

Anne-Karin Krämer

LeerstandsOFFENSIVE – ein interkommunales Projekt zur Leerstandsbewältigung

URN: urn:nbn:de:0156-3892118



CC-Lizenz: BY-ND 3.0 Deutschland

S. 110 bis 124

Aus:

Swantje Grotheer, Arne Schwöbel, Martine Stepper (Hrsg.)

Nimm´s sportlich – Planung als Hindernislauf

16. Junges Forum der ARL
29. bis 31. Mai 2013 in Kaiserslautern

Arbeitsberichte der ARL 10

Hannover 2014

Anne-Karin Krämer

LeerstandsOFFENSIVE – ein interkommunales Projekt zur Leerstandsbewältigung

Gliederung

- 1 Die Projektidee LeerstandsOFFENSIVE
 - 1.1 Projektregion in Grenzlage
 - 1.2 Gebäude und Flächen stehen leer
 - 1.3 Finanzierung
- 2 Von der Idee zur Projektumsetzung
 - 2.1 Projekte für leerstehende Gebäude
 - 2.2 Projekte zur Bewusstseinsbildung
- 3 Zukunft der Kooperation

Literatur

Kurzfassung

2011 starteten elf Gemeinden in peripherer Lage in der Oberpfalz die LeerstandsOFFENSIVE, um auf öffentlichkeitswirksame Weise ein unpopuläres Thema zu bearbeiten. Zunehmendem Leerstand, insbesondere in Ortskernen, kann nur in Zusammenarbeit mit Eigentümern und lokalen Akteuren begegnet werden, so der Konsens. Neben der Kartierung der Leerstände und der Ideenentwicklung sind vor allem Bewusstseinsbildung sowie die Beteiligung wesentlicher Akteure die Projektaufgaben. Erste Konzeptideen greifen fehlende Angebote der Kommunen auf. Die Umsetzung eines genossenschaftlichen Dorfladens wird ebenso in die Wege geleitet wie die Umnutzung leerstehender Gebäude zu barrierefreien Wohnungen. Eine Umsetzung wird zuerst in Bestandsgebäuden und erst nachrangig im Neubau gesucht. Aufgrund teilweise schwieriger Rahmenbedingungen werden die Projekte nur langsam zur Durchführung gebracht. Den Projektinitiatoren und Akteuren begegnen Vorbehalte gegenüber den für ländliche Räume neuen Ansätzen.

Schlüsselwörter

Innenentwicklung – Leerstand – interkommunale Zusammenarbeit – Daseinsvorsorge – Strukturwandel – demographischer Wandel

LeerstandsOFFENSIVE – intercommunal struggle against vacancy

Abstract

In 2011 eleven municipalities located in peripheral regions of the Upper Palatinate started a project named LeerstandsOFFENSIVE. Measures with an effect on the public are used to deal with the unpopular issue of vacancy. The consensus: The problem of increasing vacancy rates, mainly in the centers of municipalities, can only be solved in cooperation with owners and local actors. Essential project tasks are the mapping of vacancies, increasing the awareness of all stakeholders, participation, brainstorming, information and networking. First concepts include missing offers in the municipalities. Currently, the most successful projects are a cooperative village shop and the conversion of vacant buildings to barrier-free apartments. An implementation is mainly aimed for existing buildings, and only subordinated to new construction. Due to difficult conditions, the realisation of the projects runs slowly. The initiators and actors of the projects are confronted with reservations about new approaches for rural areas.

Keywords

Inner development – vacancy – inter-municipal cooperation – public services – structural change – demographic change

1 Die Projektidee LeerstandsOFFENSIVE

Dass Leerstand und das Aussterben der Ortskerne ernst zu nehmende Themen in schrumpfenden Regionen sind, ist in Fachkreisen bekannt. In der Bevölkerung, aber auch in politischen Gremien bestehen hierzu oft nur für das direkte Wohnumfeld Kenntnisse. Dieser Beitrag zeigt an dem Projekt LeerstandsOFFENSIVE beispielhaft auf, wie diesem mangelnden Bewusstsein und der „Herausforderung Leerstand“ vor Ort begegnet wird.

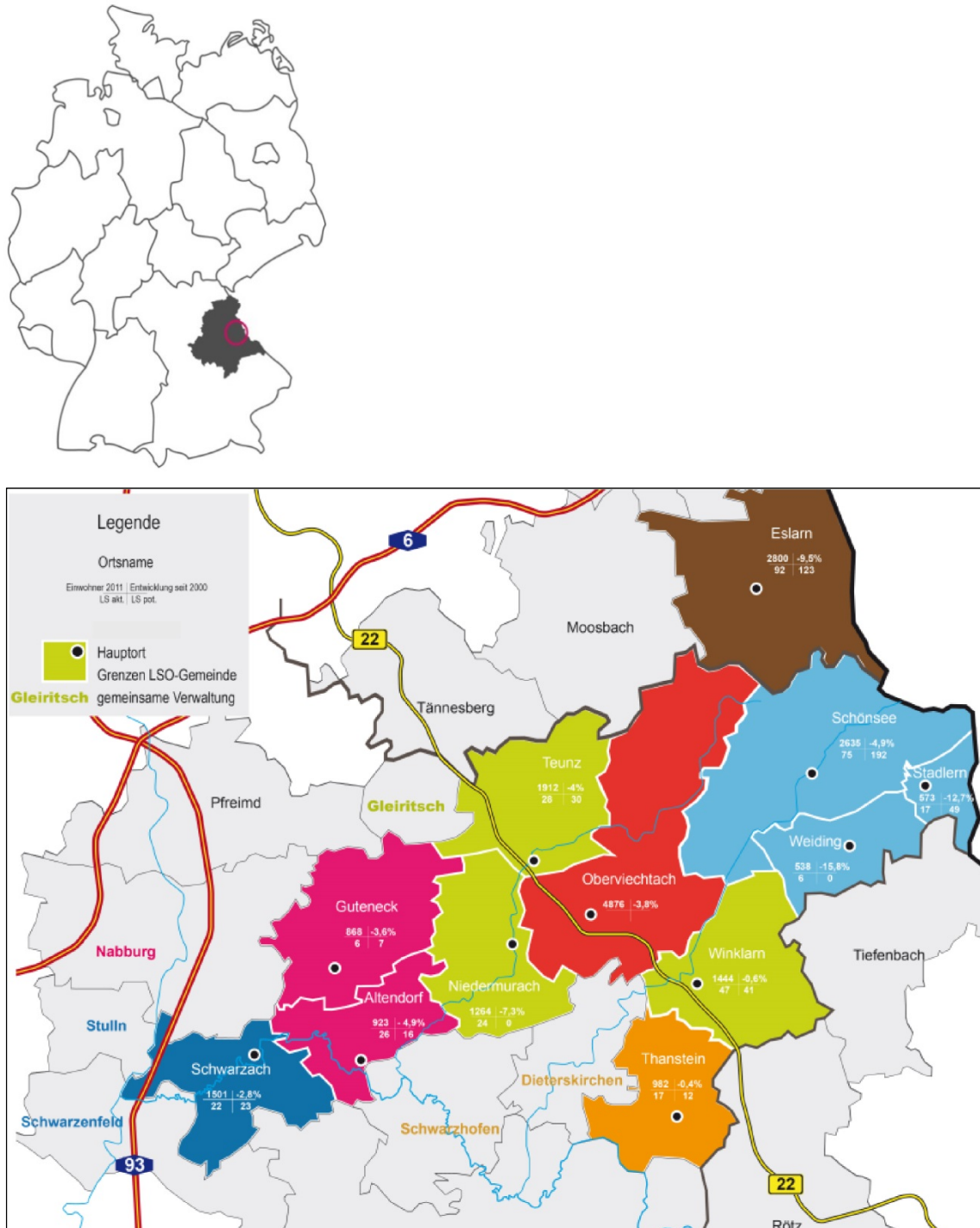
Nach der ersten Projektidee 2009 starteten bereits 2011 elf Gemeinden in peripherer Lage in der Oberpfalz das Projekt LeerstandsOFFENSIVE, um auf öffentlichkeitswirksame und zugleich etwas ungewöhnliche Weise dieses unpopuläre Thema zu bearbeiten. Zunehmendem Leerstand, vor allem in den Ortskernen, kann nur in Zusammenarbeit mit Eigentümern und lokalen Akteuren begegnet werden, so der Konsens.

In der Startphase 2011 waren vier Hochschulabsolventen unterschiedlicher Fachdisziplinen und Herkunftsregionen Zwischennutzer eines leerstehenden Objektes im Ortskern – als Projektbearbeiter vor Ort und Bewohner eines solchen Problemfalls. Neben der Kartierung der Leerstände und der Ideenentwicklung waren vor allem Bewusstseinsbildung in vielfältiger Form sowie die Beteiligung aller wesentlichen Akteure die Aufgaben der Absolventen. Durch diese intensive Startphase sollte das Thema auch in der Öffentlichkeit und bei den Eigentümern platziert werden. Koordiniert und nach dieser intensiven Startphase fortgeführt wird die Arbeit durch das Stadtentwicklungsbüro u.m.s. GmbH in Leipzig. Seit der Projektverstetigung 2012 werden bereits angestoßene Projekte weitergeführt sowie neue entwickelt und die Netzwerkarbeit, themenspezifische Beteiligung sowie Öffentlichkeitsarbeit fortgesetzt.

1.1 Projektregion in Grenzlage

Das Projektgebiet erstreckt sich südöstlich des Autobahnkreuzes Oberpfälzer Wald bis zur tschechischen Grenze. Der interkommunale Verbund reicht über eine Landkreisgrenze, beinhaltet sieben Verwaltungen und seit 2013 zwölf Projektgemeinden (vgl. Abb. 1).

Abb. 1: Der Kooperationsraum der LeerstandsOFFENSIVE: Lage (oben), Mitgliedsgemeinden und Verwaltungseinheiten (unten)



Quelle: LeerstandsOFFENSIVE

Die in Größe, Ausstattung und Finanzkraft ungleichen Kommunen sind Mitgliedsgemeinden der „Lokalen Aktionsgruppe Brückenland Bayern-Böhmen“. Hier entstand die Idee eines Projektes zum gezielten Umgang mit der Leerstandsproblematik. Unter der Federführung der Gemeinde Altendorf führen die zwölf Gemeinden der Lokalen Aktionsgruppe die LeerstandsOFFENSIVE durch.

Die Gemeinden haben mit der Abwanderung gut ausgebildeter, vor allem junger Menschen zu kämpfen. Auch Senioren ziehen in Wohneinrichtungen in der nächstgrößeren Stadt, jedoch erst, wenn sie ihren Alltag nicht mehr vor Ort bewältigen können. Die hohe Zahl kleiner Handwerksbetriebe, von der auch die Gastronomie profitierte, hat sich auf wenige größere Betriebe reduziert. Zahlreiche Arbeitsplätze der wenigen modernen Dienstleistungsunternehmen sind abhängig von der Heimatverbundenheit der Gründer. Ob sich diese auf die nächste Generation in der Betriebsführung überträgt oder harte Standortfaktoren wie ein nahe gelegener Autobahnanschluss als wichtiger erachtet werden, ist heute noch nicht zu beantworten. Impulse von außen gibt es in den Gemeinden wenige. Nach der Grenzöffnung ist der Region beispielsweise der über Jahrzehnte treue Tourismus aus Westberlin weggebrochen.

1.2 Gebäude und Flächen stehen leer

Als ein Resultat der beschriebenen Entwicklungen stehen von 5.200 Wohngebäuden 340 leer und 490 werden innerhalb der nächsten Jahre hinzukommen, wenn sich nichts verändert bzw. wenn Gemeinden und Bewohner die Folgen ihres (Bau-)Verhaltens nicht reflektieren und Konsequenzen daraus ziehen.

Vor allem Wohngebäude sind betroffen, darüber hinaus aber auch ehemalige Brauereigebäude, die nach der Betriebsaufgabe ebenso leer stehen wie denkmalgeschützte Pfarrhöfe nach der Vergrößerung der Pfarrgemeinden und der damit einhergehenden Reduzierung der benötigten Pfarrsitze.

Eine einheitliche Leerstandssituation gibt es in den Gemeinden nicht, in jedem Ort sowie in den Ortsteilen stellt sie sich sehr spezifisch dar. Eine deutliche Zunahme der Leerstandsquote ist zur Grenze nach Tschechien hin zu erkennen. Gleiches gilt für das Durchschnittsalter der Bevölkerung und die prozentuale Bevölkerungsabnahme. Die Gemeinde Guteneck im Westen der Projektregion ist nur sieben Kilometer entfernt von der A93 und hat eine Leerstandsquote von nur 1,9%. Das an der Grenze gelegene Stadlern hat bereits jetzt 6,5% Leerstand der Wohnbebauung.

Die leerstehenden Gebäude entsprechen auf den ersten Blick zum Großteil nicht mehr heutigen Wohnanforderungen junger Familien. Häufig fehlt Interessenten die Vorstellungskraft dafür, was mit den Gebäuden möglich ist. So können kleinteilige Grundstücksstrukturen möglicherweise nach Abbruch ungenutzter Nebengebäude neu aufgeteilt und gestaltet werden, oder ein hinter dem Wohngebäude existierender Innenhof ist von der eng bebauten Straße gar nicht sichtbar. Dies sind Einzelfallbetrachtungen, die jedoch sehr wichtig sind, um die Individualität der Ortskerne kennenzulernen und Lösungsansätze zu formulieren (vgl. Abb. 2).

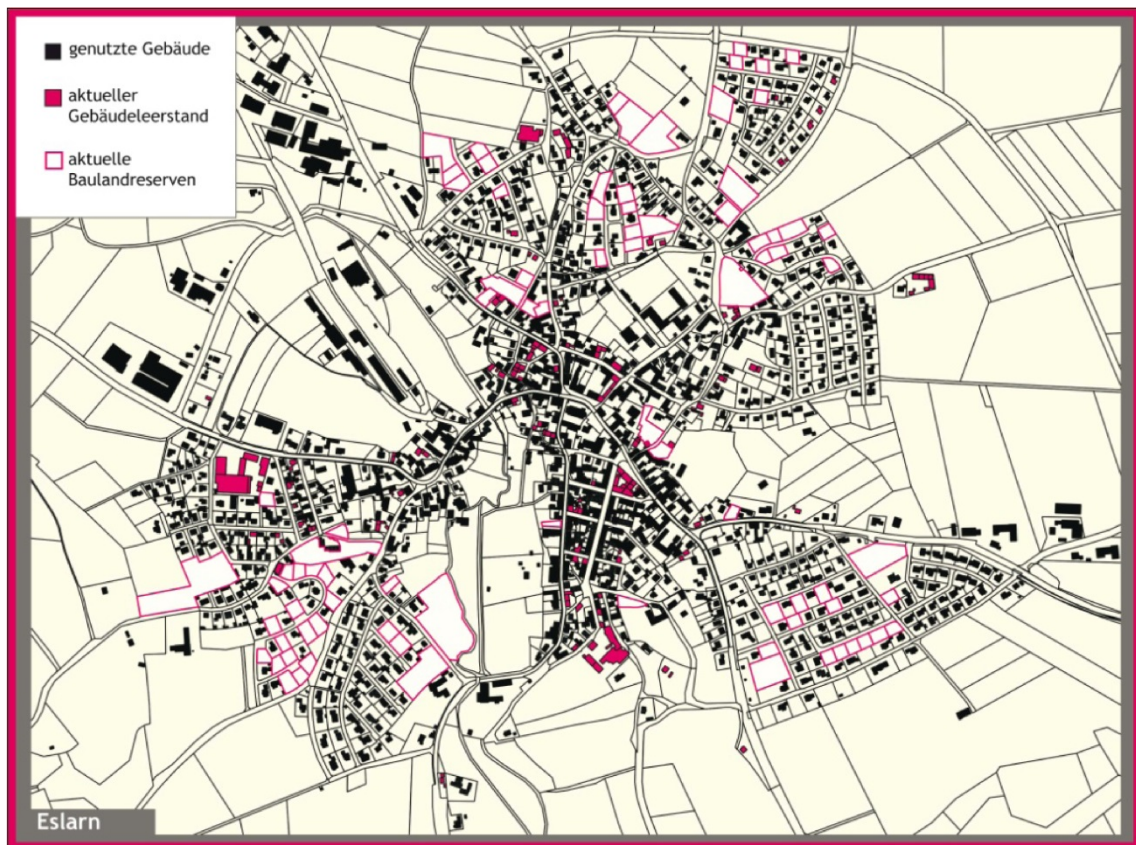
Abb. 2: Zu groß, zu klein? Dimensionen der Leerstandsgebäude



Quelle: Eigene Fotos, LeerstandsOFFENSIVE

Neben der Leerstandssituation wurden auch vorhandene Baulandpotenziale (in Gemeinde- und in Privatbesitz) ermittelt und in den Leerstandskarten dargestellt (vgl. Abb. 3). In der Gemeinde Schwarzach zeichnet sich ein besonders scharfes Bild: Bei aktueller und gleichbleibender Anfragenzahl deckt das vorhandene Baulandpotenzial die Anfragen der nächsten 80 Jahre, die leerstehenden Gebäude nicht berücksichtigt. Die Privateigentümer horten jedoch Grundstücke auch auf Nachfrage häufig (noch) für ihre Kinder. Es ist jedoch davon auszugehen, dass nur wenige aus ihren Studienorten in den Heimatort zurückkommen werden. Hier ist es eine herausfordernde Aufgabe für die Gemeinde, nicht weiter Bauland auf Vorrat zu erschließen, sondern den Kontakt zu den Eigentümern bereits erschlossener Grundstücke zu suchen, um die Anfragen aus dem Bestand bedienen zu können. Diese Situation ist in den Projektgemeinden, unabhängig von der Grenznähe, in unterschiedlichem Ausmaß zu finden.

Abb. 3: Leerstände und Baulandpotenziale im Markt Eslarn



Quelle: LeerstandsOFFENSIVE, Markt Eslarn

1.3 Finanzierung

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung reagiert seit 2010 mit dem Städtebauförderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – Überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ auf die veränderten Herausforderungen in kleinen Gemeinden. In der Programmumsetzung wird besonderes Augenmerk auf die Sicherung der Daseinsvorsorge und auf überörtliche Kooperationen gelegt. Die Projektinhalte der LeerstandsOFFENSIVE stimmen mit diesen Anforderungen überein, weshalb seit 2010 eine Projektförderung stattfindet.

Die Finanzierung der Umsetzungsprojekte muss je nach Gemeinde und Projektinhalt individuell ermittelt werden. Öffentliche und private Sanierungs-, Abbruch- oder Gestaltungstätigkeiten können sowohl in den Programmgemeinden der Städtebauförderung als auch im Rahmen der Dorferneuerungsprozesse gefördert werden. Die unterschiedlichen Förderkulissen stellen dabei spezifische Anforderungen. Maßnahmen der Städtebauförderung erfordern zudem eine kommunale Beteiligung auch für private Maßnahmen.

In dem Kooperationsprojekt kommt erschwerend hinzu, dass die Gemeinden Unterstützung aus unterschiedlichen Förderkulissen (Dorferneuerung oder Städtebauförderung) erhalten und damit abweichenden Reglements unterliegen bzw. zum Teil keine dieser Förderungen nutzen können. Hiervon sind derzeit sechs Projektgemeinden betroffen.

2 Von der Idee zur Projektumsetzung

In ersten Konzeptideen der LeerstandsOFFENSIVE ist die Verbesserung des Angebotes in den Gemeinden ein wesentlicher Inhalt. Die Einrichtung eines Dorfladens wird ebenso in die Wege geleitet wie die Umnutzung leerstehender Gebäude zu barrierefreien Wohnungen, um älteren Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit zu bieten, bei abnehmender Mobilität möglichst lange in ihrer Heimat zu leben.

Die Ortsmitte kann als passender Standort für diese Projekte identifiziert werden. Die Kirche, insbesondere für ältere Bewohner ein wichtiger Ort, liegt zentral. Sonstige noch bestehende Angebote sind hier gebündelt. Durch jede Angebotserweiterung im historischen Orts-/Stadtkern kann dieser wieder ein stärkerer Mittelpunkt des Gemeinschaftslebens werden.

Aufgrund von zum Teil schwierigen Rahmenbedingungen werden die Projekte in unterschiedlicher Geschwindigkeit zur Durchführung gebracht bzw. befinden sich noch auf dem Weg. Während der gesamten Projektarbeit begegnen den Projektinitiatoren und -akteuren starke Vorbehalte gegenüber neuen Ansätzen für ländliche Räume. Spezielle Rahmenbedingungen sind bei der Projektentwicklung und den Eigentümerkontakten maßgebend.

So besteht entsprechend der engen Bindung an den Heimatort seitens der Eigentümer eine starke Identifikation mit einzelnen Gebäuden. Sie werden nur selten als reine Immobilie wahrgenommen. Der eigentliche Wert steckt in der Geschichte des Hauses sowie in der Arbeit, die oft in Form von Eigenleistung in Errichtung und Erhalt des Gebäudes gesteckt wurde. Damit verbunden sind häufig unrealistische Preisvorstellungen bei Eigentümern, die nicht die aktuelle Marktlage der Region berücksichtigen, sofern diese überhaupt bekannt ist. Bei einem Verkauf interessiert jedoch nicht nur der Preis, sondern auch Nachnutzung und Nachnutzer. Dass in einem ehemaligen Wohngebäude der eigenen Familie ein Jugendtreff einziehen soll, ist nur schwer vorstellbar, denn so wird das ehemals Private zum Öffentlichen. Gebäude mit historischem (städte-)baulichem Wert im Sinne des Denkmalschutzes haben gegenüber sonstigen Gebäuden nicht immer einen höheren emotionalen Wert für eine Ortsgemeinschaft. So wird beispielsweise innerhalb der Bevölkerung bei einem seit einigen Jahren leerstehenden Einzeldenkmal eher über Abbruch diskutiert als bei einem ungenutzten Wohngebäude der 1970er Jahre, errichtet von dem letzten Pfarrer mit Sitz in der Gemeinde.

Im Vergleich zu städtischen Räumen führt dies zum Teil zu wesentlich längeren Entscheidungsprozessen. Hinzu kommt, dass aufgrund der Gemeindegrößen die „kritische Masse“ an Beispielen als Diskussionsgrundlage fehlt.

Der lange Weg des Analysierens der Leerstandssituation über die Konzeptentwicklung bis zu einer Machbarkeitsprüfung oder ersten Benennungen von Verkaufspreisen zeigt die Komplexität der Entscheidungsprozesse. Doch nach zweieinhalb Jahren Projektlaufzeit werden erste bauliche Umsetzungen greifbar. Der Projektstand der LeerstandsOFFENSIVE stellt damit keinen Sonderfall dar. Thematisch benachbarte Projekte ziehen vergleichbare Bilanzen. Dies zeigt der regelmäßige Austausch mit anderen interkommunalen Allianzen.

2.1 Projekte für leerstehende Gebäude

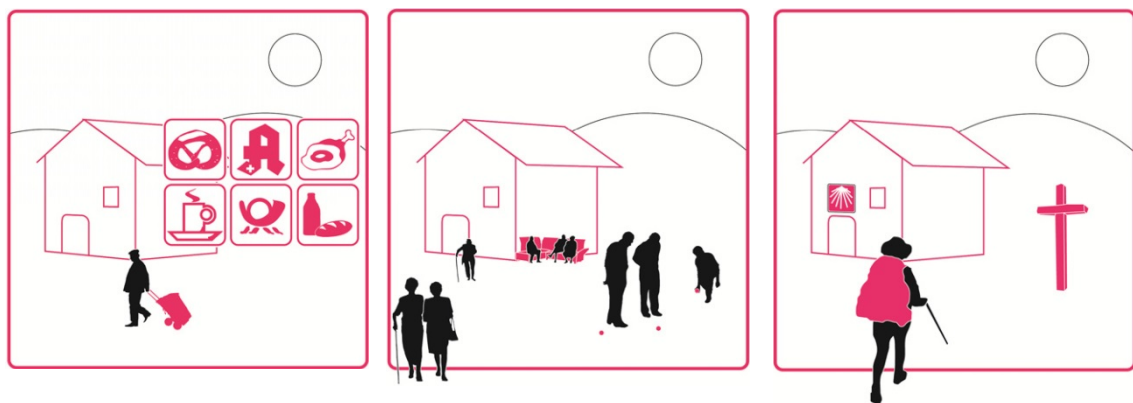
Durch die interkommunale Zusammenarbeit ist es erst möglich geworden, dass Projekte der aktuellen Größenordnung und thematischen Vielfalt in den kleinen Gemeinden und

Städten denkbar werden und die Umsetzung mancherorts näher rückt. Die anlaufenden Projekte zeigen auf, dass Leerstand immer auch Innenentwicklungspotenzial bedeutet, also eine Möglichkeit, Angebote zu platzieren. Zunächst gehen die Gemeinden mit gutem Beispiel voran und hoffen auf Nachahmer und Unterstützer, die bedeutende Gebäude sanieren und beweisen, dass auch diese modernen Ansprüchen gerecht werden können.

Die Projekte sollen sich, nachdem sie von kommunaler Seite initiiert wurden, langfristig selbst tragen. Von Beginn an werden die Projekte durch Öffentlichkeitsarbeit unterstützt, um Projektpartner zu gewinnen und die Bevölkerung einzubinden.

Folgende Projekte zeigen Beispiele möglicher Nutzungen von leerstehenden Gebäuden (vgl. Abb. 4):

Abb. 4: Leerstand als Umsetzungsort für verschiedene Nutzungen: Projektlogos „Dorfladen“, „Seniorenwohnen“ und „Pilgerherberge“



Quelle: LeerstandsOFFENSIVE

Seniorenwohnen

Nach der ersten Diskussionsrunde mit Senioren und der thematisch sehr offenen Ideenwerkstatt 2011 wurde das Thema „Altengerechtes Wohnen auf dem Land“ von den Teilnehmern als ein erwünschtes Ziel der LeerstandsOFFENSIVE formuliert.

Ein Vortrag von Henning Scherf (prominenter Bewohner einer Hausgemeinschaft) mit anschließenden, offenen Gesprächen bewies, wie groß einerseits der Wunsch nach alternativen Wohnformen auch in diesem ländlich geprägten Raum ist. Andererseits war auch die Überforderung, diese Aufgabe aktiv zu gestalten, festzustellen. Eine Informationsveranstaltung zu einem generationenübergreifenden Wohnprojekt zeigte, dass die älteren Anwesenden noch Vorbehalte gegenüber dieser gemeinschaftlichen Wohnform haben, während Zuhörer mittleren Alters offen sind, die Vorteile des generationenübergreifenden Wohnens auch außerhalb der eigenen Familie zu nutzen (vgl. Abb. 5).

Zur Bedarfsermittlung wurden lokale Pflegedienstleister interviewt, die Meinung der Ärzte vor Ort eingeholt und bestehende Einrichtungen besucht. Parallel erfolgte eine Überprüfung der Ortskerne hinsichtlich ihrer Versorgungsstruktur. In einigen Gemeinden wurden gute Standortfaktoren vorgefunden, da gastronomische Einrichtungen und Lebensmittelversorger sowie zum Teil auch Allgemeinmediziner im Ortskern angesiedelt sind. Mithilfe der eigens eingerichteten Leerstandsdatenbank konnten in einigen Gemeinden geeignete Immobilien gefunden werden.

In mehreren Gemeinden der LeerstandsOFFENSIVE werden aktuell bedeutende Gebäude (hinsichtlich der Dimension zu groß für einen einzelnen Eigentümer oder Mieter) einer Machbarkeitsprüfung für barrierefreies Wohnen unterzogen. Ziel ist es, Senioren innerhalb der Heimatgemeinde die Möglichkeit zu bieten, in eine kleinere Wohnung umzuziehen und seniorengerecht zu wohnen, statt in die Vollversorgung eines Seniorenwohnheims in die nächstgrößere Stadt ziehen zu müssen. Die Umsetzung solcher niedrigschwelliger Wohnangebote für Senioren auf kommunaler Ebene wird in dem Seniorenpolitischen Gesamtkonzept des Landkreises Schwandorf empfohlen (Landratsamt Schwandorf 2010).

Abb. 5: Die Zeitung berichtet zum aktuellen Projektstand

Freitag, 14. Juni 2013

Aus der Region

Zentraler Wohnraum für Senioren

In drei Kommunen der Leerstandsoffensive laufen dazu derzeit intensive Bemühungen

Oberviechtach/Winklarn. (kö) Gemeinschaftliches Leben im Alter: Nach einem spannenden Abend zu diesem Thema mit Henning Scherf, dem ehemaligen Bürgermeister Bremens und seit 20 Jahren Bewohner einer Hausgemeinschaft, verschwindet das Thema in den Gemeinden der Leerstandsoffensive nicht in den Schreibtschen.

Im Gegenteil: derzeit untersuchen drei Gemeinden die Möglichkeit barrierefreien, zentral gelegenen Wohnraum für Senioren zu schaffen an konkreten Immobilien.

Das ist kein einfaches Unterfangen, wie sich am Beispiel im Markt Winklarn zeigt. Hier wird ein denkmalgeschütztes Gebäude am Marktplatz untersucht. Die bauliche Umsetzung ist dabei, entgegen zahlreicher Vorbehalte, nicht das Problem. Gespräche und Besichtigungstermine mit dem Denkmalpfleger hinsichtlich der möglichen zukünftigen Nutzungen verliefen positiv. Offen ist die Finanzierung des Projektes.

Passgenaues Angebot

Ein Grund hierfür ist, dass das Gebäude mit dem barrierefreien Wohnraum nicht voll ausgelastet wäre. Es soll kein Heim, in der Dimension vergleichbar mit dem in Oberviechtach geschaffen werden, sondern ein Angebot, das in die Gemeinde passt.



Einen zentral gelegenen Wohnraum für Senioren zu schaffen wird in diesem denkmalgeschützten Gebäude am Marktplatz in Winklarn untersucht. Ähnliche Bemühungen laufen auch in weiteren Kommunen der Leerstandsoffensive.

Bild: hfc

Es gilt also, weitere Nutzungen und Nutzer zu finden, die zu Gebäude, (zukünftigen) Nachbarn sowie Lage passen und auf längere Sicht bestehen. Eine Filialpraxis für wechselnde medizinische Dienstleister wird ebenso in Betracht gezogen wie die Vermietung an Interessenten aus sonstigen Dienstleistungsbereichen oder die Unterbringung fehlender öffentlicher Nutzungen.

Dabei muss immer die Finanzierung im Auge behalten werden. Es können seitens möglicher Fördergeber noch keine konkreten Aussagen getroffen werden. Erst wenn Nutzungen und damit die möglichen Einnahmen und konkretere Anforderungen an das Gebäude feststehen, können genauere Berechnungen durchgeführt werden.

Der Markt Winklarn nimmt diese Aufgabe ernst wie auch die sonstigen Gemeinden der Leerstandsoffensive. Weitere Abstimmungsgespräche sind geplant, um Kostenaufwand, vor allem aber weitere Nutzungs- und Finanzierungsmöglichkeiten zu ermitteln oder zu konkretisieren. Der Markt Winklarn ist als aktueller Eigentümer, offen für viele Möglichkeiten. Beispielsweise sollen im Falle einer Umsetzung die barrierefreien Wohnungen gekauft aber auch gemietet werden können.

Gute Förderung

Dass auch die Städtebauförderung hinter der Leerstandsoffensive steht, beweist die Förderung durch das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Netzwerke“. In die Oberpfalz fließen aus diesem

Programm heuer 2 060 000 Euro an Fördermitteln in insgesamt zwölf Kommunen. Allein 530 000 Euro entfallen davon auf die „Leerstandsoffensive“ im „Brückenland Bayern-Bohmen“.

Für das Projektmanagement gehen an die federführende Gemeinde Altdorf 72 000 Euro; 60 000 Euro erhält Eslarn und über 398 000 Euro darf sich Schwarzbach freuen. Darüber hinaus gibt es auch noch Finanzmittel aus dem Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“. Oberpfalzweit sind es rund drei Millionen Euro für 23 Städte und Gemeinden.

Aus dem Landkreis Schwandorf profitieren drei Kommunen: Oberviechtach mit 120 000 Euro, Altdorf mit 60 000 und Winklarn mit 30 000 Euro.

Quelle: Der Neue Tag, 14. Juni 2013, Oberviechtach/Winklarn

Das ist kein einfaches Vorhaben, wie sich an einem Beispiel im Markt Winklarn zeigt. Hier wird ein denkmalgeschütztes Gebäude am Marktplatz untersucht. Die bauliche Umsetzung stellt sich dabei, entgegen zahlreicher Vorbehalte, als nicht problematisch dar: Gespräche und Besichtigungstermine mit dem Denkmalpfleger hinsichtlich der möglichen zukünftigen Nutzungen verliefen positiv. Offen ist die Finanzierung des Projektes. Ein Grund hierfür ist, dass das Gebäude mit dem barrierefreien Wohnraum nicht voll ausgelastet sein wird. Es soll kein Heim entstehen, sondern ein für die kleine Gemeinde geeignetes Seniorenwohnangebot. Weitere Nutzungen und Nutzer werden gesucht, die zu dem Gebäude, den (zukünftigen) Nachbarn sowie der zentralen Lage pas-

sen und auf längere Sicht dort bleiben. Eine Filialpraxis für wechselnde medizinische Dienstleister wird ebenso in Betracht gezogen wie die Vermietung an Interessenten aus sonstigen Dienstleistungsbereichen oder die Unterbringung von bislang fehlenden öffentlichen Angeboten.

Die Machbarkeitsprüfungen dienen einerseits als Entscheidungshilfe für oder gegen eine Umsetzung (sowohl für private als auch für öffentliche Eigentümer), andererseits bieten sie die Möglichkeit, gezielt für bestimmte Objekte mit Finanzierungsmodellen unterlegte Nutzungskonzepte zur Vermarktung zu entwickeln.

Dorfladen

Vor allem in den kleineren Projektgemeinden besteht ein hohes Interesse an der Verbesserung des Nahversorgungsangebotes. Ein Dorfladen in einer leerstehenden, zentral gelegenen Immobilie im Ortskern soll den täglichen Bedarf an Lebensmitteln, unter anderem mit regionalen Produkten, vor Ort decken. Zusätzliche Dienstleistungen wie ein Café, eine Postagentur und eine Zentrale für Nachbarschafts- oder Einkaufshilfe für ältere Menschen werden dort mit eingebunden.

Nachdem in der Gemeinde Altendorf in den letzten Jahren mehrere privat betriebene Läden geschlossen haben, wird dort, nach zweijähriger Vorbereitungszeit, ein genossenschaftlicher Laden in einen Leerstand einziehen. Hierzu haben über 100 Bewohner Anteile gezeichnet. Die Bereitschaft, das Projekt finanziell zu unterstützen, zeigt das starke Interesse der Bewohner an einem Laden im eigenen Ort.

Nach einer ersten Informationsveranstaltung 2011 hatte sich bereits ein Arbeitskreis aus Bewohnern gegründet, der über die Eröffnung hinaus tätig bleiben wird. In diesem Arbeitskreis werden Personalentscheidungen getroffen, die Öffnungszeiten an lokale Bedürfnisse angepasst und die gewünschte Produktpalette über einen Fragebogen ermittelt. So soll gewährleistet sein, dass der Bedarf von weniger mobilen Bevölkerungsgruppen (vor allem Senioren, aber auch Kinder und Jugendliche) abgedeckt ist und der Laden ebenso von Bewohnern, die mobil sind und Alternativen außerhalb des Ortes nutzen können, angenommen wird.

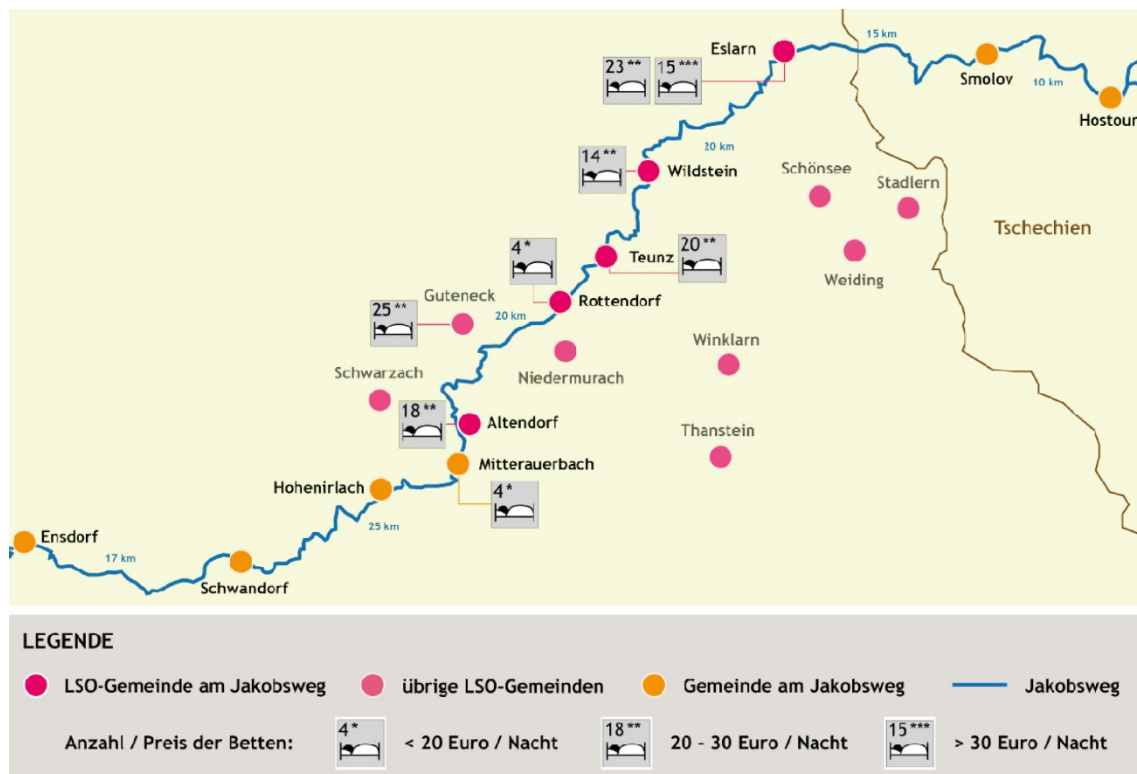
Pilgerherbergen

Der Jakobsweg aus Prag Richtung Nürnberg verläuft im Projektgebiet durch die Gemeinden Eslarn, Teunz und Altendorf (vgl. Abb. 6). Dort sieht eine Projektidee vor, Pilgerherbergen als niedrigpreisige Übernachtungsmöglichkeit für die wachsende Zahl der Jakobspilger in leerstehenden Gebäuden mit günstiger Lage zu Versorgungseinrichtungen und zur Ortskirche zu schaffen. Der Betrieb soll ehrenamtlich durch begeisterte Pilgerfreunde bzw. in Zusammenarbeit mit der örtlichen Gastronomie erfolgen.

Es gibt derzeit zwar kostengünstige Übernachtungsmöglichkeiten in den Gemeinden, jedoch keine, die der Einfachheit des Pilgerwanderns gerecht wird. Zudem wird bei der Buchung von nur einer Übernachtung häufig ein Aufschlag verlangt.

Die Umsetzung des Projektes stellt sich als schwierig dar. Lokale Gastronomen und Eigentümer geeigneter Leerstände sind mit den Anliegen der Pilger kaum vertraut und sehen nicht die Notwendigkeit, weitere Unterkünfte zu schaffen, da die aktuellen Übernachtungszahlen stagnieren und zum Teil auch abnehmen.

Abb. 6: Streckenführung des Jakobsweges durch das Projektgebiet



Quelle: LeerstandsOFFENSIVE

LSO = LeerstandsOFFENSIVE

Eine Projektwerkstatt wurde darum diesem Projekt gewidmet. Zunächst wurde mit möglichen Akteuren über Immobilien, Hindernisse und nächste Schritte diskutiert. Im Anschluss wurde der Film „Pilgern auf Französisch“ öffentlich vorgeführt. Dieser vermittelt die Facetten des Pilgerns auf humorvolle Weise. So konnte ein persönlicher Zugang der Akteure zu dem Thema erreicht werden. Die Schaffung einer Pilgerherberge ist der schwierigste Baustein innerhalb des Gesamtangebotes auf den Pilgerwegen (Beschilderung, Flyer etc.). Insbesondere dieses Angebot ist im interkommunalen Kontext sinnvoll. Bei der Projektumsetzung in allen drei Gemeinden wäre erstmals in Deutschland ein Pilgerweg über vier Tagesdistanzen mit Herbergen ausgestattet und könnte entsprechend vermarktet werden.

Mietraum auf dem Land

Insbesondere in den Projektgemeinden mit größeren Unternehmen fehlt Wohnraum zur Miete für junge Familien und Alleinstehende. Auch diesem Thema widmen sich die Gemeinden gemeinsam. Ein bisher nicht transparenter Mietmarkt soll verständlicher werden. Für Eigentümer leerstehender Objekte soll einschätzbar werden, ob sich eine Investition in das eigene Gebäude als Mietobjekt rechnen kann.

Bei fehlendem Angebot ziehen auch Interessenten mit Bindung an den Heimatort zwangsläufig in die nächstgrößere Stadt. Denn gerade junge Familien und Arbeitnehmer suchen berufsbedingt vermehrt die Flexibilität des Mietverhältnisses, statt Verpflichtungen und langfristige Bindungen einzugehen, die Eigentum mit sich bringt. Finden sie andernorts ein Mietangebot, kann der Pendelweg irgendwann jedoch Anlass für eine er-

neute Stellensuche geben. Dann stehen die lokalen Unternehmer erneut vor der Herausforderung, Fachpersonal zu finden.

Doch wie kann ein Angebot geschaffen werden? In Einzelfällen, beispielsweise bei besonders ortsbildprägenden Gebäuden, die nicht zu vermitteln sind, ist es durchaus sinnvoll, dass Gemeinden und Städte mit gutem Beispiel vorangehen. Mietraum für die „breite Masse“ zu schaffen, kann aber nicht alleinige Aufgabe der Gemeinden sein. Um hierauf individuell reagieren zu können, gibt es während des Projektes einen kontinuierlichen direkten Kontakt zu Eigentümern und Interessenten.

Es bleibt jedoch eine Herausforderung, zu vermitteln, warum Eigentümer ungenutzte Gebäude vermieten sollen, kommt die ortsübliche Miete in der Region doch eher einer Aufwandsentschädigung gleich. Die Vorteile liegen jedoch auf der Hand: Ein Gebäude, das derzeit nicht genutzt wird, weil beispielsweise weder Kaufnachfrage noch Eigenbedarf bestehen, wird bei Nutzung beheizt, belüftet und die sogenannten Leerstandskosten entfallen. Die Belebung durch eine Nutzung des Gebäudes ist auch ein Gewinn für das Ortsbild. Meist muss für eine Vermietung jedoch zumindest das Gebäude geräumt und renoviert werden. Hierzu fehlt bei einigen Besitzern der „Leidensdruck“. Die Kosten für den Leerstand halten sich noch in einem tragbaren Rahmen und der Aufwand sowie die Kosten für eine Instandsetzung werden gescheut. Bereitet zudem in einer Gemeinde mit 500 Einwohnern ein Mieter einem Vermieter Kummer, bietet dies im oft noch einzigen Gasthaus des Ortes eher Gesprächsstoff als seit Jahren im Stillen bestehende und funktionierende Mietverträge. Darum bestehen – zum Großteil unbegründete – Vorbehalte gegenüber Mietverhältnissen.

Diese Hintergründe müssen bekannt sein, um zu verstehen, warum ein transparenter Mietmarkt wie etwa in städtischen Räumen (noch) nicht existiert. Eine Systematisierung und Beobachtung ist darum notwendig: Wie viel Mietraum gibt es in der Gemeinde bereits? Wie hoch ist die an Bürgermeister und Verwaltung gerichtete Nachfrage? Wer sind die Nachfrager? Welche Immobilien und Wohnungen in welcher Lage und Qualität werden nachgefragt? Diese Systematisierung soll für Eigentümer nachvollziehbar aufzeigen, welche Objekte nachgefragt sind und welche Mindestanforderungen seitens der Nachfrager an Mietangebote gestellt werden.

2.2 Projekte zur Bewusstseinsbildung

Öffentlichkeitsarbeit und direkter Eigentümerkontakt sind kein „Projektluxus“. Eigentum verpflichtet sowohl die öffentlichen als auch die privaten Eigentümer der 340 Leerstände. Die Haushaltssituation der zwölf Kommunen erlaubt es nur in besonderen Fällen, dass die Gemeinde weiteres Eigentum bildet und dieses entwickelt oder mit einem Konzept vermarktet. Der Eindruck, dass die Verantwortung im Umgang mit Leerstand in Gänze an die Kommunen abgetreten werden kann und private Eigentümer auf eine Lösung ohne Haken warten können, darf durch Leerstandsprojekte nicht entstehen.

Zur Verringerung von zum Teil unbegründeter Vorbehalte sind Öffentlichkeits- und Informationsarbeit unabdingbar, das hat sich in dem Projekt LeerstandsOFFENSIVE bereits erwiesen. Im Laufe des ersten Jahres gab es häufig Kritik daran, dass die Bürgermeister durch die LeerstandsOFFENSIVE ein Problem so öffentlich thematisieren und damit die Gemeinden in ein schlechtes Licht rücken. Schon nach kürzester Zeit hat das Projekt Aufmerksamkeit auf sich gezogen: Zeitungsartikel informierten über den aktuellen Projektstand (vgl. Abb. 7), das Bayerische Fernsehen stellte die Projektidee in einer Sendung vor und im Regionalradio wurde auf Veranstaltungen hingewiesen. Nach der ersten Ernüchterung, dass das Problem Leerstand nicht in kurzer Zeit zu bewältigen ist, stieg die

Akzeptanz gegenüber dem Projekt und es sind erste Anzeichen des Umdenkens in der Bevölkerung zu erkennen.

Der Kontakt zu Eigentümern ist eine Daueraufgabe innerhalb des Projektes. Dies ist erforderlich, da diese oft nicht den Zusammenhang zwischen ihrer leerstehenden Immobilie und der Situation in der Projektregion erkennen. Die angebotene und kostenfreie Leerstandsbörse auf der Projekthomepage der LeerstandsOFFENSIVE füllt sich nur langsam. Der Verkauf ist aufgrund der zu erwartenden geringen Verkaufspreise nicht attraktiv. Auch bei den Banken und Sparkassen bieten nur wenige Leerstandseigentümer ihr Objekt zum Kauf oder zur Miete an, obwohl sich die Gebäudesubstanz und damit auch der zu erzielende Preis stetig verschlechtern.

Abb. 7: Hinweis in der Lokalpresse zum Angebot der Leerstandsbörse

Noch Leere in Leerstandsbörse

Wichtiges Instrument der Vermarktung – Bereits gute Erfolge erzielt – Eintrag kostenfrei

Oberviechtach/Altendorf. (kö) Trotz derzeit fast 350 leerstehender Gebäude in den elf Mitgliedsgemeinden der „Leerstandsinitiative“ beinhaltet die Leerstandsbörse nur 25 Immobilien und sieben Suchanfragen. Diese Relation zwischen Suchenden und Bietenden bietet kein realistisches Bild. Dabei hat die Börse bei der Vermarktung (dieser wenigen veröffentlichten Immobilien) bereits Erfolge gezeigt. Deshalb gilt der Appell, das Angebot der Leerstandsbörse (www.leerstandsinitiative.eu) noch intensiver zu nutzen.

Viele Leute und vor allem junge Personen suchen vorwiegend im Internet nach Wohnungen und Immobilien. Ältere Eigentümer stehen neuen Medien und damit der Nutzung der Leerstandsbörse etwas reservierter gegenüber. Am Gebäude angebrachte Tafeln bringen oft nicht die erhoffte Aufmerksamkeit. Da aktuell und



Für das Kommunbrauhaus in Eslarn (Bild) sind die Tage des Leerstands gezählt. Viele andere Gebäude suchen jedoch nach neuen Eigentümern und Nutzungen. Dabei bietet die Leerstandsbörse eine gute Plattform. Bild: Köppl

Quelle: Der Neue Tag, 19./20. Mai 2012, Oberviechtach/Altendorf

Beteiligungsprozesse innerhalb des Projektes werden neben der Ideen- und Projektentwicklung genutzt, um die Individualität der Leerstände erlebbar zu machen und Netzwerke aufzubauen. Vier Ideen- und Projektwerkstätten fanden in Leerständen unterschiedlicher Dimension und Vornutzung statt. Allein die Neugierde auf das Innenleben der ortsbildprägenden Gebäude brachte zahlreiche Teilnehmer und Projektinteressierte zusammen (vgl. Abb. 8). Einige bleiben über die Werkstatt hinaus wichtige Ansprechpartner für die Projektakteure.

Neben den Werkstätten finden weitere Veranstaltungen in Leerständen statt. Eine im September 2013 anstehende Kinoreihe („Wanderkino“) in geeigneten Leerständen wird das Thema in den Köpfen aktiv halten und aufzeigen, welche (Zwischen-) Nutzungsmöglichkeiten die Räume neben der bekannten, aber nun weggefallenen Nutzung bieten.

Abb. 8: Markierung einer leerstehenden Hofstelle (links), Innenhof eines Leerstandes als Veranstaltungsort einer Ideenwerkstatt (rechts)



Quelle: Eigene Fotos, LeerstandsOFFENSIVE

3 Zukunft der Kooperation

Die Aufgabe kleiner, schrumpfender Kommunen ist es, Aktivitäten räumlich und thematisch zu konzentrieren, das heißt mit gleichen oder geringeren Mitarbeiterkapazitäten mehr Einzelfälle abzuwägen als in Zeiten des stetigen Wachstums von Bevölkerung und Bauanfragen. Um identitätsstiftende Objekte in den Stadt- und Ortskernen mit einer neuen, zeitgemäßen, dem Gebäude gerecht werdenden Nutzung wieder zu aktivieren, müssen sich neue Angebote modernen Anforderungen stellen. Hierzu sind zum Teil unbequeme, langwierige Wege zu bestreiten. Nur so können Fehlinvestitionen vermieden werden.

Leerstand ist kein eigenständiges, von anderen Themen isoliertes Problem. Zusammenhänge zwischen Entwicklungen unterschiedlicher Ressorts (z. B. Gewerbe und Wohnen) werden von Entscheidungsträgern häufig zu spät erkannt: z. B. die abnehmende Wohnqualität im Ortskern nach der Ansiedlung eines Supermarkts am Ortsrand, der die spätere Schließung des Dorfladens zur Folge hat.

Die beschriebenen Projekte der LeerstandsOFFENSIVE beinhalten neben der Innenentwicklung bereits die Themen Daseinsvorsorge, Demographie und Tourismus. Vor diesem Hintergrund werden seit 2013 neben dem Projektmanagement und der Öffentlichkeitsarbeit intensiv weitere Kooperationsfelder geprüft und bereits mit ersten Projektideen unterlegt. Die Weiterführung der erprobten Zusammenarbeit soll so auf längere Sicht vorbereitet werden.

Die Gemeinden formulieren gemeinsame Zielsetzungen, unterlegt mit konkreten Maßnahmen für die nächsten Jahre. Dies ermöglicht ihnen zum einen, interkommunale Projekte zu ermitteln, die ohne Förderung umsetzbar sind (z. B. gegenseitiger Wissensaustausch der Verwaltungen), zum anderen können sie kurzfristig auf neue Förderangebote reagieren, wenn ein passendes Projekt bereits vorgesehen ist.

Literatur

Landratsamt Schwandorf (2010): Seniorenpolitisches Gesamtkonzept für den Landkreis Schwandorf. Fortschreibung 2010.
http://www.landkreis-schwandorf.de/media/custom/1901_227_1.PDF?1296717337
(07.04.2014).

Autorin

Anne-Karin Krämer (*1984), 2003–2010 Studium der Raum- und Umweltplanung, TU Kaiserslautern, seit 2011 freiberuflich tätig, unter anderem im Stadtentwicklungsbüro u. m. s. GmbH, Leipzig, Bearbeiterin des Projektes LeerstandsOFFENSIVE seit der Startphase vor Ort bis Anfang 2014, 2011 Teilnahme am Sommercamp der Schader-Stiftung als Gewinn des internationalen Wettbewerbs „Nachbarschaften in kleinen Städten und Kreisen“.