

Protokoll

AG Nutzungsmanagement / 10. 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: Donnerstag, 15. August 2019, 18.30-21.15 Uhr
Ort: Großbreitenbach, KOMET-Modellraumbüro
Veranstalter: Landratsamt Ilm-Kreis, KOMET-Projekt

Teilnehmer	Funktion
Bönisch, Ute	LRA IK/ KOMET-Projektkoordinatorin
Grimm, Peter (etwas später)	Bürgermeister LG Stadt Großbreitenbach
Hertwig, Volker	stellvertr. Bürgermeister LG Stadt Großbreitenbach
Röser, Nico	OT-BM Großbreitenbach/ LG Großbreitenbach
Enders, Axel	stellvertr. OT-BM Gillersdorf
Hoffmann, Kerstin	Bauamtsleiterin LG Stadt Großbreitenbach
Sell, Thorben	Thür. Landgesellschaft
Janik, Steffen	WGV Großbreitenbach
Illmann, Kerstin	Wohnungsgenossenschaft Großbreitenbach
Töpfer, Jürgen	Stadt Großbreitenbach, Sanierungsbeirat
entschuldigt waren:	Stadt IL/ Liegenschaften, Herr Schlüter, Frau Krannich, Herr Wille, R. Schinzel

Tagesordnung:

1. Auswertung der Veranstaltung „Bauen & Sanieren“ v. 28.06.2019 sowie Kurzinfos aus der aktuellen Arbeit des KOMET-Projektes
2. Projektrückblick und Feedback
3. Beratung zu Verstetigung
4. anstehende Aufgaben bis Jahresende 2019

1. Auswertung 28.6. Bauen & Sanieren

Die Anwesenden zogen eine positive Gesamtbilanz. Insbesondere die Fachvorträge waren sehr informativ und die Vernetzungsmöglichkeiten der Akteure untereinander wurden rege genutzt. Nicht für alle angebotenen Objekte wurden die Begehungsmöglichkeiten genutzt, aber bei den durchgeführten kam es zu einem Kaufangebot bzw. konnten durch die Eigentümer gute

Gespräche mit ernsthaften Kaufinteressenten geführt werden. Auch aus Nachbarregionen waren Besucher angereist, um sich zu Fördermöglichkeiten beraten zu lassen bzw. nach Vermarktungsmöglichkeiten für eigene Leerstandsobjekte zu fragen.

In den Wochen nach der Veranstaltung erreichten das KOMET-Projekt – mit Verweis auf die Veranstaltung - zahlreiche Nach-/Anfragen bzgl. Fördermöglichkeiten, Ansprechpartnern sowie ca. 10 Kaufanfragen.

Im Vorfeld waren die Eigentümer von Leerstandssimmobilien angeschrieben worden, die bisher noch nicht auf frühere Anschreiben reagiert hatten. Leider war die Besucherresonanz dieser Zielgruppe gering. Bzgl. der Besucherresonanz von Bürgerinnen und Bürgern wurde der Termin (Freitagnachmittag) hinterfragt. Zudem wird durch die Anwesenden auf die Auswirkungen des 2maligen Koordinatorenwechsels sowie durch wenig sichtbare Ergebnisse in den ersten beiden Projektjahren verwiesen.

Angeregt wurde, vergleichbare Infoveranstaltungen regelmäßig (1*jährlich) durchzuführen. Begehungsmöglichkeiten könnten zielgruppenorientierter angeboten werden (z.B. Familie mit Kindern...).

Im Rahmen der Auswertung wurden noch folgende Aspekte als wichtig herausgearbeitet:

- langwierige und komplizierte Beantragung von Dorferneuerungsmitteln, fachliche Begleitung für private Maßnahmen notwendig
- Städtebaufördermittel für private Maßnahmen i.R. des Kommunalen Förderprogramms für das Sanierungsgebiet „Ortskern Großbreitenbach“ wesentlich einfacher handhabbar als DE-Mittel
- Die Ortsgestaltungssatzung Großbreitenbach ist regelmäßig zu prüfen und anzupassen.
- begrenzte DE-Mittel (2019 keine private Maßnahme bewilligt!)
- schwierige Erreichbarkeit der (kompetenten) Ansprechpartner für Thüringer Förderprogramme (Thür. Aufbaubank, Thür. Landesverwaltungsamt...)

Kurzinfos und Überblick KOMET-Bereich Nutzungsmanagement

- **Leerstandskataster:**
 - Kataster für Bereich Landgemeinde Großbreitenbach :2018/19 aktualisiert, 216 Datensätze enthalten (74 Baulücken, 142 Leerstandsobjekte, seit 2016 ergaben sich für ca. 70 Datensätze Revitalisierungen u. Neubewertungen)
 - 5 Objekte in treuhänderischer Verwaltung Land Thüringen (Verfahrensablauf vorgeg.)
 - seit Februar 2019 ca. 140 Eigentümer angeschrieben; bisher ca. 40% Rücklauf
 - 16 Einzelfallklärungen über Sachverständigenbüro (14 über KOMET, dav. 5 abgeschlossen, 3 kurz vor Abschluss)
 - Kataster für Raum Gehren, Möhrenbach, Jesuborn: Daten werden im Zuge Aktualisierung FNP Stadt IL für neue Ortsteile (Strukturreform 7/2018) aktualisiert und durch eigene Verwaltungsressourcen bearbeitet
- **Revitalisierungen 2016-2019:**
 - Rückbau mehrerer Objekte (Kommune, ADW Thüringen)

- Komplettabrisse bei Ersatzvornahmen von mehreren Objekten (Ilm-Kreis)
- Entwicklung Revitalisierungsideen für mehrere konkrete Objekte (Ersatzneubauten/ innerörtliche Baulücken, Aufwertung Nachbargrundstücke durch Rückbau und Neuordnung, Umgestaltung/ Neuordnung öffentl. Wege, ÖPNV-Nutzung...)
- **Immobörse**
 - derzeit 15 Leerstandsobjekte und 13 Baugstcke aus dem Modellraum eingestellt (seit 5/2019: 8 neu, 12 aktualisiert, 8 unverändert)
 - August 2019: mit Vor-Ort-Kennzeichnung begonnen
- **Anfragen:** seit 9/2018: 21, mehrere Verkäufe erfolgreich
 - gefragt: Baugrundstücke oder Häuser f. Familien+Garten in gutem Zustand (zeitnauer Einzug) / Probleme: öff.+private Gläubiger, zu hohe Preisvorstellungen bei Baugrundstücken (Hinweis zu TH-BORIS und Beratung durch Bauaufsicht)
- **Öffentlichkeitsarbeit:** Website mit News, Immobörse sowie Förderinfos (Bund, Land, Kommune, Leader)/ Amtsblatt/ Email-Newsletter/ Pressetermine
- **aktuelle Planungen:**
 - Ämterkonferenz KOMET-Kommune-Ilm-Kreis (Ebenen-/ Behörden übergreifende Fallberatung, Abstimmungen demografiefest Modellplanung)
 - Gestaltung Marketingmappe: bewerben Immobilienplattform, Beratungs-/ Fördermöglichkeiten, Infos zu weichen Standortfaktoren, die für Zuziehende wichtig sind
- Herr Sell informierte über eine studentische Wettbewerbsidee zur Vermarktung von Leerstandimmobilien im Modellraum. Da diese im Wettbewerb „MACHEN 2019! Nicht zum Tragen kam, werden alternative Umsetzungsmöglichkeiten mit ThLG und KOMET geprüft.

2. Projektrückblick und Feedback der Anwesenden zum Bereich Nutzungsmanagement

Durch die Anwesenden wurden die Aktivitäten im Bereich Nutzungsmanagement innerhalb der bisherigen Projektlaufzeit wie folgt bewertet:

Nr	Aktivität	Feedback	Empfehlung
1	Bürgerwerkstätten	gute Grundlage für AG-Bildung und weitere Arbeit	keine neuen Bürgerwerkstätten nötig, Themen sind durch die jeweils Verantwortlichen bearbeiten
2	AG Leerstands-/ Nutzungsmanagement	anfangs zu ineffizient (wiederholte Bestandsaufnahme, keine praktischen +sichtbare Ergebnisse)/ positives Feedback zu "Blick von außen" durch Mitarbeit Uni, aber mehr innovativen Input erwartet / externe Moderation der AG nicht zwingend notwendig	Integration des Themenbereichs in vorhandene Gremien der Landgemeinde (Bauausschuss, Sanierungsbeirat Großbreitenbach)
3	Gillersdorfer Erklärung	Grundsatz „Innen vor außen“ --> wichtig; aber auch Erfahrungen Hofheim beachten	gilt bereits in Kernstadt +Dorfregion als Grundsatz → beibehalten
4	GEK Dorfregion	sehr wichtige und nachhaltig wirkende Maßnahme, Grundlage für Zugang zu Dorferneuerungsmitteln	Erweiterung auf OT Herschdorf, Allersdorf, Willmersdorf, Zeitpunkt: abhängig von verfügbaren Eigenmitteln für GEK

5	Förderprogramm Dorferneuerung	sehr sinnvoll und notwendig: ermöglicht Maßnahmenumsetzung, aber begrenzte Mittel, sehr komplizierte Antragstellungen und teils realitätsferne Vorgaben	weitere Förderanträge durch Kommune (Begleitung Thür. Landes.)
6	Städtebauförderung	seit Jahren wichtige Grundlage für systematische Entwicklung der Kernstadt/ Kommunales Förderprogramm: sehr gut genutzt, einfache Handhabung/ Ortsgestaltungssatzung: gute Grundlage, aber regelmäßiges Anpassen nötig	weitere Förderanträge durch Kommune (Begleitung LEG Thüringen)
7	Thür. Förderprogramm: Anpassung an demograf. Wandel (ADW)	sehr gut für Rückbau Schrottimmobilien, aber begrenzte Mittel	weitere Förderanträge durch Kommune und Ausweiten auf Dorfregion
8	Aktualisierung Leerstandskataster	sehr gute Grundlage und Übersicht für aktuelle Arbeit	Fortführung, 2jähriger Turnus bzgl. Aktualisierung; V: Kommunalverwaltung
9	Eigentümeransprache	sehr nützlich/ mehr Aufklärung im Vorfeld nötig, um Ängste ("Enteignung") zu nehmen	Fortführung, 2jähriger Turnus bzgl. Aktualisierung; V: Kommunalverwaltung individuelle Ansprache bei Problemen V: Kommunalverwaltung
10	Einzelfallklärungen	sehr wichtig, nur begrenzt durch eigene Mitarbeiter leistbar, Beauftragung externer Sachverständigenbüros nötig	Fortsetzen mit Beauftragung externer Sachverständigenbüros
11	Ebenen-/Behörden übergreifende Ämterkonferenz zu Einzelfällen	(Termin 10.9.)	
12	Modellplanung Ortskern Großbreitenbach	notwendig für Kernstadt, um systematische städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten/ regelmäßige Prüfung und Anpassung nötig/ zeitnaher Planungsbedarf in Dorfregion wird nicht gesehen (es gilt bereits "Innen vor außen")	wichtig für Kernstadt, aber dzt. kein Planungsbedarf in Ortsteilen; Kernstadt: Sanierungsbeirat- + beratung durch LEG Thür.; Dorfregion: Handeln nach Grundsatz „innen vor außen“
13	Web: IMMOBÖRSE+Mieten	sehr gut, gebündelte Informationen, durch Subdomain gut technisch einzubinden	Fortführung, prüfen des zukünftigen Handlings
14	Objektkennzeichnung vor Ort	sehr gut, Sichtbarmachen vor Ort wichtig	Fortführung, prüfen des Handlings
15	Seminar Schrottimmobilien	Infos waren gut, aber in der Praxis z.T. nicht umsetzbar (realitätsfern), eigene Grenzen wurden Kommunalverwaltung aufgezeigt --> externe Beauftragung besser als laufende Spezialschulung eigener Mitarbeiter	marktübliche Seminarangebote ausreichend, keine zusätzlichen Termine/ Veranstaltungen nötig
16	Veranstaltung Bauen & Wohnen	positives Feedback, Angebot ist vor Ort wichtig: keine Fahrzeiten, konzentriert auf örtliche Gegebenheiten, Ansprechpartner können direkt kennengelernt werden, sollte als regelmäßige Veranstaltung etabliert werden, and. Termin prüfen	regelmäßig wiederholen (1*jährlich?)
17	Erfahrungsaustausch Hofheimer Allianz	sehr interessant, Erfahrungsaustausch auf Augenhöhe mit anderen Kommunen, fördert Verständnis für Thema, Infos zu Strukturen und Förderprogrammen	

18	Infoveranstaltung barrierefreies Wohnen	wenig Resonanz, praktische Infovermittlung wünschenswert	ggf. Integrieren in Veranstaltung Bauen & Sanieren
19	Seniorenbustour altengerechtes Wohnen	positives Feedback aus Gehrener Bereich, Zielausrichtung beachten: Anregungen holen, keine "Werbung" für Wegzug in Mittelzentrum	
20	Semesterthemen, Studentenprojekte, -arbeiten	keine neuen Erkenntnisse durch studentische Arbeiten, fehlende innovative Ansätze	Einbindung von Studenten nur bei ganz konkreten Aufgabenstellungen u. regionalem Ansprechpartner
21	BUW: Planungen Marstall	(keine Akteure aus Gehrener Raum anwesend)	
22	ÖA: Amtsblatt, Website (News, Termine) +Newsletter+Pressetermine+...	wichtig, aber zu spät professioneller umgesetzt (erst ab 3. Jahr) --> Projekt + Name "verbrannt", keine Identifikation der Region mit Projekt	anlassbezogen; 1-2*jährlich Thema einer Presserunde; neue Überschrift im Amtsblatt: "Das Bauamt informiert..."
23	Bezeichnung Nutzungsmanagement	positiver besetzt als "Leerstandsmanagement"--> sollte beibehalten werden	beibehalten
24	Berichterstattung Stadtrat	zu lang, für viele zu uninteressant	nur bei konkreten Anlässen
25	Vernetzung Handlungsbereiche (Nutzungsmanagement, Mobilität, Ausbildung &Arbeit"...)	sehr wichtig, zu spät begonnen/ Regionalimage wichtig: Zuzug für Leerstandsrevitalisierung nur bei Jobperspektiven und gutem Umfeld möglich, Werbung für zentrale Lage.../ innovative Ansätze: Zuzug durch Arbeit+Mietkauf für junge Leute ...	Fortsetzen, wichtig für Zuzug, Werbemittel für Regionalimage erstellen (Imagevideo...)
26	Koordinator	zentraler Ansprechpartner ist sehr wichtig, Erfahrungen anderer prüfen (Hofheimer Allianz, Initiative Rodachtal...)	Fortsetzen: grundsätzlich ja, Möglichkeiten + Finanzierung prüfen, Gespräch IK
27	interkommunale Arbeit im Bereich Nutzungsmanagement	innerhalb Dorfregion Großbreitenbach sehr gut (Gill. Erklärung, GEK, AGs), durch Gebietsreform: Konzentration der Gehrener Akteure auf ihre neue Kernstadt Ilmenau	bei ÖPNV/ Mobilität, Ausbildung & Arbeit sowie Freizeit & Tourismus, durch jeweilige kommunale Ebene fortführen
28	gesamt	Auswirkungen durch Gebietsreform und mehrfachen Koordinatorenwechsel auf Effizienz und Ergebnisse deutlich spürbar/ zu spät "durchgestartet" / Thema wichtig	Integration in Arbeit Bauausschuss/ Aufgabenbereich(TZ) in Bauverwaltung/ Einbinden Externer (Beratung, Einzelfallbearbeitung)/ anlassbezogene Öffentlichkeitsarbeit)

3. Beratung Verstetigung

Frau Bönisch gab Infos zum Ziel, Ablauf und den Teilnehmern der KOMET- Klausurtagung am 5.09.2019 in Neustadt/ Rstg. Die Einladungen werden in Kürze versandt. (Begrüßung durch Landrätin Petra Enders, Grussworte der Projektpartner, Reflexions- und Impulsbeiträge aus Handlungsfeldern, Reflexion durch Universität, Reflexion Kommunen (BMs, OT-BMs...), Gemeinsame Diskussion der (Zwischen-) Ergebnisse und Empfehlungen)

4. anstehende Aufgaben bis 31.12.

- 5.9. KOMET- Klausur
- 11./12.9. Tagung „Kommune innovativ“-Projekte in Halle
- Bereich Nutzungsmanagement: 10.9. KOMET- Ämterkonferenz (KOMET-IK-Kommune), Marketingmappe, Studenten-Projektidee (Herr Sell+ ThLG+ KOMET)
- Bereich Mobilität: Fahrgastkonferenz (IK+ AG Mobilität)
- Bereich Ausbildung & Arbeit: Digitale Praktikabörse (Regionalmanagement GTH-IK+AG Ausbildung & Arbeit)
- Bereich Tourismus & Freizeit: Workshop KOMET- AG Tourismus, Ausschreibung Konzept Lebenswelt (Stadt+ThLG)
- Bereich Vereinsleben: Vereinsschulung (IK), Vereinstreffen (Stadt), digitale Vereinsplattform (IK)