

Protokoll

AG Leerstandsmanagement / 6. Treffen

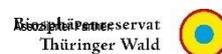
Die AG arbeitet im Rahmen des Projektes KOMET – Kooperativ Orte managen im UNESCO Biosphärenreservat Thüringer Wald



Verbundpartner und wissenschaftliche Begleitung

Bauhaus-Universität Weimar

Fakultät Architektur und Urbanistik



Termin: Montag, 15. Oktober 2018, 17.00-19.30 Uhr
Ort: Gehren, Haus der Begegnung
Veranstalter: Landratsamt Ilm-Kreis, KOMET-Projekt

Teilnehmer	Funktion
Bönisch, Ute	LRA IK/ Büroleiterin Landrätin Ilm-Kreis
Bössel, Ronny	Stadt Ilmenau/ Ortsteilbürgermeister Gehren
Dolge, Gerd	Presse
Hoffmann, Kerstin	VG Großbreitenbach, Bauamtsleiterin
Marx, Sibylle	LRA IK; Unter Denkmalschutzbehörde
Möller, Luise	Vors. Heimatgeschichtsverein Gehren
Schauber, Ulla	Bauhaus-Universität Weimar
Schlüter, Wolfram	Stadt Großbreitenbach/ Stadtrat Großbreitenbach
Zobel, Dietlind	Stadt Ilmenau/ Ortschaftsrat Gehren
Zobel, Rainer	RAG Gotha Ilm-Kreis-Erfurt

Tagesordnung:

1. Aus dem KOMET-Projekt
2. Aktuelle Infos aus dem Bereich Leerstandsmanagement
3. Auswertung Tag des offenen Denkmals in der „alten Schule“
Gehren und weitere Strategieabstimmung
4. sonstiges



1. Aus dem KOMET-Projekt

Das AG-Treffen wird von Frau Bönisch, Büroleiterin der Landrätin, geleitet, welche vertretungsweise seit 1.09.2018 die Projektkoordination nach dem Ausscheiden von Herrn Weis mit übernommen hat. An Hand einer Präsentation erläutert sie die aktuellen Arbeitsschwerpunkte der einzelnen Themen-AGs. Am 27.10. wird erstmals eine Berufsinformmesse mit ca. 20 lokalen Firmen in der Gemeinschaftsschule Großbreitenbach stattfinden. Zudem werden in einer Broschüre lokale Angebote zu Ausbildung, Praktika und Ferienjobs übersichtlich dargestellt.



Die Aufstellung des Mitfahrbank-Netzes ist im Frühjahr 2019 geplant. Hieran beteiligen sich alle Gemeinden der VG Großbreitenbach. Außerdem werden interkommunal Pedececs angeschafft. Auch die Wegedigitalisierung erfolgt interkommunal. Nach Anschaffung des iPads durch die Stadt Großbreitenbach und der Schulung der ehrenamtlichen Helfer durch den Regionalverbund Thür. Wald erfolgt derzeit die digitale Erfassung der Wege und der Wegeinfrastruktur sowie die Einspielung in die Plattform outdooractive. Damit entsteht eine gemeinsame Datenbank, die für die Wegekontrolle und -instandhaltung sowie ein späteres Marketing genutzt wird. Die Koordination hat Frau Bluhm, VG Großbreitenbach, übernommen.

2. Aktuelle Infos aus dem Bereich Leerstandsmanagement

Veranstaltungsrückblick:

- 19.4. Exkursion altengerechte Wohnformen
- 26.8. Tag der Sommerfrische
- 9.9. Denkmaltag in der alten Schule Gehren
- 27.9. Fachforum aktives Leerstandsmanagement
- außerdem: Pressetermine, Besuch bulgarische BR-Delegation, Beratungstag Wohnbauförderung im Landratsamt



zu TOP 2: aktuelle Beispiele aus der KOMET-Modellregion (Stand 10/2018)



2 Beispiele aus dem Modellraum für sog. „Schrottimmobilen“, Die privaten Eigentümer sind ihren Pflichten nicht nachgekommen. Der **Komplettabriss** musste durch den Landkreis auf Grund der Gefährdung der öffentlichen Sicherheit vollzogen werden. Beide Fälle werden derzeit im Bereich KOMET-Leerstandsmanagement bearbeitet. (Fotos: LRA IK, UBAB)



Ein Beispiel für eine gelungenen **Revitalisierung durch Lückenbebauung im Innenbereich**: Abriss des kommunalen Gebäudes (100% Förderung aus dem Thür. Landesprogramm „Anpassung an den demografischen Wandel“, Städtebauförderung), Grundstücksverkauf und zeitnahe Lückenbebauung. Der Erlös des Grundstücksverkaufes fließt wieder in das Landesprogramm ein. (Fotos: VwG Großbreitenbach)



Großbreitenbach/ Sanierungsgebiet Stadtkern: Derzeit erfolgt die **Notsicherung** des Gebäudes. Der Sanierungsbeirat beriet nach einer Vor-Ort-Begehung (8.10.2018) über zukünftige **Nutzungsvarianten und das weitere Vorgehen**.

Gelungene Aktion mit großer öffentlicher Aufmerksamkeit: Zum Tag des offenen Denkmals (9.09.2018) öffnete der Heimatgeschichtsverein Gehren die „alte“ Schule, die seit etlichen Jahren im Privatbesitz eines bekannten Schauspielers ist, und unterstützte die **Suche für Zwischen- und Nachnutzung**.



Ein großer Erfolg ist der durch KOMET initiierte Zusammenschluss der „Dorfregion Großbreitenbach“. Gemeinsam wurde ein GEK erarbeitet. Noch im Oktober 2018 wird die Aufnahme als Schwerpunkt der Dorferneuerung erfolgen. Dies ermöglicht den Zugriff auf dringend benötigte Fördermittel für kommunale und private Maßnahmen im Zeitraum 2019-2023. Der Ilm-Kreis unterstützte das Vorhaben zusätzlich mit Eigenmitteln für Neustadt/ Rstg. und Wildenspring, die sich ansonsten auf Grund der Haushaltssicherung nicht mit am GEK hätten beteiligen können. (Dorfregion „Großbreitenbach“: Altenfeld, Böhlen, Gillersdorf, Friedersdorf, Neustadt/ Rstg. Wildenspring)

Schwieriger gestaltete sich der Bereich „innovative Instrumente“ im Projekt. Bei Gesprächen zum geplanten revolvierenden Siedlungsfond verwies das Land Thüringen auf bestehende Fördermöglichkeiten. Diese wurden durch die Kommunen dann auch genutzt. Es handelt sich aber um den Bereich Städtebaufördermittel (insbes. ADW-Programm). Ab 2019 können die Gemeinden der „Dorfregion Großbreitenbach“ Mittel aus dem Dorferneuerungsprogramm nutzen.

Die Ausschreibung zur externen Vergabe des Leerstandsmanagements wurde aufgehoben. Ebenso musste die nachfolgend herausgelöste Ausschreibung der rechtlichen Leistungen wegen Überschreitung der Kostenschätzung aufgehoben werden. Es wurde versucht, die Klärung durch Einzelfallbeauftragungen und die intensive Zusammenarbeit von KOMET, Gemeindeverwaltungen und Fachämtern des Landratsamtes voranzubringen.

Nach einem Gespräch mit dem Landeskonservator soll am Beispiel des Sanierungsgebietes „Ortskern Großbreitenbach“ eine langfristige Quartiersplanung unter der Maßgabe des demografischen Wandels erarbeitet werden. Ziel ist es, dass damit eine noch frühzeitigere und langfristig gültige Abstimmung von Kommune-Kreis-Land erfolgen könnte. Die für die Umsetzung zu beantragenden Einzelmaßnahmen könnten dann zügiger abgearbeitet werden, da sich diese in den abgestimmten Gesamtplan einfügen.

Größere Auswirkungen auf die Arbeit im KOMET-Projekt hat die Mitte 2018 erfolgte Eingliederung der Stadt Gehren in die Stadt Ilmenau. Unklar sind derzeit noch immer zahlreiche Ansprechpartner in der Stadtverwaltung Ilmenau für die KOMET-Themen.

Aktuell werden in Ilmenau und den neuen Ortsteilen personelle, zeitliche und kommunalpolitische Ressourcen für die Anpassung der Verwaltungs- und Entscheidungsabläufe an die neue Gebietskulisse der Stadt Ilmenau benötigt.

2019 finden Kommunalwahlen (Stadtrat, Ortschaftsräte, Ortsteilbürgermeister) statt. Zudem werden dann Möhrenbach und Jesuborn (die dzt. zum Ortsteil Gehren gehören) eigenständige Ortsteile der Stadt Ilmenau werden. In Kürze wird ein Gesprächstermin mit der Ortsteilbeauftragten Frau Misch stattfinden.

In einem Kurzurückblick erläutert Frau Schauber die Ergebnisse des Fachforums „Aktives Leerstandsmanagement in ländlich peripheren Räumen“ am 27.09.2018 an der Bauhaus-Universität in Weimar: Zunächst bedauert sie, dass keine Bürgermeister des Modellraumes teilgenommen haben. Beim Forum in Weimar waren ca. 100 Gäste aus 10 Bundesländern anwesend und Erfahrungen aus 10 Jahren Leerstandsmanagement kamen zum Austausch. Meist agieren die Managements in Regionen von 30-40 Tausend Einwohnern. Beteiligte Kommunen geben i.d.R. eine Selbstverpflichtung für ein gemeinsames Handeln und aktives Leerstandsmanagement ab. Start ist dann die Sensibilisierung der Bevölkerung und die Eigentümeransprache. Danach erfolgt die Vermarktung (professionelle Öffentlichkeitsarbeit, erprobte Portale). Erfolgreiches Leerstandsmanagement ist immer in ein umfassendes Regionalmarketing eingebettet. Wichtig sind „Zugpferde“- i.d.R. ziehen Bürgermeister die Bevölkerung mit. In jedem Fall ist Leerstandsmanagement ein langwieriger und auch konfliktreicher Prozess.

In der sich anschließenden Diskussion wurde die Bedeutung eines „Kümmerers“ im Bereich Leerstandsmanagement hervorgehoben. Auch ehrenamtliche Baulotsen könnten unterstützen. Seitens der Universität wird noch immer ein gemeinsamer Wille der KOMET-Kommunen vermisst. Für ein gemeinsames Herangehen wäre z.B. auch ein interkommunales Budget erforderlich, um handlungsfähig zu sein. Zudem muss das Anliegen Chefsache sein. Es benötigt persönliches Engagement und Zeit. Die anwesenden Kommunalvertreter verweisen auf die derzeitige mangelhafte finanzielle Ausstattung der Kommunen im Kommunalen Finanzausgleich Thüringens.

Seitens Großbreitenbach wird auf Städtebaufördermittel, das eigene kommunale Förderprogramm und die Nutzung der ADW-Mittel verwiesen. Damit könne einiges erreicht werden. Allerdings sind entsprechende Verwaltungsressourcen notwendig, die oftmals fehlen. Eine Vergabe an ein Planungsbüro wäre sinnvoll, aber derzeit sind kaum Planungsleistungen auf dem Markt verfügbar, die Büros seien ausgelastet.

Gehens Ortsteilbürgermeister Bössel erläutert, dass für ein kommunales Förderprogramm auch die notwendigen Eigenmittel verfügbar sein müssen. Zudem verwies er darauf, dass derzeit Objekte durch private Käufer erstanden und revitalisiert werden, von denen er das nie gedacht hätte.

Frau Schauber verweist darauf, dass in anderen Regionen oft LEADER-Mittel mit zum Einsatz kommen. Hier könnte man mehr in Austausch treten. Zudem ist Erfolg oft auch abhängig von Einzelpersonen.

Dies bestätigt Herr Schlüter mit Verweis auf die Exkursion ins Hofheimer Land und das engagierte und sehr konsequente Vorgehen von Bürgermeister Endres gegenüber den Eigentümern. Er unterstreicht die Notwendigkeit einer breiten Öffentlichkeitsarbeit.

3. Auswertung Tag des offenen Denkmals in der „alten Schule“ Gehren und weitere Strategieabstimmung



TOP 3: Tag des offenen Denkmals in der „alten Schule“ Gehren und Strategieabstimmung










GEFÖRDERT VON



FONA
Forum Öffentliche Netze
BMBF

PU
Planungsbüro
Forschungszentrum 2008

EIN PROJEKT DES



IM VERBUND MIT



Biosphärenreservat
Vessertal-
Thüringer Wald



10

Frau Möller vom Heimatgeschichtsverein Gehren gibt zunächst einen Rückblick zur Veranstaltung. Die Resonanz war sehr gut. Aber die Bürger machten auch sehr deutlich, dass sie vom Eigentümer die Einhaltung seiner Pläne erwartet hätten und über den Stillstand enttäuscht sind. Das dokumentieren auch die 650 Unterschriften dazu. Erste Interessenten haben sich bereits für eine AG „Wir wecken die Schule aus dem Dornröschenschlaf“ eingetragen. Denkbar wäre z.B. eine Stiftungsgründung. Einheimische Firmen würden eine Wiederbelebung sicher ebenfalls mit unterstützen.

Mit der Veranstaltung konnte die Öffentlichkeit sowohl für das Objekt als auch für das Thema Leerstand/ Zwischen- und Nachnutzung an sich sensibilisiert werden. In der nächsten Woche wird der Vereinsvorstand zusammenkommen und Unterstützungsmöglichkeiten für die Zukunft beraten.

Frau Schauber erläuterte die vielfältigen Aktivitäten und Unterstützung der Universität für die Veranstaltung. Problematisch sind die fehlenden Vorleistungen des Eigentümers: ohne Heizung und mit veralteter Elektrik ist eine Zwischennutzung nicht möglich. Ohne Verkaufsbereitschaft sind auch keine Investoren zu finden. Die Universität hat bereits nach der Veranstaltung ein Feedback an den Eigentümer gegeben. Aus Sicht der Universität wäre eine Stiftungsgründung eine Perspektive (Bsp.: Marie Seeber Stiftung Weimar). In jedem Fall wäre ein persönliches Gespräch mit dem Eigentümer wichtig und notwendig. Hier sollte die Unterstützung erneut angeboten, aber auch die Pflichten eines Eigentümers eingefordert werden.

Ortsteilbürgermeister Bössel dankt insbesondere noch einmal der Universität und Frau Schauber für ihr Engagement. Es war wichtig, den Tag des offenen Denkmals für die Sensibilisierung der Öffentlichkeit zu nutzen. Der lange Leerstand und die Nichtumsetzung der angekündigten Eigentümerpläne sind inakzeptabel. Er unterstreicht ebenfalls die Bereitschaft der Unterstützung durch Kommune, Vereine und Firmen. Aber er macht ebenso auf die Pflichten als Eigentümer aufmerksam. Das Gebäude ist zwar in relativ guten baulichen Zustand, kann aber ohne Investitionen nicht genutzt werden (auch keine Zwischennutzung). Neben Heizung und Elektrik müsste der Brandschutz geprüft werden.

Frau Marx von der Unteren Denkmalschutzbehörde des Ilm-Kreises wird versuchen, einen Mitarbeiter der Unteren Bauaufsicht für einen Besichtigungstermin und eine grobe Kostenschätzung zu gewinnen. Mit den festgestellten Mängeln könnte dann der Eigentümer durch die Denkmalbehörde des Landkreises angeschrieben und zu Maßnahmen/ Erhalt des Einzeldenkmals aufgefordert werden. Der Heimatgeschichtsverein verweist auf Feuchtigkeitsschäden im Kellerbereich, deren Ursache zu prüfen wäre (Regenrinne?).

Auf Nachfrage von Frau Schauber bzgl. eines Ankaufs durch die Kommune, verweist Herr Bössel auf die dazu notwendigen Abstimmungen mit der Stadt Ilmenau und den Fördermittelbedarf bzgl. Reaktivierung.

Auch Herr Zobel, RAG Gotha-Ilm-Kreis-Erfurt, unterstreicht, wie wichtig zunächst der Objektzugang und die Einschätzung der dringendsten Maßnahmen wäre. Er verweist darauf, dass es am Dach bereits Maßnahmen des Landkreises gegeben habe. Auch zum Nutzungskonzept muss sich verständigt werden. Dies sei derzeit noch unklar.

Für eine Revitalisierung wäre ein Nutzungs-, Betreiber- und Finanzierungskonzept notwendig (Mischnutzung? Modulare Reaktivierung?).

In einer Ideenkonferenz könnten Ansätzen dazu entwickelt werden. Ebenso könnten die iba LeerGut-Agenten einbezogen werden. Auch Akteure der geplanten AG des Vereins bringen bereits Expertise mit.

Im Ergebnis der Beratung wurden folgende Festlegungen getroffen:

1. für die nächste AG Leerstandmanagement
 - a) Infos und Erläuterungen zu Einzelfallklärungen
 - b) Immobilienbörse
 - c) Inhalt/ Maßnahmen für Restlaufzeit, Innovative Instrument, Verstetigung
2. weiteres Vorgehen „alte Schule“ Gehen
 - a) Klären der Verantwortung für die weiteren Bearbeitung des Vorganges
 - b) Anschreiben an den Eigentümer auf Kopfbogen Stadt Ilmenau, Versand über Frau Schauber
 - c) Vorabinfo an UBAB bzgl. Objektbegehung und -einschätzung nach Zustimmung durch Eigentümer
 - d) Gesprächstermin mit Eigentümer

gez. Ute Bönisch
Protokoll