

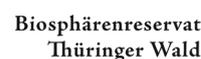
Fotoprotokoll

AG Leerstandsmanagement | 5. Treffen

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

gefördert vom Bundesministerium für Bildung und Forschung im Programm „Kommune innovativ“

GEFÖRDERT VOM



Termin:

Mittwoch, 21. März 2018, 18.30 - 21.15 Uhr

Veranstaltungsort:

Seniorenkommunikationszentrum Großbreitenbach

Veranstalter:

Landratsamt des ILM-Kreises, Projektleitung KOMET

Konzept / Moderation & Protokoll:

Ulrike Jurrack | **StadtStrategen**. Bürogemeinschaft für integrative Stadtentwicklung, Weimar
in Zusammenarbeit mit Lucas Weis, KOMET-Projekt Koordinator



Teilnehmer:

insgesamt 16 Teilnehmerinnen und Teilnehmer:

Andreas Beyersdorf , Vors.VG Großbb.	Dirk Macheleidt , BM Neustadt a.R.
Axel Enders , stellv. BM Gillersdorf	Dunja Rose , Bauamt VG Langer Berg
Peter Grimm , BM Altenfeld	Felix Scharbert , Thür. Landgesellschaft mbH
Volker Hertwig , Stadtrat Großbreitenbach	Ulla Schauber , Bauhaus-Universität Weimar
Kerstin Hoffmann , VG Großbb. Bauamt	Ronny Schinzel , VG Großbb. Bauamt
Kerstin Illmann , Vorstand Wohnungsgenossenschaft Großbreitenbach	Herr Schlüter , Stadtrat / Sanierungsbeirat Großbreitenbach
Ulrike Jurrack , StadtStrategen, Moderation	Lucas Weis , AG-Leiter, KOMET-Projektkoord.
Karin Krannich , Stadt Großbreitenbach	Walter Wille , Stadtrat/Sanierungsab. Großbb.



1. Begrüßung und Ablauf

Der KOMET-Projektkoordinator und Leiter der AG Leerstandsmanagement Lucas Weis begrüßte alle Anwesenden und freute sich über die rege Beteiligung und neue Gesichter. Einige AG-Mitglieder waren krankheitsbedingt entschuldigt.

Zunächst gab Ulrike Jurrack einen Überblick über den geplanten Ablauf des Treffens. Einige Anwesende drückten ihre Zweifel darüber aus, ob diese Arbeitsschritte nicht zu theoretisch seien, angesichts der fallorientierten Arbeit, die die AG verfolgt. Frau Illmann schlug vor, die Arbeit der AG Arbeit & Ausbildung und der AG Leerstandsmanagement stärker zu verknüpfen.

Die Moderatorin wies darauf hin, dass diese inhaltlichen Schwerpunkte so in der 4. AG gemeinsam vereinbart und entsprechend im Fotoprotokoll festgehalten worden waren. Frau Jurrack bat die AG, die Protokolle zukünftig noch sorgfältiger zu prüfen, um mögliche Fehler oder Missverständnisse bei der Niederschrift rechtzeitig korrigieren zu können. Darüber hinaus könnten Hinweise und Vorschläge zu Arbeitsweise und -inhalten auch jederzeit offen eingebracht und oder an Herrn Weis herangetragen werden.

2. Rückschau - Neuigkeiten

2.1 Stand der Ausschreibung „Unterstützungsleistungen für das KOMET-Leerstandsmanagement“

- Die Ausschreibung wurde mit Berücksichtigung der konstruktiven Kritik der 4. AG veröffentlicht.
 - Bis zum 26.3.2018 können Angebote abgegeben werden.
 - Die Bindefrist endet am 16.4.2018, d.h., bis dahin muss das LRA Bietergespräche führen und den Auftrag erteilen.
 - Die beauftragte Firma wird sich in der 6. AG LM vorstellen.
- Mit dem Protokoll wird der Ausschreibungstext zur Info an die AG-Mitglieder versandt.

2.2 Idee der Projektleitung: Veranstaltung eines Workshops

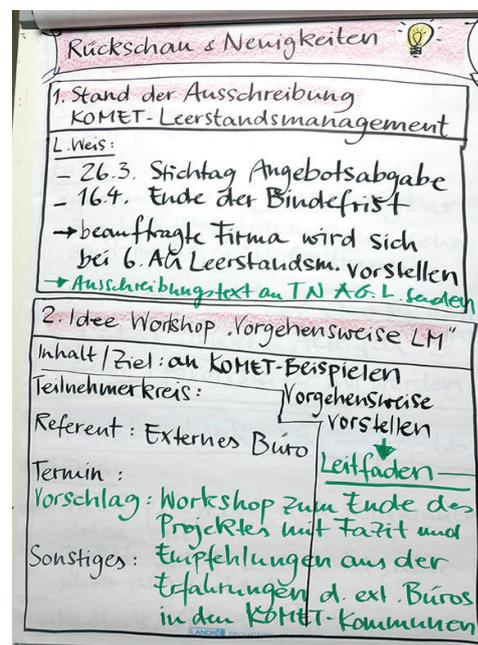
Was? Vorstellung der Arbeitsschritte der beauftragten Firma bei der Bearbeitung ausgewählter Fallbeispiele (verwaarloste Immobilien/Problemfälle)

Ziel? Lernen und Anregungen geben zum selbständigen Handeln in ähnlichen Fällen.

TN: Interessierte in den KOMET-Kommunen

- Die Anwesenden lehnten den Vorschlag ab.
Gründe: Verschwendung der wertvollen Arbeitszeit des Büros. Diese sollte besser in die Problemlösung direkt einfließen. Die Spezifik der Fälle und Lösungsvorgänge sind kaum übertragbar. Das Einbinden von Fachbüros wird unerlässlich sein.
- Im Sinne des Ergebnistransfers könnte das Fachbüro zum Auftragsende jedoch alle Ergebnisse inkl. übertragbarer Erkenntnisse und Handlungsempfehlungen im KOMET-Raum in einer Veranstaltung und/oder als Leitfaden öffentlich machen.
- Hinweis an KOMET/LRA: Um eine vertrauensbasierte Zusammen-

Fotos: Ulrike Jurrack
StadtStrategen



arbeit zu sichern, sollte das Fachbüro im Vertrag verpflichtet werden, transparent zu arbeiten und dem AG jederzeit Einblick in die Arbeitsergebnisse zu gewähren bzw. sie ggf. jederzeit zu übergeben. Andererseits müssen alle beteiligten Stellen seitens des AG zur Kooperation und Zusammenarbeit verpflichtet werden.

2.3 TMIL-Machbarkeitsstudie - Neues aus dem Ministerium:

Am 21.3.2018 nutzten Ulla Schauber und Dr. Scheller einen Termin im TMIL (Serviceagentur Demografischer Wandel), um verbindliche Aussagen über die Finanzierungsmöglichkeiten der Machbarkeitsstudie (s. 3. u. 4. AG-Treffen) zu bekommen:

→ Die Serviceagentur kann die Studie nicht komplett im Jahr 2018 fördern. Es müsste eine Zweiteilung stattfinden. Als Ergebnis der Studie werden übertragbare Ergebnisse in Form von Leitfäden oder Checklisten erwartet. Unter diesen Umständen kann das Angebot des TMIL leider nicht für KOMET genutzt werden. Begründung: Mit der zeitlichen Verzögerung könnten die Ergebnisse nicht rechtzeitig in die Arbeit des KOMET-Leerstandsmanagements einfließen. Die Unsicherheit der Finanzierung im 2. Jahr bedeutet zudem, dass ein externer Auftragnehmer zunächst nur mit dem halben Leistungsumfang gebunden werden könnte. Damit ließe sich jedoch das Ziel der Studie nicht erreichen.

→ Es ist zu prüfen, ob kurzfristig weitere Fördermöglichkeiten gefunden werden könnten. Herr Weis übernimmt diese Aufgabe.

2.4 FLOO-Datenbank - GEK-Großbreitenbach:

Die Infoangebote des Ministeriums (TMIL) zur Einführung der FLOO-Datenbank wurden von KOMET-Kommunen oder deren Verwaltung bislang nicht genutzt. Frau Schauber und Herr Scharbert berichteten kurz:

- Orte in der Dorferneuerung sind ab sofort verpflichtet, ihre Leerstände und Brachen in die FLOO-Datenbank einzupflegen. Im Rahmen der laufenden Konzepterstellung (GEK) übernimmt die ThLG das Einpflegen der aktuellen Daten für die GEK-Kommunen.
- Die Stadt Großbreitenbach ist bereits bei FLOO angemeldet und plant das Einpflegen ihrer Daten.
- Wie Neustadt und Gehren als KOMET-Kommunen dazu stehen ist nicht bekannt.

2.5 Reflexion der Exkursion zur Hofheimer Allianz:

Am 23.2.2018 fand eine Busexkursion zur „Hofheimer Allianz“ statt. Über diese Allianz wurde bereits umfangreich informiert. Die AG Leerstandsmanagement war zahlreich vertreten. Welche Eindrücke und Erkenntnisse sie auch mit Blick auf eine Übertragbarkeit im KOMET-Raum mitgebracht haben, können Sie den Abbildungen der Mitschriften entnehmen (s. rechts):



Foto: Ulla Schauber

3. Studie TMIL | Ulla Schauber

- Rücklauf Objektsuche / Fallbeispiele
- Termin am 20.3. im TMIL mit Dr. Scheller / U. Schauber:

Fazit

- Geld nur über 2 Jahre verfügbar
- Bearbeitungszeitraum dann sehr spät im Projektlaufzeitraum

→ eher ungeeignet

→ **Zuarbeit Neustadt, Firschgasse!**

→ **Zuarbeit Objekt in Altenfeld**
kaum 1 favorisierter Fall werden

4. FLOO-Datenbank ↔ GEK Großbb.

US/ThLG:

- ThLG pflegt die GEK-Kommunendaten ein
- Großbb. Stadt noch nicht, aber schon angemeldet
- Neustadt / Gehren?

Exkursion Hofheimer Allianz
Reflexion & Erkenntnisse

„Was hat mich am meisten beeindruckt?“
Was nehmen wir mit für den KOMET-Raum? „

- die Kommunen müssen etwas bieten (Förderinstrumentarium - Beratung, Geld, Netzwerke, Service)
- Konsequenz zu teilweise unpopulären Entscheidungen → langfristig richtig
- persönliches Engagement der BM
- Kluges Gesamtkonzept inkl. Finanzierung einer Vollzeitstelle
- Investitionen in den Leerstand → Fachkräftepool
- langer Atem
- Zugpferde, die zusammen stehen
- auch gute Kontakte zum Land

Erfahrungen aus Hofheim:

- Denkmalpflege „weich kochen“ d.h. intensiv einbeziehen
- unkonventionelle Vorgehensweise
- erst schauen, was geht - nicht was nicht geht!
- Leerstand muss weh tun!
↳ Konsequenz alle Rechtsmittel einsetzen → Druck auf die Eigentümer
- die wichtigste Datenbank ist die, über die Interessenten - gut pflegen und kommunizieren

3. Erarbeitung von Arbeitsgrundlagen KOMET-Leerstandsmanagement (für das zu beauftragende Fachbüro)

Zu den vorgeschlagenen Themen teilten sich die verbliebenen Anwesenden in zwei Arbeitsgruppen auf.

3.1 Aufstellen u. Anwenden von Kategorien für Leerstände

Moderation: Ulrike Jurrack

Frau Rose und Frau Hoffmann / Frau Schinzel hatten eine Liste der priorisierten „Problemlerstände“ der KOMET-Kommunen in beiden VG's vorbereitet. (VG Großbb. 12 Objekte, VG LB 3 Objekte).

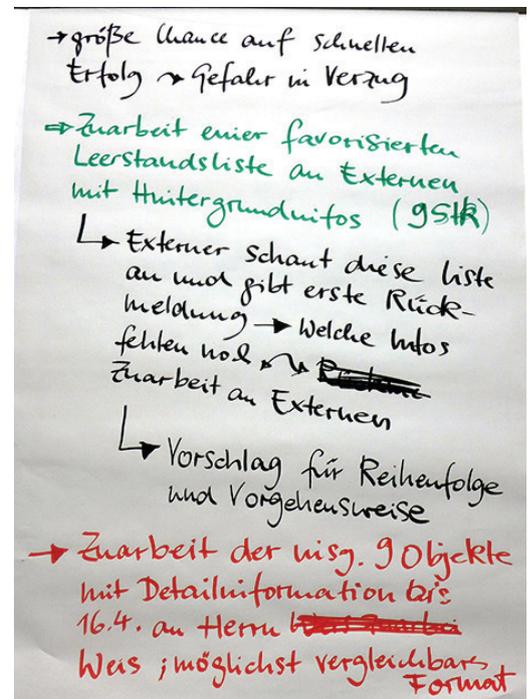
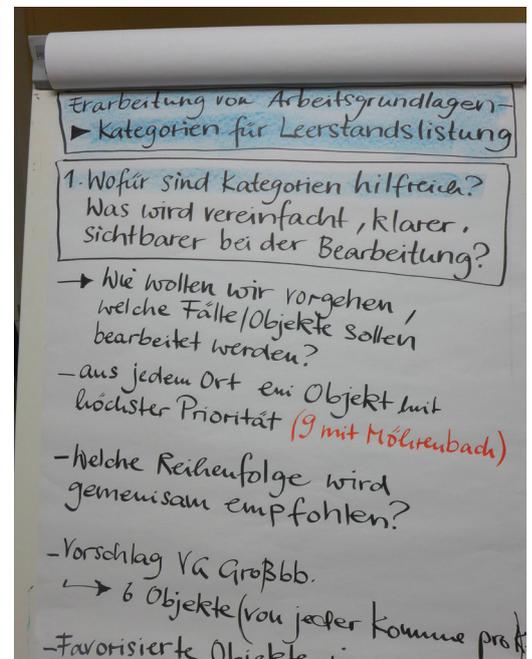
Frau Jurrack eröffnete eine kurze Debatte über Zweck und Vorteile der **Kategorisierung von Leerständen**. Sie verwies dabei nochmals auf die Entscheidung 4. AG, solche Kategorien aufstellen zu wollen. In einem Arbeitsblatt wurde beispielhaft gezeigt, wie eine solche differenzierte Listung aussehen und genutzt werden könnten.

Die Teilnehmer*innen verzichteten auf das Aufstellen der Kategorien aus folgenden Gründen:

- Die Listung und Betrachtung der gesamten KOMET-Leerstände in ihrer Unterschiedlichkeit ist derzeit nicht im Interesse der KOMET-Kommunen. Dafür wird kein Bedarf gesehen.
- Auch als Grundlage einer Entscheidungsfindung zwischen den KOMET-Kommunen werden Kategorien nicht benötigt. Denn hierfür wurde bereits ein anderer Weg gefunden. Die Ergebnisse lagen in Form der Listen der VG's bereits vor:
 - Jede der 8 KOMET-Kommunen sowie der OT Möhrenbach hat ortsintern ein Leerstandsobjekt ausgewählt, dem höchste Priorität der Bearbeitung durch das Fachbüro beimessen wird.

Anschließend wurde besprochen, in welcher Reihenfolge das Büro vorgehen sollte, wobei vermutlich einige Fälle parallel begonnen werden. Es könnte aber auch sein, dass einige Fälle sich als so kompliziert und zeitaufwändig herausstellen, dass bis zum Auftragsende nicht alle 9 Fälle bearbeitet werden können. Wie ist vorzugehen?

- Es soll mit den Fällen begonnen werden, bei denen die größte Chance auf relativ schnellen Erfolg besteht (größtmöglicher Output, soweit abschätzbar). Die Reihenfolge sollte deshalb vom Fachbüro auf der Grundlage ihrer fachlichen Expertise festgelegt werden.
- Die Bauämter der beiden VG's verpflichten sich, **bis zum 16.4.2018 alle priorisierten Objekte** inkl. sämtlicher bekannter Hintergrundinformationen in übersichtlicher Form aufzubereiten und dem KOMET-Koordinator zuzuarbeiten. Die Unterlagen sollen mit Auftragsvergabe dem Fachbüro überreicht werden. Erste Aufgabe, wäre demnach die Einschätzung der Objekte und ein Vorschlag zur Reihenfolge und Vorgehensweise zu erarbeiten. Nachfragen zu den Objekten können jederzeit an die Bauämter und/oder die Gemeinden gestellt werden.
- Beim 6. AG Treffen am 8.5.2018 stellt sich das Fachbüro vor und wird seinen Vorschlag zur Vorgehensweise erläutern.



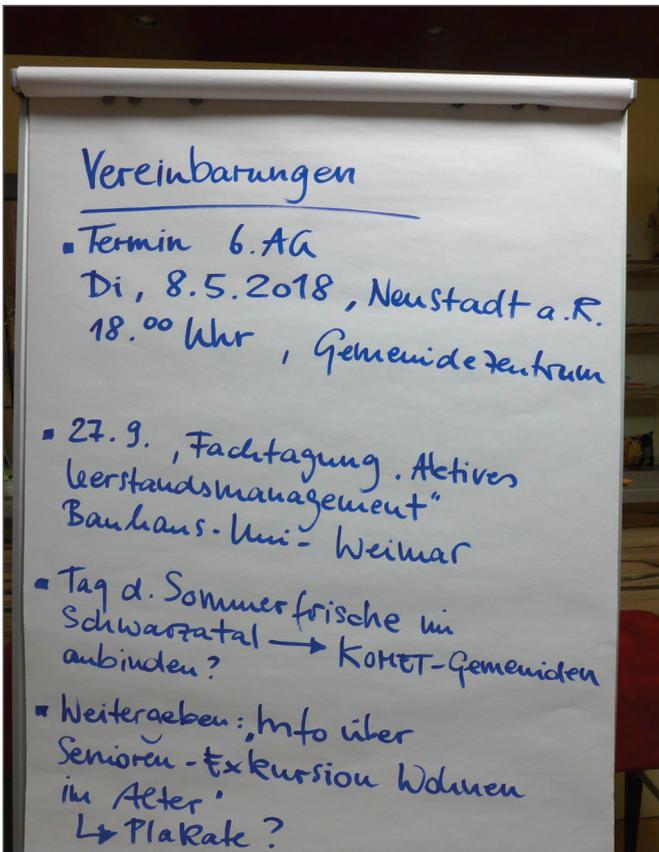
3.1 Checkliste „Eigentümeransprache“

Moderation: Ulla Schauber

Eine weitere Arbeitsgrundlage, die die AG L. für das Fachbüro vorbereiten wollte, ist die „Checkliste Eigentümeransprache“. Gemeint war eine Art Leitfaden, der

bei der Ansprache der Eigentümer unterstützt, insbesondere auf der persönlichen Ebene durch die Bürgermeister oder andere Vertrauenspersonen im Ort. Anschließend wurden die drei Ebenen der Ansprache differenziert betrachtet und folgende Erkenntnisse gewonnen:

Akteure, Ziel/Form und Zeitpunkt erfolgreicher Eigentümeransprache		
Wer spricht an?	Anliegen, Ziel, geeignete Form	Guter Zeitpunkt
(OT-)Bürgermeister / Vertrauenspersonen	<p>BM sprechen die Eigentümer der „positiven Rückläufer“ der „ersten Anschreibewelle“ persönlich an, sofern sie vor Ort wohnen. Wohnen die Eigentümer außerhalb der Region, versucht der BM telefonisch Kontakt aufzunehmen und verweist ggf. auf Koordinator oder weitere Akteure die auf die Eigentümer zukommen.</p> <p>Mit der persönlichen Kontaktaufnahme ermittelt der BM weitere Informationen über die Immobilie, das Vorhaben der Eigentümer, die Fragen und den Unterstützungsbedarf der Eigentümer. Gleichzeitig versucht er die Eigentümer zu unterstützen.</p> <p>Vorsicht: Datenschutzrechtliche Regelungen beachten!</p>	<p>Die Ansprache sollte sobald wie möglich erfolgen. Vorab soll jedoch für die BMs ein Leitfaden/Informationsblatt entwickelt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fragen die zu klären sind. 2. Unterstützungsangebote für interessierte Verkäufer, Käufer, Eigentümer mit Sanierungsabsichten mit Aussagen zu: <ul style="list-style-type: none"> • Fördermöglichkeiten bei der Wohnungssanierung, Abriss, (barrierefreiem) Wohnungsumbau, • Handwerker in der Region • Planer in der Region <p>Der Leitfaden sollen auf Grundlage der durch die BMs gemachten Erfahrungen laufend aktualisiert / verbessert werden.</p> <p>Die Erarbeitung des Leitfadens/Informationsblatt wird vom LRA (KOMET-Koordination in Zusammenarbeit mit dem Bauaufsichtsamt und ggf. Fachbüro) erwartet.</p>
(OT-)Bürgermeister / Vertrauenspersonen Verwaltungsmitarbeiter VG	<p>In einer zweiten „Anschreibewelle“ sollen nochmals die Eigentümer von Leerstandsimmobilien angeschrieben werden: Ausgenommen die „positiven Rückläufer“ und die „definitiven“ Absagen.</p> <p>Zweitere müssen die Mitarbeiter der VG's einschätzen. Hier sind Einzelfallentscheidungen notwendig.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vorab ist jeweils der aktuelle Status der vermuteten Leerstandsimmobilie zu klären – VG über Einwohnermeldeamt. Somit soll sichergestellt werden, dass nicht Eigentümer angeschrieben werden, deren Immobilie in den vergangenen zwei Jahren wieder bezogen/in Nutzung gebracht wurde. • Vor der zweiten Anschreibewelle ist intensive Öffentlichkeitsarbeit für das Thema und die Immobilienbörse zu machen. • Es ist ein gutes, aktivierendes Anschreiben zu formulieren. • Vorab sollten für zwei bis drei Leerstandsimmobilien auf der Immobilienbörse ansprechende Exposés inkl. Bilder entwickelt werden, auf die in dem Anschreiben verwiesen werden kann. • Anschreiben erst nach der Entwicklung der oben genannten Leitfäden und Checklisten.
Verwaltungsmitarbeiter LRA	<p>Mitarbeit bei der Erarbeitung eines Leitfadens/ Informationsblatts über aktuelle Fördermöglichkeiten im Wohnungsbau bzw. beim Abriss von Gebäuden.</p>	
KOMET-Projektkoordinator in Zusammenarbeit mit externem Fachbüro	<p>Ziel: Motivation der Eigentümer ihre Immobilie aktiv anzubieten und an der Vermarktung mitzuwirken. Ermittlung/Erstellung für die Vermarktung förderlicher Informationen und Unterlagen: Bilder, realistische Verkaufspreisvorstellungen, aussagekräftige Kurzbeschreibungen der Objekte.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Laufendes Einpflegen der neuen Informationen in Immobilienbörse • Aufbau eines Netzwerks an Architekten, Ingenieuren, Handwerkern, Banken, Mitarbeitern des Bauaufsichtsamtes (IK) und der kommunalen Bauämter 	



Anlagen zum Protokoll:

- Ausschreibungstext (Vorlage für Staatsanzeiger)



Vereinbarungen & nächste Schritte

Nächstes AG-Treffen: nächster Termin offen - er wird noch rechtzeitig bekannt gegeben

Veranstaltungsort: Gemeindezentrum in Neustadt a. R.

Themen:

- Vorstellung des beauftragten Fachbüros
- Präsentation und Erläuterung der Vorgehensweise des Fachbüros bei der Bearbeitung der 9 priorisierten Leerstandsfälle im KOMET-Raum

Vorbereitung: Lucas Weis, Fachbüro in Abstimmung mit der Moderation

Öffentlichkeitsarbeit:

- Kurze Mitteilung im Amtsblatt (L. Weis, März./April 2018)
- Veröffentlichung des Protokolls auf der KOMET-Website (Steffen Jannik / L. Weis)
- Info an alle KOMET-Kommunen (Bürgermeister / Stadt-, Gemeinde- und OT-Räte)