und des ländlichen Charakters der Region“ (*LAG Aischgrund* 2003: 90) als hoch eingestuft und zu den Stärken der Untersuchungsregion gezählt.

Die acht Gemeinden der LAG Aischgrund haben eine Gesamtfläche von 249,27 km<sup>2</sup>, was rund 20 % der Landkreisfläche entspricht. Das Gebiet der LAG Südlicher Steigerwald umfasst 306,7 km<sup>2</sup>. Der Anteil an der Landkreisfläche beträgt gut 24 %. Flächenmäßig gesehen ist Langenfeld mit 7,22 km<sup>2</sup> die kleinste, Bad Windsheim mit 78,26 km<sup>2</sup> die größte Gemeinde der Untersuchungsregion. Gemessen an der Einwohnerzahl stellt Illesheim mit 884 Einwohnern die kleinste und Bad Windsheim mit 12.113 Einwohnern erneut die größte Kommune dar (Stand 31.12.2004). Betrachtet man die Anzahl der Einwohner je km<sup>2</sup> so zeigt sich, dass von den 17 Untersuchungsgemeinden elf eine geringere Bevölkerungsdichte aufweisen als der Landkreis (79 EW/km<sup>2</sup>).

## 4.2 Bevölkerungsstruktur

Auf Gemeindeebene verzeichneten alle 17 Kommunen für den Zeitraum von 1990 bis 2004 (Stand jeweils zum 31.12.) eine wanderungsbedingte positive Bevölkerungsentwicklung. Die Spannweite des relativen Wachstums reichte dabei von 1,1 % (Markt Sugenheim) bis 30,6 % (Markt Uehlfeld). Im Durchschnitt sind in der Untersuchungsregion die Gemeinden der LAG Aischgrund um 11,4 %, die der LAG Südlicher Steigerwald um 7 % gewachsen. Einzeln betrachtet lagen acht Gemeinden über dem Landkreismittel von 12,2 %. Fünf Kommunen wiesen eine Bevölkerungszunahme von 20 % und mehr auf (Dachsbach, Diespeck, Gutenstetten, Langenfeld, Uehlfeld). Räumlich gesehen lagen die wachstumsstärksten Gemeinden vor allem im Nordosten der Untersuchungsregion, was auf Suburbanisierungstendenzen der Stadt Erlangen zurückzuführen ist. Die stagnierenden Gemeinden befinden sich im Nordwesten (Markt Bibart, Oberscheinfeld, Sugenheim) und Süden (Bad Windsheim). Bei der Ausweitung des Analysehorizonts auf Ortsteilebene ergab sich im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung jedoch ein viel differenzierteres Bild: Mit Ausnahme von Langenfeld, gab es in jeder Gemeinde neben wachsenden Ortsteilen auch solche, die stagnierten oder an Einwohnern verloren hatten.

Beide LAG-Regionen wiesen für das Jahr 2003 eine ähnliche Altersstrukturverteilung auf. Die Abweichungen zu den Landkreiswerten sind im Allgemeinen gering. In allen Gemeinden, mit Ausnahme von Langenfeld und Baudenbach, ist der Anteil der unter 6-Jährigen an der Gemeindebevölkerung von 1993 bis 2003 zurückgegangen. Während der Durchschnittswert dieser Altersgruppe 1993 in beiden LAG-Gebieten

jeweils 7,5 % betrug, lag er 2003 bei 6,1 % (LAG Aischgrund) bzw. 6,0 % (LAG Südlicher Steigerwald). Unter den Gemeinden variiert der Wert von 5,0 % (Illesheim, Scheinfeld) bis 7,4 % (Baudenbach). Der Anteil der Altersklasse der 6- bis unter 18-Jährigen ist im Vergleich zu 1993 leicht angestiegen. Einen Rückgang von rund 4,5 % verzeichnet die Altersklasse der 18- bis unter 30-Jährigen: in der LAG Aischgrund von 17,7 % im Jahr 1993 auf 13,3 % im Jahr 2003, in der LAG Südlicher Steigerwald von 17,5 % auf 12,9 %. Wiederum gestiegen ist der Anteil der Bevölkerung zwischen 30 bis unter 50 Jahre: um 3,6 % auf 31,2 % in den Gemeinden der LAG Südlicher Steigerwald und um 4,2 % auf 31,9 % in den Kommunen der LAG Aischgrund. Tendenziell rückläufig zeigt sich der Wert der 50- bis unter 65-Jährigen. Die Altersklasse 65 Jahre und älter weist gegenüber 1993 im Durchschnitt einen Zuwachs von 2,2 (Anteil LAG Aischgrund 2003: 16,7 %) bzw. 2,3 (LAG Südlicher Steigerwald: 16,7 %) Prozentpunkten auf. Insgesamt tendiert die Altersstrukturentwicklung in der Untersuchungsregion, den Anzeichen des demographischen Wandels in Deutschland folgend, zu einer Überalterung der Bevölkerung.

### 4.3 Agrarstruktur

Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe ist im Zeitraum von 1991 bis 2003 in allen Gemeinden der Untersuchungsregion zurückgegangen. 1991 gab es in der gesamten Untersuchungsregion 1.753 landwirtschaftliche Betriebe. 2003 waren es nur noch 1.053 Betriebe. Dies entspricht einem Rückgang von etwa 40 %. Getrennt nach LAG-Gebieten hatte die LAG Aischgrund mit 42,8 % den größeren Rückgang zu verzeichnen. Der Rückgang in der LAG Südlicher Steigerwald betrug 36,8 %. Der Landkreiswert lag mit einem Minus von 38,2 % dazwischen. In beiden LAG-Gebieten standen an erster Stelle die Betriebsaufgaben der Betriebe mit einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF) von unter 2 ha: Über 80 % dieser Betriebe wurden in den letzten Jahren stillgelegt (LAG Aischgrund: 83,5 %, LAG Südlicher Steigerwald: 84,6 %). Den zweitgrößten Rückgang verzeichnete mit 53,0 % (LAG Aischgrund) bzw. 54,2 % (LAG Südlicher Steigerwald) die Betriebsgrößenklasse 20 bis unter 30 ha LF. Einzig die Klasse 30 ha oder mehr LF weist eine zahlenmäßige Zunahme an Betrieben auf. Auffällig ist, dass der Zuwachs mit 25,4 % in den Gemeinden der LAG Aischgrund deutlich höher ausfiel als der in den Gemeinden der LAG Südlicher Steigerwald mit nur 13,5 %. In absoluten Zahlen ausgedrückt war bzw. ist die Anzahl der Betriebe mit einer LF von 30 oder mehr ha in der LAG Südlicher Steigerwald (1991: 155, 2003: 176) dennoch höher als in der LAG Aischgrund (1991: 126, 2003: 158). Zudem lag im Jahr 2003 der Anteil der landwirtschaftlichen Betriebe mit 50 oder mehr ha LF an den Gesamtbetrieben in der LAG Südlicher Steigerwald (51,7 %) mit 1,1 Prozentpunkten – wenn auch nur geringfügig – über dem Anteil dieser Betriebe in der LAG Aischgrund (50,6 %).

Die durchschnittliche Betriebsgröße in der Untersuchungsregion ist im Zeitraum von 1991 bis 2003 von 17,2 ha LF auf 29,3 ha LF gestiegen. Sie lag somit im Jahr

2003 über dem mittelfränkischen (25,7 ha LF) und bayerischen (26,4 ha LF) Wert auf dem Niveau der durchschnittlichen Betriebsgröße für das frühere Bundesgebiet (29,4 ha LF; *StBA* 2005: 274). Allerdings schwankte die Betriebsgröße auf Gemeindeebene beträchtlich. Den Spitzenwert für 2003 erreichte der Markt Markt Bibart mit 50,5 ha LF pro Betrieb. Der Markt Markt Bibart war damit die einzige Kommune, die über der gesamtdeutschen Durchschnittsgröße eines Hofes von 40,5 ha LF lag (*StBA* 2005: 274). Bereits 1991 wies der Markt Markt Bibart mit 23,7 ha LF im Schnitt die größten Betriebe auf. Das „Schlusslicht“ bildete die Marktgemeinde von Uehlfeld. Die landwirtschaftlichen Betriebe dort erreichten 2003 nur eine durchschnittliche Größe von 19,6 ha LF und sind im Vergleich zu den meisten anderen Gemeinden nur mäßig gewachsen. Der Markt Uehlfeld war 2003 auch die einzige Gemeinde, deren Betriebe noch unter einer Durchschnittsfläche von 20 ha LF lagen.

#### 4.4 Wohnbautätigkeit

Anfang der 1990er Jahre wurden in der Untersuchungsregion insgesamt wesentlich weniger Wohngebäude mit einer oder zwei Wohnungen fertiggestellt als in den Folgejahren. Die Höchstwerte in der Wohnbautätigkeit im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser liegen kumuliert für das jeweilige LAG-Gebiet im Jahr 1995 (LAG Aischgrund: 156 Fertigstellungen, LAG Südlicher Steigerwald: 134). Im Jahr 1997 betrug deren Anteil gemessen an den Baufertigstellungen aus dem Jahr 1995 nur noch zwei Drittel (LAG Aischgrund: 104, LAG Südlicher Steigerwald: 81). Während die Gemeinden der LAG Aischgrund für 2000 wiederum einen leichten Zuwachs zu verzeichnen hatten (von 104 auf 116) – was in erster Linie auf die rege Bautätigkeit im Markt Uehlfeld zurückzuführen ist –, ging die Anzahl der Baufertigstellungen im LAG-Gebiet Südlicher Steigerwald weiter zurück (von 81 auf 51). Umgekehrt verhielt es sich im Jahr 2003: Die Baufertigstellungen innerhalb der LAG Südlicher Steigerwald stiegen leicht von 51 (2000) auf 57 (2003) an, die in der LAG Aischgrund nahmen geringfügig ab (2000: 116, 2003: 111).

Die Mehrheit der Baugebiete, für die Angaben über den Zeitpunkt der Ausweisung vorlagen, sind aus den Jahren 1990 bis 1995. Dies gilt vor allem für die Neubaugebiete in den Gemeinden der LAG Südlicher Steigerwald. Dem gegenüber war die Anzahl der Baugebietsausweisungen im Zeitraum 1996 bis 2000 sehr gering. Erst seit 2001 wurden wieder vermehrt Baugebiete ausgewiesen. In der Regel ist in jenen Orten, in denen sich ein Neubaugebiet befindet, die Bevölkerung gewachsen. Der Auslastungsgrad der Baugebiete ist recht unterschiedlich. Bis auf die beiden Baugebiete in Diespeck, dem Baugebiet in Reinhardshofen aus dem Jahre 1990 und die kleinen Baugebiete in Frankenfeld, Hambühl und Mönchsberg stehen überall noch erschlossene Bauplätze zur Verfügung. Für das Neubaugebiet in Markt Nordheim, das bereits vor gut acht Jahren ausgewiesen wurde und in dem von 24 Bauplätzen bislang sieben verkauft bzw. bebaut wurden, sind die Gründe für den zähen Absatz der Bauplätze bekannt: Zum einen handelt es sich mit durchschnittlich 800-1000 m<sup>2</sup>

um relativ große Grundstücke. Nach Aussage des dortigen Bürgermeisters geht aber der Trend zu kleineren Bauplätzen mit nur etwa 500 m<sup>2</sup>. Zum anderen ist Markt Nordheim nicht an das DSL-Netz der *Telecom* angeschlossen, was für manchen mit der ausschlaggebende Grund sei, auf den Kauf eines Bauplatzes in Markt Nordheim trotz der äußerst günstigen Baulandpreise von 23,52 Euro für den erschlossenen Quadratmeter zu verzichten.

Die größte Nachfragergruppe an baureifem Land ist die Altersklasse der 20- bis unter 45-Jährigen (vgl. *BMBau* 1993: 111ff.). Aus einer Studie über den *Eigenheimbau im Verdichtungs- und Peripherraum* von MONHEIM (1986: 52ff.)<sup>1</sup> geht hervor, dass das Bauherrenalter der Ersterwerber eines Ein- oder Zweifamilienhauses in den von ihm untersuchten Städten und Gemeinden zwischen 33 und 40 Jahren lag, wobei im Schnitt das niedrigste Bauherrenalter die Bewohner in den Ortsteilen des ländlichen Raumes (33 Jahre) und das höchste Alter die Bewohner in den Städten Nürnberg (38 Jahre) und Bayreuth (40 Jahre) aufwiesen. Das Bauherrenalter der suburbanen Zuwanderer in den ländlichen Raum betrug durchschnittlich 37 Jahre. Insofern können die verstärkten Ausweisungen von Neubaugebieten in den Ortsteilen der Untersuchungsgemeinden mit auf den Siedlungsdruck der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er zurückgeführt werden.

## 5 Gebäudeleerstand in den ausgewählten Untersuchungsorten

Nachhaltige Veränderungen im Gebäudebestand respektive in der Ausdehnung der Siedlungsfläche eines Ortes durch Neubautätigkeiten haben vor allem nach dem Zweiten Weltkrieg stattgefunden (vgl. HENKEL 2004: 263). In Anlehnung an HENKEL (2004: 18) und an Gespräche, die mit Experten aus den Bereichen *Architektur* und *Stadtplanung* geführt wurden, wurde in der Arbeit als *Altort* (auch: *Orts- oder Dorfkern*) der Siedlungsbereich eines Ortes definiert, der ca. 1950 bestanden hat. Innerhalb des Altortes selbst wurde keine Unterscheidung mehr zwischen Alt- und Neubauten vorgenommen.

Da in der Arbeit der *situationsbezogene Leerstand* interessierte, gab es keine Einschränkungen bzgl. der Dauer des Leerstandes.

Im Untersuchungsraaster der Ortskartierung wurde zwischen *Wohnhäusern*, *Hofwohnhäusern*, *landwirtschaftlichen Gebäuden* und *sonstigen Gebäuden* unterschieden. Unter die Kategorie Wohnhaus fielen alle Gebäude, die unabhängig von einer weiteren Funktion (z.B. Dienstleistungsfunktion) eine Wohnfunktion aufwiesen, gleichzeitig aber nicht in die Sparte Hofwohnhaus fielen. Zwischen Mietwohnungen und Eigentumswohnungen wurde nicht unterschieden. Mit Hofwohnhaus ist das Wohnhaus eines landwirtschaftlichen Anwesens gemeint. Scheunen, Ställe, Maschinenhallen und Schuppen zählten zu den landwirtschaftlichen Gebäuden. In die Kategorie sonstige Gebäude wurden die Bauten ohne Wohnfunktion wie Werkstätten, Lagerhäuser, Banken etc. aufgenommen.

Stübach steht in der Untersuchungsreihe als Beispiel dafür, welche Erkenntnisse über leer stehende Gebäude aus (in der Regel unveröffentlichten) Dorferneuerungsberichten gezogen werden können. So beruhen die in Kap. 5.1.2 vorliegenden Untersuchungsergebnisse für diesen Ort auf dem *Erläuterungsbericht zum Dorferneuerungsplan*, der für Stübach vom Architekturbüro Sesselmann zusammen mit dem Landschaftsplanungsbüro Fuchs angefertigt wurde.

## 5.1 LAG Aischgrund

### 5.1.1 Schornweisach (Markt Uehlfeld)

Schornweisach liegt ca. 5 km westlich von Uehlfeld zwischen zwei östlichen Ausläufern des Südlichen Steigerwaldes zu beiden Seiten der Weisach (Große Weisach), die bei Uehlfeld in die Aisch mündet. Noch in den 1950er und 1960er Jahren war Schornweisach ein Ort, in dem die Landwirtschaft die Haupteinverdienungsquelle für die ansässige Bevölkerung darstellte. Mittlerweile gibt es nur noch einige wenige Voll-erwerbslandwirte im Dorf. Die Mehrheit der bis heute verbliebenen Bauern betreibt ihren Hof im Nebenerwerb. Dass das ehemals stark von der Landwirtschaft abhängige Schornweisach trotz anhaltendem Agrarstrukturwandel in den letzten Jahren und Jahrzehnten eine positive Entwicklung erfuhr, ist sicher z.T. damit zu erklären, dass sich parallel dazu eine Reihe von mittelständischen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben im Dorf etablieren konnten, die derzeit rund 75 Arbeitsplätze bereitstellen. In jüngster Zeit gewinnt auch der Fremdenverkehr als zusätzliche Einkommensquelle immer mehr an Bedeutung (GRÄBNER 2002). Den täglichen Bedarf der Ortsbewohner an Lebensmittel decken eine Bäckerei mit angegliedertem Getränke- und Lebensmittelmarkt sowie eine Metzgerei ab. Zudem erfolgt eine mobile Versorgung der Bevölkerung durch eine Uehlfelder Bäckerei, welche jedoch aufgrund der Tatsache, dass es noch einen eigenen Bäcker am Ort gibt, nicht sehr gut angenommen wird. Des Weiteren befinden sich in Schornweisach ein Jugendheim, das im alten Dorfschulhaus untergebracht ist, der Sitz der evangelischen Pfarrgemeinde Schornweisach-Vestenbergsgreuth und ein Kindergarten in der dafür umgebauten Pfarscheune. In früherer Zeit gab es im Dorf u.a. noch einen Schuster, einen Schmied, eine Zimmerei und ein Lagerhaus der Raiffeisenbank.

Als ausgesprochen gut im Vergleich zu anderen Untersuchungsorten kann die Ausstattung Schornweisachs mit Vereinen und (kirchlichen) Gruppen bezeichnet werden. In dem 471 Einwohner zählenden Dorf (Stand 31.12.2004) gibt es bspw. einen Fischereiverein, einen Kirchenchor, einen Kinderchor, eine Akkordeongruppe, eine Veehharfengruppe, einen Gesangsverein, einen Schützenverein, eine Landfrauengruppe, einen Senioren- und Frauenkreis, eine Krabbelgruppe und eine Nordic Walking-Gruppe.

Die Dorferneuerungsmaßnahmen in Schornweisach sind fast abgeschlossen und werden als „Gut für´s Dorf!“ bewertet. 2005 wurde Schornweisach Zweiter Kreissieger im Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft – Unser Dorf soll schöner werden“.

### *Untersuchungsergebnisse*

Der Untersuchungsort ist nach Uehlfeld, dem Hauptort des Marktes, der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde. 1990 betrug die Einwohnerzahl Schornweisachs 395, im Jahr 2004 471 Personen (Stand jeweils zum 31.12.). Die Bevölkerung ist somit absolut um 76 Einwohner bzw. relativ um 19,2% gewachsen. Das Wachstum verlief jedoch nicht kontinuierlich. In den Jahren 1994, 2001 und 2003 lag die Einwohnerzahl jeweils unter der aus dem Vorjahr. Auffällig ist, dass der größte Anteil des Bevölkerungswachstums, nämlich rund 16%, in den Zeitraum von 1996 bis 2004 fällt. Bewegungsdaten, über die man Aussagen zur Bevölkerungsdynamik treffen könnte, wurden von der Gemeinde leider nicht bereitgestellt. Da Ende des Jahres 1995 in Schornweisach ein Baugebiet mit 20 Bauplätzen (erster Bauabschnitt), von denen bis heute 15 tatsächlich bebaut sind, ausgewiesen wurde, ist der größte Anteil am Gesamtbevölkerungswachstum sicherlich auf die gestiegene Wohnbautätigkeit und in dem Zusammenhang auf Wanderungsgewinne zurückzuführen. Ein zweiter Bauabschnitt, der bislang noch unerschlossen ist, sieht weitere 16 Bauplätze vor. Für das Neubaugebiet wurde von den Bauern landwirtschaftliche Nutzfläche als Bauland verkauft. Nach Aussage des Ortskundigen wohnen in dem Baugebiet die „Zugezogenen“. Die jungen Leute aus dem Dorf würden bevorzugt auf eigenem Grund am Ortsrand bauen.

In Schornweisach gab es zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Oktober 2005) noch drei Vollerwerbs- und 14 Nebenerwerbsbetriebe. Mit der Landwirtschaft aufgehört haben innerhalb der letzten 15 Jahre zehn Nebenerwerbsbetriebe. Der Grund hierfür sei die fehlende Hofnachfolge gewesen (Generationenwechsel). Alle ehemaligen Nebenerwerbslandwirte sind aber heute noch auf ihrem Hof wohnhaft. Allerdings sei die Aufgabe der Landwirtschaft die Ursache für das Leerfallen der landwirtschaftlichen Nebengebäude. Von Vollerwerb auf Nebenerwerb hat in den letzten Jahren keiner der Landwirte in Schornweisach umgestellt. Bei den drei Vollerwerbslandwirten handelt es sich um zwei Vieh- und einen Ackerbauern. Deren Betriebe sind, im Gegensatz zu den verbliebenen Nebenerwerbsbetrieben, in den letzten Jahren gewachsen. Wie viele Landwirte in den nächsten zwei bis fünf Jahren ihren Betrieb einstellen werden, ist nicht bekannt.

Im Rahmen der Altortbegehung wurden in Schornweisach insgesamt 84 (Hof)Wohnhäuser aufgenommen (inklusive zweier Wochenendhäuser). Acht davon standen zum Zeitpunkt der Kartierung leer. Dabei handelte es sich um drei Wohn- und fünf Hofwohnhäuser. „Sonstige“ leer stehende Gebäude gab es keine. Betrachtet man die Dauer des Leerstandes der Häuser, so fällt auf, dass vier der acht Gebäude bereits seit 20 Jahren oder länger leer stehen. Zwei weitere stehen seit etwa 10-15 Jahren leer. Lediglich in einem Fall ist das Haus erst seit kurzem nicht mehr bewohnt. Für ein Haus konnte die Leerstandsdauer nicht ermittelt werden. Folgende Ursachen des Leerstandes konnten in Erfahrung gebracht werden:

- Bei einem Haus handelt es sich um eine sogenannte „geschminkte Leiche“, d.h., dieses Haus wurde von außen hergerichtet und macht einen scheinbar bewohn-

baren Eindruck. Das Innere des Gebäudes ist jedoch äußerst sanierungsbedürftig. Die Schäden im Haus dürften so groß sein, dass wahrscheinlich nur ein Abriss in Frage kommt. Eine Vermietung des Hauses ist ausgeschlossen.

- Ein Hofwohnhaus steht leer, weil der Erbe seit dem Tod des Besitzers nicht daran interessiert ist, darin zu wohnen. Auch will er es nicht verkaufen. Und selbst wenn, dann dürfte es nach rund 20 Jahren Leerstand fast nicht mehr bewohnbar sein und müsste erst einmal saniert werden.
- Seit etwa 25 Jahren steht ein Hofwohnhaus leer. Das Haus ist zwar zeitweilig vermietet, was aber keine wirkliche Lösung darstellt. Die zugehörigen landwirtschaftlichen Gebäude sind verpachtet. Der Eigentümer des Hauses lebt in einem der benachbarten Landkreise und hat kein Interesse, in Schornweisach zu wohnen. Auf die Frage, warum der Eigentümer das Haus nicht verkaufe, lautete die Antwort, es sei noch eine gewisse emotionale Bindung da, da es sich um das Elternhaus handelt. Zum anderen scheiterten bisherige Versuche das Gebäude zu verkaufen an den zu hohen Preisvorstellungen des Eigentümers. Wie im vorhergehenden Fall ist auch dieses Hofwohnhaus mittlerweile in einem so schlechten Zustand, dass es deshalb heute wohl so gut wie nicht mehr zu veräußern ist. Außerdem wurde bislang auch deshalb nicht verkauft, da von Seiten des Eigentümers kein finanzieller Engpass bestand.



*Foto 1: Leer stehendes Wohnhaus in Schornweisach  
(Aufnahmen: B. von Ramin 2005)*

- Aus dem Grund, weil man das Geld aus dem Verkauf des Hauses nicht braucht, steht auch ein weiteres Gebäude leer.
- In einem anderen Fall haben sich die Erben selber ein Haus gebaut. Das Elternhaus steht seitdem leer.
- Ein ehemaliges Wochenendhaus steht leer, da die Besitzer dies aus Altersgründen nicht mehr nutzen können.

Die Ortsbegehung in Schornweisach hat ergeben, dass man einem leer stehenden Haus diesen Umstand nicht immer ansehen muss (vgl. Fotos 1 und 2). Zudem hat sich gezeigt, dass zwischen Ursachen, die für ein *Leerfallen* (z.B. Tod des Bewohners) und Ursachen, die für den *Leerstand* von Gebäuden (z.B. nicht verkaufen wollen) verantwortlich sind, unterschieden werden muss. Gemessen an der Gesamtzahl der kartierten (Hof)Wohnhäuser im Altort von Schornweisach, beträgt der momentane



Foto 2: Leer stehendes Hofwohnhaus in Schornweisach



Anteil der leer stehenden Gebäude 9,5%. Bezogen auf die Gesamteinwohnerzahl des Ortes kommen auf ein leer stehendes Objekt rund 59 Einwohner. Die Auswertung der im Altort aufgenommenen Haushalte hat ergeben, dass in Schornweisach derzeit 16 Haushalte leben, die sich aus Personen ab 65 Jahre zusammensetzen. Sieben davon wohnen in Wohngebäuden, neun Haushalte bewohnen ein landwirtschaftliches Anwesen. Bei vier der 16 Haushalte handelt es sich um Singlehaushalte. Geht man von der momentanen durchschnittlichen Lebenserwartung für Männer (73,9 Jahre) und Frauen (80,2 Jahre) aus (SCHIMANY 2003: 149f., 200; StBA 2005: 38) und den Annahmen, dass sich weder an der Bevölkerungszahl noch an der aktuellen Leerstandsnummer in den nächsten 15 Jahren etwas ändern wird, so beträgt der potentielle Leerstand im Ortskern Schornweisachs im Jahr 2020 28,5% bzw. kämen auf ein leer stehendes Gebäude nur noch knapp 20 Personen.

### 5.1.2 Stübach (Gemeinde Diespeck)

3 km von Diespeck entfernt im unteren Tal des Ehebaches liegt Stübach (530 EW; Stand 31.12.2004). Seit 1972 gehört der Ort, der bis dahin 170 Jahre lang zusammen mit Hanbach und Ehe eine eigenständige politische, schulische und kirchliche Gemeinde bildete, zum Verwaltungsgebiet von Diespeck. Die Pfarrstelle ist seit 1975 nicht mehr besetzt und wird heute vom Pfarrer einer Nachbargemeinde mit betreut (Architekturbüro Sesselmann & ONGYERTH 2002: 6f.). Verschwunden sind in den letzten 50 Jahren im Dorf die alten, traditionellen Handwerksbetriebe wie Büttnerie, Schneiderei, Zimmerei usw. Aus der *Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorbereitungsphase zur Dorferneuerung in Stübach* geht hervor (DLE Ansbach ca. 2002), dass im November 2001 u.a. folgende Gewerbebetriebe mit insgesamt ca. 135 Beschäftigten (saisonbedingt bis zu 250) im Ort ansässig waren: eine Lebensmittelhandlung, ein Glasbearbeitungsbetrieb (mit Verkauf), eine Zoohandlung, ein Montagebetrieb, ein Sägewerk, ein Erdbeerhof (Pflanzenvermehrung und Erdbeerproduktion), ein Elektro- und Kommunikationstechnikbetrieb sowie drei Gasthäuser. Des Weiteren gibt die Zusammenfassung eine Auflistung der bestehenden Vereine und sonstiger Einrichtungen. Dies sind im Einzelnen: der Feuerwehrverein, der Gartenbauverein, der Männergesangsverein, der Schützenverein, der Bartholomäuschor, die Jagdgewossenschaft, eine Gymnastikgruppe, das „Netz für Kinder“, eine Theatergruppe, die Feldgeschworenen (Siebener), die Kirche und ein Motorradclub.

Das Verfahren zur Durchführung von Dorferneuerungsmaßnahmen in Stübach wurde im Oktober 2002 eingeleitet.

#### *Untersuchungsergebnisse*

Die Bevölkerungsentwicklung in Stübach verlief in den Jahren von 1990 bis 2004 positiv. Am 31.12.2004 zählte der Ort 530 Einwohner. Dies entspricht, bezogen auf den 31.12.1990, einem Plus von 84 Einwohnern oder relativ gesehen einem Zuwachs

von 18,8% (EW-Stand 1990: 446). Der Wanderungssaldo liegt mit 78 Zuzügen deutlich über dem Geburtenüberschuss (+6). 1993 wurde das letzte Baugebiet in Stübach mit insgesamt 17 Bauplätzen ausgewiesen. Elf davon wurden bislang verkauft. In der *Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorbereitungsphase zur Dorferneuerung in Stübach* (DLE Ansbach ca. 2002) heißt es: „Ohne Neubaugebiete wäre die Einwohnerzahl stark rückläufig.“ Der derzeitige Bedarf an Neubauf Flächen wird allerdings als „eher gering“ (ebd.) eingeschätzt. Die Siedlungsentwicklung in Stübach gestaltete sich lt. Zusammenfassung auch dahingehend, dass „außerhalb der Baugebiete im Ortskern und am Ortsrand zahlreiche Neubauten errichtet [wurden]“ (ebd.). Vermutlich handelt es sich dabei, wie in Schornweisach, in den meisten Fällen um die Neubauten von Ortsansässigen auf eigenem Grund.

Im Jahr 2001 gab es in Stübach neun landwirtschaftliche Betriebe. Davon waren drei Vieh- und sechs Ackerbetriebe (Milchwirtschaft und Zuckerrübenanbau). 1986 lag die Zahl der Milchlieferanten noch bei 14 Betrieben. Für die Anzahl der Zuckerrübenanbauer liegt lediglich eine Vergleichszahl aus dem Jahre 1960 vor: damals waren es 34 (DLE Ansbach ca. 2002). Aus der *Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorbereitungsphase zur Dorferneuerung in Stübach* geht hervor, dass 2001 einige der Vollerwerbslandwirte eine Erweiterung ihrer Betriebe planten.

Die Gründe, die für ein Leerstehen von Gebäuden (nicht nur in Stübach) mitverantwortlich sein können, sind lt. *Erläuterungsbericht zum Dorferneuerungsplan* von Stübach (2005: 15ff.) folgende:

- Manche Grundstücksformen und -größen entsprechen mittlerweile nicht mehr den Anforderungen der Bauordnung (z.B. Abstandsflächen) und weiteren Bauvorschriften (z.B. Brandschutz). Daher wären einige Grundstücke, würde man bspw. ein altes Gebäude abreißen und statt dessen ein neues errichten wollen, heute nicht mehr bebaubar.
- Problembereich *lange, schmale Grundstücke*: Lange, schmale Grundstücke erschweren eine Aufteilung und weitere Bebauung bzw. führen bei einer Bebauung des hinteren Teils des Grundstücks (Hinterlieger) dazu, dass es auf längere Sicht zu einer Abwertung des Vorderliegergrundstückes und zu Nachbarschaftsproblemen kommt. Ist das hintere Grundstück zudem noch über das Vordergrundstück erschlossen, mindert das in der Regel den Verkehrswert eines Gebäudes bzw. Grundstücks, welches daher meist schwieriger zu veräußern ist.
- Problembereich *verschachtelte Grundstücke mit starker baulicher Verdichtung*: Vor allem schlecht erschlossene und über keinerlei Freiflächen verfügende Grundstücke in den Kernbereichen eines solchen Quartiers sind im Falle eines Leerstandes nur schwer zu verkaufen.
- Probleme bei einer späteren Veräußerung können auch kleine, stark überbaute Grundstücke bereiten: „(...) man kann davon ausgehen, dass Grundstücke im Dorf unter 300 qm problematisch und im ländlichen Raum schwer zu verkaufen sind“ (S. 26).
- Eine zu hohe Bebauungsdichte im Ortskern kann, wie im Falle Stübachs, zu Problemen bei einer Umnutzung oder anderweitigen Veränderungen an Neben-

gebäuden führen. Demzufolge kann eine zu dichte Bebauung ein weiterer Grund dafür sein, warum manch ein Gebäude leer steht.

- Eingeschränkte Umnutzungsmöglichkeiten ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnzwecken durch mangelnde Belichtung bzw. Besonnung dieser Gebäude oder auch einfach aufgrund ihrer überdimensionalen Größe können angesichts fehlender Alternativen Gebäude leer stehen lassen.
- „Allgemein herrscht die Meinung vor, dass alte Bausubstanz an sich schlecht ist und Neubauten grundsätzlich kostengünstiger sind als ein Umbau, was aber in der Praxis und bei guter Planung nicht der Fall ist“ (S. 30).

Der letzte Punkt wurde auch im Gespräch mit Frau Sesselmann noch einmal von ihr angesprochen. Alte Häuser würden unter der Landbevölkerung ein zu schlechtes Image besitzen. Anders sei dies unter der Stadtbevölkerung. Zudem sei die Ansicht falsch, dass der Umbau eines alten Hauses teurer sei als ein Neubau. Beides würde in etwa gleich viel kosten. Des Weiteren wies Frau Sesselmann im Gespräch darauf hin, dass je größer ein Grundstück sei, man umso mehr Spielraum für eine Umnutzung hätte. Eine eigene Beraterstelle in Sachen Privatförderung gebe es im Amt für Ländliche Entwicklung. Auf die Frage, ob die Ausweisung von Neubaugebieten mit Schuld am Leerstand von Gebäuden in den Ortskernen sei, meinte sie, dass die Architekten darin eine (Mit)Verantwortung für den Leerstand in den Dorfkernen sehen.

### 5.1.3 Wiebelsheim (Stadt Bad Windsheim)

Von Bad Windsheim nach Wiebelsheim, welches in der sogenannten Windsheimer Bucht liegt, sind es nur 2-3 km. Wiebelsheim verlor den Status einer eigenständigen Gemeinde zum 1. Januar 1972 mit der Eingemeindung in die Stadtgemeinde Bad Windsheim. Ein Jahr später erfolgte die endgültige Auflösung der Volksschule, die zuletzt Teilschule für die Jahrgänge 1-4 gewesen war. Im ehemaligen Schulhaus befindet sich heute das Landjugendheim. Von 1804 bis zum Beginn des Ersten Weltkrieges gab es in Wiebelsheim – wie in vielen anderen Orten zu dieser Zeit auch – eine kleine dorfeigene Brauerei mit Wirtshaus. Noch heute befindet sich im alten Wirtschaftshaus, das in den 1960ern und 1970ern umgebaut und erweitert wurde, eine Gaststätte. Geschäfte sowie weitere Dienstleistungs- oder Handwerksbetriebe sind, abgesehen von einem Schmiede- und Spenglerbetrieb, in Wiebelsheim nicht mehr ansässig. Einkäufe werden zumeist im nahe gelegenen Bad Windsheim erledigt (KRÜCK 1988: 84, 104, 162, 184ff., 386ff.).

Folgenden Vereinen können die 242 Wiebelsheimer Einwohner (Stand 31.12.2004) beitreten: dem Fröhlichen Singkreis, der Rangau Wandergruppe Wiebelsheim, der Landjugendgruppe, dem Gesangsverein, dem Winzerverein Wiebelsheim, der sich 1984 dem Winzerverein Ergersheim und Umgebung angeschlossen hat, der Feuerwehr und dem Kriegerverein. Aufgelöst haben sich hingegen der Kleinkaliber-Schützenverein, der Radfahrverein und der Obstbauverein (KRÜCK 1988: 418ff.).

Eine Dorferneuerung fand in Wiebelsheim bislang nicht statt. Die Aufnahme Wiebelsheims in das Dorferneuerungsprogramm ist jedoch beantragt.

### *Untersuchungsergebnisse*

Wiebelsheim hat von 1990 bis 2004 15,7 % seiner Einwohner verloren. Die Einwohnerzahl sank von 287 im Jahr 1990 auf 242 im Jahr 2004 (Stand jeweils zum 31.12.). Während der Geburten/Sterbefall-Saldo für diesen Zeitraum nahezu ausgeglichen ist (36 zu 37), überwiegt die Anzahl der Wegzüge (294) eindeutig die der Zuzüge (250). Der Bevölkerungstiefstand lag 2001 bei 228 Einwohnern. Trotz der insgesamt negativen Bevölkerungsentwicklung verzeichnet Wiebelsheim seit 2002 wieder einen leichten Anstieg der Bevölkerungszahl. Seitdem hat Wiebelsheim 14 Einwohner (drei durch Geburten, elf durch Zuzüge) hinzugewonnen. Ein Neubaugebiet im klassischen Sinne gibt es in Wiebelsheim nicht. Ortsansässigen wird es durch Einzelfallregelungen ermöglicht, auf eigenem Grund zu bauen.

Im Ort existieren derzeit drei Voll- und fünf Nebenerwerbslandwirte. Z.T. sind diese Betriebe in den letzten Jahren gewachsen, z.T. wurde von Vollerwerb auf Nebenerwerb umgestellt. Bei allen Wiebelsheimer Landwirten handelt es sich um Viehbauern. Den landwirtschaftlichen Betrieb eingestellt haben in den letzten 15 Jahren sieben Bauern. Alle ehemaligen Landwirte wohnen heute noch auf ihrem Hof. In den nächsten zwei bis fünf Jahren werden voraussichtlich drei Betriebe die Landwirtschaft aufgeben. Die Gründe hierfür liegen im Erreichen der Altersgrenze und in der fehlenden Hofnachfolge.

Zum Ortskern von Wiebelsheim zählen 38 (Hof)Wohngebäude, von denen drei Hofwohnhäuser leer stehen. Mindestens eines der Häuser steht bereits seit 20 Jahren leer. Einen Leerstand an sonstigen Gebäuden gab es nicht zu verzeichnen. Als Gründe für den Leerstand der drei Hofwohnhäuser wurden folgende genannt:

- In einem Falle ist eine beabsichtigte Bebauung bzw. Sanierung und Umnutzung des Gebäudes nie erfolgt. Infolge dessen steht das Hofwohnhaus seit rund 20 Jahren leer.
- Im Zuge der Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes aus dem Ortskern erfolgte auch der Bau eines neuen Wohnhauses. Die alte Hofstelle steht seitdem leer.
- Im dritten Fall wurde auf dem aufgelassenen Hof neben das alte Hofwohnhaus ein neues Wohngebäude errichtet. Die Altbäuerin zog aus gesundheitlichen Gründen zu ihren Kindern in das neue Haus.

Ergänzend zu den hier aufgeführten Ursachen fügte der Ortskundige hinzu, dass seiner Meinung nach die Gebäude im Ort z.T. deshalb leer stehen würden, weil die Eigentümer die Gebäude aus persönlichen Gründen (vor allem aus emotionalen Gründen) nicht verkaufen wollen. Aber auch eine fehlende Finanzierungsmöglichkeit bzw. die Kosten, die im Falle eines Abbruchs oder einer Umnutzung auf den Eigentümer zukommen würden, seien mit ein Grund dafür, warum Gebäude leer stehen können.

Derzeit beträgt der Anteil an leer stehenden Gebäuden im Altort von Wiebelsheim 7,9 %. Bezieht man diejenigen sechs Haushalte mit ein, die eine Altersstruktur von 65 Jahren und älter aufweisen, so würde der Anteil im Jahr 2020 bei 23,7 % liegen.

Von diesen sechs Haushalten bewohnen fünf ein Hofwohnhaus. In drei Fällen handelt es sich zudem um Singlehaushalte zwischen 75 und 80 Jahre. In Bezug auf die Gesamteinwohnerzahl ergibt sich momentan ein Verhältnis von einem leer stehenden Gebäude zu 81 Einwohnern (gerundet). Bei insgesamt 9 potentiellen Leerständen im Jahr 2020 würde das Verhältnis auf 1:27 sinken.

## 5.2 LAG Südlicher Steigerwald

### 5.2.1 Ulsenheim (Markt Markt Nordheim)

Das heute 374 Einwohner (Stand 31.12.2004) zählende Ulsenheim liegt etwa 6 km südwestlich von Markt Nordheim in einem Tal, das sich von Uffenheim aus in nordöstliche Richtung erstreckt (DORNBERGER 1990: 12). Bis zum 31.12.1975 war Ulsenheim eine eigenständige Gemeinde. Danach wurde der Ort der Einheitsgemeinde Markt Nordheim zugeführt. Es gehört jedoch zur Gemeindepolitik des Marktes Markt Nordheim, dass jeder der drei größeren Orte der Gemeinde, d.h. Markt Nordheim, Ulsenheim und Herbolzheim, einen Bürgermeister stellt. Somit hat Ulsenheim auch heute noch „seinen“ Bürgermeister. Die Schließung der Ulsenheimer Schule – zuletzt Grund- und Teilhauptschule – erfolgte bereits im Jahre 1972. Seitdem werden die Kinder in Uffenheim unterrichtet.

Lang wäre die Liste, würde man alle ehemaligen Ulsenheimer Gewerbetreibenden aufzählen. Nur so viel dazu: Vom Schneider, Bäcker, Maurer, Büttner, Schmied bis hin zum Weber waren alle für ein Dorf wichtigen Handwerker vertreten. Sogar ein Ölmüller und zwei Brauer waren im Ort ansässig. Der überwiegende Teil der Bevölkerung Ulsenheims gehörte allerdings dem vermögenden Bauernstand an (DORNBERGER 1990: 14). Heute befinden sich in Ulsenheim neben insgesamt 27 landwirtschaftlichen Voll- und Nebenerwerbsbetrieben u.a. eine Metzgerei, ein kleiner Lebensmittelladen, vier Gasthäuser, eine Filiale der Raiffeisen-Volksbank, ein Friseursalon, ein Einrichtungshaus, eine Praxis für Krankengymnastik, eine Möbelwerkstatt und eine Auto-Service-Station. Die Versorgung mit weiteren Dienstleistungen und Gütern erfolgt in Uffenheim.

Mit der Dorferneuerung wurde in Ulsenheim im Jahre 1994 begonnen. Die Maßnahmen sind noch nicht abgeschlossen.

#### *Untersuchungsergebnisse*

Die Gesamteinwohnerzahlen und Bewegungsdaten wurden für Ulsenheim von Seiten der Verwaltungsgemeinschaft Uffenheim gesondert zur Verfügung gestellt. Bei der Auswertung der Zahlen zeigte sich, dass die Daten zur Bevölkerungsdynamik nicht mit den Gesamteinwohnerzahlen eines jeweiligen Jahrgangs übereinstimmten. Zudem hieß es im Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft, dass die Gesamteinwohnerzahlen des Melderegisters für die Jahre 1990 bis 1992 nicht auswertbar seien. Es wurde

daher von der Verfasserin so vorgegangen, dass, ausgehend vom Einwohnerstand Ulsenheims zum 31.12.2004, die Einwohnerzahl zum 31.12.1990 mittels der Bewegungssalden zurückberechnet wurde. Danach hatte Ulsenheim im Jahr 1990 349 Einwohner. Somit ist die Bevölkerung von 1990 bis 2004 um 25 Personen auf 374 Einwohner angestiegen (+7,2%). Anhand der Bewegungsdaten wird ersichtlich, dass das Bevölkerungswachstum des Ortes auf Zuzüge nach Ulsenheim zurückzuführen ist. Der Geburten/Sterbefall-Saldo war insgesamt negativ (vgl. Tabelle 1).

1993 wurde in Ulsenheim ein kleines Neubaugebiet mit zehn Bauplätzen ausgewiesen. Diese sind mittlerweile alle belegt. Die Ausweisung eines weiteren Baugebietes ist im Gespräch.

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung Ulsenheims von 1990 bis 2004  
(kumulierte Berechnung)

EW am 31.12.1990	Geburten	Sterbefälle	Saldo (I) Geburten/Sterbefälle	Zuzüge	Wegzüge	Saldo (II) Zuzüge/Wegzüge	Saldo (I) - (II)	EW am 31.12.2004
349	38	47	-9	161	127	+34	+25	374

Quelle: Eigene Berechnung nach unveröffentlichten Daten der Gemeindeverwaltungen.

Im Ort sind heute noch 27 landwirtschaftliche Voll- und Nebenerwerbsbetriebe ansässig. Die überwiegende Zahl der Landwirte betreibt Viehwirtschaft. Viele der Betriebe sind in den letzten Jahren gewachsen. Auf Nebenerwerb hat kein Landwirt umgestellt. Schätzungsweise sieben Bauern stellten in den letzten 15 Jahren ihren landwirtschaftlichen Betrieb ein, blieben aber auf ihrem Anwesen wohnhaft. Vier Landwirte werden vermutlich in den nächsten zwei bis fünf Jahren ihren Betrieb wegen Erreichen der Altersgrenze aufgeben.

Die Anzahl der im Altort von Ulsenheim kartierten (Hof)Wohnhäuser beträgt 83 Gebäude. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme standen zwei Hofwohnhäuser und ein Wohnhaus leer. Für die Hofwohnhäuser liegen keine Angaben über die Leerstandsdauer vor. Das Wohnhaus steht seit etwa 20 Jahren leer. Als Ursachen des Leerstandes wurden genannt:

- Pläne des Besitzers des Wohnhauses, ein Ferienhaus daraus zu machen, wurden bisher nicht verwirklicht.
- Mit den Eigentümern eines der beiden leer stehenden Hofwohnhäuser wird derzeit über den Verkauf des Anwesens verhandelt.
- Im Falle des zweiten Hofwohnhäuses ist die zuletzt darin wohnhafte Person verstorben, die einzig verbliebene Verwandte der Person nicht mehr in Ulsenheim wohnhaft.

Die Leerstandsquote der (Hof)Wohnhäuser im Ortskern von Ulsenheim beträgt bei einer Grundgesamtheit von 83 (Hof)Wohngebäuden und drei Leerständen momentan 3,6%. 19 Haushalte, so stellte sich bei der Kartierung heraus, fallen in die Kategorie 65 Jahre und älter. Rund drei Viertel (13) dieser Haushalte wiederum bewohnt ein landwirtschaftliches Anwesen. In neun Fällen handelt es sich zudem um Singlehaushalte mit einem Durchschnittsalter von 70-75 Jahren. Unter Einbeziehung der Haushalte 65 Jahre und älter käme man unter sonst gleichen Umständen für das Jahr 2020 auf eine potentielle Leerstandsquote von 26,5%. Das Verhältnis der Gesamteinwohnerzahl zu leer stehendem Gebäude, das aktuell bei 1:125 liegt, würde zukünftig nur noch 1:17 betragen.

### 5.2.2 Ullstadt (Markt Sugenheim)

Ullstadt liegt etwa 3 km nordöstlich von Sugenheim im Ehegrund. Der Ort mit seinen 407 Einwohnern (Stand 31.12.2004) erstreckt sich zu beiden Seiten des Ehebaches, der in der Nähe von Diespeck in die Aisch mündet. Was die Infrastruktureinrichtungen in Ullstadt betrifft, so stellten die meisten Handwerker (Schmied, Wagnerei, Metzgerei, Schuhmacher usw.) sowie zwei Tankstellen ihren Betrieb in den 1960er und 1970er Jahren ein. Mindestens ein Jahrhundert früher schloss bereits das Ullstädter Brauhaus seine Tore. Eine Schule gibt es ebenfalls nicht mehr. Heute zählt das Dorf u.a. zwei Gasthäuser, einige wenige Anbieter von Fremdenzimmern, ein kleines Lebensmittelgeschäft, welches an drei Tagen in der Woche geöffnet hat, eine Schreinerei, ein Fliesenfachgeschäft und einige landwirtschaftliche Betriebe. Am 1. Mai 1978 erfolgte die Eingemeindung Ullstadts in den Markt Sugenheim, womit das Rathaus von Ullstadt seine Funktion als Gemeindesitz verlor.

Während in Ullstadt vor dem Krieg noch ein Militärverein, ein Zimmerstutzenverein, ein Sportverein und ein Schützenverein existierte, so ist es heute nur noch der Feuerwehrverein.

Eine Dorferneuerung fand in Ullstadt bislang noch nicht statt.

#### *Untersuchungsergebnisse*

Die Bevölkerungsentwicklung in Ullstadt ist für die Jahre 1990-2004 positiv, unterlag jedoch einigen Schwankungen. So stieg die Einwohnerzahl zwar insgesamt von 394 auf 407 an (+3,3%). Sie lag 1999 und 2000 aber mit jeweils 415 Einwohnern auch schon darüber. In den darauffolgenden zwei Jahren war die Bevölkerungsentwicklung hingegen rückläufig. Die Einwohnerzahl sank um zwölf Personen auf 403 Einwohner (Stand 2002), um seitdem wieder leicht anzusteigen. Der Geburten/Sterbefall-Saldo ist mit je 59 Geburten bzw. Sterbefällen ausgeglichen. Den 241 Wegzügen im Zeitraum von 1990 bis 2004 stehen 254 Zuzüge gegenüber.

In Ullstadt gibt es heute noch vier Vollerwerbs- und acht Nebenerwerbsbetriebe. Ein Teil der landwirtschaftlichen Betriebe hat in den letzten Jahren Flächen

dazu gepachtet und/oder den Viehbestand erhöht. Auf Nebenerwerb hat keiner der Vollerwerbsbauern umgestellt. Bei der Mehrzahl der heutigen Betriebe handelt es sich um Viehbetriebe. Etwa 20 Nebenerwerbslandwirte hätten, so die Schätzung des Ortskundigen, in den letzten 15 Jahren den Betrieb eingestellt, von den Vollerwerbslandwirten keiner. Alle ehemaligen Landwirte wohnen trotz Aufgabe des Betriebes noch auf ihrem Hof. In den nächsten zwei bis fünf Jahren werden wohl ca. fünf bis sieben weitere Landwirte den Betrieb einstellen.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme standen im Dorfkern von Ullstadt von 81 gezählten (Hof)Wohnhäusern neun leer (sieben Wohn- und zwei Hofwohnhäuser). Die Leerstandsdauer der Gebäude schwankt zwischen einigen Wochen und 20 Jahren, wobei der überwiegende Teil bereits seit mehreren Jahren leer steht. Folgende Ursachen des Leerstandes konnten in Erfahrung gebracht werden:

- Im Falle eines Wohnhauses war die Bewohnerin erst vor kurzem verstorben.
- Ein altes, denkmalgeschütztes Bauernhaus steht seit rund 20 Jahren leer. Die Fassade ist hergerichtet, innen ist das Haus jedoch sanierungsbedürftig. Verkaufen möchten es die Eigentümer nicht.
- Ein landwirtschaftliches Anwesen steht schon seit geraumer Zeit leer, weil hierfür die Renovierungskosten zu hoch wären.
- Ähnlich verhält es sich bei einem Wohnhaus. Dieses ist äußerst baufällig. Es steht seit ungefähr 15 Jahren leer.
- Ein weiteres Wohnhaus steht nur vorübergehend leer. I.d.R. ist es vermietet.
- Die Besitzer eines anderen Wohnhauses würden dieses ebenfalls gerne vermieten. Aufgrund der Straßenlage (Lärmbelästigung) und der Renovierungsbedürftigkeit des Gebäudes findet man jedoch keine Mieter.

Nach Einschätzung des Ortskundigen würden die Gebäude im Ortskern z.T. auch deshalb leer stehen, weil sich die Erben eines alten (Hof)Wohngebäudes bereits selbst ein Haus in einer Neubausiedlung gebaut hätten.

Der momentane Anteil an leer stehenden (Hof)Wohngebäuden beträgt in Ullstadt, gemessen am Gesamtbestand dieser Kategorie, 11,1 %. Oder anders ausgedrückt: Derzeit steht jedes neunte (Hof)Wohnhaus im Altort von Ullstadt leer. Bezogen auf die Gesamteinwohnerzahl des Ortes kommen auf ein leer stehendes Objekt etwa 45 Einwohner. Im Hinblick auf die Altersstruktur der Haushalte hat die Auswertung der Kartierung ergeben, dass es sich in 18 Fällen um Haushalte mit Personen ab 65 Jahre handelt. Zehn davon sind Singlehaushalte mit einem durchschnittlichen Alter von 70-75 Jahren, wobei sechs in Wohngebäuden wohnen und vier ein landwirtschaftliches Anwesen bewohnen. Unter Einbeziehung der Haushalte ab 65 Jahre ergibt die Vorausberechnung für den Dorfkern von Ullstadt für das Jahr 2020 eine Leerstandsquote von 33,3 %, d.h., jedes dritte (Hof)Wohngebäude würde dann leer stehen.

### 5.2.3 Kornhöfstadt (Stadt Scheinfeld)

Kornhöfstadt liegt ca. 4 km nordöstlich von Scheinfeld in einem kleinen Talkessel, der sich lediglich nach Osten hin, in Richtung Neustadt a.d. Aisch, öffnet. Durch



den Ort verläuft die Steinach, die ca. 500 m westlich des Dorfes entspringt und bei Gutenstetten in die Aisch mündet (STERN 1990). Bis zu seiner Eingemeindung in die Stadt Scheinfeld im Zuge der Gebietsreform von 1972 bildete der heute 239 Einwohner (Stand 31.12.2004) zählende Ort mit den Dörfern Neuses und Birkach eine eigenständige politische Gemeinde. Sitz des Bürgermeisters war Kornhöfstadt. Zudem gab es bis 1969 eine ortseigene Volksschule (1.-8. Klasse).

Aus dem ehemaligen Bauern- und Handwerkerdorf ist in den letzten Jahrzehnten – abgesehen von einem landwirtschaftlichen Vollerwerbs- und einem Handwerksbetrieb – ein reines Wohndorf geworden. Die ehemals zwei kleinen Dorfläden gibt es nicht mehr. Lebensmittel wie Brot, Eier, Wurst etc. können über mobile Versorgungsanbieter bezogen werden. Als weitere Einrichtungen sind für Kornhöfstadt noch ein Jugendheim sowie zwei Gasthäuser zu nennen. Die Einwohner von Kornhöfstadt haben die Möglichkeit entweder dem Geselligerverein, der Theatergruppe und/oder dem Feuerwehrverein beizutreten (STERN 1990).

In Kornhöfstadt, dem mit Grappertshofen (234 EW; Stand 31.12.2004) zusammen größten Ortsteil der Stadt, fand bislang keine Dorferneuerung statt.

### *Untersuchungsergebnisse*

Kornhöfstadt hat im Zeitraum 1990-2004 (Stand jeweils zum 31.12.) trotz eines Bevölkerungszuwachses von elf Personen im Jahr 2004 19 Einwohner verloren (-7,4%). Die Einwohnerzahl ging von 258 im Jahr 1990 auf 239 im Jahr 2004 zurück. Auffällig ist, dass für den betrachteten Zeitraum sowohl der Geburten/Sterbefall-Saldo als auch der Wanderungssaldo insgesamt negativ ist, wobei erster (-13) sogar noch unter zweitem (-6) liegt. Ein Neubaugebiet gibt es in Kornhöfstadt nicht, jedoch ist bereits seit längerem ein solches in Planung und auch bereits im Bebauungsplan ausgewiesen. Ein erster Bauabschnitt würde 15 Bauplätze umfassen. Dieser konnte allerdings bislang nicht erschlossen werden, weil das Dorf noch nicht an die zentrale Wasserver- und -entsorgung angeschlossen war. Der Anschluss erfolgte im Jahr 2005.

Von den einst zahlreichen landwirtschaftlichen Klein- und Kleinstbetrieben in Kornhöfstadt hat lediglich ein Vollerwerbsbetrieb „überlebt“. Innerhalb der letzten 15 Jahre stellten sechs größere Kornhöfstädter Landwirte (LF >10 ha) und 15 Nebenerwerbslandwirte vor allem aus Gründen der Unrentabilität ihren Betrieb ein. Der einzige verbliebene Landwirt im Dorf will für die nächsten fünf Jahren seinen Betrieb fortführen.

Zum Dorfkern von Kornhöfstadt gehören 64 (Hof)Wohngebäude (inkl. einem Wochenendhaus). Fünf davon standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme leer. Bis vor zwei Jahren waren es nach Aussage des Ortskundigen noch vier leer stehende Wohnhäuser mehr. Dies kann als äußerst positive Entwicklung gewertet werden. Bei zwei der derzeit leer stehenden Gebäude handelt es sich um Hofwohnhäuser, in drei Fällen um ein Wohnhaus. Lediglich eines der fünf Gebäude steht weniger als ein Jahr leer. Bei den anderen beträgt die Leerstandsdauer mindestens zehn bis fünfzehn Jahre. Als Gründe des Leerstandes wurden genannt, dass:

- die Besitzerin eines Wohnhauses seit gut zehn Jahren im Altenheim lebt.
- bei zwei (Hof)Wohnhäusern die Bewohner verstorben sind. Es kam bislang zu keiner Nachfolgenutzung.
- ein Erbstreit der Grund ist, warum ein weiteres Anwesen seit nunmehr 15 Jahren leer steht, obwohl die Eigentümer im Dorf leben.
- die Frau nach dem Tod des Ehepartners zur Verwandtschaft zog. Das Haus steht seit über zehn Jahren leer.

Zum letzten Fall ist zu sagen, dass das Haus von der Besitzerin bzw. den Besitzern auch weiterhin gepflegt wird. Diese würden etwa alle acht Tage aus einem Umkreis von 60 km nach Kornhöfstadt kommen, um nach dem Rechten zu sehen. Das Beispiel zeigt, dass der Leerstand eines Gebäudes nicht zwangsläufig zu dessen Verfall führen muss. Was den Leerstand landwirtschaftlicher Gebäude anbelangt, so sieht der Ortskundige diesen bei älteren, ehemaligen Landwirten oftmals im emotionalen Hang zu den Gebäuden und zu dem sich eventuell noch darin befindlichen landwirtschaftlichen Maschinen begründet. Man wolle einfach nicht verkaufen. Ein wenig mit Sorge blickt der Ortskundige auf die wohl kommende Erschließung des Neubaugebietes. Er hegt die Befürchtung, dass sich die Leute dann nicht mehr ein Haus im Ortskern kaufen würden bzw. im Altort wohnen blieben, sondern bevorzugt ein neues Haus im Neubaugebiet bauen würden.

Die aktuelle Leerstandsquote im Ortskern von Kornhöfstadt beträgt 7,8%. Dies entspricht einem Leerstand von etwa jedem 13. (Hof)Wohnhaus. Bezogen auf die Gesamtanzahl der Einwohner des Ortes kommen auf ein leer stehendes (Hof)Wohngebäude rund 48 Einwohner. Unter Einbeziehung der Haushalte mit Personen ab 65 Jahre (= 15 Haushalte) könnte die Leerstandsquote potentiell auf 31,0% im Jahr 2020 ansteigen, was dann einem Leerstand von jedem dritten (Hof)Wohnhaus entspräche. Bei den Haushalten mit Personen ab 65 Jahre handelt es sich um neun Einzelpersonen, wovon acht ein landwirtschaftliches Anwesen bewohnen.

### 5.3 Zusammenfassung der Ergebnisse

Mindestens die Hälfte (14 von 28) aller in den Untersuchungsorten (ohne Stübach) erfassten leer stehenden (Hof)Wohnhäuser wird seit zehn Jahren oder länger nicht mehr genutzt. Von diesen 14 (Hof)Wohnhäusern stehen wiederum sechs seit 20 Jahren und länger leer. In Ulsenheim ist es eines von drei, in Schornweisach sind es wenigstens vier von acht Gebäuden, die seit 20 Jahren oder länger leer stehen. Für diese beiden Orte ist bekannt, dass im Zeitraum von 1990 bis 2004 ein Neubaugebiet ausgewiesen wurde. Damit war in Schornweisach die Hälfte aller leer stehenden Gebäude und in Ulsenheim ein Drittel der Gebäude bereits vor Ausweisung des Neubaugebietes leer gefallen. Vergleicht man die Leerstandsquoten (LSQ) dieser beiden Orte mit den Quoten jener Orte, in denen kein Baugebiet ausgewiesen wurde (Wiebelsheim und Kornhöfstadt), so zeigt sich, dass Ulsenheim dennoch eine wesentlich niedrigere Leerstandsquote aufweist (3,6%) als die beiden Orte ohne

Neubaugebiet (7,9% bzw. 7,8%) (vgl. hierzu auch Tabelle 2). In Schornweisach hingegen liegt die Leerstandsquote mit 9,5% über der in den untersuchten Orten ohne Neubaugebiet. Hier würde sich die Hypothese bestätigen, dass es in den Orten, in denen ein Neubaugebiet ausgewiesen wurde, mehr leer stehende Gebäude gibt. Ein direkter Zusammenhang zwischen Leerstand und Neubaugebieten kann aber auch hier nicht nachgewiesen werden, da nicht ausreichend bekannt ist, ob sich die Besitzer der leer stehenden Gebäude im Schornweisacher Neubaugebiet angesiedelt haben. Hier müsste eine Befragung unter den Hauseigentümern der leer stehenden Häuser durchgeführt werden. Da nach Aussage des ortskundigen Begleiters die

Tab. 2: Übersicht über den aktuellen und potentiellen Gebäudeleerstand in den Dorfkernen der Untersuchungsorte

Untersuchungsort		Schornweisach	Ulsenheim	Stübbach	Ullstadt	Wiebelsheim	Kornhöfstadt
Einwohnerzahl	gesamt <sup>1</sup>	471	374	530	407	242	239
	im Altort <sup>2</sup>	241	266	k.A.	194	130	162
Ges.-bevölkerungsentwicklung 1990-2004 in %		+19,2	+7,2	+18,8	+3,3	-15,7	-7,4
Neubaugebiet ja/nein		1995: 20 BP, 15 belegt	1993: 10 BP, 10 belegt	1993: 17 BP, 11 belegt	k.A.	nein	nein
Anzahl (Hof) Wohnhäuser im Altort (Bestand Okt. 2005)	gesamt	84	83	k.A.	81	38	64
	davon leer stehend	8	3	k.A.	9	3	5
LSQ zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme in %		9,5	3,6	k.A.	11,1	7,9	7,8
potentielle LSQ für das Jahr 2020 <sup>3</sup> in %		28,5	26,5	k.A.	33,3	23,7	31,0
Leerstand Okt. 2005 entspricht jedem ... (Hof)Wohnhaus im Altort		11.	28.	k.A.	9.	13.	13.
pot. Leerstand im Jahr 2020 entspräche jedem ... (Hof)Wohnhaus im Altort		4.	4.	k.A.	3.	4.	3.

<sup>1</sup> Stand 31.12.2004.

<sup>2</sup> Stand Oktober 2005.

<sup>3</sup> Unter Einbeziehung der Haushalte ab 65 Jahre (Stand Oktober 2005).

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen; unveröffentlichte Daten der Gemeindeverwaltungen.

Ortsansässigen in Schornweisach vorzugsweise auf eigenem Grund am Ortsrand bauen, erscheint es aber als eher unwahrscheinlich, dass sich die Besitzer eines leer stehenden Hauses ein neues in dem ausgewiesenen Baugebiet errichtet haben. Insofern könnte man lediglich einen Bezug zwischen einem *generellen Neubau* eines Hauses und den leer stehenden (Hof)Wohnhäusern im Altort herstellen.

Im Hinblick auf einen Zusammenhang zwischen der Bevölkerungsentwicklung in den untersuchten Orten und dem Ausmaß des Leerstandes in den Ortskernen lässt sich folgendes festhalten: Schornweisach weist mit 19,2 % die positivste Bevölkerungsentwicklung für den Untersuchungszeitraum auf, hat jedoch mit 9,5 % die zweithöchste Leerstandsquote zu verzeichnen. Die LSQ in den beiden Orten mit einer negativen Bevölkerungsentwicklung, Wiebelsheim (Einwohnerverlust -15,7 %) und Kornhöfstadt (-7,4 %), liegt mit 7,9 % bzw. 7,8 % darunter. Die höchste Leerstandsquote hat derzeit Ullstadt (11,1 %), ein Ort, der in die Kategorie *stagnierendes Bevölkerungswachstum* (+3,3 %) fällt. Damit hat sich in zwei von drei Fällen (die Ausnahme ist Ulsenheim) *nicht* bestätigt, dass eine positive bzw. stagnierende Bevölkerungsentwicklung eines Ortes mit einer niedrigeren Leerstandsquote einhergeht und umgekehrt.

Auffällig ist allerdings die relative Angleichung des potentiellen Leerstandes in allen fünf eigens untersuchten Orten im Jahr 2020. Unter den Annahmen, dass sich an der durchschnittlichen Lebenserwartung und an der aktuellen Leerstandsziffer in den nächsten 15 Jahren nichts verändern wird, würde 2020 in Schornweisach, Ulsenheim und Wiebelsheim jedes vierte, in Ullstadt und Kornhöfstadt rund jedes dritte Haus leer stehen. Derzeit steht in Schornweisach ca. jedes elfte, in Ulsenheim jedes 28., in Ullstadt jedes neunte und in Wiebelsheim und Kornhöfstadt jedes 13. (Hof)Wohnhaus im Altort leer (vgl. Tabelle 2).

Unbestritten ist die Tatsache, dass durch die Aufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebes in der Regel die landwirtschaftlichen Gebäude leer fallen bzw. untergenutzt sind. In keinem der Untersuchungsorte konnte jedoch nachgewiesen werden, dass dadurch die komplette Hofstelle leer fällt. Alle Landwirte, die in den letzten 15 Jahren ihren Betrieb eingestellt haben, wohnen heute noch auf ihrem Anwesen. Im Hinblick auf landwirtschaftliche Gebäude ist zu beachten, dass sich die Ansichten über den Nutzungsgrad dieser, also ob „leer stehend“ bzw. „untergenutzt“ oder „sich noch in Nutzung befindlich“, sehr unterscheiden können.

Ein weiteres, wichtiges Ergebnis der Untersuchung ist, dass man zwischen Ursachen, die für ein *Leerfallen* und Ursachen, die für ein *Leerstehen* von Gebäuden (in Altorten) verantwortlich sind, unterscheiden muss. Eine solche Differenzierung wird, wie die Literaturrecherche gezeigt hat, häufig nicht gemacht<sup>2</sup>. Zwei Beispiele sollen der Veranschaulichung des Gesagten dienen: In einem Wohnhaus lebt eine Person. Stirbt diese Person, so fällt das Haus leer. Ein Leerstand des Hauses in dem Sinne liegt erst *nach* dem Leerfallen vor. Ebenso verhält es sich mit den landwirtschaftlichen Gebäuden. Stellt ein Bauer seinen Betrieb aufgrund mangelnder Rentabilität ein, fallen die Wirtschaftsgebäude leer. Hat der ehemalige Landwirt nach einiger Zeit des Suchens einen anderen Landwirt als Mieter o.ä. für seine Gebäude gefunden, so war der landwirtschaftliche Strukturwandel zwar Schuld am Leerfallen

der Nutzgebäude, der landwirtschaftliche Strukturwandel kann aber nicht mehr als Ursache für das Leerstehen der Gebäude bis zum Zeitpunkt der Weitervermietung angesehen werden. Denn hätte der Bauer sich nicht um eine Nachfolgenutzung für seine Gebäude gekümmert, wäre der Leerstand „gewollt“ gewesen.

## 6 Handlungsempfehlungen

Einige Häuser in den untersuchten Orten stehen bereits seit Jahrzehnten leer, weil die Eigentümer die Gebäude nicht verkaufen wollen. Abgesehen von der meist optischen Unansehnlichkeit für das nähere (Wohn)Umfeld, stellt dieser Umstand für Kommunen folgendes Problem dar: Die einzige Möglichkeit, auf die Besitzer leer stehender Gebäude Einfluss nehmen zu können, besteht in gutem Zureden. Nicht immer führen aber die Gespräche zum Erfolg. Rechtlich gesehen sind einer Gemeinde die Hände gebunden. Die Handlungsempfehlung wäre hier von Seiten der Regierung ein Instrumentarium zu schaffen, was Kommunen befugt, auf solche Gebäude zugreifen zu können (z.B. Vorkaufsrecht). Da jedoch die Unantastbarkeit des Eigentums im Grundgesetz verankert ist, wird sich diese Handlungsempfehlung nicht in die Tat umsetzen lassen, weshalb es weiterhin auf das Engagement und die Geduld der Verantwortlichen vor Ort ankommen wird. Trotz dieses Hindernisses sollte jedoch versucht werden, der Innenentwicklung eines Ortes Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben und Neubaugebiete nur nach Bedarf auszuweisen.

Des Weiteren wird geraten, soweit dies noch nicht geschehen ist und die finanziellen Mittel einer Gemeinde es erlauben, Anträge für eine Aufnahme der Ortsteile einer Gemeinde ins Dorferneuerungs- bzw. Städtebauförderungsprogramm zu stellen. Die Studie hat ergeben, dass ein attraktives Wohnumfeld den Verkauf leer stehender Gebäude begünstigen kann. Im Rahmen der Dorferneuerung würden zudem private Bausanierungen und Umnutzungen vom Amt für Ländliche Entwicklung betreut und unterstützt werden. Leider dauert es in der Regel sehr lange, bis man in ein solches Verfahren aufgenommen wird.

Im Hinblick auf das schlechte Image von Altbauten vor allem unter der Landbevölkerung würde sich anbieten mittels einer Befragung zu ergründen, warum dem so ist. Vielleicht können auf diese Weise Ansatzpunkte für eine Attraktivitätssteigerung von Altbauten gewonnen werden. Möglicherweise kann dadurch auch das Problembewusstsein zum Thema „leer stehende Gebäude“ bei der Bevölkerung sensibilisiert werden.

Unter den potentiellen Bauherren herrscht zu einem großen Teil die Meinung vor, dass die Sanierung oder Umnutzung eines Altbaus teurer sei als ein Neubau. Von Architektenseite aus wird darauf hingewiesen, dass dies bei guter Planung nicht sein muss. Eine Broschüre, die speziell zur finanziellen Seite von Sanierungen oder Umnutzungen von Altbauten Auskunft gibt, wäre denkbar. Ergänzend könnten dazu turnusmäßig Veranstaltungen zu diesem Thema angeboten werden.

Angesichts oftmals mangelnder Alternativen für die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude, könnte eine kleine Umnutzungsfibel erstellt werden. Vielleicht gibt es in den beiden LAG-Gebieten auch bereits Personen, die Erfahrungen auf diesem Gebiet gemacht haben und sich bereit erklären, diese an andere weiterzugeben, bspw. durch einen Vortrag oder die Führung einer kleinen Gruppe von Interessenten vor Ort.

Vorstellbar wäre auch die Einrichtung einer Internetseite für zu verkaufende Objekte oder eine ehrenamtliche Hilfestellung für Leute, die ein leer stehendes Gebäude veräußern möchten. Eventuell ergibt sich die Zusammenarbeit mit einem örtlichen Immobilienmakler.

Angedacht werden könnte auch eine Wanderausstellung durch die LAG-Gemeinden oder den Landkreis, die Informationen rund um die Bereiche *Leerstand*, *Sanierung* und/oder *Umnutzung* bietet.

## 7 Schlussbemerkung

Die Untersuchung über die Ursachen des Gebäudeleerstandes in den Altorten ländlicher Siedlungen hat zum einen ergeben, dass es sich beim Gebäudeleerstand, sowohl für Deutschland allgemein als auch im speziellen Fall der Altorte, um kein neues Phänomen handelt. Bereits in den 1960er und 1970er Jahren gab es eine „Entsiedlungswelle“ alter Dorfkerne, die einen Leerstand vieler (Hof)Wohnhäuser nach sich zog. Zum anderen erfolgte die Feststellung, dass zwischen Ursachen, die für ein *Leerfallen* und Ursachen, die für ein *Leerstehen* von Gebäuden verantwortlich sind, unterschieden werden muss.

Weitere Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass es viele unterschiedliche Gründe gibt, warum letztendlich ein Gebäude leer steht. Und genauso mannigfaltig wie die Ursachen werden auch die Lösungen im Einzelnen ausfallen müssen. Ein Patentrezept, wie mit dem Gebäudeleerstand umgegangen werden kann, gibt es nicht. Dass aber ein Weg gefunden werden muss, die momentan leer stehenden Gebäude wieder einer Nutzung zuzuführen bzw. – wenn diese aufgrund ihres schlechten baulichen Zustandes nicht erhalten werden können – abzureißen, ist gerade im Hinblick auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und den fortschreitenden landwirtschaftlichen Strukturwandel wichtig. Zudem wird, dem demographischen Wandel in Deutschland folgend, die Altersgruppe der über 65-Jährigen weiter zunehmen, die der bis 18-Jährigen hingegen abnehmen. Ein Trend, der kurz- und mittelfristig nicht mehr umkehrbar ist. Die Problematik in Bezug auf den Gebäudeleerstand liegt darin, dass gleichzeitig eine immer größere Anzahl an (Hof)Wohngebäuden leer fallen, es aber zunehmend weniger Haushalte geben wird, die eine (Altbau)Wohnung bzw. ein landwirtschaftliches Anwesen suchen.

Im September 2006 erfolgte eine Vorstellung der Ergebnisse der Magisterarbeit in Ullstadt (Markt Sugenheim). Eingeladen hatten die LAG Aischgrund e.V. und die LAG Südlicher Steigerwald e.V. Kommunalpolitiker und LAG-Aktive Bürgerinnen

und Bürger. Im Anschlussgespräch an den Vortrag zeigte sich, wie brisant das Thema Gebäudeleerstand in Zukunft sein wird; es stellt ein dringendes Handlungsfeld für Lokalpolitiker dar. Als Folgeveranstaltung fand auf Initiative der beiden LAGs ein Informations- und Diskussionsforum zu den Themen Gebäudeleerstand und Dorfentwicklung im Februar 2007 in Scheinfeld statt. Es referierten MdB Josef Göppel, der Vorsitzende der Regionalinitiative „Artenreiches Land und lebenswerte Stadt“ in Feuchtwangen Heiner Sindel und Prof. Dr. Hubert Weiger, Landesvorsitzender des Bund Naturschutz Bayern.

## Anmerkungen

- 1) Die Studie setzt sich mit dem „raumplanerischen Spannungsfeld zwischen Verdichtungsraum und ländlicher Peripherie“ auseinander. Untersuchungsgegenstand waren die „Bewohner neu errichteter Ein- und Zweifamilienhäuser“ in Nürnberg, Bayreuth und sieben oberfränkischen Gemeinden (MONHEIM 1986: 5).
- 2) Einer der wenigen, der hier unterscheidet, ist Gerlach im Vorwort zu *Entwicklungschancen durch Weiternutzung ländlicher Gebäude* (HAL 1991: 5).

## Literatur

- Bayerische Akademie Ländlicher Raum e.V. (ALR)* (Hg.) 2003: Kritische Faktoren für die Zukunft ländlicher Gemeinden: Zuwachs – Abnahme – Überalterung. Sommerkolloquium 2002. (Tagungsberichte 32) München.
- Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (LfStaD)*: Datenbank Regionalwirtschaftlicher Zahlen für Bayern. <<http://www.dareza.de>>, mehrere Zugriffe.
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU)* (Hg.) 1976: Landesentwicklungsprogramm Bayern 1976. München.
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU)* (Hg.) 2003: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2003. München.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)* (Hg.) 2001: Wohnungsprognose 2015. (Berichte 10) Bonn.
- Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (BMBau)* (Hg.) 1993: Baulandbericht 1993. Bonn.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW)* (Hg.) 2000: Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern. Bericht der Kommission. <<http://www.bmfvb.de/Anlage1723/Bericht-der-Kommission.pdf>>, 22.09.2005.
- Deutsche Vernetzungsstelle LEADER+* (Hg.) 2004: LEADERforum. Das Magazin der Deutschen Vernetzungsstelle. Ausgabe 2/2004. Frankfurt/M.
- DORNBERGER, F. (Hg.) 1990: Ulsenheim. Vergangenheit und Gegenwart. Scheinfeld.
- FREUND, B. 1991: Der Strukturwandel der Landwirtschaft und seine Auswirkungen auf die Nutzung ländlicher Gebäude. In: *Hessische Akademie der Forschung und Planung im ländlichen Raum* (Hg.): Entwicklungschancen durch Weiternutzung ländlicher Gebäude. (Schriften der Hessischen Akademie der Forschung und Planung 3) Kassel, S. 9-26.
- GERLACH, P. 1980: Müssen so viele Gebäude im ländlichen Raum leerstehen? Zur Problematik des Funktionswandels ländlicher Bausubstanz. In: *Innere Kolonisation* 29, 6, S. 218-221.
- GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH* 1985: Leerstandsanalyse. Querschnittsauswertung des Wohnungsleerstands in sieben ausgewählten Städten. (Wohnungs- markt und Wohnungspolitik 15) Bonn.

- GÖLER, D. 1994: Der Landkreis Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim: Eine bewertete Bestandsanalyse als Ansatz für Entwicklungskonzepte. Bamberg.
- HENCKEL, H. 1997: Agrarstrukturwandel, Dorferneuerung, Perspektiven. In: Landentwicklung aktuell 3, 1, S. 5-7.
- HENKEL, G. 2004: Der ländliche Raum. Stuttgart.
- Hessische Akademie der Forschung und Planung im ländlichen Raum (HAL)* (Hg.) 1991: Entwicklungschancen durch Weiternutzung ländlicher Gebäude. Kassel.
- Informationszentrum Raum und Bau der Fraunhofer-Gesellschaft* (Hg.) 1992: Wohnungsleerstand. (IRB-Literaturauslese 1374) Stuttgart.
- IWANOW, I., HUTTER, G. & MÜLLER, B. 2003: Demographischer Wandel und Strategien der Bestandsentwicklung in Städten und Regionen – Einführung und Überblick über die Beiträge. In: HUTTER, G., IWANOW, I. & MÜLLER, B. (Hg.): Demographischer Wandel und Strategien der Bestandsentwicklung in Städten und Regionen. (IÖR-Schriften 41) Dresden, S. 1-9.
- KEMPER, F.-J. 2004: Regionale Bevölkerungsentwicklung zwischen Wachstum und Schrumpfung. In: Geographische Rundschau 56, 9, S. 20-25.
- KLUGE, U. 2005: Agrarwirtschaft und ländliche Gesellschaft im 20. Jahrhundert. (Enzyklopädie deutscher Geschichte 73) München.
- KORNEMANN, R. 1986: Wohnungsleerstände – der Herausforderung sich stellen. In: Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern 77, 7, S. 333-339.
- KRÜCK, E. 1988: Wiebelsheim – ein Dorf in Mittelfranken. o.O.
- KÜSGEN, H. & NEDDERMANN, R. 1991: Chancen für leerstehende Gebäude. Planungshilfen für die Umnutzung. (MLR 38-90) Stuttgart.
- Landkreis Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim*: Die Gemeinden im Landkreis. <<http://www.landkreis-nea.de>>, mehrere Zugriffe.
- MONHEIM, R. 1986: Eigenheimbau im Verdichtungs- und Periphererraum. Untersucht am Beispiel von Nürnberg, Bayreuth und 7 oberfränkischen Gemeinden. (Bayreuther Geowissenschaftliche Arbeiten 9) Bayreuth.
- Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL)* (Hg.) 2002: Sächsische Umnutzungsfibel II. Neues Leben für ländliche Bauten. <[http://www.smul.sachsen.de/de/wu/landwirtschaft/laendliche\\_neuordnung/downloads/umnutzungsfibel.pdf](http://www.smul.sachsen.de/de/wu/landwirtschaft/laendliche_neuordnung/downloads/umnutzungsfibel.pdf)>, 29.06.2005.
- SCHIMANY, P. 2003: Die Alterung der Gesellschaft. Ursachen und Folgen des demographischen Umbruchs. Frankfurt/M.
- SCHOPEN, W. 1997: Zusätzliche Einkommensquellen, Förderung der Umnutzung land- und forstwirtschaftlicher Gebäude. In: Landentwicklung aktuell 3, 1, S. 7-8.
- SEGERER, M. 1992: Lokale Wohnungsmärkte im ländlichen Raum – Beispiele aus der Oberpfalz. (Arbeitsmaterialien zur Raumordnung und Raumplanung 105) Bayreuth.
- SIEDENTOP, St. & KAUSCH, St. 2003: Der Übergang in die „schrumpfende Gesellschaft“. Räumliche Ausprägung von Wachstums- und Schrumpfungsprozessen in deutschen Agglomerationsräumen – ein Überblick. In: HUTTER, G., IWANOW, I. & MÜLLER, B. (Hg.): Demographischer Wandel und Strategien der Bestandsentwicklung in Städten und Regionen. (IÖR-Schriften 41) Dresden, S. 13-30.
- SPEER, A., KISTENMACHER, H. & STICH, R. 1980: Maßnahmen gegen die Entleerung von Ortskernen. Kurzfassung einer Forschungsarbeit der Universität Kaiserslautern. Kaiserslautern.
- Statistisches Bundesamt (StBA)* (Hg.) 2005: Datenreport 2004. <<http://www.destatis.de/download/d/datenreport/datrepo4gesch.pdf>>, 12.12.2005.
- STOCKMANN, H.-U. 1976: Leerstehende Wohnungen – Erfassungs- und Auswertungsmöglichkeiten. In: *Verband Deutscher Städtestatistiker* (Hg.): Berichte über die 76. Tagung in Berlin 1976. Berlin, S. 363-380.



## Graue Literatur

- Architekturbüro Sesselmann & ONGYERTH, G.* 2002: Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen zur Dorferneuerung STÜBACH. Nürnberg.
- Direktion für Ländliche Entwicklung (DLE) Ansbach* (Hg.) ca. 2002: Dorferneuerung Stübach. Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorbereitungsphase. o.SZ. o.O.
- GRÄBNER, H. 2002: Unveröffentlichte Privataufzeichnung zur Geschichte und Entwicklung Schornweisachs. o.SZ. o.O.
- Interdisziplinärer Arbeitskreis Dorferneuerung (Bleiwätscher Kreis)*: Einladung zum 15. Essener Dorfsymposium (vom 14. bis 16. Mai 2006). Tagungsthema: Leerstand von Gebäuden in Dörfern – Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung? Tagungsort: Bleiwäsche (Gde. Bad Wünnenberg/Kreis Paderborn).
- Lokale Aktionsgruppe (LAG) Aischgrund* (Hg.) 2003: Regionales Entwicklungskonzept Aischgrund. Neustadt a.d. Aisch.
- Lokale Aktionsgruppe (LAG) Südlicher Steigerwald* (Hg.) 2002: Entwicklungsplan REK Südlicher Steigerwald. Scheinfeld.
- SESSELMANN & FUCHS 2005: Dorferneuerung Stübach. Erläuterungsbericht zum Dorferneuerungsplan. Nürnberg.
- STERN, R. 1990: Unveröffentlichte Privataufzeichnung zur Geschichte und Entwicklung Kornhöfstadts. o.SZ. o.O.

