
Leerstandserhebung in der Landauer Kernstadt

BUND Regionalbüro Landau
Kirchstr.45
76829 Landau
Tel.06341-6774727
suedpfalz@bund-rlp.de
<http://suedpfalz.bund-rlp.de/>



Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| <u>1. Einleitung.....</u> | <u>2</u> |
| <u>2. Vorgehensweise.....</u> | <u>3</u> |
| <u>3. Rechnung.....</u> | <u>4</u> |
| <u>4. Ergebnisse.....</u> | <u>5</u> |
| <u>4.1. Grundfläche und der Wohnfläche.....</u> | <u>5</u> |
| <u>4.2. Anzahl an Wohnungen.....</u> | <u>7</u> |
| <u>5. Diskussion.....</u> | <u>11</u> |
| <u>6. Literaturverzeichnis.....</u> | <u>12</u> |

1. Einleitung

Die Stadt Landau in der Pfalz hat in den letzten Jahren einen Bevölkerungszuwachs erlebt. Um den steigenden Bedarf auf dem Wohnungsmarkt zu decken und für die Zukunft zu planen wird es notwendig werden neuen Wohnraum zu schaffen. Eine Studie der Firma InWIS Forschung und Beratung GmbH zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung ergab bis 2030 ein erwartetes Bevölkerungswachstum von 2344 Personen und rät deswegen zum Bau von 2450 Wohnungen. Etwa die Hälfte soll durch die Sanierung von bereits vorhandenen, leerstehenden Gebäuden innerhalb der Stadt erfolgen und Rest durch die Erschließung eines Neubaugebiets (*InWIS 2016*). Um das Potential innerhalb der Stadt Landau noch einmal aufzuzeigen und so ein Neubaugebiet durch derzeit ungenutzten Wohnraum überflüssig zu machen wurde von uns eine Begehung der Innenstadt vorgenommen, um solche ungenutzten Immobilien zu ermitteln, da die Stadtverwaltung uns einen Einblick in das Leerstandskataster verweigert hatte.

2. Vorgehensweise

Das auf leerstehende Immobilien untersuchte Gebiet lag in der Landauer Innenstadt zwischen der Kramstraße und der Pestalozzistraße im Norden, der Weißenburgerstraße im Osten, der Reiterstraße im Süden und der Waffenstraße im Westen. Eingebiet mit einer Größe von etwa 23,1 ha (Geoportal.rlp.de). In Abbildung 1 werden die Grenzen des Untersuchungsgebietes aufgezeigt.

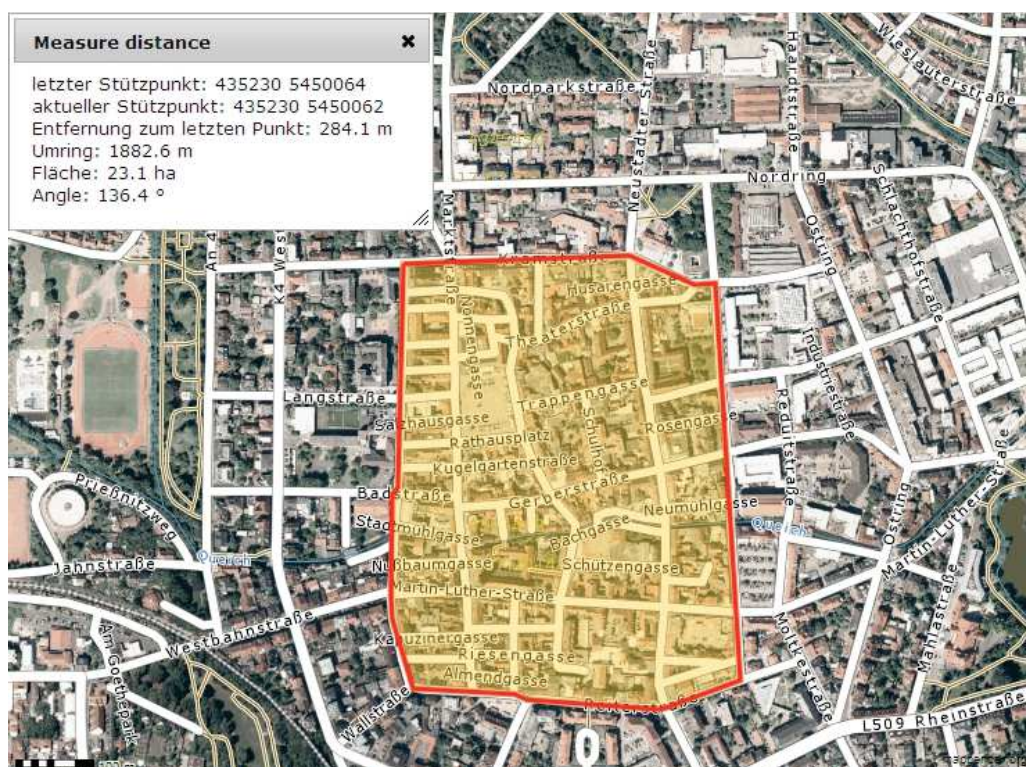


Abbildung 1: Untersuchungsgebiet in der Innenstadt

Leerstandserhebung in der Landauer Kernstadt – Eine Untersuchung des BUND Südpfalz

Anhand unserer Beobachtungen und Befragungen wurden die in Frage kommenden Immobilien in drei Kategorien eingeteilt. Leerstehende Immobilien, teilweise leerstehende Immobilien wenn noch Teile des Gebäudes genutzt wurden und möglicherweise leerstehende Immobilien, wenn nicht zweifelsfrei geklärt werden konnte ob das Gebäude bewohnt wurde oder nicht.

Die Entscheidung in welche der Kategorien ein Gebäude einzuteilen wurde von den beiden Untersuchern in Übereinstimmung getroffen, anhand der Kriterien des äußeren Eindrucks der Gebäude, möglichen Einblicken in das Innenleben sowie der Befragung von Anwohnern. Für den äußeren Eindruck war der Zustand des Hauses wichtig. Ein eingefallenes Dach, eingeschlagene oder fehlende Fensterscheiben oder andere Schäden die das Gebäude unbewohnbar gemacht hätten führten zur Einordnung in die Kategorie leerstehende Immobilien. Ein ungepflegtes Äußeres des Hauses in Kombination mit Eindrücken bezüglich des Zustandes der Innenräume durch Fenster ebenfalls zur Einordnung in diese Kategorie führen. Eine Immobilie welche zweifelsfrei noch teilweise genutzt wurde, sei es als Verkaufsfläche, Lager, Büro oder Wohnraum, wurde in die Kategorie teilweise bewohnt eingetragen, wenn der Eindruck vermittelt wurde, dass zumindest ein Teil der Räume unbenutzt war. Indikatoren dafür ob Räume noch benutzt wurden waren unter anderem das Vorhandensein von lebendigen Topfpflanzen, vollständige Möblierung, offene Fenster und das Fehlen von Staub auf dem Fenster oder im Inneren. Priorität hatte aber in allen Fällen das Wissen von Anwohnern über die Nutzung des Gebäudes.

Von den Gebäuden wurde jeweils die Adresse und die Anzahl der Stockwerke zur späteren Berechnung der Grundfläche und der Wohnfläche gesammelt. Ein ausgebautes Dachgeschoss wurde als ein halbes Stockwerk gewertet, da aufgrund der Dachschräge nicht die gesamte Grundfläche zum Wohnraum dazugerechnet werden kann.

3. Rechnung

Nachdem die Adressen aus diesem Gebiet zusammengetragen worden waren wurde zuerst die Grundfläche der verschiedenen Immobilien mithilfe des Geoportals Rheinland-Pfalz ermittelt. Dabei wurde darauf geachtet, bei der Bestimmung der Grundfläche nur die des Gebäudes zu bestimmen. Eventuell vorhandene Innenhöfe oder Gärten wurden ignoriert.

Die Bestimmung des potenziellen Wohnraums gestaltete sich schwieriger, da es nicht möglich war die Baupläne der Gebäude einzusehen. Aus diesem Grund wurde für die Berechnung angenommen, dass 20% der Grundfläche nicht als Wohnraum gewertet werden kann und in Form von Wänden, Treppenhäusern oder ähnlichem vorliegt. Für die endgültige Berechnung wurde die ermittelte Grundfläche mit der Anzahl der Stockwerke multipliziert und danach vom Ergebnis 20% abgezogen.

$$(I) \quad \text{Grundfläche} * \text{Anzahl Stockwerke} * 0,8 = \text{Wohnfläche}$$

Die Berechnung der Flächenangaben erfolgte in der Einheit Quadratmeter (m²).

Da es für teilweise leerstehende Immobilien schwierig war die genutzte Wohnfläche zu ermitteln, wurde hierbei die verfügbare Wohnfläche mit 50% der errechneten Wohnfläche angegeben und bei einem ausgebauten Dachgeschoss wurde, wie oben erwähnt, auch nur von der Hälfte der Grundfläche als Wohnfläche ausgegangen.

Da die Wohnfläche an sich aber noch nichts über die Anzahl der Menschen aussagt die dort Leben können, wurde anhand der errechneten Wohnfläche eine zweiter Rechnung durchgeführt. Auf Seite 48 in des Wohnraumversorgungskonzepts der Firma InWIS (2016) werden als akzeptable Größen für Sozialwohnungen für eine Person 50 m² angegeben und für vier Personen 90 m². Basierend auf diesen Zahlen haben wir die Anzahl der Wohnungen für eine Person und vier Personen berechnet, welche in den Immobilien dem errechneten Wohnraum nach Platz hätten. Dabei wurden die Flächenangaben durch die Größe der Wohnung geteilt und das Ergebnis abgerundet.

4. Ergebnisse

4.1. Grundfläche und der Wohnfläche

Insgesamt wurden in der Kategorie leerstehende Immobilien 29 Gebäude gefunden. Als teilweise leerstehend wurden 16 Gebäude identifiziert und möglicherweise leerstehend waren acht Gebäude.



Abbildung 2: Lage der leerstehenden Immobilien in der Innenstadt von Landau (gefundene Immobilien sind grün eingefärbt).

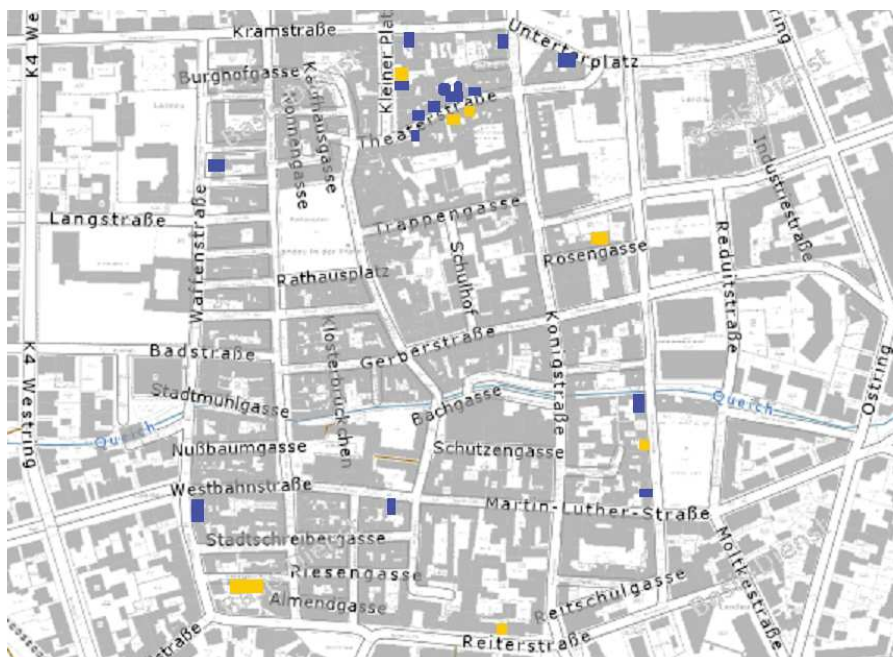


Abbildung 3: Lage der teilweise leerstehenden und möglicherweise leerstehenden Immobilien. (teilweise leerstehende in blau und möglicherweise leerstehende in gelb)

Leerstandserhebung in der Landauer Kernstadt – Eine Untersuchung des BUND Südpfalz

In den Abbildungen 2 und 3 sind Karten der Landauer Innenstadt, auf denen die Standorte der gefundenen Immobilien farblich markiert sind.

In den Tabellen 1, 2, und 3 befindet sich eine Auflistung der entsprechenden Gebäude, der Anzahl ihrer Stockwerke, ihrer gemessenen Grundflächen und ihrer geschätzten Wohnflächen. In Tabelle 4 befinden sich die zusammengefassten Ergebnisse.

| Adresse | Stockwerke | Grundfläche in m ² | Wohnfläche (geschätzt) in m ² |
|-------------------------|------------|-------------------------------|--|
| Badstraße 17 | 3 | 87,9 | 210,96 |
| Burghofgasse 2 | 2,5 | 92,3 | 184,6 |
| Gymnasiumstraße 1 | 3 | 143 | 343,2 |
| Gymnasiumstraße 2 | 1 | 105,8 | 84,64 |
| Gymnasiumstraße 4 | 3 | 246,1 | 590,64 |
| Königsstraße 68 | 3 | 541,6 | 1299,84 |
| Kugelgartenstraße 13 | 2 | 63,2 | 101,12 |
| Marktstraße 88 | 3 | 152,9 | 366,96 |
| Marktstraße 95 | 4 | 249,7 | 799,04 |
| Marktstraße 99 | 2 | 159,8 | 255,68 |
| Martin-Luther-Straße 13 | 2 | 777,5 | 1244 |
| Martin-Luther-Straße 16 | 4 | 46,4 | 148,48 |
| Mauergasse 1 | 1,5 | 45 | 54 |
| Mauergasse 3 | 2 | 105,6 | 168,96 |
| Neumühlgasse 6 | 3 | 352 | 844,8 |
| Nussbaumgasse 8 | 2,5 | 169,4 | 338,8 |
| Reiterstraße 11 | 3 | 388,9 | 933,36 |
| Reiterstraße 13 | 3 | 160,4 | 384,96 |
| Reiterstraße 15 | 3 | 376 | 902,4 |
| Reitschulgasse 1 | 1 | 579,4 | 463,52 |
| Riesengasse 5 | 3 | 398,8 | 957,12 |
| Riesengasse 10 | 2 | 119,9 | 191,84 |
| Salzhausgasse 2 | 2 | 317,2 | 507,52 |
| Stadtschreibergasse 1 | 4 | 59,3 | 189,76 |
| Stadtschreibergasse 9 | 2 | 168,8 | 270,08 |
| Trappengasse 2 | 3 | 69,4 | 166,56 |
| Trappengasse 6 | 2 | 74,9 | 119,84 |
| Waffenstraße 11 | 2,5 | 153,8 | 307,6 |
| Waffenstraße 19 | 3 | 61,8 | 148,32 |
| Insgesamt | | 6266,8 | 12578,6 |

Tabelle 1: Grundflächen und Wohnflächen der leerstehenden Immobilien

Leerstandserhebung in der Landauer Kernstadt – Eine Untersuchung des BUND Südpfalz

| Adresse | Stockwerke | Grundfläche in m ² | Wohnfläche (geschätzt) in m ² (50%) |
|-------------------------|------------|-------------------------------|--|
| Kleiner Platz 9 | 4 | 260,4 | 416,64 |
| Königsstraße 4 | 3 | 50,1 | 60,12 |
| Königsstraße 6 | 3 | 62 | 74,4 |
| Kramgasse 4 | 3 | 145 | 174 |
| Martin-Luther-Straße 12 | 3 | 64,6 | 77,52 |
| Theaterstraße 10 | 3 | 384,5 | 461,4 |
| Theaterstraße 11 | 3 | 100,5 | 120,6 |
| Theaterstraße 15 | 3 | 232 | 278,4 |
| Theaterstraße 17 | 3 | 136,6 | 163,92 |
| Theaterstraße 19 | 3 | 107 | 128,4 |
| Theaterstraße 23 | 3 | 69,2 | 83,04 |
| Untertorplatz 2 | 2 | 222 | 177,6 |
| Waffenstraße 9 | 3 | 72,8 | 87,36 |
| Waffenstraße 23 | 2 | 322,7 | 258,16 |
| Weißquartierstraße 22 | 2 | 250,4 | 200,32 |
| Weißquartierstraße 38 | 2 | 46,8 | 37,44 |
| Insgesamt | | 2526,6 | 2799,32 |

Tabelle 2: Grundflächen und ungenutzte Wohnflächen der teilweise leerstehenden Immobilien

| Adresse | Stockwerke | Grundfläche in m ² | Wohnfläche (geschätzt) in m ² |
|--------------------------|------------|-------------------------------|--|
| Kleiner Platz 5 | 2 | 107,5 | 172 |
| Kleiner Platz 7 | 2 | 32,4 | 51,84 |
| Reiterstraße 1 | | | |
| Ehemaliges Fabrikgelände | 3 | 397,2 | 953,28 |
| Reiterstraße 25 | 2 | 121,8 | 194,88 |
| Rosengasse 9 | 3 | 216,2 | 518,88 |
| Theaterstraße 16 | 3 | 92,1 | 221,04 |
| Theaterstraße 20 | 3 | 90,7 | 217,68 |
| Weißquartierstraße 28 | 2 | 76,5 | 122,4 |
| Insgesamt | | 1134,4 | 2452 |

Tabelle 3: Grundflächen und Wohnflächen der möglicherweise leerstehenden Immobilien

| Fazit | Grundfläche in m ² | Wohnfläche (geschätzt) in m ² |
|--|-------------------------------|--|
| Leerstehende Immobilien | 6266,8 | 12578,6 |
| Teilweise leerstehende Immobilien | 2526,6 | 2799,32 |
| Möglicherweise leerstehende Immobilien | 1134,4 | 2452 |
| Insgesamt | 9927,8 | 17829,92 |

Tabelle 4: Ergebnisse der Berechnung der Grundfläche und der Wohnfläche

Leerstandserhebung in der Landauer Kernstadt – Eine Untersuchung des BUND Südpfalz

Insgesamt ergaben die Berechnungen ein Potential in der Landauer Innenstadt von 6266,8 m² Grundfläche und 12578,6 m² Wohnraum für Leerstehende Immobilien. Für teilweise leerstehende Immobilien Ergaben sich Werte von 2526,6 m² und 2799,32 m² und für möglicherweise leerstehende Immobilien 1134,4 m² und 2452 m².

Insgesamt ergibt dies eine Grundfläche von 9927,8 m² und eine Wohnfläche von 17829,92 m².

4.2. Anzahl an Wohnungen

In den folgenden Tabellen 5, 6 und 7 befinden sich die die Adressen der Immobilien sowie die Ergebnisse der Umrechnung der Wohnfläche in Wohnungen zu 50 m² und 90 m². In Tabelle 8 werden die Ergebnisse zusammengefasst.

| Adresse | Wohneinheiten 1 Person (50 m ² +)) | Wohneinheiten 4 Personen (90 m ² +)) |
|-------------------------|--|--|
| Badstraße 17 | 4 | 2 |
| Burghofgasse 2 | 3 | 2 |
| Gymnasiumstraße 1 | 6 | 3 |
| Gymnasiumstraße 2 | 1 | 0 |
| Gymnasiumstraße 4 | 11 | 6 |
| Königsstraße 68 | 25 | 14 |
| Kugelgartenstraße 13 | 2 | 1 |
| Marktstraße 88 | 7 | 4 |
| Marktstraße 95 | 15 | 8 |
| Marktstraße 99 | 5 | 2 |
| Martin-Luther-Straße 13 | 24 | 13 |
| Martin-Luther-Straße 16 | 2 | 1 |
| Mauergasse 1 | 1 | 0 |
| Mauergasse 3 | 3 | 1 |
| Neumühlgasse 6 | 16 | 9 |
| Nussbaumgasse 8 | 6 | 3 |
| Reiterstraße 11 | 18 | 10 |
| Reiterstraße 13 | 7 | 4 |
| Reiterstraße 15 | 18 | 10 |
| Reitschulgasse 1 | 9 | 5 |
| Riesengasse 5 | 19 | 10 |
| Riesengasse 10 | 3 | 2 |
| Salzhausgasse 2 | 10 | 5 |
| Stadtschreibergasse 1 | 3 | 2 |
| Stadtschreibergasse 9 | 5 | 3 |
| Trappengasse 2 | 3 | 1 |
| Trappengasse 6 | 2 | 1 |
| Waffenstraße 11 | 6 | 3 |
| Waffenstraße 19 | 2 | 1 |
| Insgesamt | 236 | 126 |

Tabelle 5: Anzahl an möglichen Wohnungen in den leerstehenden Immobilien

Leerstandserhebung in der Landauer Kernstadt – Eine Untersuchung des BUND Südpfalz

| Adresse | Wohneinheiten 1 Person (50 m ² +)) | Wohneinheiten 4 Personen (90 m ² +)) |
|-------------------------|--|--|
| Kleiner Platz 9 | 8 | 4 |
| Königsstraße 4 | 1 | 0 |
| Königsstraße 6 | 1 | 0 |
| Kramgasse 4 | 3 | 1 |
| Martin-Luther-Straße 12 | 1 | 0 |
| Theaterstraße 10 | 9 | 5 |
| Theaterstraße 11 | 2 | 1 |
| Theaterstraße 15 | 5 | 3 |
| Theaterstraße 17 | 3 | 1 |
| Theaterstraße 19 | 2 | 1 |
| Theaterstraße 23 | 1 | 0 |
| Untertorplatz 2 | 3 | 1 |
| Waffenstraße 9 | 1 | 0 |
| Waffenstraße 23 | 5 | 2 |
| Weißquartierstraße 22 | 2 | 2 |
| Weißquartierstraße 38 | 0 | 0 |
| Insgesamt | 47 | 21 |

Tabelle 6: Anzahl an möglichen Wohnungen in den teilweise leerstehenden Immobilien

| Adresse | Wohneinheiten 1 Person (50 m ²) | Wohneinheiten 4 Personen (90 m ² +)) |
|--------------------------|---|--|
| Kleiner Platz 5 | 3 | 1 |
| Kleiner Platz 7 | 1 | 0 |
| Reiterstraße 1 | | |
| Ehemaliges Fabrikgelände | 19 | 10 |
| Reiterstraße 25 | 3 | 2 |
| Rosengasse 9 | 10 | 5 |
| Theaterstraße 16 | 4 | 3 |
| Theaterstraße 20 | 4 | 3 |
| Weißquartierstraße 28 | 2 | 1 |
| Insgesamt | 46 | 25 |

Tabelle 7: Anzahl an möglichen Wohnungen in den möglicherweise leerstehenden Immobilien

| Fazit | Wohneinheiten 1 Person (50 m ² +)) | Wohneinheiten 4 Personen (90 m ² +)) |
|--|--|--|
| Leerstehende Immobilien | 236 | 126 |
| Teilweise leerstehende Immobilien | 47 | 21 |
| Möglicherweise leerstehende Immobilien | 46 | 25 |
| Insgesamt | 329 | 172 |

Tabelle 8: Gesamtanzahl an möglichen Wohnungen

Für die leerstehenden Immobilien in der Innenstadt ergab sich die Möglichkeit für 236 Wohnungen mit einer Größe von mindestens 50 m² oder 126 Wohnungen mit einer Größe von mindestens 90 m². Dies entspricht Wohnraum für 126, bzw. 504 Personen. Für die teilweise leerstehenden

Immobilien ergaben sich 47 bzw. 21 Wohnungen mit Platz für 47 bzw. 84 Personen und für die möglicherweise leerstehenden Immobilien 46 bzw. 25 Wohnungen für 46 bzw. 100 Personen. Insgesamt ergeben sich daraus also 329 Wohnungen mit einer Größe von 50 m², welche Platz für jeweils eine Person bieten sollen, oder 172 Wohnungen mit einer Größe von 90 m² für vier Personen, was insgesamt Platz für 688 Personen entspricht.

Im Anschluss befinden sich noch zwei Pläne der Innenstadt mit den eingezeichneten Positionen der gefundenen Stadtorte. Abbildung 1 zeigt die Stadtorte der gefundenen leerstehenden Objekte und Abbildung 2 die der teilweise leerstehenden und die der möglicherweise leerstehenden.

5. Diskussion

Da viele Immobilien baufällig oder längere Zeit unbewohnt waren, lassen sich die meisten nicht sofort nutzen um den benötigten Wohnraum zu schaffen. Viele müssen erst renoviert werden oder im manchen Fällen das ganze Gebäude abgerissen und ein neues gebaut. Es handelt sich hierbei also um potentiellen Wohnraum der in den nächsten Jahren erschlossen werden könnte. Während die Grundflächen der Gebäude möglichst genau berechnet wurden, handelt es sich bei der Berechnung des Wohnraums, und damit auch um die daraus errechneten Wohnungszahlen, um Schätzungen. Es wurde versucht die Schätzungen realistisch zu halten, aber zur Sicherheit das Potential besser zu unterschätzen als zu überschätzen. Deswegen wurde auch bei den teilweise leerstehenden Immobilien nur mit 50% des errechneten Wohnraums gerechnet.

Die Schätzungen waren notwendig geworden, da nicht die notwendigen Informationen über die Innenmaße der Gebäude vorhanden waren um genau Berechnungen durchzuführen. Und ohne diese Kenntnisse war es nicht möglich eine optimale, individuelle Einteilung in Wohneinheiten für die Wohnflächen einzelner Immobilien zu finden.

Insgesamt bestätigte die Untersuchung aber, dass es in Landau selbst noch viel Potential gibt, wenn es um ungenutzten Wohnraum gibt. Selbst ohne die teilweise ungenutzten Immobilien und die möglicherweise leerstehenden Immobilien können theoretisch über einhundert neue Wohnungen in diesem kleinen Teil der Stadt erschlossen werden. Die Anzahl der Wohnungen und der darin lebenden Menschen läge vermutlich in der Mitte der beiden jeweils errechneten Werte, da es unwahrscheinlich ist, dass nur Wohnungen in einer Größe gebaut werden.

6. Literaturverzeichnis

- InWIS Forschung und Beratung GmbH, Wohnraumversorgungskonzept Stadt Landau in der Pfalz, Bochum, 17. Februar 2016