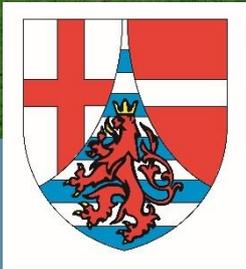




ÖKLE
Büllingen



Vom Altbau zum Umbau
23.11.2017



Leerstands-Kataster

DIE ÖKLE der Gemeinde Büllingen beschäftigt sich 1,5 Jahren mit dem Thema « Umbau alter Bausubstanz ».

- Tag der offenen Türe
- Mundartsendung
- Zeitreise

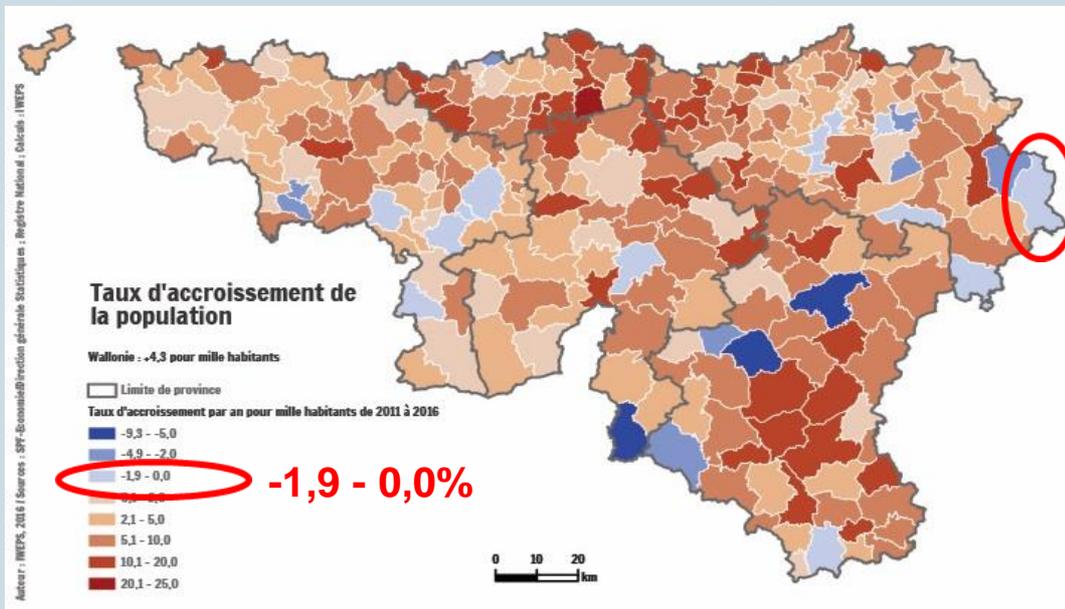
Die Mitglieder der ÖKLE haben mit sehr viel Engagement ein Leerstandskataster für die 27 Ortschaften der Gemeinde Büllingen erstellt.

Für die Entwicklung des Leerstands spielt die Bevölkerungsentwicklung eine grosse Rolle.



Bevölkerungsentwicklung

IWEPS 2015: 2011-2016





Bevölkerungsentwicklung

IWEPS 2015: Demographische Perspektive für 2035

Prognose für

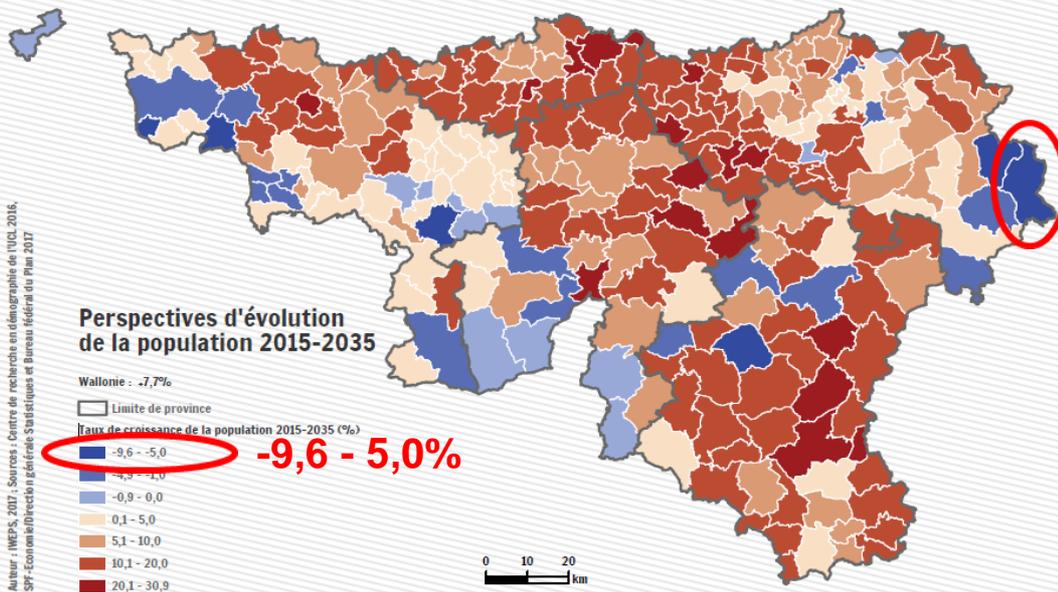
- die Bevölkerungszahl
- ihre Aufteilung auf die Altersgruppen
- die Haushaltsgröße

unter der Bedingung, dass die Entwicklung ähnlich verläuft, wie die gemachten Beobachtungen zwischen 2000 und 2015, dann...



-9,6% à +30,8%

Si une croissance de +7,7 % de la pop. wallonne est attendue entre 2015 et 2035, les évolutions selon les communes iront de -9,6 % à +30,8 %

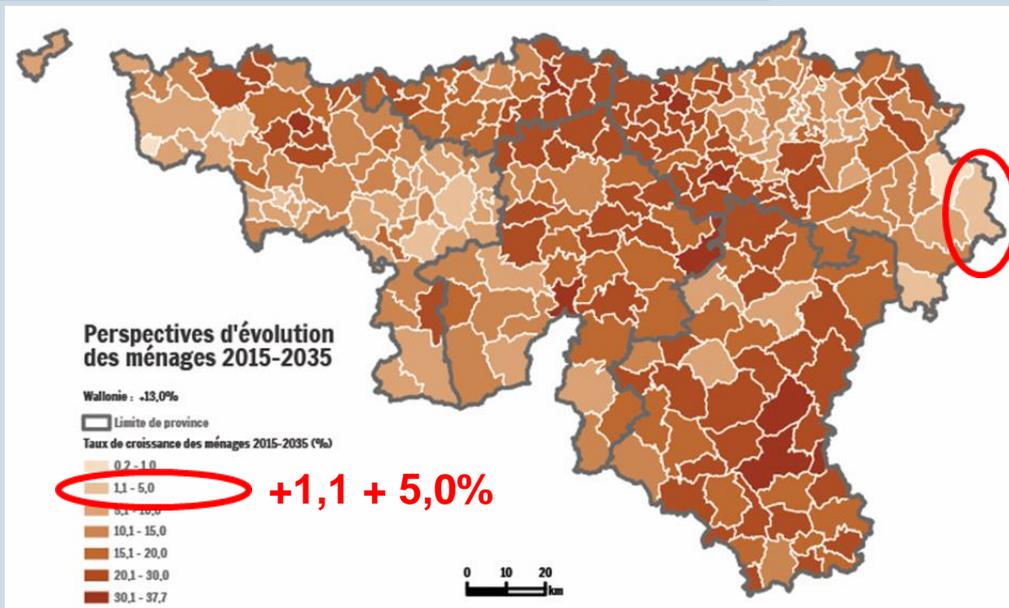


Büllingen
-7,89%

Auteur : IWEPS, 2017 ; Sources : Centre de recherche en démographie de l'UCI, 2016, SPF-Economie/Direction générale Statistiques et Bureau fédéral du Plan 2017

Haushaltsentwicklung

IWEPS: 2015-2035



Büllingen
+3,45%



In Zahlen für Büllingen

Perspektiven IWEPS (2016)	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2035	2015-2035 (%)
Gesamtbevölkerung	5503	5407	5291	5174	5069	- 434	- 7,89%
0-19 Jahre	1261	1121	1036	987	924	- 337	- 26,72%
20-64 Jahre	3159	3129	3003	2788	2609	- 550	- 17,41%
65 Jahre und mehr	1083	1157	1251	1399	1536	+ 453	+ 41,83%
Private Haushalte	2263	2300	2345	2338	2341	+ 78	+ 3,45%



Prognose

Das heißt:

- **weniger junge Familien (0-30 Jahre)**
- **weniger Schulkinder und Schulen (0-12 Jahre)**
- **weniger Häusle-Bauer (20-64 Jahre)**
- **weniger Bedarf an Einfamilienhäusern (0-64 Jahre)**
- **weniger Nachwuchs für Vereine (20-64 Jahre)**

Aber auch:

- **mehr seniorenrechtliche Wohnungen (65+ Jahre)**
- **mehr Bedarf an Ärzten, Pflege, Nahversorgung, Seniorenbetreuung (65+ Jahre)**



Prognose

Das heißt (wahrscheinlich) in Bezug auf die Gebäude:

- **(nur) Neue Einfamilienhäuser am Ortsrand sind keine Antwort auf diese Zahlen**
- **Seniorengerechte Umbauten oder Mehrgenerationenhäuser sind Bauten mit Zukunft**
- **Kleinere Wohneinheiten werden gefragt sein, da**
 - **weniger Bevölkerung**
 - **mehr Haushalte**



Leerstands-Kataster

Leerstandskataster der ÖKLE für die 27 Ortschaften der Gemeinde Büllingen:

- **Durch Ehrenamtliche erstellt, ohne Gewähr**
- **Die Hintergrundkarte datiert von 2009**
- **Häuser, die fehlen, können Sie auf den Karten mit Klebepunkten hinzufügen!**

Prognose in Zahlen

Stand Ende 2017 (Leerstandskataster)

- 108 leerstehende Wohnhäuser
- 489 Häuser mit nur Bewohnern über 70 Jahre

Grobe Prognose bis **2035/2045**=
 $108 + 489 =$ **597 Häuser werden einen
Übernahmekandidat brauchen!**

Jedoch Anstieg der Anzahl Haushalte
bis 2035= +3,45% => **+78 Haushalte**





Prognose in Zahlen

VERTEILUNG AUF DIE ALTGEMEINDEN

	Altgemeinde Büllingen	Altgemeinde Rocherath	Altgemeinde Manderfeld	Altgemeinde Schönberg	TOTAL
LEERSTANDSKATASTER DER ÖKLE BÜLLINGEN					
Total Leerstand Wohnhäuser	39	29	38	2	108
Total Gebäude mit allen Bewohnern älter als 70 Jahre	225	113	131	20	489
TOTAL	264	142	169	22	597



Prognose in Zahlen

VERTEILUNG AUF DIE ALTGEMEINDEN					
	LEERSTANDSKATASTER DER ÖKLE BÜLLINGEN	Altgemeinde Büllingen	Altgemeinde Rocherath	Altgemeinde Manderfeld	Altgemeinde Schönberg
	Leerstand Wohnhäuser auf 100 Einwohner	0,36-2,16	2,06-2,17	0,00-26,67	0,00-25,00

FAZIT

Leerstand hat einen Einfluss auf die Dorfentwicklung:

- Leerstände stehen sehr oft im Dorfzentrum => leerer Ortskern, weniger Leben im Dorf
- Der Bestand wird nicht genutzt
- Fehlende Wertschätzung der Baukultur und Identität des Ortes
- schlechtes Image für das Dorf: Schwierigkeit Touristen oder neue Bewohner zu gewinnen

Viel Leerstand produziert immer mehr Leerstand: Abwärtsspirale

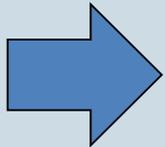
ACHTUNG:



Jeder Leerstand ist negativ für die Zukunft Ihres Dorfes.

FAZIT

Was kann man für eine gute Dorfentwicklung tun?



Umbau statt Neubau

Jedes Haus, das umgebaut wird, trägt zu einer positiven Dorfentwicklung bei!

Im Umbau liegt die Chance
für die Zukunft der Dörfer



TIPPS FÜR BAUWILLIGE...

Sie suchen eine Baustelle im Ortskern?
Dort sind Baugrundstücke oft

- rar gesäht
- werden nicht veräußert
- sind noch sehr groß und müssten vorab parzelliert werden.

Vor allem dort, wo es schwierig ist,
Bauland zu erwerben, kann der
Hauskauf neue Möglichkeiten
eröffnen.

➡ Mit dem Kauf eines Altbaus im Ortskern kaufen Sie auch die schöne Lage!



VORTEILE - ALTBAU



- Die Lage ist oft zentral (Bushaltestelle, Schule, Vereinshaus,... in der Nähe)
- Die Anschlussinfrastruktur ist meist vorhanden (Strom-, Wasser-, Telefon-, Kanalanschluss) => Einsparung zusätzlicher Kosten
- Das Haus und der Garten haben meist schon Atmosphäre







VORTEILE - UMBAU



- große Volumen (Stall, Scheune,...) oder Nebengebäude eröffnen ungeahnte Möglichkeiten
=> das zusätzliche Raumpotential ist vielfältig nutzbar als Garage, Werkstatt, Gartenhaus, Holzlager,...
- Wer kann sich das schon bei einem Neubau leisten?



VORTEILE - UMBAU



- große Volumen (Stall, Scheune,...) oder Nebengebäude eröffnen ungeahnte Möglichkeiten
=> das zusätzliche Raumpotential ist vielfältig nutzbar als Garage, Werkstatt, Gartenhaus, Holzlager,...

Wer kann sich das schon bei einem Neubau leisten?



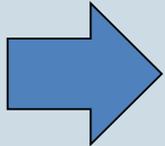
ACHTUNG:

Beim Neubau kommen diese Kosten später noch hinzu und werden bei der ersten Vergleichsrechnung meistens nicht berücksichtigt.



TIPPS FÜR BAUWILLIGE...

Was kann **ICH** für eine gute Dorfentwicklung tun?



Umbau statt Neubau

Jedes Haus, das umgebaut wird, trägt zu einer positiven Dorfentwicklung bei!

Im Umbau liegt die Chance
für die Zukunft der Dörfer!





TIPPS FÜR EIGENTÜMER...

Sie besitzen eine leerstehende Immobilie?
Warten Sie nicht mit dem Verkauf!

Aber Ihr Preis spielt eine wichtige Rolle!!!

Damit Ihr Dorf auch noch in 20 Jahren lebenswert ist
müssen junge, hiesige Familien die Möglichkeit bekommen

- im Ort wohnen zu bleiben
- Altbauten zu übernehmen.



TIPPS FÜR EIGENTÜMER...

ACHTUNG:

Die Zahl der zu kaufenden Häuser wird steigen,
 ⇒ ein Überangebot entsteht,
 ⇒ die Preise sinken (oder werden sinken),



Mit jedem weiteren Leerstand verliert auch Ihr Haus an Wert!

Beispiel: deutsche Eifel

	<p>Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, großem Ga... Bauernhaus in Arzfeld</p> <p>Garten EBK</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kaufpreis</th> <th>Wohnfläche</th> <th>Grundstücksfläche</th> <th>Zimmer</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>89.000 €</td> <td>150 m²</td> <td>3.740 m²</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table>	Kaufpreis	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer	89.000 €	150 m ²	3.740 m ²	6
Kaufpreis	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer						
89.000 €	150 m ²	3.740 m ²	6						
	<p>Bauernhaus mit Potential für kleines Geld! Bauernhaus in Metterich</p> <p>Balkon</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kaufpreis</th> <th>Wohnfläche</th> <th>Grundstücksfläche</th> <th>Zimmer</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>73.000 €</td> <td>120 m²</td> <td>318 m²</td> <td>7</td> </tr> </tbody> </table>	Kaufpreis	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer	73.000 €	120 m ²	318 m ²	7
Kaufpreis	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer						
73.000 €	120 m ²	318 m ²	7						
	<p>*LASSEN SIE IHR ALTES BAUERNHAUS zu neuem Gl... Bauernhaus in Steinborn</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kaufpreis</th> <th>Wohnfläche</th> <th>Grundstücksfläche</th> <th>Zimmer</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>32.000 €</td> <td>200 m²</td> <td>559 m²</td> <td>7</td> </tr> </tbody> </table>	Kaufpreis	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer	32.000 €	200 m ²	559 m ²	7
Kaufpreis	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer						
32.000 €	200 m ²	559 m ²	7						

TIPPS FÜR EIGENTÜMER...

Beispiel: Sizilien: Ein-Euro-Häuser

- Zur Wiederbelebung des Ortes
- Zur Aufwertung historisches Zentrum
- Bedingung: Der Käufer muss das Gebäude restaurieren

Italien: Initiative soll den sizilianischen Ort Gangi wiederbeleben und das historische Zentrum aufwerten - Käufer muss Gebäude restaurieren

Ein-Euro-Häuser gegen das Aussterben

VON LENA KLIMKEIT

In Gangi kostet ein Haus fast so viel wie ein Espresso. Egidia de Benedictis glaubte ihren Augen nicht, als sie das las. „Wie kann das sein? Das müssen wir uns ansehen!“, habe sie zu ihrem Mann gesagt. Und so reiste das Paar aus Belgien in den kleinen sizilianischen Ort zwischen Catania und Palermo. In dem es sie wirklich gibt: Häuser für einen Euro.

In Gangi ist wenig zu spüren von der Quiétude und dem Durcheinander Palmers, das zwei Autostunden entfernt liegt. Der Ort wurde auf einen Balken geholt. Biswa 6.200



Blick auf den sizilianischen Ort Gangi, in dem es Häuser für einen Euro zu kaufen gibt.



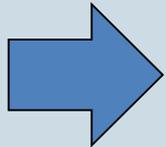
Das belgische Ehepaar Egidia und Hubert Jean-Claude de Benedictis vor einem Haus in Gangi. Fotos: Lena Klimkeit

sehen die Häuser vielleicht ganz süß aus, aber man muss wirklich alles von Null anfangen. Und wenn man ein Haus für einen Euro kauft, hat man auch sein ganzes Leben Zeit um zu renovieren.“

Radulescu ist Künstlerin und Designerin. Wie ihr Haus nach dem Umbau aussieht, hat sie sich selbst ausgedacht: Im untersten Stockwerk ein Atelier entstehen. Eine Heizung muss noch eingebaut werden und die Hälfte der Treppenhäuser neu gemacht werden. Wenn das Haus einmal fertig ist, könnte sie sich vorstellen, Deutschland für immer zu verlassen und auf Sizilien zu leben - aber nur, wenn sie

FÜR EIGENTÜMER...

Was kann **ICH** für eine gute Dorfentwicklung tun?



**Verkauf zu moderaten
Preisen an Einheimische**

**Im Umbau liegt die Chance
für die Zukunft der Dörfer!**





VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Begleitung ÖKLE Büllingen

Sabine Mennicken

WFG Ostbelgien

Quartum Business Center

Hütte 79/20

B-4700 Eupen

 +32 (0)496 / 129466

 +32 (0)87 / 74 33 50

 sabine.mennicken@wfg.be

Schöffe Ländliche Entwicklung

Wolfgang Reuter

Gemeindeverwaltung

Büllingen

Schwarzenbach 4

B-4760 Büllingen

 +32 (0)476 / 818619

 +32 (0)80 / 640021

 reuterwolfgang@bkynet.be

