



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Dokumentation der Transferwerkstatt

„Leerstand als Chance – Innenentwicklung in kleineren Städten und Gemeinden“

6. und 7. November 2014

Berlin



1. Veranstaltungstag

Die sechste Transferwerkstatt im Städtebauförderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ fand im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) in Berlin statt. Im Vordergrund stand der Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer zwischen den Programmakteuren. Die **Transferwerkstatt „Leerstand als Chance - Innenentwicklung in kleineren Städten und Gemeinden“** bot ein Forum, um erfolgreiche Ansätze im Umgang mit Leerstand in kleineren Städten und Gemeinden vorzustellen und Erfahrungen der Programmkommunen auszutauschen.

Prof. Dr. Hagen Eyink vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) begrüßte die Teilnehmerinnen und Teilnehmer und eröffnete die Transferwerkstatt. Die Moderation des ersten Veranstaltungstages übernahm **Katharina Janke** von der Bundestransferstelle Kleinere Städte und Gemeinden.

Im ersten Vortrag erläuterte **Holger Pietschmann** von der Bundestransferstelle den aktuellen Stand der Umsetzung des Programms. Viele Kommunen und interkommunale Kooperationen haben sich im Rahmen des Programms zum Ziel gesetzt, ihre Stadt- und Ortskerne lebenswert zu gestalten und die Funktionsvielfalt zu sichern. Eine konse-

quente Ausrichtung der Stadtentwicklung auf die bestehenden Kerne ist hierbei ebenso wichtig wie die Einbeziehung relevanter Akteure in den Innenentwicklungsprozess. Er betonte in diesem Zusammenhang, dass Leerstand nicht nur ein Problem darstellen muss, sondern auch Chancen für neue Nutzungen und Qualitäten bietet. Dieses zu erkennen und zu nutzen kann mit Hilfe eines umfassenden Leerstandsmanagements gelingen. Leerstandsmanagement ist für Kommunen ein wichtiges Instrument, da es neben der Erhebung wichtiger Daten auch eine gezielte Vermarktung von Leerstandflächen ermöglicht. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Leerstandserhebungen bzw. -management nicht in allen Bundesländern im Rahmen des Programms gefördert werden.

Teil I „Leerstand erkennen“

Es folgte der erste Teil der Veranstaltung zum Thema „Leerstand erkennen“. **Bernd Fuhrmann**, Bürgermeister der Stadt Bad Berleburg, und **Carsten Lottner**, DSK Bielefeld, berichteten von den Projekten „Labor WittgensteinWandel“ und „Meine Heimat 2020“. Beide Projekte werden im Rahmen der Regionale Südwestfalen umgesetzt. Sie betonten, dass der interkommunale Ansatz entscheidend sei, um auf die durch den demografischen Wandel ausgelösten und sich zukünftig verstärkenden Herausforderungen zu reagieren.



Prof. Dr. Eyink eröffnete die sechste Transferwerkstatt



Bernd Fuhrmann, Bürgermeister der Stadt Bad Berleburg (r.), und Carsten Lottner (l.) stellten die Projekte in Bad Berleburg vor

Beim Labor WittgensteinWandel wurde Leerstand von Beginn an als zentrales Thema definiert. Methodisch erfolgte zunächst eine Erfassung des Leerstands über Stromzähler, die durch Einschätzungen der Ortsvorsteher, eigene Erhebungen durch Begehungen und einen Abgleich mit Abwasserdaten ergänzt wurde. Im Anschluss wurde auf Basis einer Auswertung der Altersstrukturen der Bewohner aller Wohngebäude eine Leerstandsvorhersage erstellt. Der lange Prozess (Diskussion der Ergebnisse mit den Ortsvorstehern, Versachlichung der Informationen und der „gefühlten“ Leerstände) hat zur Akzeptanz des Themas in der Politik geführt. Die Ortsvorsteher wurden ermutigt, über die Zukunft des Ortes nachzudenken: „Ohne diese Diskussion hätten wir“, wie Herr Lottner erläuterte, „dieses Thema nicht offen in der Politik ansprechen können!“. Im weiteren Verlauf wurden ein Werkzeugkasten Leerstandsmanagement entwickelt und Modellgebiete ausgewählt, in denen der Werkzeugkasten erprobt und angewendet wird. Ein kontinuierliches Monitoring untersucht zudem die Ergebnisse und Wirkungen konkreter Maßnahmen zur Leerstandsprävention und -entwicklung.

Anschließend berichtete Herr Fuhrmann über den Stadtentwicklungsprozess „Meine Heimat 2020“ in Bad Berleburg. Erarbeitet wurde eine gesamtstädtische Entwicklungsplanung, bei der neben einem gemeinsamen Leitbild insbesondere das Infrastrukturangebot in der Kernstadt und den Ortsteilen untersucht wurde. Zur Ausgangslage erwähnte Herr Fuhrmann, dass die Stadt über ca. 100 kommunale Gebäude mit öffentlichen Infrastruktureinrichtungen verfügt. Gleichzeitig befindet sich die Kommune in einer Haushaltsnotlage. Im Rahmen des Projektes sollte daher auch geklärt werden, welche Einrichtungen im Zuge der Haushaltskonsolidierung erhalten bzw. geschlossen oder in eine andere Trägerschaft überführt werden (müssen), um die kommunale Handlungsfähigkeit wieder herzustellen.

Aus dem gesamtstädtischen Entwicklungskonzept wurden Modellgebiete abgeleitet, in denen Schlüsselmaßnahmen umgesetzt werden sollen, darunter die Revitalisierung der über zehn Jahre leerstehenden großen Industriebrache in Bad Berleburg-Arfeld. Die Dorfgemeinschaft wurde über Ideenwerkstätten intensiv den Prozess eingebunden. Es wurde ein Nutzungskonzept für das „Ederzentrum“ erarbeitet, das die wichtigen Themen für die Innenentwicklung und die Dorfgemeinschaft klärte. Dabei wurde deutlich, dass die Bestandsgebäude nicht erhalten werden können, was auf großen Widerstand in der Bevölkerung und beim Denkmalschutz stieß. Im Laufe des Prozesses ist es gelungen, Akzeptanz zu gewinnen und ein neues Nutzungskonzept zu erarbeiten, das ein neues Bürgerzentrum als Treffpunkt für Jung und Alt mit neu gestaltetem Dorfplatz, eine Feuerwache sowie Gewerbeflächen vorsieht. Wichtige Erkenntnisse aus dem Verfahren waren, dass solche angestoßenen Prozesse insbesondere auf interkommunaler Ebene einen „langen Atem“ erfordern, aber auch einen Bewusstseinswandel möglich machen und Bewohnerinnen und Bewohner über einen längeren Zeitraum in Planungsprozesse eingebunden werden können.

Es folgte ein Vortrag von **Petra Schober**, Schober Architekten – Architektur + Stadtplanung München. Sie berichtete von ihren Erfahrungen im Rahmen des Projektes „NeuLand – gemeinsam innen stark“ in der Oberpfalz (Bayern). Dieses Projekt läuft seit drei Jahren und wird im Rahmen der interkommunalen Kooperation Neumarkter Land umgesetzt. Ziel des Projektes ist es, die Bevölkerung für das Thema Leerstand zu sensibilisieren und Bewusstsein für die Folgen des demografischen Wandels und zunehmender Leerstände herzustellen. Betrachtet werden dabei sowohl Leerstände in den Ortskernen als auch in Einfamilienhausgebieten.

Mittels Visualisierungen und Kommunikation des aktuellen und erwarteten Leerstands konnten Erkenntnisprozesse in Gang gesetzt werden. Hierfür wurde der reale Leerstand



Petra Schober stellte das Projekt NeuLand - gemeinsam innen stark vor

(insgesamt 205 leerstehende Gebäude, knapp tausend unbebaute Grundstücke) erfasst und der potenzielle Leerstand prognostiziert. Im Rahmen einer Eigentümerbefragung zeigte sich, dass etwa 80 % der Eigentümer kein Interesse am Verkauf haben, weil ihrer Ansicht nach keine Nachfrage besteht und deshalb ein zu geringer Kaufpreis erzielt würde. Langfristig führt dies zu einem Sanierungstau, der sich, wie Frau Schober ausführte, auch auf Grundstücke im Umfeld eines leerstehenden Gebäudes oder von Brachflächen auswirkt und damit negative Entwicklungen, wie zum Beispiel sinkende Kaufpreise, verstärkt würden.

Weitere Ansätze der Öffentlichkeitsarbeit waren sog. Denkfabriken und ein Markttag Wohnen. Darüber hinaus wurden Häuserfahrten, Stadtspaziergänge und Radtouren durchgeführt, auf denen die vielfältigen Möglichkeiten des Wohnens in den Ortskernen und gelungene Beispiele sanierter, umgebauter oder neu geplanter Häuser vorgestellt wurden. Frau Schober erläuterte, dass zur Stärkung des Wohnens in den Ortskernen Externe kaum zu Investitionen bereit seien. Erfolgreicher sei, lokale Interessenten zu gewinnen und sie bei der Entwicklung und Umsetzung von Wohnprojekten zu unterstützen. Die Chance hierbei sei, dass lokale

Akteure meist ein stärkeres Interesse an der Ortsentwicklung zeigen würden und die Realisierung von Projekten mit hohem baukulturellem Anspruch und sozialen Zielsetzungen eher möglich sei.

Frau Schober hob hervor, dass es bei der Umsetzung von Projekten wie „NeuLand – gemeinsam innen stark“ entscheidend sei, auch innerhalb der Verwaltung über das Projekt zu informieren. Gerade bei Fragen zur Stadt- und Gemeindeentwicklung seien unterschiedliche Fachbereiche direkt und indirekt betroffen. Es sei aber nicht unbedingt gewährleistet, dass alle relevanten Mitarbeiter informiert seien. Vor diesem Hintergrund wurde ein Workshop mit Mitarbeitern der Verwaltung durchgeführt, um die Kommunikationsprozesse innerhalb der Verwaltung zu verbessern, das Wissen der Verwaltung besser zu nutzen und Multiplikatoreffekte zu erzielen.

In ihrem Fazit verdeutlichte Frau Schober, dass gerade in interkommunalen Kooperationen Öffentlichkeitsarbeit eine große Bedeutung hat, um gemeindeübergreifend Themen zu kommunizieren und im Kooperationsraum Bewusstsein für gemeinsame Ziele und Herausforderungen zu erzeugen. Sie verdeutlichte, dass hierzu eine Vielzahl unterschiedlicher Maßnahmen notwendig sei, die kontinuierlich und professionell betrieben werden müssten.

Teil II „Mit Leerstand umgehen“

Der zweite Veranstaltungsschwerpunkt „Mit Leerstand umgehen“ wurde von **Bianca Klein**, Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz, mit einem Vortrag zum Wettbewerb „Mehr Mitte bitte“ eröffnet. Mit dem Wettbewerb, der durch die Landesregierung in Zusammenarbeit mit dem Städte- und Gemeindebund Rheinland-Pfalz und der Architektenkammer durchgeführt wird, soll das Leben und Wohnen in den ländlichen Ortskernen gefördert und die Innenentwicklung vorangetrieben werden. Der Wettbe-

werb richtet sich gezielt an Städten und Gemeinden mit 1.000 bis 10.000 Einwohnern in ländlichen Räumen. Es wird ein Schwerpunkt auf das Wohnen gelegt, das durch andere Nutzungen ergänzt werden soll.

Zu dem Wettbewerb wurden 277 Kommunen zur Teilnahme aufgefordert, wobei das Finanzministerium die Kosten für die auf lokaler Ebene durchgeführten architektonischen Wettbewerbe übernimmt. Ziel war ein kooperatives Verfahren, in dem bis zu vier Architekten von den Bauherren ausgewählt werden konnten. Die Auswahl der daraus resultierenden Entwürfe erfolgte durch die Bauherren.

Frau Klein stellte einige Beispiele und Projekte in Kommunen vor, die am Wettbewerb teilgenommen haben. Hierzu zählten das seniorengerechte Wohnprojekt „Florinshof“ in Gillenfeld, die Revitalisierung einer denkmalgeschützten Gaststätte mit Wohnungen in Freudenburg oder der Ideenwettbewerb „Neue Mitte“ in Sembach. Eine Erkenntnis war, dass der Wettbewerb als Katalysator insbesondere für jene Kommunen dient, die schon interessante Ansätze und Ideen haben, die aber bislang nicht realisiert werden konnten. Zudem leisten die Architektenwettbewerbe einen Beitrag zur Baukultur in den teilnehmenden Kommunen. Die Auswahl der Wettbewerbssieger soll im März 2015 stattfinden.

Hierauf folgte **Ulf Gerlach**, Büro Plan und Praxis Berlin. Er stellte den „Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien“ vor, der vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit herausgegeben wird und auf den Internetseiten des Ministeriums verfügbar ist. Herr Gerlach erläuterte hoheitliche Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien (sogenannte „Schrottimmobilien“), welche mit Fallbeispielen illustriert wurden. Ziel war es, die Anwendungsoptionen in der Praxis zu verdeutlichen. Zu Beginn stellte er Ursachenkonstellationen dar, die zu Schrottim-

mobilien führen. Hierbei ist zwischen den drei Hauptursachen Eigentümer, Grundstück und Markt zu unterscheiden. Im Folgenden wurden verschiedene Fallkonstellationen beschrieben, die vom Einzelfall („Normalquartier“) über drohenden strukturellen Leerstand bis hin zu vorhandenem strukturellen Leerstand reichen. Für alle drei Felder greifen „grundstücksbezogene Eingriffe“ (wie z. B. Bauordnungsrecht und städtebauliche Gebote § 175 ff. BauGB), während „gebietsbezogene Steuerungsmaßnahmen“ (z. B. Stadtumbau § 171a BauGB) bei strukturellem Leerstand (drohend und bestehend) greifen. Darüber hinaus wurden die rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen, wie öffentliches und privates Recht, unterschieden. Herr Gerlach stellte hierzu konkrete Fallbeispiele vor, die auf kleinere Städte und Gemeinden übertragbar sind. Neben den Rechtsinstrumenten benannte er abschließend strategische Ansätze auf kommunaler Ebene (bspw. die Erarbeitung von Bewertungsmaßstäben und Kriterien, die Problemerkennung und -bewertung sowie Problembewachung/Monitoring) sowie aktivierende Ansätze (bspw. Eigentümermoderator, kooperative Ansätze, Öffentlichkeitsarbeit), die im Umgang mit verwahrlosten Immobilien möglich sind.

Im letzten Vortrag berichtete **Anne Krämer** von LandLuft – Verein zur Förderung von Baukultur in ländlichen Räumen zunächst über Leerstandskonferenzen in Österreich, die mit unterschiedlichen thematischen Schwerpunkten wie „Ortskern“ und „Schrumpfung“ durchgeführt wurden. Auslöser für Leerstand sind ihrer Ansicht nach insbesondere räumliche Defizite, die über das Herstellen von einem gemeinsamen Verständnis vom Raum und gemeinsamen Erleben angegangen werden können.

Vorgestellt wurden konkrete Praxisbeispiele mit unterschiedlichen Ausgangslagen und Zielen, bei denen es gelungen ist, Leerstand zu beheben und Projekte mit hohem baukulturellem Anspruch umzusetzen. In der Stadt Haag in Niederösterreich wurde das Stadtzentrum durch eine temporäre Theaterbüh-

ne belebt, die zwei Monate auf einem Hauptplatz aufgebaut wird. Durch dieses „mutige Projekt“ ist eine Kultur GmbH entstanden, die weitere vielfältige Aktionen nach sich zog. Die Theaterbühne war letztendlich Impulsgeber für die Revitalisierung des Ortskerns. Der Hauptplatz wurde umgestaltet, zahlreiche private Investitionen zur Sanierung von Gebäuden wurden angestoßen und Leerstand beseitigt. In Haslach an der Mühl in Oberösterreich ist es gelungen, ein großflächiges brachgefallenes Gewerbearal („Vonwiller-Areal“) im Ortskern wiederzubeleben. Hier befinden sich heute eine Textilwerkstatt, verschiedene Veranstaltungsräume, eine Gastronomie, ein Museum, eine Ballettschule, ein Ausbildungszentrum und ein Gästehaus. Die historische Bausubstanz wurde durch moderne Architekturelemente weiterentwickelt. An anderen Orten im Zentrum wurden zeitgemäße Wohnangebote geschaffen. Hier zeigte sich, dass mit Mut und guter Prozessbegleitung wenige Akteure viel bewegen können und anspruchsvolle Architektur sowie zeitgemäßer Wohnraum in historischen, kleinteiligen Stadtstrukturen entstehen kann.

In der anschließenden **Diskussion** wurde betont, dass in vielen Kommunen kaum finanzieller Spielraum für die Entwicklung, Qualifizierung und Anpassung von Infrastruktur gegeben ist. In diesem Zusammenhang wurde angeregt, neue Wege und Unterstützungsmöglichkeiten zu entwickeln, insbe-

sondere auch für Kommunen, die Mittel der Städtebauförderung erhalten (wollen) und sich in der Haushaltskonsolidierung befinden.

Im Publikum und auf dem Podium wurde betont, dass Baukultur – verstanden als baulich-räumliches Thema und als Prozess – eine wichtige Rolle bei der Entwicklung kleinerer Städte und Gemeinden spielt. Hierbei wurde mehrfach angemerkt, dass Baukultur nicht zwangsläufig viel kosten muss, sondern eine Frage des Wollens ist und sich z. B. auch in Form eines Dorfgemeinschaftsfestes oder Aktivitäten zur Beteiligung und Mitwirkung manifestieren kann. „Wo man kein Geld zum Bauen hat, hat man Zeit zum Nachdenken und Planen – und schafft so Baukultur“, wie eine Teilnehmerin es formulierte. Es solle nicht nur die gebaute Umwelt im Fokus stehen, sondern ebenso soziale Aspekte, da sie das Lebensumfeld entscheidend mitbestimmen - und zudem die Grundlage für die Bereitschaft zu mehr Investitionen legen können.

Deutlich wurde auch, dass zusätzliche Gestaltungsspielräume nur mit ausreichender Finanz- und Personalausstattung genutzt werden können. Dies ist wichtig, um gute Ideen zu entwickeln und Innovationen umzusetzen. Aus diesem Grund müssen Akteure gefunden werden, die sich um Leerstände kümmern, die Verantwortung übernehmen und positive Impulse setzen. Hinsichtlich ei-



Bianca Klein, Ulf Gerlach, Anne Krämer und Bernd Furhmann (v.l.n.r.) diskutierten auf dem Podium die verschiedenen Ansätze im Umgang mit Leerstand



Manfred Eibl, Bürgermeister von Perlesreut, berichtete von der interkommunalen Kooperation Ilzer Land

nes erfolgreichen Leerstandsmanagements wurde die wichtige Rolle der Banken betont, die von vornherein in den Prozess involviert werden müssen.

Teil III „Leerstand füllen – Berichte aus der Praxis“

Im dritten Veranstaltungsschwerpunkt „Leerstand füllen“ wurden in kurzen Impulsvorträgen von Vertretern aus Programmkommunen konkrete Ansätze und Projekte vorgestellt, mit denen leer stehende Gebäude revitalisiert wurden und die einen Beitrag zur Belebung von Stadt- und Ortskernen leisten.

Manfred Eibl, Bürgermeister von Perlesreut, berichtete über die Erfahrungen der interkommunalen Kooperation Ilzer Land in Niederbayern, in der sich neun Kommunen zu einer kommunalen Allianz zusammengeschlossen haben. Im Rahmen der gemeindeübergreifenden Zusammenarbeit arbeiten die Kommunen unter anderem bei der konsequenten Innenentwicklung und Belebung der Ortskerne erfolgreich zusammen.

Herr Eibl stellte kurz die Handlungsfelder der Kooperation vor, u. a. „Demografie, Innenentwicklung, Mobilität“, „Jugend“, „Senioren“ und „Wirtschaft“. Verantwortung innerhalb der Kooperation wird geschaffen, indem immer mindestens ein, meist zwei Bürgermeister aus den kooperierenden Kommunen für ein Handlungsfeld verantwortlich sind. Zudem gibt es für einzelne Handlungsfelder Lenkungsrounds, welche Projekte und Strategien beraten und Entscheidungsgrundlagen erarbeiten.

Zur Förderung der Innenentwicklung wird über die Kooperation – d.h. von allen beteiligten Kommunen anteilig – eine gemeindeübergreifende Projektkoordinatorin beschäftigt, die den Prozess steuert und die Umsetzung fachlich begleitet. Zudem wurden die Behörden und die Öffentlichkeit von Beginn an eingebunden, was die Umsetzung

von Einzelmaßnahmen begünstigt. Weitere wichtige Akteure sind nach Ansicht von Herrn Eibl die regionalen Banken. Bei Leerstand geht es zwangsläufig auch um deren Kapital, da häufig Grundstücke in den Ortskernen mit Krediten belastet sind. Schon allein deshalb hätten Banken ein Interesse an deren Entwicklung. Zudem sind Banken Immobilienexperten, deren Wissen genutzt werden sollte, wie Herr Eibl betonte.

Beim Handlungsfeld Innenentwicklung werden im Ilzer Land verschiedene Instrumente eingesetzt. Hierzu gehören ein qualifiziertes Leerstandsmanagement, ein spezielles Förderkonzept mit kostenfreier Beratung für Leerstandseigentümer durch die Projektkoordinatorin und Fachplaner, eine Immobilien-Börse als „Marktplatz“ sowie eine aktive Öffentlichkeitsarbeit zur Bewusstseinsbildung in der Region, was aber, so Herr Eibl, einen langwierigen Prozess bedeuten kann. Vorab müssen Entscheidungsträger von der Innenentwicklungsstrategie überzeugt und Projekte in die Fachbehörden kommuniziert werden. Neu eingeführt wurden Existenzgründer-Berater, die Existenzgründer unterstützen und zu Architekten, Banken etc. begleiten. Herr Eibl stellte zudem das Leuchtturmprojekt Bauhütte vor, die durch die modellhafte Sanierung eines ehemals leerstehenden, denkmalgeschützten Gebäudes im Ortskern von Perlesreut entsteht. Zukünftig soll die Bauhütte als Informations- und Begegnungszentrum und mit einem Beratungsbüro als Anlaufstelle für Sanierung und Existenzgründung dienen.

In enger Abstimmung mit dem Markt Perlesreut werden zudem sechs barrierefreie Wohnungen im hinteren Gebäudeteil durch einen Privatinvestor erstellt.

Eine wichtige Erkenntnis aus dem Prozess war für Herrn Eibl, dass Münchner Investoren sich für die Region zu interessieren beginnen. Seiner Ansicht nach wurde dies u. a. durch die gute Vermittlung der regionalen Qualitäten erreicht, aber auch die steigenden Preise in München und Regensburg würden dazu bei-

tragen. „Man braucht tragfähige Konzepte, dann kommen Investoren auch in den ländlichen Raum“, schloss Herr Eibl seinen Vortrag.

Carsten Lottner, DSK Bielefeld, stellte die Ortskernentwicklung von Dörentrup (Nordrhein-Westfalen) vor. Dörentrup ist zusammen mit Barntrup seit 2011 Programmkommune im Städtebauförderprogramm Kleinere Städte und Gemeinden. Durch öffentliche und private Investitionen sollen die Aufenthaltsqualität und Wohnfunktion in den Ortskernen gestärkt und eine wohnortnahe Infrastruktur gesichert werden. Eine Schlüsselmaßnahme ist der Neubau eines multifunktionalen Bürgerhauses im Ortskern, an das eine Feuerwache angegliedert ist. Bürgerhaus und Feuerwache entstanden am Standort des stark sanierungsbedürftigen „Alten Rathauses“, nachdem zuvor an einem anderen Standort ein neuer Rathauskomplex errichtet worden war. Da die Bestandsgebäude für heutige Nutzungen nicht geeignet waren und abgerissen werden mussten, wurde das Bürgerhaus in Dörentrup neu geplant. Als Anforderung an den Neubau wurden neben der Multifunktionalität auch Barrierefreiheit und Energieeffizienz berücksichtigt. Die Möglichkeit, bestimmte Räume (z. B. Sanitäreinrichtungen für Bürgerhaus und Feuerwehr) gemeinsam nutzen zu können, macht einen der Vorteile der multifunktionalen Nutzung aus. Eine Herausforderung in diesem Projekt war die Beantragung, Kombination und Abrechnung von Fördermitteln, da Mittel aus der Städtebauförderung zum Beispiel nicht für die Feuerwehr genutzt werden können. Das neue Bürgerhaus setzt, wie Herr Lottner abschließend betonte, einen wichtigen Impuls für die Belebung des Ortskerns und die Sicherung der Daseinsvorsorge, da es Räume für unterschiedliche Einrichtungen und Initiativen zur Verfügung stellt und damit die Gemeinschaft stärkt.

Anschließend berichtete **Siegmond Ganser**, Bürgermeister von Hülben (Baden-Württemberg), über die Ansätze zur Stärkung des Ortskerns. 2007 entschied der Gemeinderat über eine Neuorientierung der Gemeindeentwick-

lungsplanung mit einem klaren Beschluss zur Innen- vor der Außenentwicklung. Damit einhergehend erfolgte eine Erfassung der unbebauten Grundstücke, des vorhandenen und potenziellen Leerstands. Darauf aufbauend wurde ein „Aktives Immobilien- und Flächenmanagement“ eingeführt. Die Erkenntnis über die vielen freien Bauplätze führte zu der Entscheidung, die Neuausweisung von Baugebieten zu stoppen.

Herr Ganser hob die Bedeutung intensiver Bürgerbeteiligung hervor. Diese war und ist wichtig für den Entwicklungsprozess, wie Herr Ganser betonte. Die Bürgerinnen und Bürger sollten nicht nur aktiv in den gesamten Entwicklungsprozess eingebunden werden, sondern ihre Projekte auch unterstützt und gemeinsam umgesetzt werden. Bspw. wurde in Zusammenarbeit von Bürgerschaft und Gemeinde ein Masterplan zur Umgestaltung einer Durchgangsstraße erarbeitet.

Das wichtigste Projekt im Rahmen des Programms Kleinere Städte und Gemeinden ist die Etablierung eines Bürgerhauses in einem alten Schulhaus. Dieses in der Ortsmitte gelegene Gebäude stand überwiegend leer und hatte eine sehr schlechte Energiebilanz. Als neue Nutzungen wurden bislang u. a. ein multifunktionaler Bürgersaal, eine Jugendwerkstatt und ein Trauzimmer eingerichtet, zukünftig soll auch eine Bibliothek einziehen. Der umfassende Umbau wurde unter Aspekten der Energieeffizienz und Barriere-



Katharina Janke im Gespräch mit Carsten Lottner, Manfred Eibl, Siegmund Ganser und Dr. Ronald Thiel (v.l.n.r.)

freiheit umgesetzt. Am Ende seines Beitrages bezeichnete Herr Ganser die finanzielle und organisatorische Unterstützung kleiner Kommunen durch Bund und Land als nach wie vor dringend notwendig, um die Herausforderungen in den ländlichen Räumen zu bewältigen.

Dr. Ronald Thiel, Stadtverwaltung Pritzwalk (Brandenburg), berichtete im letzten Impulsvortrag von der Sanierung und Umnutzung der Quandtschen Tuchfabrik. Zunächst ging er auf die Ausgangslage im Mittelbereich Pritzwalk-Wittstock/Dosse ein, der durch einen starken Bevölkerungsrückgang und eine schwache kommunale Finanzausstattung geprägt ist. Um diesen Herausforderungen zu begegnen haben sich die Städte Pritzwalk und Wittstock/Dosse sowie die Nachbargemeinden Meyenburg und Heiligengrave zu einer interkommunalen Kooperation zusammengeschlossen. Handlungsgrundlage für die interkommunale Kooperation ist ein überörtliches integriertes Entwicklungskonzept. Ausgehend von einem gemeinsamen Leitbild sind darin funktionale Schwerpunkte der kooperierenden Kommunen benannt. So soll die Stadt Pritzwalk u.a. als Bildungsstandort gestärkt werden. In diesem Zusammenhang kommt der Umnutzung der Quandtschen Tuchfabrik eine wichtige Funktion zu.

Die Sanierung der denkmalgeschützten Tuchfabrik begann im Jahr 2012. Sie befindet sich direkt am Rand der historischen In-



In der Pause nutzten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer die Gelegenheit zum Erfahrungsaustausch

nenstadt. Das Nutzungskonzept sieht neben Bildungsangeboten die Integration eines Museums sowie den Bau von bis zu 30 barrierefreien Wohnungen vor, die vom kommunalen Wohnungsunternehmen geschaffen werden. Die Realisierung des Vorhabens erfolgt im Rahmen eines PPP-Modells sowie einer eigens gegründeten Bildungsgesellschaft.

Es folgte die **Abschlussdiskussion**, an der die vier Referenten der Impulsbeiträge teilnahmen. Zu Beginn wurde am Beispiel Pritzwalk diskutiert, inwieweit eine Bedarfsanalyse hinsichtlich des neu entstehenden, von kommunaler Hand entwickelten Wohnraums erfolgte und wie die Schaffung von neuem, daraus resultierendem Leerstand vermieden wird. Anknüpfend an diese Frage wurde deutlich, dass kleinräumige, kontinuierlich fortgeschriebene Bevölkerungsprognosen wichtig sind, um langfristige Strategien zu ermöglichen und Fehlinvestitionen zu vermeiden. So kann die Schaffung von Wohnraum in der Innenstadt bewusst als Instrument der Innenentwicklung funktionieren, wenn in gleichem Umfang ein Rückbau dauerhaft nicht mehr benötigter Wohnungen an den Stadträndern erfolgt.

Im weiteren Verlauf der Diskussion wurde deutlich, dass soziale Infrastruktureinrichtungen einen wichtigen Standortfaktor darstellen und einen Mehrwert für die Lebensqualität in ländlichen Räumen schaffen. Multifunktionale Einrichtungen sind dabei von Vorteil, da sie unterschiedlichen Nutzern zur Verfügung stehen, Begegnungen ermöglichen, die Auslastungszahlen erhöhen und zur Belebung der Ortskerne beitragen. Von vielen Seiten wurde betont, dass neben baulichen Vorhaben ergänzende Maßnahmen, wie bspw. das Einsetzen von Innenentwicklungsmanagern, die Erarbeitung von Konzepten und das Initiieren von Kommunikationsprozessen entscheidend dazu beitragen, Impulse für die Entwicklung kleinerer Städte und Gemeinden anzustoßen. Viele dieser „weichen“ Maßnahmen könnten ohne die Unterstützung der Städtebauförderung nicht umgesetzt werden. Ohne Städtebauförde-

„die Hardware möglich – was aber nicht reicht; es braucht auch Software, welche über Städtebauförderung ermöglicht wird!“.

Sowohl auf dem Podium als auch im Publikum wurde betont, dass Kommunen Entwicklungen anstoßen können und auch sollten. Dies können kommunale Anreizprogramme als Impulsgeber sein oder die Förderung von Machbarkeitsstudien und Konzepten für erste Projekte. Hinzu kommt die Option des Zwischenerwerbs von Objekten durch Kommunen, um diese dann, basierend auf Absichtsverträgen, zu veräußern. Damit kann die Herausforderung angegangen werden, private Akteure zu Investitionen zu bewegen. Als Lösungsansatz zur Reduzierung von Risiken des Zwischenerwerbs für die Kommunen wurde die Gründung von kommunalen Stadtentwicklungsgesellschaften formuliert und dies anhand erfolgreicher Beispiele aus zwei Kleinstädten erläutert. Allgemeines Fazit der Diskutanten war, dass die Kommunen trotz schwieriger Rahmenbedingungen handlungsfähig bleiben müssen und dafür Handlungsoptionen geschaffen werden müssen. Hierfür brauche es nicht zuletzt Mut und Kreativität von den Akteuren.

2. Veranstaltungstag

Am zweiten Veranstaltungstag standen weitere Aktivitäten des Bundes zur Unterstützung der Stadtentwicklung in ländlichen Räumen im Fokus. Die Gesamtmoderation des Veranstaltungstages übernahm Holger Pietschmann von der Bundestransferstelle Kleinere Städte und Gemeinden.

Zunächst stellte **Niklas Nitzschke** von der Bundesstiftung Baukultur die Ziele und Themen der Bundesstiftung vor. Als Ziele benannte er die Vernetzung von Akteuren, die Förderung von Diskussionsprozessen, die Identifizierung und Kommunikation guter Beispiele der Baukultur sowie die Vermittlung von Ansätzen, wie die Belange der Baukultur konkret bei Bauvorhaben sowie



Niklas Nitzschke berichtete über die Aktivitäten der Bundesstiftung Baukultur

in Planungs- und Entwicklungsprozesse auf kommunaler Ebene berücksichtigt werden können. Er ging insbesondere auf die Ergebnisse einer Befragung von Bürgerinnen und Bürgern sowie einer Kommunalbefragung zum Thema Baukultur ein, die im Jahr 2014 durchgeführt wurde. Anhand der Befragungsergebnisse verdeutlichte er das breite Spektrum an Themen, Prozessen und Akteuren, die im Zusammenhang mit der Baukultur stehen.

Ab 2015 steht, wie Herr Nitzschke erläuterte, das Thema der Baukultur in ländlichen Räumen im Fokus der Bundesstiftung Baukultur. Schwerpunkte sind die Themen „Vitale Gemeinden“, „Landschaft und Infrastruktur“, „Planungskultur / Prozessqualität“ und „Lebensräume der Zukunft – Stadt und Land“. Er kündigte einen Aufruf der Stiftung Baukultur an, auf den sich Kommunen bewerben können, um an diesen Themen mitzuwirken.

Es folgte ein Vortrag von **Silke Andresen**, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Sie stellte das neue Forschungsfeld „Potenziale von Kleinstädten in peripheren Lagen“ vor. Es wird im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung und Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit durchgeführt. Das Forschungsfeld flankiert das Städtebauförderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“.

Anlass für das Forschungsfeld ist der durch den demografischen und wirtschaftlichen Wandel zunehmende Handlungsdruck in Kleinstädten in peripheren Lagen. Im Rahmen des Forschungsfeldes sollen lokal spezifische Lösungsansätze entwickelt werden, um diesen Herausforderungen zu begegnen und die vorhandenen Potenziale zu aktivieren. Durch die Identifizierung konkreter Potenziale und Entwicklungsstrategien und den Austausch zwischen Städten sollen Wege aufgezeigt werden, wie Entwicklungsprozesse trotz der schwierigen Ausgangslage gestaltet werden können. Das Forschungsfeld soll damit auch zu einer Sensibilisierung weiterer Kommunen und der Öffentlichkeit beitragen.

Das Forschungsfeld hat eine Laufzeit von drei Jahren. Im Jahr 2015 sollen im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens Modellkommunen ausgewählt werden, um sie bei der Entwicklung von Lösungsansätzen und der Umsetzung von Projekten organisatorisch und finanziell zu unterstützen. Geplant ist, ca. sechs bis acht Modellkommunen mit maximal bis 10.000 Einwohnern auszuwählen.

In der anschließenden **Diskussion** wurde deutlich, dass es eine Vielzahl an Kommunen mit ersten konzeptionellen und strategischen Überlegungen und Planungen gibt, um den bestehenden Herausforderungen zu begegnen. Wichtig sei, diese Kommunen, die sich „bereits auf den Weg gemacht hätten“, in das Forschungsfeld einzubinden und sie bei der Umsetzung der bestehenden Konzepte zu unterstützen. Angeregt wurde auch, Kommunen bereits bei der Erarbeitung des Wettbewerbsbeitrages zu unterstützen. In diesem Zusammenhang wurde auf die „Kümmerer“ hingewiesen, die beim Wettbewerb „Mehr Mitte bitte“ des Landes Rheinland-Pfalz mit den Kommunen zusammenarbeiteten (vgl. Vortrag Bianca Klein am ersten Veranstaltungstag).

Anknüpfend an die Diskussion zum neuen ExWoSt-Forschungsfeld wurde im Hinblick auf die Förderung von Kommunen im

Städtebauförderprogramm Kleinere Städte und Gemeinden deutlich, dass auch hier die Schwierigkeit besteht, Kommunen zu erreichen, die bislang nur wenig aktiv geworden sind. Auch der interkommunale Handlungsansatz sei für viele Kommunen noch eine Herausforderung. Das Konkurrenzdenken würde vielerorts noch überwiegen, der Leidensdruck sei noch nicht hoch genug, um bspw. gemeinsame Standortentscheidungen für Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu treffen. Die Bedeutung ressortübergreifender Zusammenarbeit auf Ebene des Bundes und der Länder wurde hervorgehoben, um Entwicklungsprozesse anzustoßen und Projekte, insbesondere im Bereich der Infrastruktur und Daseinsvorsorge, umsetzen zu können. Oftmals seien hier verschiedene Ressorts zuständig, was die Umsetzung von Projekten erschweren würde.

Verdeutlicht wurde auch, dass viele interkommunale Kooperationen zu Beginn vor der Herausforderung stehen, dass die Prozesse zur Erarbeitung von Strategien und Konzepten aufwändig seien und Geld kosten würden. Dies sei nicht immer leicht vor Politik und Bevölkerung zu rechtfertigen, insbesondere vor dem Hintergrund der begrenzten finanziellen und personellen Ressourcen. Wichtig sei, zu vermitteln, dass diese Prozesse langfristige und nachhaltige Wirkungen entfalten können, die die anfänglichen Mehraufwendungen kompensieren und zur Haushaltskonsolidierung beitragen. Erforderlich seien ein langer Atem und Durchhaltevermögen.

Vorgeschlagen wurde, einen Beirat zu gründen, der neu aufgenommene Kommunen berät und unterstützt oder dass mehrere Programmkommunen eine „Motivationspartnerschaft“ bilden, um sich gegenseitig zu unterstützen und neu aufgenommene Kommunen zu beraten. In diesem Zusammenhang wurde von mehreren Teilnehmerinnen und Teilnehmer betont, dass auch die Transferwerkstätten einen wichtigen Beitrag für den Erfahrungsaustausch und zur Diskussion über Planungs- und Kommunikationspro-

zesse leisten. Über die Transferwerkstätten hinaus hätten sich Programmkommunen vernetzt und bei gegenseitigen Vor-Ort-Terminen Erfahrungen zur interkommunalen Zusammenarbeit und Umsetzung von Projekten im Städtebauförderprogramm Kleinere Städte und Gemeinden ausgetauscht.

Abschließend dankten die Vertreterinnen und Vertreter des Bundesministeriums und der Bundestransferstelle den Teilnehmerinnen und Teilnehmern für ihre Diskussions-

bereitschaft. Auf der Transferwerkstatt sei deutlich geworden, dass in vielen Programmkommunen Strategien für eine konsequente Innenentwicklung bestehen. Aufbauend auf diesen Strategien sei es möglich, auch mit Hilfe der finanziellen Unterstützung des Städtebauförderprogramms, Leerstände abzubauen und Entwicklungschancen zu nutzen. Dies trägt dazu bei, kleinere Städte und Gemeinden als Anker in ländlichen Räumen zu stabilisieren und die Lebensqualität zu sichern.

Kontakt

Bundestransferstelle
Kleinere Städte und Gemeinden
c/o Plan und Praxis GbR
Manteuffelstr. 111
10997 Berlin

Fon 030 – 6165348 53
Fax 030 – 6165348 54

transferstelle-ksg@planundpraxis.de
www.staedtebaufoerderung.info
www.planundpraxis.de

Alle Abbildungen: Plan und Praxis

Hinweise zu Literatur und Links

- **Internetportal zum Städtebauförderprogramm Kleinere Städte und Gemeinden**
http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/StaedteGemeinden/staedteGemeinden_node.html
- **Programmstrategie zum Städtebauförderprogramm Kleinere Städte und Gemeinden**
<http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/KleinereStaedte/Programmstrategie.html>
- **Praxisbeispiele der Programmumsetzung im Programm Kleinere Städte und Gemeinden**
http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/StaedteGemeinden/Praxis/praxis_node.html
- **Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien**
<http://www.bmub.bund.de/service/publikationen/downloads/details/artikel/verwahrloste-immobilien/>