

Protokoll

AG Nutzungsmanagement / 8. Treffen

Die AG arbeitet im Rahmen des Projektes KOMET – Kooperativ Orte managen im UNESCO Biosphärenreservat Thüringer Wald

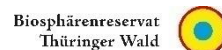


Verbundpartner und wissenschaftliche Begleitung



Fakultät Architektur und Urbanistik

Assoziierter Partner:



Termin: Dienstag, 9. April 2019, 17.30-20.15 Uhr
Ort: Großbreitenbach, KOMET-Modellraumbüro
Veranstalter: Landratsamt ILM-Kreis, KOMET-Projekt

Teilnehmer	Funktion
Bönisch, Ute	LRA IK/ KOMET-Projekt Koordinatorin
Hertwig, Volker	stellvertr. OT-BM Großbreitenbach/ LG Großbreitenbach
Grimm, Peter	OT-Bürgermeister Altenfeld/ LG Großbreitenbach
Traute, Heidrun	Gemeinde Friedersdorf
Schinzel, Ronny	LG Großbreitenbach, Bauamt
Illmann, Kerstin	Wohnungsgenossenschaft Großbreitenbach
Wille, Walter	Stadtrat Großbreitenbach
Schlüter, Wolfram	Stadtrat Großbreitenbach, Sanierungsbeirat
Töpfer, Jürgen	Stadt Großbreitenbach, Sanierungsbeirat
entschuldigt waren:	U. Schauber/ BUW; BM Macheleidt, BM Staude, Fr. Weis/ Stadt IL, K. Krannich

Tagesordnung:

1. Kurzüberblick aus der aktuellen Arbeit des KOMET-Projektes
2. Infos und Beratungen aus dem Bereich Nutzungsmanagement zu
 - a) Eigentümeranschriften
 - b) Einzelfallklärungen
 - c) Immobilien
 - d) modellhafte Quartiers-/ Objektplanungen (Ortskern Gbb, DE-Maßnahmen/ -Ideen, ...)
3. Abstimmung zu Planungen Veranstaltungen/ Exkursionen, ...
4. Sonstiges



TOP 1: aktuelle Arbeitsschwerpunkte



4

(LG= Landgemeinde, SIS=Standortinfosystem, RM=Regionalmanagement Gotha-Ilm-Kreis, KSM=Klimaschutzmanager Ilm-Kreis, IK=Ilm-Kreis)

außerdem

- Änderungsbescheid für kostenneutrale Verlängerung bis 31.12.2019 liegt vor.
- Begleitung durch die Bauhaus-Uni als Wissenschaftspartner erfolgt gemäß dem Erstantrag bis 30.06.2019
- Begleitung Beteiligungsformate durch Stadtstrategen Weimar erfolgt gemäß Auftragsvergabe bis 30.06.2019

TOP 2: Infos und Beratungen aus dem Bereich Nutzungsmanagement (NM)



TOP 2a: Nutzungsmanag./ Eigentümeranschreiben

• Anschreiben 2+3/2019

	AUSWERTUNG LEERSTÄNDE			AUSWERTUNG Baulücken			Rücklauf	
	echte Leerstand 11/2015 (IPU)	Anschreiben 2019 (DE+BA)	Saldo	Baulücken 6/2015 (IPU)	Anschreiben 2019 (DE+BA)	Saldo		
Itzenfeld	26	21	-5	20	10	-10	10 +	2
Itzenhagen	11	7	-4	17	2	-15	2 +	1
Itzenriedersdorf	15	11	-4	3	3	0	3 +	2
Itzenwillersdorf	10	5	-5	3	1	-2	1 +	0
ItzenGroßbreitenbach	61	45	-16	15	9	-6	9 +	8
Itzenleustadt	6	6	0	13	6	-7	6 +	3
ItzenWildenspring	12	9	-3	0	2	2	2 +	1
GESAMT	141	104	-37	71	33	-38	33 +	17

- **Ausschreibung „Unterstützung NM“**
(Submission 30.4./ Eigentümeraktivierung, Immobilienbörse, Kooperation, ÖA)

(DE=Dorferneuerung/ Dorfentwicklung, NM=Nutzungsmanagement, BA=Bauamt der Landgemeinde Großbreitenbach)

Im Vergleich zur Erhebung im Vorprojekt (2015) haben sich die Leerstände in fast allen Orten verringert. Als Ursachen werden gesehen:

- a) Revitalisierung durch Kauf, Sanierung und Neubezug auf Grund guter allgemeiner Marktlage und erhöhter Sensibilisierung
- b) Revitalisierung durch Nutzung von Förderprogrammen (insbes. Stadt Großbreitenbach/ ADW-Programm)

Die Anzahl der Baulücken hat sich ebenfalls verringert. Dies ist aber i.d.R. nicht auf Neubau, sondern auf die Neubewertung der Grundstücke bzgl. Verfügbarkeit für Bauwillige sowie Bebaubarkeit (z.B. Grundstücksgröße und -lage) zurückzuführen.

Auf Grundlage der aktualisierten Leerstandsdaten (i.R. GEK Dorfregion und Prüfung durch Bauamt f. Kernstadt) wurden im Febr./ März 2019 ca. 140 Eigentümer (104 Leerstände, 33 Baulücken) angeschrieben. Derzeit liegen 33 Rückläufe von Eigentümern sowie 17 Rückläufe wegen unkorrekter Zustelladressen vor.

Einer der Teilinhalte der derzeit laufenden Ausschreibung „Unterstützung KOMET-Nutzungsmanagement“ (Auftragsvergabe Mai 2019 geplant) wird das Sichten und Prüfen der Rückläufe sowie die weitere Eigentümeraktivierung sein. Die weitere Arbeit im Bereich NM erfolgt dabei in enger Vernetzung von Bauamt- KOMET-Thür. Landgesellschaft (Dorfentwicklung, LEADER) - LEG Thüringen (Städtebauförderung) sowie den beauftragten Büros zur Einzelfallklärung und Unterstützung des NM.

Erneut wurde durch einige AG-Mitglieder das Leerstandsobjekt „Wilder Mann“ (Großbreitenbach, Markt 4) kontrovers diskutiert. Derzeit erfolgen umfangreiche Sicherungsarbeiten am Objekt (100% Städtebaufördermittel). Im Oktober 2018 erfolgte durch den Großbreitenbacher Bauausschuss und Sanierungsbeirat eine Vor-Ort-Begehung. Die damals vereinbarte Verständigung auf 2-3 mögliche Nutzungsvarianten und deren Prüfung ist bisher noch nicht erfolgt, so dass die Nachnutzung derzeit weiterhin offen ist. Hier sollten sich Kommune, Bauamt, Sanierungsberater und Sanierungsbeirat zeitnah zum weiteren Vorgehen entscheiden.

TOP 2b: beauftragte Einzelfallklärung im Rahmen KOMET

„alte“ Einzelfallklärung (Concepte, SON):

- Fall Altenfeld → abgeschlossen
- Fall Gillersdorf → Erbscheine vollständig, Kauf kann vollzogen werden
- Fall Großbreitenbach/ Hauptstr.: Gläubiger für einvernehmliche Lösung offen, aber Klärung ist sehr schwierig, da Kontakt zu Eigentümer bisher erfolglos
- Fall Neustadt: langwierig, da zahlreiche Erben; Erbscheine noch nicht vollständig, zudem gerichtliche Vertreterbestellung nötig

„neue“ Einzelfälle (SWECO, MNG):

- Auftragsvergabe und Anlaufberatung sind erfolgt
- Leistungsinhalt: Klärung von Einzelfällen, orientieren sich an Prioritäten aus AG (2017/2018) und sind Schwerpunkte für kommunale Vorhaben im ADW-Programm (Modellplanung) bzw. bei DE-Revitalisierungen

TOP 2c: Immobörse/ -plattform

- **Auftrag Anpassung erteilt** (Startseite, Generieren Objektdatenblatt/ Druckansicht, zusätzliche Links, sofortige Mail, Anpassung mobile Geräte)

- **NEU:** Umwandlung in eigenständige Website, so dass die Immo-Plattform im Rahmen der Verstärkung gut nachgenutzt werden kann (z.B. in Landgemeinden-Website integrierbar)
- **Aktualisierung der Objekte** (Fotos, Beschreibung, Wertschätzung)+ **Kennzeichnung vor Ort** → Teilinhalt der Ausschreibung „Unterstützung NM“
- **Erweiterung KOMET-Website um „WOHNEN“:** die AG-Mitglieder befürworten die Integration eines solchen Bereiches. Die Umsetzung ist entsprechend mit der Wohnungsbaugenossenschaft und dem kommunalen Eigenbetrieb bzw. der Landgemeinde abzustimmen (Verlinkung).
- Zudem sollte die Möglichkeit/ Förderfähigkeit geprüft werden, mit KOMET-Mitteln geeignete Leerstände auch über gewerbliche Immobilienbörsen (immoscout24...) anzubieten.

Frau Illmann informiert über den gesunkenen Leerstand in der Wohnungsgenossenschaft (von 9% auf 4,5%). Die Neuvermietung erfolgte insbesondere an junge Mieter und Arbeitsmigranten (Arbeitsplätze der lokalen Wirtschaft). Zeitgemäße Umbauten sind im Bestand nur bedingt möglich. Deshalb ist ein Neubauprojekt geplant und soll zeitnah umgesetzt werden (Baubeginn noch 2019 angestrebt, barrierefreies Wohnen/ Wohnen mit Dienstleistungsangeboten). Hierzu erfolgte auf Initiative und Einladung der Wohnungsgenossenschaft Großbreitenbach im Frühjahr 2019 eine Exkursion mit regionalen Handwerkern zur Wohnungsbaugenossenschaft Königsee, die ein vergleichbares Angebot bereits erfolgreich umgesetzt hat.

TOP 2d: Modellplanungen zum demografiefesten Umbau

- **Dorferneuerungs (DE-) Maßnahmepläne (ThLG):**
In den Maßnahmeplänen für die „Dorfregion Großbreitenbach“ sind konkrete Vorhaben für die Förderperiode aufgezeigt (Leerstand, Baulücken, Umgestaltungen...). Anfang 2019 wurden durch die Landgemeinde 12 Maßnahmen zur Förderung eingereicht. Schwerpunkte dabei sind: Bürgerhaus Altenfeld, Straßenausbau, Feuerwehr, KiTa. Auf Grund beschränkter Fördermittelzuweisung im Bereich Dorferneuerung stehen zahlreiche Maßnahmen derzeit auf dem Prüfstand. Hierzu erfolgt ein enger Austausch von Landgemeinde, OT-Bürgermeister sowie Thür. Landgesellschaft. Die Nutzung des ADW-Programms für die Ortsteile ist zu prüfen.
- **Modellplanung Ortskern Großbreitenbach (LEG Thüringen) - Quartiersplanung unter demografischen Gesichtspunkten**
Im Konzept, welches durch die LEG Thüringen erarbeitet wurde, zeigt sich der dringende Handlungsbedarf auf Grund des hohen Altersdurchschnitts, des Sanierungsstaus und des Leerstands im gesamten Ortszentrum des Grundzentrums Großbreitenbach. Ziel ist, der unkontrollierten Ausdünnung der Stadtstruktur entgegenzuwirken und das Denkmalensemble als regionale Baukultur zeitgemäß zu erhalten. Dazu wurden Rückbaubereiche und Nachnutzung - ableitend aus dem regionalen Flächenmanagement – definiert und mit möglichen kommunal gesteuerten Maßnahmen untersetzt.
Ende März 2019 erfolgte die Vorstellung des Entwurfs durch die LEG Thüringen/ Frau Kamilli bei Landrätin Enders und der Unteren Denkmalschutzbehörde/ Frau Marx. Derzeit erfolgt durch die Landgemeinde die Prüfung. Anschließend wird Frau Marx den Entwurf an den Thüringer Landeskonservator zur Vorprüfung weiterleiten.

TOP 2d: Revitalisierungen

Entsprechend den Abstimmungen der Kooperationspartner im Bereich Nutzungsmanagement (KOMET-Koordinator, Landgemeinde (Beauftragter, Bauamt, OT-Bürgermeister), Thür. Landesgesellschaft, LEG Thüringen) werden verschiedene Objekt bezogene Vorhaben verfolgt. Dabei greifen verschiedenste Aktivitäten der einzelnen Partner ineinander.

Beispiele:

- Böhlen/ innerörtliches Leerstandsobjekt mit rückwärtiger Industriebrache:
→ Idee des Ankaufs von privat und Revitalisierung als Baulücke, DE-Maßnahme
bisher: Klärung Denkmalschutzstatus und Vorprüfung abfallrechtliche Belange (Dehafol) durch KOMET in Zusammenarbeit mit den Fachämtern des Landratsamtes
nächste Schritte: weiterverfolgen als Vorhaben DE, Variantenbetrachtung durch Thür. Landesgesellschaft mit Landgemeinde
- Neustadt: innerörtlich erfolgter Komplettabriss als Ersatzvornahme
→ Klärung Lastenfreistellung und Idee des Ankaufs von privat zur Revitalisierung als öffentliche Fläche (ÖPNV) sowie Baulücke
bisher: Eigentümerkontakt und Vorklärung der Verkaufsbereitschaft sowie Vorklärung der Lastenfreistellung durch KOMET
nächste Schritte: Klärung Bedarf für öffentliche Fläche (ÖPNV), weiterverfolgen als ÖPNV- bzw. DE-Maßnahme
- Neustadt: zentrumsnahes Leerstandsobjekt
→ Rückbau und Revitalisierung im Zusammenhang mit DE-Neugestaltung Ortsmitte und Ordnungsmaßnahme
bisher: Eigentümeranschreiben über KOMET und Erbenermittlung
nächste Schritte: Klärung Verkaufsbereitschaft (Gespräche über Kommune, KOMET-Einzelfallklärung) und weiterverfolgen als DE-Maßnahme
- Großbreitenbach: größeres Leerstandsobjekt Schulstraße
→ Revitalisierung als Bildungseinrichtung und -netzwerk mit innovativem Konzept
bisher: Eigentümeranschreiben sowie Vorbereitung für Projektgruppe über KOMET
nächste Schritte: Bildung KOMET-Projektgruppe, Auftakt in AG Ausbildung & Arbeit am 9.05.2019
- Großbreitenbach: innerörtliche kommunale Baulücke im Denkmalensemble u. Sanierungsgebiet „Ortskern Großbreitenbach“
→ Vermarktung als Modell-Baulücke
nächste Schritte: Erstellen eines Objektdatenblattes und Einstellen in KOMET-Immobilienbörse incl. beratende Begleitung durch LEG Thüringen (Sanierungsberater)

Seitens der AG-Mitglieder wurde darauf verwiesen, genau zu prüfen, welche Vorhaben angesichts der überschaubaren Restlaufzeit des KOMET-Projektes weiterverfolgt bzw. noch angegangen werden sollten. Zudem wurde festgestellt, dass das Bauamt der Landgemeinde Planungen und Förderanträge zu den Vorhaben bereits jetzt maßgeblich bearbeitet und somit die Grundlage für eine Umsetzung gegeben ist (kein Abbruch mit KOMET-Projektende).

Gleichzeitig wurde eine Verstetigung der AG als wichtig angesehen, um weiterhin die Thematik Nutzungsmanagement, Maßnahmen und Prioritäten ortsteilübergreifend regelmäßig zu beraten. Dabei sollten aus allen Ortsteilen Vertreter in der AG mitarbeiten.



TOP 3: Planungen/ Veranstaltungen

14.6.2019 Tag der Innenentwicklung

Ort: in einem Leerstandsobjekt

- Impulsvorträge : Förderung privater Sanierungsmaßnahmen
(DE, B-L, Wohnbauförderung, Baukindergeld)
- Vorstellen Immobörse
- Aushänge: ?Maßnahmepläne DE, ? Modellplanung Ortskern Gbb
- Infostände: ThLG (DE, Leader), LEG, SPK-Immo, TAB, IK-Wohnbauförderung, Wohnungsgenoss., Eigenbetrieb...
- Hausführung:

(DE=Dorferneuerung/Dorfentwicklung, B-L = Bund-Länder-Städtebauförderung, SPK= Sparkasse, ThLG= Thüringer Landgesellschaft mbH, LEG= Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen, TAB= Thüringer Aufbaubank)

Der Idee einer solchen Veranstaltung stehen die Anwesenden aufgeschlossen gegenüber. Als Zielgruppen wurden junge Leute und Pendler ins Auge gefasst.

Als Veranstaltungsort wurde ein best practise Beispiel der Sanierung eines ortstypischen Objektes favorisiert. Als Beispiele wurden benannt: ehem. Göringshotel (Bahnhofstraße), Voigt-Villa (Ilmenauer Straße), Herrenhaus (Markt).

Zudem sollten in Präsentationen die vorher-nachher-Bilder zu sehen sein.

Auch Rundgänge im Stadtzentrum zu Förderobjekten im kommunalen Förderprogramm (Fassaden, ...) wurden angeregt.

Die Veranstaltungsidee ist weiter zu verfolgen, Örtlichkeiten sind abzuklären.

Frau Bönisch führt weitere Veranstaltungsformate auf, die in vergangenen AG-Sitzungen ins Auge gefasst wurden:

- **Tagesexkursion barrierefreie Wohn-/ Betreuungsangebote**
ursprünglich geplant für Do, 25.4. → verschoben vorauss. in 2. HJ 2019
barrierefreie Wohnung + Pflegeheim + Seniorenwohnanlage mit Demenzgruppe
- **Erfahrungsaustausch Stadtumbau**
SLF-RUD, SHL → Vorschläge der Wohnungsgenossenschaft liegen vor
??!! Zielgruppe + geeignete Tag/ Uhrzeit (kein WE mgl.)
- **Erfahrungsaustausch Leerstandsmanagement/ Baukultur, Bürgerfondmodelle**
Initiative Rodachtal/ Ummerstadt, Bleicherode

Angesichts der Breite des Themenspektrums sowie der zahlreichen aktuellen Aufgabenstellungen im KOMET-Projekt orientierten die AG-Mitglieder auf eine Konzentration auf noch umzusetzende Projekte sowie notwendige Verstetigungen. Zudem verwies man darauf, dass sich mit den anstehenden Kommunalwahlen ggf. zahlreiche Akteure ändern könnten.

TOP 4: Sonstiges

- **Idee für Abschlussveranstaltung 10/2019 → nächste AG**
- **Ideen/ Notwendigkeiten für Verstetigungen → nächste AG**
?Was sollte / was MUSS aus dem Bereich Nutzungsmanagement fortgeführt werden?
? Wer könnte das übernehmen? ?Was wäre dafür nötig?
- **Nächster AG-Termin:** Ende Mai/ Anfang Juni