

Dokumentation

Fachforum

Aktives Leerstandsmanagement in ländlich-peripheren Räumen

Nützliches Instrumentarium oder aussichtslose Anstrengung?

Aufwand & Nutzen - Erfolgsfaktoren & Stolpersteine

Donnerstag, 27.09.2018

Bauhaus-Universität Weimar

9.00 – 16.30 Uhr

Geschwister-Scholl-Straße 8, Weimar

Begrüßung & Einstieg

Prof. Dr. Max Welch Guerra, Leiter der Professur Raumplanung und Raumforschung und Mitarbeiterin Ulla Schauber begrüßten im Namen aller Mitveranstalter*innen und Kooperationspartner*innen die Teilnehmer*innen. Es nahmen 88 Gäste aus 10 Bundesländern teil, darunter Bürgermeister*innen aus sieben Städten, Gemeinden und Verbandsgemeinden, Vertreter*innen aus Ministerien und Landesverwaltungen, zahlreiche Verwaltungsmitarbeiter*innen aus Landkreisen, Regionalmanagements und Kommunen sowie zivilgesellschaftliche Akteur*innen aus Bürgerinitiativen und engagierten Unternehmen. Vertreter*innen von fünf Hochschulen, Forschungsinstitutionen und Planungsbüros rundeten den Teilnehmerkreis ab. Die erreichte Mischung unterstützte das angestrebte Ziel eines praxisnahen Erfahrungsaustausches zwischen Wissenschaft und Praxis.

Bundesweit forcieren und betreiben seit ca. 10 – 15 Jahren zahlreiche Kommunen, Gemeindeverbände und Regionen Ortsinnenentwicklungsinitiativen und Leerstandsmanagements. Diese sind inhaltlich zum Teil sehr unterschiedlich ausgerichtet und strukturell organisiert. Es kommen verschiedenste Instrumente und Bausteine zur Anwendung.



Kümmerer
Potenzialbörse
Imagekampagne Altbauusanierung Ortskernüberplanung
Künstlerische Inszenierung **Bauherrenberatung**
Sanierungswettbewerb Flächen-Neuordnungen städtebauliche Gebote
Revolvierender Siedlungsfonds **Leerstandsmanager** **Vermarktung**
Aktivierende Eigentümeransprache interkommunaler Innenentwicklungsbeschluss
interkommunales Förderprogramm Altbauusanierung
Aktives Leerstandsmanagement
Zwischennutzung **Innenentwicklungsoffensive** **Ortskernüberplanung**
Rücknahme Neubauland **Strategisches Management** Regionale Netzwerke
Qualifizierte Erfassung interkommunale Entwicklungskonzepte
Gestaltungsfibel **Immobilienbörse**
ehrenamtliche Leerstandslotsen

*Bausteine und Instrumente aktiver
Leerstandsmanagements und
Innenentwicklungsinitiativen*

Ebenfalls seit 10 bis 15 Jahren fördern verschiedenste Bundes- und Landesministerien Forschungs- und Modellvorhaben in den Themenfeldern Demografischer Wandel, Schrumpfung, Leerstand und Ortsinnenentwicklung. Einzelne Instrumente und Aktivitäten der Leerstandsoffensiven werden – in allen Bundesländern unterschiedlich - finanziell unterstützt, z.B. über das europäische Förderprogramm LEADER, Bund-Länder-Förderprogramme, Städtebauförderung, Dorferneuerung und andere Programme.



Ein deutschlandweiter Überblick über Ortsinnenentwicklungsinitiativen und aktive Leerstandsmanagements, die angewandten Instrumente sowie langjährige Beobachtungen und Evaluierungen fehlen jedoch bislang - und dies sowohl seitens der verschiedenen Fördermittelgeber von Bund und Ländern als auch seitens der Wissenschaft. Nach Ablauf der meist sehr kurzen Modellzeiträume stehen hierfür i.d.R. keine Ressourcen zur Verfügung. Im laufenden Tagesgeschäft können die Kommunen bzw. interkommunalen Allianzen dies nicht leisten. Eine Abstimmung zwischen den Fördergeldgebern und Förderprogrammen wird vielerorts vermisst.



Diese Ausgangsbedingungen waren Anlass und Zielstellung für das Fachforum. So sollten aktive und strategische Leerstandsmanagements und Leerstandsoffensiven vorgestellt, Erfolgsfaktoren und Stolpersteine kritisch diskutiert, Erfahrungen offen ausgetauscht und Netzwerke aufgebaut werden; immer mit dem Fokus auf interkommunale Ansätze kleiner Städte und Gemeinden in ländlich-peripheren Räumen.

Impulsvortrag

Im Anschluss an den kurzen Einstieg durch die Gastgeber*innen übernahm Tagungsmoderatorin Ulrike Jurrack das Wort und führte Frau Dr. Müller-Herbers, die Referentin des Impulsvortrags, ein.



Frau Dr. Sabine Müller-Herbers ist als Projektleiterin beim Planungs- und Consulting-Unternehmen BAADER KONZEPT GmbH seit vielen Jahren mit den Themen kommunales Flächenmanagement, Stadtplanung und Dorferneuerung aber auch mit Beteiligungsverfahren und Moderation betraut. Durch ihre Zusammenarbeit mit zahlreichen Kommunen und Gemeindeallianzen v.a. im süddeutschen Raum verfügt Sie über einen reichen Erfahrungsschatz und Überblick. Aktuell ist das Büro beauftragt, die über 10-jährigen Innenentwicklungsaktivitäten der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal zu evaluieren.



Mit ihrem Vortrag „*Vielfältige Initiativen und Aktivitäten zum Umgang mit Leerstand in ländlich-peripheren Regionen - ein Überblick*“ führte Frau Dr. Müller-Herbers in das Themenfeld ein und gab einen Überblick in die Vielfalt der unterschiedlichen Ansätze, Phasen und Bausteine aktiver, interkommunaler Leerstandsmanagements und Innentwicklungsinitiativen. Abschließend fasste sie die wichtigsten Herausforderungen und Erfolgsfaktoren einer erfolgreichen Ortsinnenentwicklung in ländlich-peripheren Räumen zusammen. Betont wurden die Aspekte „politischer Wille“, „Sensibilisierung und Bewusstseinsbildung der Räte und der Bewohnerschaft“ sowie die notwendige gesamtgemeindliche und interkommunale Bedeutung und Bearbeitung des Themas.



Die Präsentation „*Vielfältige Initiativen und Aktivitäten zum Umgang mit Leerstand in ländlich-peripheren Regionen - ein Überblick*“ steht als Download zur Verfügung.

Blitzpräsentationen - Fallbeispiele

Dem Impulsvortrag folgten vier Blitzpräsentationen á 15 Minuten über Ortsinnenentwicklungsinitiativen und strategische Leerstandsmanagements in Thüringen, Sachsen-Anhalt und Bayern. Dank der gemeinsamen Präsentation der Fallbeispiele durch die jeweiligen Bürgermeister*innen und begleitenden Planungsbüros wurden die Praxisbeispiele aus verschiedenen Blickwinkeln betrachtet und reflektiert. Die vier Beispiele und ihre Vertreter*innen spiegeln sehr deutlich die vielfältigen Ansätze und Herangehensweisen an das Thema aber auch die Anwendung und Umsetzung verschiedenster Instrumente und Aktivitäten wider. Allen gemein, ist der regionale Ansatz bzw. die interkommunale Zusammenarbeit.

Initiative Rodachtal

Die Initiative wurde vorgestellt durch Frank Neumann (IPU GmbH) und Christine Bardin, Bürgermeisterin der Stadt Ummerstadt und stellvertretende Vorsitzende der Initiative Rodachtal. Ummerstadt ist mit 470 Einwohnern (EW) die kleinste Stadt Thüringens. Die IPU GmbH (Erfurt) berät und begleitet die Initiative Rodachtal von Beginn an. Durch die Beratung und Begleitung zahlreicher ländlich geprägter Gemeinden und Regionen bei deren Ortsinnenentwicklungsaktivitäten und Leerstandsmanagements, verfügt das Büro über umfangreiche Erfahrungen.



Die 2001 gestartete länderübergreifende (Thüringen/Bayern) Initiative Rodachtal versteht sich als Kristallisationspunkt aller Aktivitäten, die der Erhaltung und nachhaltigen Entwicklung und der regionalen Identität im Rodachtal dienen. An der Initiative beteiligen sich derzeit 9 Gemeinden mit rd. 30.000 EW. Eine Erweiterung ist in Vorbereitung.

Ein Schwerpunkt der Initiative ist das Themenfeld Bauen und Wohnen und hier insbesondere der strategische Umgang mit Leerstand und Bauen in der Region.

Besonderheiten der Initiative Rodachtal stellen die eigens entwickelte Leitlinie „Regionale Baukultur“ sowie der regelmäßig ausgelobte regionale Baukulturpreis dar. Das in einem Altbau errichtete Baukompetenzzentrum, veranschaulicht das Thema Flächenmanagement an einem konkreten Ort, auch diente es als gläsernes Anschauungsobjekt während der Sanierungsphase.. Das Baukompetenzzentrum ist gleichzeitig Sitz der Geschäftsstelle der Initiative. Auf Beratung und Qualifizierung wird im Rodachtal besonders großer Wert gelegt. So gibt es beispielsweise verpflichtende Bauherrenberatungen vor der Bewilligung von Fördermitteln. Mitarbeiter der Verwaltungen werden zu Baulotsen ausgebildet. Als Meilenstein und wichtiges Instrument der Initiative wird der gemeinsame Rahmenplan Siedlungsentwicklung betrachtet.

Die Präsentation „Innenentwicklung als regionale Aufgabe - das Projekt Flächenmanagement der Initiative Rodachtal“ steht als Download zur Verfügung.

Link zur Initiative: <https://www.initiative-rodachtal.de>

Interkommunale Allianz Oberes Werntal

Arthur Arnold, Bürgermeister der Gemeinde Euerbach und Gründungsmitglied der interkommunalen Allianz stellte die Initiative vor. Als begleitendes Büro stand Frau Dr. Müller-Herbers von der BAADER KONZEPT GmbH zur Verfügung.



An der 2003 gegründeten interkommunalen Allianz Oberes Werntal beteiligen sich 10 Gemeinden mit 46 Ortsteilen und 51.000 EW. Die Allianz hat sich als Arbeitsgemeinschaft zusammengeschlossen und betreibt ein gemeinsames Allianzmanagement. Zweck der Arbeitsgemeinschaft ist es, Wettbewerbsfähigkeit, Standortbedingungen, Attraktivität und die Gleichwertigkeit der Lebens- und Arbeitsbedingungen für die Region zu sichern und zu steigern. Die Interkommunale Allianz Oberes Werntal ist eine von vier Gemeindeallianzen in der LEADER-Region Schweinfurter Land.

Leerstandsoffensive Brückenland Bayern-Böhmen

Die Leerstandsoffensive Brückenland Bayern-Böhmen präsentierten Reiner Gäbl, Bürgermeister von Eslarn gemeinsam mit Jens Gerhardt, Projektleiter der |u|m|s| Stadtstrategien GmbH in Leipzig. Das Planungsbüro urban management systems aus Leipzig entwickelte die Initiative gemeinsam mit der Region.

2010/11 haben sich unter der Federführung der Gemeinde Altendorf 11 Gemeinden einer LAG zur Leerstandsoffensive Brückenland Bayern-Böhmen zusammengesetzt. In der Grenzregion Oberpfalz/Tschechien war (und ist) das Thema Leerstand ein Tabuthema. Leerstand wird als Verlustsache betrachtet.

Daher setzte das Projekt insbesondere auf Kommunikation, Sensibilisierung und die Einbeziehung der örtlichen Bevölkerung in die Veränderungsprozesse und Ideenentwicklung. Ein Ziel war es, Veränderungen über den Projektzeitraum hinaus anzustoßen und die Leerstandsthematik in ein positives Licht zu rücken. Hierfür wurde intensiv Präsenz vor Ort gezeigt, Zeit investiert und mit kreativen und künstlerischen Mitteln gearbeitet. Vier Hochschulabsolvent*innen der Fachrichtungen Stadtplanung, Raumplanung, Geografie und Architektur wohnten und arbeiteten zehn Monate in einem leerstehenden Gebäude in der Region.

Die eingesetzten dialogorientierten Mittel und Ansätze, die i.d.R. nicht über die Städtebauförderung oder Dorferneuerung gefördert werden, konnten nach Ablauf des Projektzeitraums nicht fortgeführt werden. Der erhoffte Erfolg des Ansatzes blieb bislang aus, dennoch konnten Projekte umgesetzt werden, wie beispielsweise die Reaktivierung und moderne Sanierung des Kommunbrauhaus Eslarn.

Die Präsentation „Leerstandsoffensive Brückenland Bayern-Böhmen“ steht als Download zur Verfügung.

Link zur Initiative: <http://www.leerstandsoffensive.eu>



Wallmeroder Modell: Leben im Dorf – Leben mitten drin

Die im Programm vorgesehene Kurzpräsentation des Wallmeroder Modells „Leben im Dorf – Leben mitten drin“ durch VG-Bürgermeister Klaus Lütkefedder entfiel krankheitsbedingt.

Ersatzweise wurde eine schriftliche Kurzbeschreibung der Initiative angeboten, die als Download zur Verfügung steht.

Link zur Initiative: <http://www.lebenimdorf.de/>



Rückfragen & Diskussion

Im Anschluss an die vier Blitzpräsentationen stellten sich alle Referent*innen einer gemeinsamen Fragerunde.

Auf die Frage der Moderatorin, ob die Referenten in den Präsentationen überraschende, neue Ansätze oder Instrumente für sich entdecken konnten und deren Übertragbarkeit in Erwägung gezogen könnte, hatten alle Referenten Antworten.

Für einige waren die kreativen Ansätze der Öffentlichkeitsarbeit und Sensibilisierung neu und nachahmenswert. Andere waren insbesondere von der Konsequenz einzelner Bürgermeister*innen beeindruckt, auf Grundlage gemeinsamer Erklärungen oder Konzepte die Ausweisung von Neubauland bzw. für die Ortsinnenentwicklung schädliche Maßnahmen zu verhindern. Auch die verschiedenen Formate der Sensibilisierung für das Thema und der Ansprache von Eigen-



tümer*innen und potentiellen Bauherr*innen - inkl. der jungen Generation - wurden als Anregungen aufgenommen. Zugleich wurde das Anwerben junger Menschen zur Innenentwicklung problematisch angesehen, da diese häufig nicht genau wissen, was auf sie zu komme und somit eine finanzielle Überforderung eintreten könne. Eine leichtere Variante stelle eine Sanierung und anschließende Vermietung durch die Kommune dar.

Der These von Ulla Schauber, ob die von allen Referent*innen beschriebenen Ansätze und Maßnahmen im Grunde nicht Standards der klassischen Dorf- und Regionalentwicklung in schrumpfenden ländlichen Räumen sein müssten, folgte ein reger Austausch. Gleichzeitig wurde nach den Konsequenzen für die Organisation und Finanzierung solcher Prozesse und Strukturen gefragt, die solch eine Standardisierung erfordern würde.

Einig waren sich die Referent*innen, dass die Themen Ortsinnentwicklung, Reduzierung des Flächenverbrauchs und Umgang mit Leerstand grundsätzlich Aspekte einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Dorf- und Regionalentwicklung darstellen müssten.

Die zunehmenden Herausforderungen des demografischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandels im ländlichen Raum können jedoch nur gemeinsam gelöst werden. Der Regionalgedanke, interkommunale Kooperationen aber auch die Stadt-Umland-Beziehungen seien in den Fokus zu rücken.

Das Thema benötigt jedoch ein gemeinsames Problembewusstsein und Problemverständnis auf allen Ebenen: sowohl auf kommunaler, regionaler als auch auf Landes- und Bundesebene.

Ein grundsätzliches Umdenken der politisch Verantwortlichen ist notwendig einschließlich der Anpassung von rechtlichen Rahmenbedingungen, Förder- und Strukturpolitiken. Von den Vertreter*innen des ländlichen Raumes wird sowohl die Veränderung des kommunalen Finanzausgleichssystems, der Grundsteuerpolitik als auch der Förderpolitik für die ländlichen Regionen gefordert. Der Dorferneuerung und Dorfentwicklung muss die gleiche Bedeutung wie dem Stadtumbau bzw. der Städtebauförderung zukommen.

Solange die Kommunen in den ländlichen Räumen mit der Sicherung der Daseinsvorsorge und Grundversorgung an ihre finanziellen Grenzen stoßen bzw. damit überfordert sind, sind kommunale Handlungsspielräume zur Umsetzung notwendiger Ortsinnentwicklungsansätze eingengt bzw. nicht durchsetzungsfähig, so die Referent*innen.

Eine konsequente Umsetzung von Ortsinnentwicklungsstrategien und Leerstandsmanagements auf Gemeinde- und Regionalebene erfordern zudem Strukturen, Ressourcen und Kompetenzen in den Verwaltungen, die derzeit i.d.R. nicht vorhanden sind. Des Weiteren bestehen immer wieder Diskussionen über Verringerungen von Fördermittelbudgets (z.B. LEADER), welche in der Innenentwicklung Anwendung finden.



Workshops

Am Nachmittag wurden in parallelen Workshops vier Schwerpunktthemen vertieft:

- A. Organisationsformen, beteiligte Akteure, Initiatoren und Zielgruppen
- B. Ansprache & Aktivierung von Eigentümer*innen, Öffentlichkeitsarbeit, Marketing, Baukultur
- C. Tools: Brachflächenkataster, Immobilienbörsen, Exposés
- D. Aufwand, politischer Wille, Haupt- und Ehrenamt, Know-how, Förderungen und Finanzierungsinstrumente

Besonders hohe Nachfrage erfuhr das Workshopthema „*Ansprache & Aktivierung von Eigentümer*innen, Öffentlichkeitsarbeit, Marketing, Baukultur*“. Das große Interesse am Thema spiegelt die Situation vieler Kommunen wider. Zahlreiche Gemeinden bzw. Gemeindeverbände verfügen zwischenzeitlich über flächendeckende Brachflächen- und Leerstandskataster. Mit einer qualifizierten Auswertung, Aufbereitung und Pflege der Daten sowie einer professionellen Ansprache und Aktivierung der Eigentümer*innen bzw. Leerstandsimmobilien sind die Kommunen bzw. Verwaltungen jedoch oft überfordert. Es fehlt an Zeit als auch Kompetenzen für die Aufgabe. Auch bei der notwendigen Sensibilisierung für das Thema Leerstand und Ortsinnenentwicklung sowie der professionellen Vermarktung von Immobilien und Region stoßen die Verwaltungen meist an ihre Grenzen.

Ablauf der Workshops

Den moderierten Workshops wurden jeweils Leitfragen vorangestellt, auf die gemeinsam mit den Teilnehmer*innen Antworten gesucht wurden. Die Diskussionen in den Workshops wurden angeregt durch kurze Projektvorstellungen, Statements und Thesen ausgewählter Akteur*innen aus verschiedensten Kommunen und Initiativen.

Auf dieser Grundlage wurden gemeinsam die Leitfragen des Workshops vertieft, Erfahrungen ausgetauscht und Erfolgsfaktoren und Stolpersteine zusammengetragen.

Workshop A “Organisationsformen, beteiligte Akteure, Initiatoren und Zielgruppen“

Moderation: *Ulla Schauber, Bauhaus-Universität Weimar | Isabelle Pleißner, Nachhaltigkeitszentrum Thüringen*

Inputs und Thesen:

- Initiative Rodachtal | *IPU GmbH, Frank Neumann*
- „Regionalstrategie Ortsinnenentwicklung in der Leader-Region Wettrau/Oberhessen“ – *DORFUNDU | Otfried Herling, Stadt Butzbach*
- Transformation urbaner Zentren (TransZ): Ansätze zum Umgang mit Leerstand in Holzminden und Höxter | *Dr. Anke Kaschlik, HAWK Hildesheim/Holzminden/Göttingen*
- LeerGut-Agenten Thüringen | *Dr. Bertram Schiffers, IBA Thüringen*



Nach einer kurzen Vorstellungsrunde tauschten sich die Workshopteilnehmer*innen zunächst in kleinen Gruppen über ihre Schlüsselerfahrungen und Fragen zum Thema des Workshops „Organisationsformen, Akteursstrukturen und Zielgruppen“ aktiver Leerstandsmanagements und Ortsinnenentwicklungsinitiativen“ aus. Es wurden erste Erfolgsfaktoren und Stolpersteine zusammengetragen und offene Fragen formuliert.



Im Anschluss stellten vier Inputgeber*innen kurz ihre Projekte, Erfahrungen im Themenfeld vor und stellten eine These als Diskussionsgrundlage in den Raum.

Auf dieser Grundlage wurden gemeinsam die Leitfragen des Workshops vertieft, Erfahrungen ausgetauscht und weitere Erfolgsfaktoren und Stolpersteine zusammengetragen.

- *Wie und von wem können Innenentwicklungsinitiativen und Leerstandsmanagements erfolgreich angestoßen werden?*
- *Wie können Bündnispartner*innen erfolgreich gewonnen und gebunden werden?*
- *Welche Organisationsstrukturen sind gängig und geeignet?*
- *Welche Größenordnungen (Anzahl an Gemeinden, Fläche, Einwohnerzahlen) für interkommunale Allianzen und Leerstandsinitiativen sind gängig? Gibt es ideale Größenordnungen?*



Die Ergebnisse der Diskussion wurden stichpunktartig festgehalten:

Erwartungen und offene Fragen der Workshopteilnehmer*innen:

- Wie sensibilisiert man richtig? Mentalitäts- oder/und Bildungsfrage?
- Brauchen wir ein Konzept oder legen wir einfach los?
- Wer kann welche Rolle erfüllen? Rollendefinitionen?



Thesen:

- Ländlicher Raum kann städtische Probleme lösen!
- Es braucht den Mut von Raumordnung in Landesplanung zu gehen!
- Es ist nicht Aufgabe der Bürger*innen, strategische Ansätze für Kommunen und Regionen zu entwickeln. Diese Verantwortung liegt bei den Räten mit ihren Verwaltungen!
- Eigenständig aber nicht allein agieren!
- Mehr Sensibilisierung und Bildung zu den Themen Baukultur, bauliche Werte, Schrumpfung und (drohender) Leerstand, Architektur, Städtebau, Heimatkunde ist notwendig! Bewusstsein unter den Räten und in der Bevölkerung fehlt
 - ▶ Schulungsoffensiven für Bürger*innen und Politiker*innen
 - ▶ Sprache der Menschen sprechen
 - ▶ Bildung über neue Medien
 - ▶ Bauliche Werte in den Bildungsplan der Schulen
- Gesamtgesellschaftliches Engagement ist notwendig!
- In bestimmten Konstellationen kann es sehr sinnvoll und erfolgreich sein „die Stadt“ nicht an Entwicklungen zu beteiligen bzw. die Beteiligung auf Informationsbereitstellung zu reduzieren!
- Es wird mehr über die leeren Häuser geredet, als mit den Menschen, die darin etwas machen würden!



Erfahrungen und Diskussionsergebnisse:

<p>Wie und von wem können Innenentwicklungsinitiativen und Leerstandsmanagements und erfolgreich angestoßen werden?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Top down (als erster Schritt) • Bottom up als „Notwehr“ (z.B. von der Hochschule, Bürgerinitiativen) • Synergien zwischen Bau- und Liegenschaftsamt • Gegenstromprinzip, aber Verantwortung in der Verwaltung <p>Welche Akteur*innen / Partne*innen müssen / können für einen erfolgreichen Prozess mit in's Boot?</p> <p>Politik, Verwaltung, Planer*innen, Handwerker*innen, Immobilienwelt, Wirtschaft, Zivilgesellschaft, Kunst- und Kreativwirtschaft, Banken, Makler*innen, Eigentümer*innen (mit den kooperativen beginnen!)</p>	<p>Wie können Bündnispartner*innen erfolgreich gewonnen und gebunden werden?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Interkommunale Vereinbarungen, Erklärungen, Konzepte • Fördermittelgeber*innen und Fachbehörden mitnehmen • Bürger*innen mitnehmen • Schulen für Landentwicklung (im Sinne einer Klausur für Bürgermeisterinnen und Gemeinderäte) • Menschen wollen Teil einer positiven Erzählung sein
<p>Welche Organisationsstrukturen sind gängig und geeignet?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wichtig für Organisationsstruktur: Rechtsform mit eigener Rechtsfähigkeit (= fördermittelempfängerfähig) • Allianzmanagements / regionale Geschäftsstellen / übergeordnete Stelle (gemeinsam finanziert) • Unterschiedliche Erfahrungen bei der Ansiedlung auf kommunaler Ebene oder Landkreisebene. Wichtig: gutes Miteinander! • Projektmanagement • Allianzstammtische • Kommunale AGs, Zweckverbände, Verein, • monatliche Jour fixe mit Allianz-Bürgermeistern und Fördermittelgebern (ALF) • Arbeitsgruppen aus engagierten Bürger*innen 	<p>Welche Größenordnungen für interkommunale Allianzen und Leerstandsinitiativen sind gängig?</p> <p>Gibt es ideale Größenordnungen?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Ansatz wichtig! • für größere Regionen spricht: Konkurrenzgedanken etwas abgemildert • für kleinere Strukturen spricht: oft handlungsfähiger und flexibler

<p>Erfolgsfaktoren und gelungene Ansätze</p> <ul style="list-style-type: none"> • Thema wird zur „Chiefsache“ und Räte ziehen mit • Gute Zusammenarbeit Stadt-Politik-Verwaltung • Interkommunale Zusammenarbeit bündelt Kräfte • Eine Gesamtstrategie ist nötig (Analyse, Prioritäten, Umsetzung und Beteiligung) • Einbettung in Gesamtkonzeption (z.B. regionaler Rahmenplan/Siedlungsentwicklungskonzeption) • Thema als REK Schwerpunkt • Fachlich kompetente Verwaltung oder Know-how bei Bedarf von außen einkaufen • externe Beratung z.B. durch Regionalmanagement o.a. • Kümmerer vor Ort nötig • Kommunikation und Moderationsprozesses • Frühzeitige Einbeziehung der Bürger*innen: informieren, nachfragen • Individuelle Ansprache der Bürger*innen nötig • Beratung durch die Verwaltung • Kreative Interventionen / Kunstaktionen • Netzwerke innerhalb einer Stadt/Gemeinde/Region (z.B. LeerGut-Agenten.de) 	<p>Stolpersteine und Hemmnisse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rechtlicher Rahmen (Raumordnung, Grundsteuer, ...) • Wahrnehmung des Handlungsbedarfs durch kommunale Mandatsträger*innen fehlt! • Bürgermeister*innen und Gemeinderäte wollen sich nicht engagieren • Ohne Kommune läuft wenig! • fehlende Zusammenarbeit Stadt-Politik-Verwaltung • Fehlendes Fachpersonal in den Verwaltungen • Kompetenz in Ämtern geht verloren (z.B. durch Ruhestand) • „beharrende“ Verwaltung • Eigentümer*innen sind das Problem • Bürokratie (Umnutzung/Denkmalschutz) • Netzwerkprobleme • „schlechte Stimmung“ / Kommunen in „Schockstarre“
---	--

<ul style="list-style-type: none"> • Aktive Bürgervereine und Ehrenamt • Initiativen und Impulsgeber • denen, die laufen, das Wasser reichen! Bzw. „Zugpferde“ müssen unterstützt werden. • Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Chance für Leerstandsbelegung / „LeerGüter“ für Gemeinschaftsprojekte • Zwischennutzung von Leerstand (z.B. Wächterhäuser Leipzig oder Wächterhöfe Dübener Heide) • Alte Häuser als Geldanlage • ÖPNV ausbauen, statt bauen und abreißen • Grundsteuerreform • Druck auf Eigentümer*innen ausbauen <p>Gute Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Denkmal-Kunst / Kunst-Denkmal • Sch(I)aufenster Einbeck / Hannoversch Münden • Wächterhöfe Dübener Heide / Wächterhäuserprinzip 	<ul style="list-style-type: none"> • Leerstände/„LeerGüter“ oft zu groß für eine Familie! • Eigeninitiative – fehlende Eigenmittel • Mittel von Idee zum Projektantrag fehlen • Allgemeine Trends / Mainstream: Zuzug Stadt (Image Dorf?)
--	---

Kurzresümee und Forderungen

- Siedlungsumbau und -entwicklung sind planerische, strategische Ansätze, die von den Kommunen/Regionen initiiert, gesteuert und umgesetzt werden müssen. Hierfür stehen Politik und Verwaltung in der Verantwortung. Externe Plane*innen r/Berater*innen /Strukturen können unterstützen, Entwicklungspfade aufzeigen, Umsetzung begleiten.
- Idealerweise wird ein gesamtstrategischer Ansatz/Konzept auf Landkreisebene oder auf Ebene der LEADER-Regionen gemacht, der von den untergeordneten Regionen/Allianzen umgesetzt und „mit Leben“ erfüllt wird. Hierfür sind geeignete Organisationsstrukturen aufzubauen.
- Eine Zusammenarbeit mit Zivilgesellschaft ist notwendig und erwünscht. Zivilgesellschaft ist als Ressource zu betrachten: für Kompetenzen, Ideen und Initiativen, „Man-Power“, Kreativität, ... Eine frühzeitige Einbeziehung in den Prozess ist daher ratsam!
- Klare Rollendefinitionen und Aufgabenverteilungen befördern den Prozess.
- Mehr Sensibilisierung und Bildung zu den Themen Baukultur, bauliche Werte, Schrumpfung und (drohenden) Leerstand, Architektur, Städtebau, Heimatkunde ist notwendig!
- Der Staat muss den ländlichen Raum stärker unterstützen (u.a. Kommunalen Finanzausgleich, Förderpolitik).
- Städtebauförderung o.ä. muss auch für den ländlichen Raum greifen.
- Vorhandene städtebauliche Instrumente müssen konsequenter eingesetzt werden (bis zur Enteignung von Eigentümern).
- Eine Unterstützung für „Phase 0“ vieler Prozesse und Projekte (zeitintensive Anschubphase, Beratungen, Sensibilisierung usw.) ist notwendig.
- Grundsteuerreform

Workshop B „Ansprache & Aktivierung von Eigentümer*innen, Öffentlichkeitsarbeit, Marketing, Baukultur“

Moderation: Ulrike Jurrack, StadtStrategen | Anke Schmidt, Biosphärenreservat Thüringer Wald

Inputs und Thesen:

- Brückenland Bayern- Böhmen |
|u|m|s| Stadtstrategien GmbH, Jens Gerhardt
- LeerGut-Agenten | Lisa Barthels, IBA Thüringen GmbH
- Citymanagement Wurzen |
Jana Fischer, Dienstleistungskombinat MIR
- Baader-Konzept | Dr. Sabine Müller-Herbers
- Gemeinde-Allianz Hofheimer Land |
Hubert Endres, 1. Bürgermeister Bundorf

Nach einer kurzen Vorstellungsrunde tauschten sich die Workshopteilnehmer*innen zunächst in kleinen Gruppen über ihre Schlüsselerfahrungen und Fragen zum Thema des Workshops „Ansprache & Aktivierung von Eigentümern, Öffentlichkeitsarbeit, Marketing, Baukultur“ aus. Es wurden erste Erfolgsfaktoren und Stolpersteine zusammengetragen und offene Fragen formuliert.

Im Anschluss stellten fünf Fachleute ihre Projekte und Erfahrungen im Themenfeld vor und stellten jeweils eine These als Diskussionsgrundlage in den Raum.

Auf dieser Grundlage wurden gemeinsam die Leitfrage des Workshops **„Welche Elemente, Instrumente, Vorgehensweisen sind unter welchen Bedingungen erfolgsversprechend?“** vertieft und Erfahrungen zusammengetragen.

Die Ergebnisse der Diskussion sind stichpunktartig festgehalten.

Thesen

- Maximale Bürgermeisterpräsenz ist zu wenig. Die Vor-Ort-Macher müssen auf der Brücke der MS LEERSTANDSMANAGEMENT sein! (ums)
- LeerGUT braucht gezielte Beratung & Unterstützung (L. Barthels)
- Neuartige Betreiber*innen konzepte sind dringend notwendig (IBA Thüringen)
- Eigentümer*innenansprache braucht langen Atem und ein Ineinandergreifen von Strukturen (Citymanagement Wurzen)
- Eigentümer*innen ansprache lohnt sich (BAADER Konzept)
- Am Ball bleiben, nicht aufgeben und die Leerstände immer wieder anbieten. (Gemeinde-Allianz Hofheimer Land)
- Aktive Siedlungsentwicklung ist die Pflicht von Kommunen!



<p>Erfolgsfaktoren und gelungene Ansätze</p> <p>Ansprache und Aktivierung der Eigentümer*innen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Über Aktionen ins Gespräch kommen • Eigentümer*innenansprache nur mit Begleitung <p>Vermittlung & Vermarktung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausweitung Neubaugebiete stoppen • Neue Nutzung für EG-Ladenleerstand • EG-Zonen in Wohnen barrierefreie Angebote • Örtliche Makler*innen und Bauunternehmen einbinden • Gemeinderäte gewinnen • Makler*innen schulung für Dorferneuerung <p>Öffentlichkeitsarbeit / Kampagnen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Präsentation Sanierung • erst informieren, dann aktivieren – Kommunikation! • Beratung und Best-Practices • Zwischennutzungen: Kunst u.a. in Ladenleerständen <p>Baukultur / Qualitätssicherung Sanierungen unterstützen</p>	<p>Stolpersteine und Hemmnisse</p> <p>Ansprache und Aktivierung der Eigentümer*innen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sensibilisierung notwendig – Angst der Eigentümer*innen (z.T. Unwissen) • Private Eigentümer*innen • Kein Eigenkapital der Eigentümer*innen • Fehlendes Bewusstsein für die eigene Immobilie • Externe Eigentümer*innen • Erbgemeinschaften <p>Vermittlung & Vermarktung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aktivierung für wen? Zielgruppe? • Denkmalschutz • Infrastruktur, ÖPNV <p>Öffentlichkeitsarbeit / Kampagnen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Thema Leerstand ist unpopulär <p>Fehlende Verstetigung von Modellprojekten</p>
--	--

Weitere Aspekte der Diskussion:

- *Wie können Räte gewonnen werden?*
- *Wie finde ich adäquate Nutzer*innen?*
- Chefsache (BM)!
- Kommunale Zusammenarbeit
- Öffentlichkeitsarbeit
- Begleitende Öffentlichkeitsarbeit (Akzeptanz und Verständnis)
- Öffentliche Medien nutzen
- Ansprache und Aktivierung der Eigentümer*innen
- Aktivierung von Erbgemeinschaften
- Gute Beispiele zeigen – vorher/nachher
- Kosten-Nutzen-Rechnungen
- Workshops mit Gemeinderäten
- Beratungsgutscheine (z.B. für Bestandsaufnahme, Kostenschätzung)
- Beratung und Begleitung
- Baukultur / Qualitätssicherung
- Unterstützung bei Beräumung u.a. durch Vermittlung von örtlichen Handwerker*innen
- Befragungen bei hohen Leerstandszahlen
- Kommunale Förderangebote
- Immobilien-Pooling
- Regionales Netzwerk der Makler*innen, Unternehmer, Architekt*innen
- Vermittlung und Vermarktung
- Bestehende Immobilienplattformen nutzen!

Diskussionsrunde

Verstetigung:

- unabhängig von Fördermitteln Finanzierungsmöglichkeiten eine Fortschreibung des Leerstandsmanagement diskutieren/ermöglichen
- neben den kommunalen Gemeindevertreter*innen weitere Akteur*innen / Aktive einbinden

Tipps zur Eigentümer*innenansprache:

- eher im Frühjahr/ Eigentümer*innen ansprache mit Fragebogen, welcher weitere Informationen über Handlungsspielräume liefert (Besteht Interesse zu verkaufen? Was sind Hinderungsgründe? Wo ist Beratungsbedarf?)
- geeignet bei höheren Leerstandsquoten, z.B. ca. 30 pro Gemeinde
- Rolle des Leerstandsmanagers als „Pfarrer*in“, Vorteile predigen, Beratung anbieten
- Allgemein (für alle) transparent machen, welche Kosten Leerstände verursachen



Hofheimer Land: Vermittlung von Leerstand ist Chefsache (im Dorf)

- 100 leerstehende Anwesen, 82 Leerstände beseitigt
- Leerstand als Chefsache, Ansprechpartner*innen, Vermittler = Bürgermeister*innen
- Unterstützung durch eigenes Förderprogramm (bis zu 10.000 Euro)
- Überregionale Öffentlichkeitsarbeit, auch über Fernsehen, Radio
- Kanäle: E-Bay Kleinanzeigen, Immo-Börsen
- Interessenten sammeln, Auswahl/Entscheidungsmacht über Neuzuzüge
- Zusammenarbeit mit Handwerker*innenempfehlungen
- Inaktive Besitzer*innen von Leerständen werden in die Pflicht genommen: Investitionen werden auch auf Leerstände abgerechnet, Grundsteuer erhöht
- Baugebiete zurückgenommen
- Konkurrenz zu Maklern? Makler*innen haben Vorrecht, ansonsten vermittelt der/die Bürgermeister*innen
- insbesondere geeignet für kleinere Strukturen

Thema Ladenleerstand

(Problem: typische Ladenlokale in den Erdgeschossen haben zu kleine Verkaufsflächen + Geschäftsaufgaben = Leerstand und Aussterben der Innenstadt)

- Beispiel aus Hofheim, Bürgermeister Endres: Einbindung von Märkten (z.B. REWE) in den Ort zurückholen
- Beispiel aus Sachsen u|m|s Stadtstrategien GmbH: Umnutzung von Ladenlokalen z.B. für ebenerdiges barrierefreies Wohnen, als Stadthaus, als Lösung und Perspektive für das Haus; Welche Läden haben noch eine Chance? Oft zu kleine Fläche, dann lieber Abschied nehmen von der gewerblichen Nutzung,
- Planungsbüro Baader Konzept GmbH: Zwischennutzungen für Ladenlokale, ansonsten gerade in den Randbereichen Umnutzung zu Wohnen, Beispiel aus Göttingen
- IBA: Umnutzung für Ausstellungen und Künstler*innen, Aufmerksamkeit für Neunutzer*innen
- Frau Jurrack: Chance für Barrierefreiheit in den Altinnenstädten
- Leerstandsmanagement Landkreis Hof: „Immobilienpooling“ als Königsdisziplin des Leerstandsmanagements, Zusammenlegen von Ladenflächen von 2 oder mehreren aneinandergrenzenden Gebäude, um größere, marktgängigere Ladenlokale zu schaffen

Debatte Chefsache vs. Einbindung Aktiver/Akteure aus der Baubranche:

- Wie können politische Entscheider*innen, Gemeinderäte überzeugt werden: „Neiddebatte“ anzetteln: Darstellen, was ein Leerstand der Gemeinde kostet und letztendlich jedem Bürger Geld kostet
- Missgunst/Neid, Angst der Bevorteilung z.B. von Bauunternehmen, Fachplaner*innen vor Ort
- Aktivierung der Gemeinderäte: Gemeinderäte als eigene Zielgruppe, z.B. über interkommunale Workshops sensibilisieren und qualifizieren
- Grundsätzlich müssen die Gemeinderäte für das Thema ebenso gewonnen werden
- Wer sind weitere Macher*innen, Multiplikator*innen? Bauunternehmer, Makler*innen ...
- z.B. Erstcheck für Immobilienbörsen, welche Kosten kommen auf den / die Käufer*innen zu?
- Ansatz mit örtlichen Bauunternehmer*innen : einen Pauschalpreis für die Sanierung (schlüsselfertig)?
- mehr Kreativität und Professionalität in den Ortskern bringen
- z.B. Makler*innenschulungen zu städtebaulichen Entwicklungsprogrammen
- Beratungsgutscheine für Bestandsaufnahme, erste Kostenschätzung, Nutzungs- und Sanierungskonzepte, um Angst vor der „Black Box“ Altbau zu nehmen, Beratungen annehmen



Förderung der Baukultur durch Innenentwicklung:

- Immobilien als Gesicht der Region, Unterstützung des regionalen Baustils, der Charakteristika
- Kooperationsprojekt Schwarzatal, Fonds: Zukunftswerkstatt Schwarzatal, 10 Sommerfrische Häuser mit unterschiedlichen Eigentümer*innenverhältnissen, „People first“, neue Nutzungskonzepte, neue Zielgruppen ansprechen
- Hofheimer Allianz: konkretes kommunales Förderungsprogramm: Beratungsgutscheine, Architekt*innenleistungen (6 h für normale Häuser, 12 h für Gebäude unter Denkmalschutz)
- Fachberater für Eigentümer*innenberatung als Baustein der Stadt Leipzig
- Vorteile für Altbausanierung: Klimaneutralität als Argument, Neubau verursacht immer mehr Ressourcenverbrauch

Fazit

- Wesentlicher Erfolgsfaktor ist die „komplette allumfassende Vernetzung“ mit den Akteuren vor Ort/Region: Politik, Verwaltung, Bürger*innen, Fachleute, Firmen und Handwerker*innen, Makler*innen, Finanzdienstleister*innen u.a.
- Sich gemeinsam an einem sehr „schwierigen Fall“ Leerstandsimmobilie erfolgreich „abarbeiten“ – hilft Skepsis überwinden, schweißt zusammen und bringt ein sichtbares Beispiel zum „anfassen“ hervor (Identifizierung, Stolz, gemeinsame positive übertragbare Erfahrungen).
- Alle sollten gebraucht werden!
- Je konkreter gefragt und vernetzt wird, am Objekt, an der Immobilie, umso besser.
- Kurzfristige, innovative Projekte sind alleine zu kurz gefasst. Es braucht eine langfristig ausgelegte Innenförderung „aktive Siedlungsentwicklung ist die Pflicht von Kommunen“.

Workshop C „Tools: Brachflächenkataster, Immobilienbörsen, Exposés“

Moderation: Dr. Klaus Bongartz | Serviceagentur Demografischer Wandel
Christina Kutschbach | Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

Inputs und Thesen:

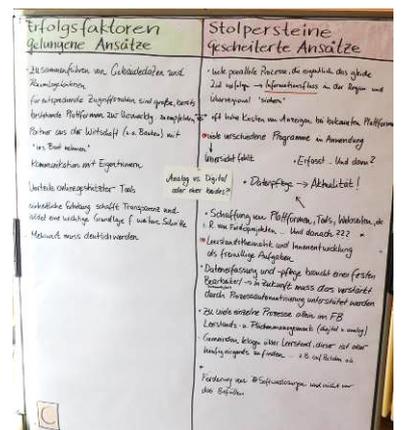
- "Sta(d)tAnalyst - Interaktives Leerstandsmanagement mit der Integrationsplattform GeoMedia Smart Client - Kommunal (anhand des Praxisbeispiels der Stadt Sondershausen)" | Kompetenzteam GIS GmbH, Thomas Bauer | Stadt Sondershausen, Uta Keyser
- KIP – Die Kommunale Immobilienplattform | Bo Nintzel, immovativ GmbH
- AktVis – Aktion gemeinsame Vision, 3 Gemeinden planen innerstädtische Ortsentwicklung | Martina Dettweiler, TU Darmstadt
- KOMET – Kooperativ Orte managen im UNESCO-Biosphärenreservat Thüringer Wald |
Dr. Thomas Scheller, Ilm-Kreis
- IPU - GmbH | Philipp Ruhstorfer

Thesen:

- Sta(d)tAnalyst: Aktives Leerstandsmanagement – Gratwanderung zwischen Datenschutz und Digitalisierung
- KIP: Leerstands- und Flächenmanagement ist mehr als eine ausgedruckte Excel-Liste in der Schublade oder anders ausgedrückt: „Kommunen klagen über Leerstand – im Internet ist er aber nicht zu finden ...“
- AktVis: Datenschutz erhöht Wohnungsdruck
- IPU/Rodachtal: Eine Flächenmanagement-Datenbank als technisches Instrument (Tool) für einen dauerhaften notwendigen Prozess Siedlungs-umbau in ländlichen Räumen benötigen Ressourcen. Diese werden bei der Erhebung und Bewertung (Erstaufnahme), aber vor allem auch bei der Pflege und Fortführung des Tools benötigt – denn wir sprechen hier über einen Siedlungsumbau-Prozess! Wer stellt diese Ressourcen bereit?

Offene Fragen:

- Wie geht es nach der Erfassung weiter? Welche Informationen brauche ich noch? Wer übernimmt die Potenzialermittlung?
- Effektive Wege zur Pflege der Datenbestände? Wer ist verantwortlich? Wer muss eingebunden werden? Datenschutz?
- Nachhaltigkeit?
- Kommunen in der Pflicht
- Kann durch Verknüpfung erhöht werden, insbesondere von Softwarelösungen und Prozessen:
 - ▶ Schnittstellen



Erfolgsfaktoren und gelungene Ansätze

- Zusammenführen von Gebäudedaten und Raumlagekriterien
- Für entsprechende Zugriffszahlen, sind große, bereits bestehende Plattformen zur Vermarktung zu empfehlen
- KIP: 90% der Immobiliensuche erfolgt online, ca. 75% werden über Google gesucht
- Partner*innen aus der Wirtschaft (u.a. Banken) mit „ins Boot nehmen“
- Kommunikation mit Eigentümer*innen
- Vorteile onlinegestützter Tools
- Einheitliche Erhebung schafft Transparenz und bildet eine wichtige Grundlage für weitere Schritte
- Mehrwert muss deutlich werden
- Gemeinsame und großflächige Lösungen können von Vorteil sein, um kleine und häufig kostspielige Insellösungen zu vermeiden
- Bottom-Up Prinzip verfolgen
- Beteiligung von Bürgern, Eigentümern und Verwaltungen

Stolpersteine und Hemmnisse

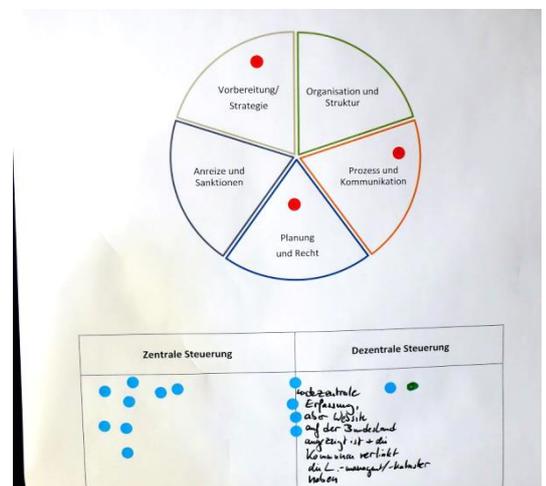
- Viele parallele Prozesse, die eigentlich das gleiche Ziel verfolgen - Informationsfluss in der Region und überregional sichern
- Oft hohe Kosten von Anzeigen bei bekannten Plattformen
- Viele verschiedene Programme in Anwendung
- Übersicht fehlt
- Erfasst und dann?
- Datenpflege – Aktualität!
- Schaffung von Plattformen, Tools, Webseiten, etc. im Rahmen von Förderprojekten und danach ????*
* Förderung von Softwarelösungen und nicht nur das Befüllen
- Leerstandsthematik und Innenentwicklung als freiwillige Aufgabe
- Datenerfassung und -pflege braucht klare Zuständigkeit, die die Daten pflegen und aktuell halten kann: in Zukunft muss das verstärkt durch Prozessautomatisierung unterstützt werden
- Zu viele einzelne Prozesse allein im Fachbereich Leerstands- und Flächenmanagement (digital und analog)
- Gemeinden klagen über Leerstand, dieser ist aber häufig nirgends zu finden z.B. auf Portalen o.ä.
- Daten der Erhebung sind nicht zugleich Daten der Vermarktung, hier ist ein zusätzliches filtern und aufbereiten notwendig

Punkteabfrage im Rahmen der Workshops (Ergebnis siehe folgende Tabelle):

Auf einer Übersicht wurden 22 verschiedene Bausteine des aktiven Leerstandsmanagements dargestellt. Die Teilnehmer*innen wurden unter bestimmten Fragestellungen zur Punkteverteilung gebeten. Ziel war ein Stimmungsbild unter den Akteuren zu erhalten. Einige Bausteine ragten klar heraus:

Fragen zu den Bausteinen

1. Mit welchem/n Baustein/en würden Sie beginnen?
(max. 3 Punkte p. TN)
2. Welchem/n Baustein/en messen Sie die größte Bedeutung zu?
(max. 5 Punkte p. TN)
3. Unterstützen Sie eher die Strategie einer zentralen (z.B. Landkreisebene) oder einer dezentralen (Regions-/Gemeindeebene) Steuerung des Leerstandsmanagements? (1 Punkt)
(hier geht es um die Wahl einer geeigneten Trägerstruktur)



Bausteine des aktiven Leerstandsmanagements

VORBEREITUNG UND STRATEGIE	Definition von Leitziele für die Gemeinde	2 G / 12 R
	Erfassung in einer Datenbank (technisches Tool)	6 G / 8 R
	Strategiepapier Leerstandsmanagement	1 G / 1 R
	Identifikation von Zielgruppen	
	Wirtschaftlichkeitsberechnungen	
ORGANISATION UND STRUKTUR	Definition einer Trägerstruktur	1 G / 3 R
	Einsatz Leerstandsmanager/Baulotse	11 G
	Erstellung Maßnahmenkatalog	
	Bildung von Netzwerken/Arbeitsgruppen	3 G
PROZESS UND KOMMUNIKATION	Informationsveranstaltungen (z.B. Innenentwicklung, Barrierefreiheit, Energie)	1 G / 4 R
	Beteiligungsprozesse und Eigentümeransprache	10 G / 5 R
	Inszenierungen (z.B. Zwischennutzungen, Aktionstage)	3 G
	Vermarktung von Immobilien → Immobilienbörse	
	Öffentlichkeitsarbeit, Marketing-/Imagekampagne	11 G / 4 R
ANREIZE UND SANKTIONEN	Interkommunale Förderprogramme	
	(kostenlose) Beratungsangebote für Neu-/und Umbauwillige	4 G
	„Lernen von anderen Regionen“ (z.B. Exkursionen, Praxisbeispiele heranziehen)	6 G / 3 R
	Immobilienfonds / revolvingender Siedlungsfonds	1 G
PLANUNG UND RECHT	(Bau)Rechtliche Anwendungen	
	Sonstige Planungen (Ortskernüberplanung, Gestaltungssatzung, etc.)	1 G / 1 R
	Interkommunale Vereinbarungen (z.B. gegen den Neubau auf der „Grünen Wiese“)	9 G / 1 R
	Wertgutachter	

Frage 1: Mit welchen Bausteinen würden Sie beginnen?

Folgende wurden am höchsten bewertet:

- Definition von Leitzielen für die Gemeinde (12 Pkt.)
- Erfassung in einer Datenbank (Anwendung eines technischen Tools) (8 Pkt.)
- Beteiligungsprozesse und Eigentümeransprache (5 Pkt.)

Frage 2: Welchen Bausteinen messen Sie die größte Bedeutung zu?

→ starke Konzentration auf 4 Bausteine

- Einsatz Leerstandsmanager/Baulotse (11 Pkt.)
- Öffentlichkeitsarbeit, Marketing-/Imagekampagne (11 Pkt.)
- Beteiligungsprozesse und Eigentümeransprache (10 Pkt.)
- Interkommunale Vereinbarung (9 Pkt.)

Frage 3: Unterstützen Sie eher die Strategie einer zentralen (z.B. Landkreisebene) oder einer dezentralen (Regions-/Gemeindeebene) Steuerung des Leerstandsmanagements?

- 8 Teilnehmer stimmen für eine zentrale Steuerung,
- 2 Teilnehmer stimmen für eine dezentrale Steuerung,
- 4 Teilnehmer positionieren sich dazwischen

Workshop D „Aufwand, politischer Wille, Haupt- und Ehrenamt, Know-how, Förderungen und Finanzierungsinstrumente“

Moderation: Heike Neugebauer und Andrea Tappenbeck, Thüringer Landgesellschaft

Inputs:

- Brückenland –Bayern-Böhmen | *Reiner Gäbl, Bürgermeister Eslarn,*
- Initiative Rodachtal | *Christine Bardin, Bürgermeisterin Ummerstadt*
- Interkommunale Allianz Oberes Werntal | *Arthur Arnold, Bürgermeister Euerbach*
- KIF - Kommunalen Innenentwicklungsfonds | *Dr. Marta Jacuniak-Suda, Landkreis Nienburg/Weser*
- Amt für Landentwicklung u. Flurneuordnung Meiningen | *Dr. Annelie Reiter*

Der Workshop begann mit einer kurzen Vorstellungsrunde der Workshopteilnehmer*innen, in welcher sich die unterschiedlichen Hintergründe der Teilnehmer*innen aufzeigten. Im Anschluss stellten fünf Inputgeber*innen ihre Projekte und Erfahrungen im Themenfeld vor und stellten Thesen als Diskussionsgrundlage in den Raum.

Während der Projektvorstellung wurden erste Erfolgsfaktoren und Stolpersteine zusammengetragen. Diese wurden anschließend im Plenum ergänzt. Danach wurden Forderungen abgeleitet.

Die Ergebnisse der Diskussion sind stichpunktartig festgehalten.

Thesen:

- Fehlende nachhaltige Förderung sorgt für Politikverdrossenheit und schadet der Demokratie
- Die geplante Gebietsreform im Freistaat Thüringen ist der Tod der Innenentwicklung kleiner Gemeinden
- Gemeinden müssen mit der gleichen Energie an die Innenentwicklung gehen wie früher an die Entwicklung von Neubaugebieten
- Zukunft denken, Gegenwart überzeugen
- Leerstände als Chance betrachten
- Dem sozialen Wandel muss mit interkommunaler Zusammenarbeit begegnet werden

Erfolgsfaktoren und gelungene Ansätze	Stolpersteine und Hemmnisse
<ul style="list-style-type: none">• Arbeitsgemeinschaft• Direkte Kommunikation zwischen Gemeinden• Austausch Beziehungspflege Informationsaustausch• Gute parteiunabhängige Beziehungen• Aufgabenverteilung auf unterschiedlichen Gemeinden• Personelle Unterstützung (Hauptamt – „Kümmerer“)• Gründung Bürgerstiftung• Planspiel (z.B. im Rahmen des Projekts „KIP - „Kommunaler Innenentwicklungsfonds“)• Fondmodell (Gemeinden zahlen ein)• Eigene Förderprogramme der Kommunen• Beim kommunalpolitischen Willen muss es „Chefsache“ sei	<ul style="list-style-type: none">• B-Plan Verfahren• dem Einspruch gegen Außenentwicklung folgt oft „Drohung“ der Nachbargemeinden• Fehlende Synergien zwischen Ministerien / Ämtern• Zentralisierung / Gebietsreform• Mitspracherecht kleiner Kommunen entfällt• Fachkräftemangel / Überalterung / Personal in Verwaltung, Bezahlung muss verbessert werden• Fehlende Bereitschaft der Kommunen sich zu engagieren / informieren• Diskrepanz zwischen Bürgermeister*innen und Verwaltung• Hoher bürokratischer Aufwand / geht auch zu Lasten der inhaltlichen Beratung• Hoher Anteil an Wohneigentum, geringer Wert, keine Investitionskraft der Eigentümer*innen• Ungeklärte Eigentumsverhältnisse• Bestandsschutz• niedrigschwellig Sanieren für geringen Einkommen, z.B. Künstler*innen• Andere Art von Wohnformen z.B. Mieter*innen bauen selbst aus

Forderungen

- Mehr Synergien zwischen den zuständigen Ministerien, Abteilung in Ministerien
- Mehr Know-how in den Verwaltungen: Schulungen
- Verpflichtendes Verwaltungsjahr auf dem Land
- Politische Rahmenbedingungen für ländlichen Raum verbessern (nicht alles in die Zentren)
- Leitfaden für Handlungsweisen für Kommunen
- Bessere Förderung für Nutzung von Altsubstanz
- Konkurrenzen zwischen den Fördermittelgeber*innen abbauen / gar nicht erst entstehen lassen
- Flexiblere, einfache Bedingung der Förderungen
- Mehr Verantwortung vor Ort
- Bei Förderungen Verpflichtung, keine Innenentwicklung schädliche Außenentwicklung zu betreiben
- Kommunen in die Lage versetzen leerstehende Gebäude zu kaufen / sanieren / verkaufen
- Handlungsbedarf und Finanzkraft der Kommune gehen stark auseinander
- Echte Förderung für ländlichen Raum - keine Sonntagsreden
- IBA soll sich mehr mit der ländlichen Innenentwicklung beschäftigen
- Fördermittelentscheidungen sollten vergaberechtlich und nicht verwaltungsrechtlich behandelt werden
- Prüfen der rechtlichen Bedingungen für Enteignung bei Schrottimmobilien
- Katasterämter müssen ihren Verpflichtungen nachkommen



Fazit

- Im Workshop wurde die Vielfalt unterschiedlicher Förderungsansätze der Innenentwicklung ersichtlich. Die große Herausforderung für jede Kommune besteht darin, die passende Förderung zu finden. Es zeigte sich ein großer Bedarf an Austausch zu praktikablen Lösungen (z.B. kommunalen Fondssystemen).
- Die Diskussion zeigte auf, dass die ländlichen Räume sich von der (Lands-)Politik noch nicht ausreichend gesehen und unterstützt fühlen.
- Insbesondere die Sensibilisierung für die Thematik bedarf stärkerer Unterstützung. Diese stellt oftmals einen langwierigen Prozess dar, für den derzeitige Förderungen oftmals zu kurz gedacht sind.
- Es besteht eine Vielzahl an Werkzeugen im Leerstandsmanagement, für deren Anwendung es nicht das eine erfolgsversprechende Rezept gibt. Vielmehr führen viele unterschiedliche Wege zum Erfolg. Demzufolge sind keine starren, sondern flexible Förderrahmenbedingungen notwendig.

Kurzfasit aus den Workshops

Zum Abschluss der Workshopphase präsentierten die Workshopmodertor*innen kurz und knapp die Ergebnisse der Workshops im Plenum. Die Teilnehmer*innen erhielten die Möglichkeit, sich die Diskussionsergebnisse der einzelnen Workshops in Form der Walking Gallery anzusehen und darüber ins Gespräch zu kommen.

Speed-Dating mit Experten

Im Rahmen des informellen Ausklangs des Forums standen Vertreter*innen der anwesenden Planungs- und Beratungsbüros für Blitzberatungen und Gespräche zur Verfügung:

- *Baader Konzept GmbH, Mannheim*
- *IPU – GmbH, Erfurt*
- *Kompetenzteam GIS GmbH, Leipzig*
- *|u|m|s| Stadtstrategien GmbH, Leipzig*
- *Thüringer Landesgesellschaft mbH, Erfurt*
- *immovativ GmbH, Ober-Ramstadt*

Abschluss

Gegen 16.30 Uhr verabschiedete Prof. Max Welch Guerra die Teilnehmer*innen und dankte im Namen aller Veranstalter*innen und Kooperationspartner*innen für den offenen und intensiven Erfahrungsaustausch und die Diskussionen.

Rahmenprogramm - Optionale Angebote

Kleiner Bauhaus-Spaziergang



Baustellenbesuch Neues Bauhaus-Museum



- **|u|m|s| Stadtstrategien GmbH**, Leipzig, Sachsen | *Jens Gerhardt*
- **Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft**, Serviceagentur Demografischer Wandel, Erfurt, Thüringen | *Kai Philipps & Dr. Klaus Bongartz*
- **Thüringer Landesgesellschaft mbH**, Erfurt, Thüringen | *Heike Neugebauer*
- **TU Darmstadt**, Hessen | AktVis – Aktion gemeinsame Vision, 3 Gemeinden planen innerstädtische Ortsentwicklung | *Martina Dettweiler*

Desweiteren nahmen Vertreter*innen teil aus:

A. Städte, Gemeinden, Gemeindeallianzen, Regionen und Kreise

- **Bad Langensalza**, Thüringen | Stadtverwaltung
- **Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft**, Sachsen | Staatsbetrieb Sachsenforst
- **Celle**, Niedersachsen | Fachdienst Wirtschaftsförderung und Kommunikation
- **Föritztal**, Thüringen | Gemeindeverwaltung
- **Hitzacker (Elbe)**, Niedersachsen | Stadtpolitik
- **Illingen**, Saarland | Stadtverwaltung
- **KOMET-Region im Biosphärenreservat Thüringer Wald**, Thüringen | Kreisverwaltung
- **Kommunale Allianz Fränkischer Grabfeldgau e.V.**, Bad Königshofen, Bayern
- **Kommunale Allianz Kernfranken e.V.**, Bayern | Umsetzungsmanagement
- **Landkreis Amberg Sulzbach**, Bayern | Regionalmanagement
- **Landkreis Hof**, Bayern | Leerstands- und Regionalmanagement
- **Landkreis Saalfeld-Rudolstadt**, Thüringen | Kreisverwaltung
- **Landkreis Stendal**, Sachsen-Anhalt | Kreisverwaltung
- **Lokale Aktionsgruppe „Rund um die Flaeming-Skate“ e.V.**, Brandenburg | Regionalmanagement
- **Mühlhausen**, Thüringen | Stadtverwaltung
- **Münster (Gemeinde)**, Hessen | Gemeindeverwaltung
- **Region Hesselberg**, Bayern | Regionalmanagement
- **Regionale Aktionsgruppe „Gotha - Ilm-Kreis - Erfurt“ e.V.**, Thüringen | LEADER-Management
- **Roßdorf**, Hessen | Gemeindeverwaltung
- **Sondershausen**, Thüringen | Stadtverwaltung
- **Treuenbrietzen**, Brandenburg | Stadtverwaltung
- **Uhlstädt-Kirchhasel**, Thüringen | Gemeindeverwaltung und -politik
- **VG Bad Königshofen i. Grabfeld**, Bayern | Bauverwaltung
- **Wurzen**, Sachsen | Stadtverwaltung

B. Planungs-, Ingenieur- und Beratungsbüros, Institutionen, Landesverwaltungen, Hochschulen u.a.

- **Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung**, Meiningen | Thüringen
- **Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation**, Heppenheim | Hessen
- **DIFU - Deutsches Institut für Urbanistik** | Berlin
- **„Gemeinsam für Hitzacker“- Bürgerverein der Landstadt Hitzacker (Elbe)**, Hitzacker | Niedersachsen
- **Holzbau Kriehoff**, Bad Langensalza | Thüringen
- **Ingenieurbureau vision1435, Augsburg** | Bayern
- **ISOE Institut für sozial-ökologische Forschung**, Frankfurt am Main | Hessen
- **jenawohnen GmbH**, Jena | Thüringen

- **KoKo Kommunikation Konsens Konzept**, Bovenden | Niedersachsen
- **Landesrechnungshof Sachsen-Anhalt**, Dessau-Roßlau | Sachsen-Anhalt
- **Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg**, Potsdam | Brandenburg
- **Nachhaltigkeitszentrum Thüringen, Zukunftsfähiges Thüringen e.V.**, Arnstadt | Thüringen
- **Plattform e.V.**, Erfurt | Thüringen
- **Regionale Planungsstelle Mittelthüringen**, Weimar | Thüringen
- **StadtStrategen. Bürogemeinschaft für integrative Stadtentwicklung**, Weimar | Thüringen
- **Thüringer Landesverwaltungsamt**, Weimar | Thüringen
- **Thüringer Landgesellschaft mbH**, Regionalmanagement & Projektentwicklung, Erfurt | Thüringen
- **Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft**, Erfurt | Thüringen
- **TU Darmstadt**, Institut für Geodäsie und Institut für Psychologie, Darmstadt | Hessen
- **TU Dresden**, Professur für Landmanagement, Dresden | Sachsen
- **TU Kaiserslautern**, Lehrstuhl Stadtumbau und Ortserneuerung, Kaiserslautern | Rheinland-Pfalz
- **Universität Leipzig**, Institut für Stadtentwicklung und Bauwirtschaft, Leipzig | Sachsen
- **Wirtschaftsfördergesellschaft Ostthüringen mbH** | Thüringen
- **Wirtschaftsförderungsgesellschaft Kannenbäckerstadt mbH**, Höhr-Grenzhausen | Rheinland-Pfalz
- **WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH**, Weimar | Thüringen

Organisation

Bauhaus-Universität Weimar | Fakultät Architektur und Urbanistik
 Institut für Europäische Urbanistik | Professur Raumplanung und Raumforschung
 Dipl.-Ing. Ulla Schauber | Wissenschaftliche Mitarbeiterin der Forschungsgruppe KOMET
 Belvederer Allee 5 | 99425 Weimar

Tel.: +49 – (0) 3643 – 77 20 16 | Email: ulla.schauber@uni-weimar.de

Eine Veranstaltung der Bauhaus-Universität Weimar

in Kooperation mit

- Landratsamt des Ilm-Kreises
- UNESCO-Biosphärenreservat Thüringer Wald
- LEADER RAG Gotha | Ilm-Kreis | Erfurt e.V.
- Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt (MORO „Lebendige Regionen“)
- Serviceagentur Demografischer Wandel, Thüringen

Eine Veranstaltung im Rahmen des Kommunen Innovativ-Projekts
KOMET. Kooperative Orte managen im
UNESCO-Biosphärenreservat Thüringer Wald.

Die Veranstaltung wird unterstützt von:



Bauhaus-Universität Weimar

Fakultät Architektur und Urbanistik



Biosphärenreservat
Thüringer Wald



Regionale AktionsGruppe
Gotha | Ilm-Kreis | Erfurt e.v.

Landkreis
Saalfeld-Rudolstadt

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung

