

Masterarbeit

an der **Universität Osnabrück**

zur Erlangung des Grades Master of Arts (M. A.)

Thema

**Leerstandsaktivierung in ländlichen
Ortskernen – kommunale
Unterstützungsmöglichkeiten
ehrenamtlicher Initiativen**

Vorgelegt von

Schnabel, Emily

Vorgelegt am

14.07.2025

Erstgutachter

Prof. Dr. Martin Franz

Zweitgutachter

Dr. Oliver Klein

Universität Osnabrück

Fachbereich 1 Kultur- und Sozialwissenschaften

Hannover, den 06.07.2025

Universität Osnabrück

Vorwort und Danksagung

Das Thema der vorliegenden Masterarbeit ist im Rahmen meiner Anstellung als studentische Hilfskraft bei der Agrarsozialen Gesellschaft e.V. (ASG) entstanden. Der Verein setzt sich für verbesserte Lebensverhältnisse in ländlichen Räumen ein und versteht sich als unabhängiges Netzwerk, Plattform für Wissenstransfer und kritischen Diskussionen, Expertin für agrarsoziale Fragestellungen und Kommunikatorin an der Schnittstelle von Wissenschaft, Politik und Praxis. In der ASG war ich Teil des Teams vom BULEplus-Projekt *Lebendige Orte aktiv gestalten – Potenziale für Innenentwicklung und Leerstandsaktivierung in ländlichen Räumen*. Das Projekt ist von 2024 bis 2027 durchgeführt worden, wobei mit dem Fokus auf Wissenstransfer und Vernetzung eine Online-Plattform zum Thema Leerstandsaktivierung aufgebaut worden ist.

Durch meine Mitwirkung am Projekt habe ich Kontakt zu inspirierenden Bürgerinitiativen bekommen, die mit ihren kreativen Ideen Leerstände beleben und die Entwicklung kleiner Orte vorantreiben konnten. In der Konsequenz wurden Ortskerne aufgewertet und die lokale Lebensqualität erhöht.

Vor diesem Hintergrund widmet sich die vorliegende Abschlussarbeit dem Ziel, einen positiven Beitrag dafür zu leisten, dass eine größere Zahl solcher Bürgerinitiativen in Deutschland entsteht und diese erfolgreich ihre Ziele in Zusammenarbeit mit den örtlichen Kommunen erreichen.

Ich bedanke mich bei Prof. Dr. Martin Franz und bei der Agrarsozialen Gesellschaft, insbesondere bei Dr. Oliver Klein und Luisa Neeße, für die Unterstützung während der Forschungs- und Ausarbeitungszeit für diese Arbeit. Mein Dank gilt außerdem den Interviewpartnern, die sich die Zeit genommen haben, ihre Erfahrungen und ihr Wissen mit mir zu teilen. Besonders danken möchte ich in diesem Kontext Robert Anton, Tobias Bäcker, Thomas Behr, Rainer Hahne, Hubert Henning, Frank Kellner, Marco Luca Reusch, Peter von Spreckelsen, Jens Thomsen und Detlef Wellbrock.

Abstract

Vacant properties in town centres are increasingly presenting rural communities in Germany with far-reaching challenges. In response to this, citizens' initiatives can be identified throughout Germany that activate vacant buildings and revitalise entire town centres with concepts for the public good. Although these citizens' initiatives are considered to be of central importance and have great potential for responding to local problems, there is little research to date on how local authorities, as key players in promoting engagement, can implement favourable framework conditions and measures to support citizens in project development. The aim of this paper is to close this research gap by characterising the phenomenon of vacancy activation through volunteer initiatives, highlighting potentials and challenges and presenting the successful implementation of co-productive cooperation. Firstly, the structural problem of increasing vacancies in town centres is presented and embedded in the context of public welfare orientation. It then discusses civic engagement and its significance for local politics in the context of *local governance*. In the empirical part of the work, six civic projects were examined that were able to activate vacant properties for the public good.

On the basis of guided interviews with the involved actors, knowledge for action was generated, which was then categorised and reflected upon in existing scientific debates.

On this basis, the work can show that the committed citizens have indispensable potential and at the same time are dependent on municipal support, which means that the establishment of *co-productive* cooperation plays an important role. At the same time, the study emphasises that the concept of public welfare orientation requires an intensified negotiation process in order to unfold its potential ascribed in the research. Nine recommendations for action were formulated for local authorities, which enable better cooperation on an equal footing and targeted support for citizens' initiatives in the activation of vacant properties and thus contribute to overcoming the vacancy problem in rural town centres.

Zusammenfassung

Leerstehende Immobilien im Ortskern stellen ländliche Gemeinden in Deutschland zunehmend vor tiefgreifende Herausforderungen. Als Reaktion darauf lassen sich deutschlandweit Bürgerinitiativen identifizieren, die mit gemeinwohlorientierten Konzepten leerstehende Gebäude aktivieren und ganze Ortskerne beleben. Obwohl diesen Bürgerinitiativen eine zentrale Bedeutung und große Potenziale zugeschrieben werden, um auf lokale Problemlagen zu reagieren, besteht in der Forschung bisher kaum Wissen darüber, wie die Kommune, als zentrale Akteurin in der Engagementförderung, fördernde Rahmenbedingungen und Maßnahmen umsetzen kann, um die Bürger*innen bei der Projektentwicklung zu unterstützen. Ziel dieser Arbeit ist es, diese Forschungslücke zu schließen, indem das Phänomen der Leerstandsaktivierung durch ehrenamtliche Initiativen charakterisiert wird, Potenziale und Herausforderungen aufgezeigt und die erfolgreiche Umsetzung einer koproduktiven Zusammenarbeit dargestellt wird. Es wird zunächst die strukturelle Problematik der vermehrten Leerstände in Ortskernen dargelegt und in den Kontext der Gemeinwohlorientierung eingebettet. Anschließend wird das bürgerschaftliche Engagement und dessen Bedeutung für die lokale Politik im Kontext der *local Governance* diskutiert. Im empirischen Teil der Arbeit wurden sechs Bürgerprojekte betrachtet, die leerstehende Immobilien gemeinwohlorientiert aktivieren konnten. Auf der Basis von Leitfadeninterviews mit den involvierten kommunalen und engagierten Praxisakteuren wurde Handlungswissen generiert, welches anschließend in bestehende wissenschaftliche Debatten eingeordnet und reflektiert wurde.

Auf dieser Grundlage kann die Arbeit zeigen, dass die engagierten Bürger*innen unerlässliche Potenziale aufweisen und gleichzeitig auf die kommunale Unterstützung angewiesen sind, womit die Etablierung einer *koproduktiven* Zusammenarbeit eine wichtige Rolle spielt. Gleichzeitig unterstreicht die Arbeit, dass das Konzept der Gemeinwohlorientierung einen verstärkten Aushandlungsprozess erfordert, um sein in der Forschung zugeschriebenes Potenzial zu entfalten. Es wurden neun Handlungsempfehlungen für Kommunen formuliert, die eine bessere Zusammenarbeit auf Augenhöhe und eine gezielte Unterstützung von Bürgerinitiativen bei der Leerstandsaktivierung ermöglichen und so zur Bewältigung der Leerstandsproblematik in ländlichen Ortskernen beitragen.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Hintergrund.....	1
1.2	Relevanz	3
1.3	Zielsetzung und Vorgehen.....	4
2	Begriffliche Einordnung	6
2.1	Leerstand	6
2.2	Ländliche Räume	7
3	Leerstände in ländlichen Ortskernen.....	9
3.1	Ursachen	9
3.2	Auswirkungen	12
3.2.1	<i>Funktionale Auswirkungen</i>	<i>12</i>
3.2.2	<i>Soziale Auswirkungen</i>	<i>12</i>
3.2.3	<i>Wirtschaftliche Auswirkungen</i>	<i>14</i>
4	Stärkung der Ortskerne durch Gemeinwohlorientierung.....	14
4.1	Gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung	14
4.2	Gemeinwohlorientierte Leerstandsaktivierung.....	17
5	Bürgerschaftliches Engagement und local Governance	18
5.1	Theoretische Einbettung.....	18
5.1.1	<i>Konzeptionelle Grundlagen</i>	<i>18</i>
5.1.2	<i>Kommunale Engagementförderung als Teil der local Governance</i>	<i>21</i>
5.2	Empirische Befunde	24
5.2.1	<i>Die Bedeutung des bürgerschaftlichen Engagements in ländlichen Räumen</i>	<i>24</i>
5.2.2	<i>Bürgerschaftliches Engagement in der Leerstandsaktivierung</i>	<i>26</i>
6	Methodik	28
6.1	Strukturierte Literaturrecherche.....	28

6.2 Empirische Datenerhebung.....	31
6.2.1 Leitfadengestützte Experteninterviews	31
6.2.2 Auswahl der Interviewpartner und Projektbeispiele	33
6.2.3 Erstellung der Leitfäden	36
6.2.4 Durchführung und Verschriftlichung der Experteninterviews.....	37
6.3 Qualitative Inhaltsanalyse.....	38
7 Ergebnisse	40
7.1 Beschreibung der befragten Leerstandsprojekte.....	40
7.1.1 Bredenbecker Scheune.....	40
7.1.2 Dorfstube Steina	41
7.1.3 ONE WORLD.....	42
7.1.4 Alte Schule Stotel.....	43
7.1.5 Dorfladen Osterbruch.....	44
7.1.6 Dorfladen Grohnde	45
7.2 Die Rolle des bürgerschaftlichen Engagements.....	46
7.2.1 Kategorien der engagierten Bürger*innen	46
7.2.2 Motivation	47
7.2.3 Potenziale und Ressourcen	49
7.3 Die Rolle der Kommunen.....	51
7.3.1 Unterstützungsleistungen	51
7.3.2 Beeinflussende Faktoren.....	54
7.3.3 Kommunale Ressourcen und Strukturen.....	57
7.4 Herausforderungen für die Bürgerinitiativen.....	60
7.4.1 Sinkende ehrenamtliche Bereitschaft.....	60
7.4.2 Finanzierung	61
7.4.3 Nutzung von Förderprogrammen	62
7.4.4 Bürokratische und rechtliche Anforderungen.....	63
7.5 Erfolgsfaktoren für die Bürgerinitiativen	64
7.5.1 Identifikation	64
7.5.2 Starke Dorfgemeinschaft.....	65
7.5.3 Netzwerke	66

7.5.4 Tragfähige Geschäftsmodelle	67
7.6 Aufbau einer Kooperationsstruktur	68
7.6.1 Transparente Kommunikation.....	68
7.6.2 Verständnis schaffen.....	70
7.6.3 Rollenverteilungen abstimmen.....	71
7.6.4 Abbau von Machtstrukturen.....	73
7.6.5 Interne kommunale Strukturen.....	74
7.6.6 Wertschätzung	76
8 Beantwortung der Forschungsfragen.....	78
8.1 Wirkungsmöglichkeiten von bürgerschaftlichem Engagement.....	78
8.2 Bedeutung der Kommunen.....	81
8.3 Entwicklung koproduktiver Strukturen	82
9 Kommunale Handlungsempfehlungen.....	85
10 Übertragbarkeit von Erfolgsfaktoren kommunaler Engagementförderung	91
11 Fazit	93
11.1 Zusammenfassung zentraler Erkenntnisse.....	93
11.2 Methodische Reflexion der Arbeit	94
11.3 Ausblick.....	95
Literatur- und Quellenverzeichnis	97
Anhang	111

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Typisierung ländlicher Räume nach Küpper	8
Abb. 2: Negative Entwicklungsspirale der Dörfer	9
Abb. 3: Die Neue Leipzig Charta	15
Abb. 4: Kartographische Verortung der Leerstandsprojekte in Niedersachsen	36

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Identifizierte Faktoren für eine kommunale Unterstützung.....	31
Tabelle 2: Übersicht der befragten Leerstandsprojekte und Interviewpartner.....	35

1 Einleitung

1.1 Hintergrund

Ländliche Räume nehmen über 90% der Fläche der Bundesrepublik Deutschland ein und sind Wohn- und Arbeitsplatz von 57% der Bevölkerung (Küpper 2016: 27). Sie spielen eine zentrale Rolle für die Wirtschaft, den Naturschutz und die gesellschaftliche Mitgestaltung und haben eine wichtige Erholungsfunktion. Gleichzeitig sind ländliche Regionen bedeutende Wirtschaftsstandorte für Unternehmen und bilden eine wichtige Grundlage für die Beschaffung von Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und Rohstoffen - auch für die urbanen Regionen und Bevölkerungsteile (BMEL - Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft 2023: 5, Franzen et al. 2008: 4).

Trotz dieser vielfältigen Raum- und Entwicklungsfunktionen stehen ländliche Räume in Deutschland aktuell vor immer größer werdenden Herausforderungen. Ländliche Regionen haben sich in den letzten Jahrzehnten stark unterschiedlich entwickelt und zahlreiche Studien verweisen auf wachsende Disparitäten zwischen strukturschwachen und -starken Regionen, wobei insbesondere in strukturschwachen Regionen, ein tiefgreifender wirtschaftlicher, funktionaler und sozialer Wandel vielfältige Spuren hinterlassen hat (Danielzyk et al. 2016: 30).

In der Raumordnung und Politik sind vor diesem Hintergrund verstärkt Stimmen laut geworden, die die Förderung des ländlichen Raumes und die Gewährleistung gleichwertiger Lebensverhältnisse als zentrales politisches Ziel etabliert haben (Ruscheinski 2023). Auch die Kommission *Gleichwertige Lebensverhältnisse*, welche 2018 von der Bundesregierung eingesetzt wurde, verdeutlicht die Relevanz und Aktualität des Themas (Terfrüchte 2019: 24). Die vorliegende Arbeit knüpft an dieses Ziel an und möchte einen Beitrag zur Förderung der ländlichen Räume leisten, indem Gebäudeleerstände in ländlichen Ortskernen als weitreichende Problematik, aber auch als Chance, in den Fokus gerückt werden. Es wird argumentiert, dass Ortskerne eine zentrale Funktion für die Dorfgemeinschaft besitzen, mit deren Verödung wichtige Identifikationspunkte verloren gehen (Abt et al. 2022: 12, Danielzyk et al. 2016: 30).

Bis in die frühen 2000er Jahre wurde die Leerstandsproblematik in ländlichen Dörfern von der wissenschaftlichen Literatur noch weitestgehend ignoriert (Schmied 2007: 2, Kötter, et al. 2011: 9).

Im Fokus standen vielmehr die Leerstände in urbanen Innenstädten, wodurch Aussagen zum Ausmaß der Leerstandsproblematik lediglich auf der Basis von einigen empirischen Studien getroffen werden konnten.

Obwohl sich in der internationalen Debatte auch aktuell noch ein räumlicher Fokus auf städtische Regionen, insbesondere Innenstädte, feststellen lässt (Santos & Ramalhete 2024, Dubeaux & Sabot 2018, Newman et al. 2018) und sich auch die deutsche wohnungspolitische Debatte teilweise auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Großstädten konzentriert (BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2017: 1), ist das Interesse am Thema *Leerstand in ländlichen Räumen* stark angestiegen.

In den letzten 15 Jahren hat sich das Interesse auf soziokulturelle Aspekte ausgeweitet, wobei leerstehende Immobilien in Bezug auf den sozialen Wohnungsbau, Wohnsegregation und Lebensqualität betrachtet wurden (Huuhka 2015: 820). In diesem Kontext sind in den letzten Jahren in der Wissenschaft und Politik Stimmen laut geworden, die Leerstände in historisch gewachsenen Ortskernen als zentrale und komplexe Herausforderung ländlicher Gemeinden identifizieren, welche beispielhaft für den Strukturwandel ländlicher Räume steht (Danielzyk et al. 2016: 30).

Das gesteigerte Interesse zeigt sich auch in der verbesserten bundesweiten Datenlage zum Thema Leerstand. Die Zensus-Ergebnisse 2022, welche eine wichtige Grundlage in der Stadt- und Regionalentwicklung bilden, zeigen, dass insbesondere die kreisfreien Städte und ihr Umland kaum von problematischen Leerständen betroffen sind, während in einigen ländlichen Kreisen jede 10te Wohnung leer steht (BBSR 2024, August). Diese Daten unterstreichen die Leerstandsproblematik, lassen jedoch keine Schlussfolgerungen auf die genaue Lage der Leerstände innerhalb der Gemeinden zu. Auch gewerbliche und öffentliche Gebäude werden nicht von den Statistiken abgebildet.

Henkel (2020: 93) betont hingegen, dass insbesondere ortsbildprägende Gebäude im Ortskern aufgrund gesellschaftlicher Veränderungen zunehmend aus der Nutzung fallen und leerstehen. Betroffen sind dabei insbesondere landwirtschaftliche Gebäude, Bahnhöfe, Schulen, Kirchen oder auch Gasthöfe mit gravierenden Auswirkungen.

Eine Kommunalbefragung aus dem Jahr 2015 ergab ebenfalls, dass sich sowohl der Gewerbe- als auch der Wohnungsleerstand in 60% der Gemeinden mit einer erhöhten Leerstandsquote verstärkt in den Ortskernen konzentriert (BSBK - Bundesstiftung Baukultur 2018: 26).

Diese Entwicklung stellt betroffene Kommunen vor große funktionale, wirtschaftliche und soziale Herausforderungen.

Die Entstehung von Leerständen in ländlichen Ortskernen ist dabei kein isoliertes Phänomen, sondern steht im engen Zusammenhang mit den tiefgreifenden ökonomischen, funktionalen und sozialen Veränderungen der letzten Jahrzehnte, wodurch sich ein *Trading-Down-Effekt* mit der Verödung der Ortskerne und anschließendem Funktions- und Attraktivitätsverlust der ländlichen Orte beobachten lässt (Danielzyk et al. 2016: 30).

1.2 Relevanz

Einzelne Orte zeigen immer wieder, wie kreative und innovative Projekte, angetrieben durch bürgerschaftliches Engagement, in leerstehenden Gebäuden umgesetzt werden können. Aufbauend auf empfundenen Defiziten entstehen neue ortsspezifische Konzepte, die die ganze Region beleben. Die Bundesstiftung Baukultur (BSBK 2016: 73) spricht von einer Reihe von Pionier-Konzepten, die in den letzten Jahren entstanden sind. Basierend auf großem lokalem Engagement können so neue Treffpunkte, Freizeitmöglichkeiten oder auch Dienstleistungsangebote geschaffen werden.

Um die wachsenden Leerstände und die Verödung ganzer Ortskerne zu stoppen, betonen vor diesem Hintergrund Studien zunehmend, dass bürgerschaftliche Potenziale aktiviert werden müssen (Kötter et al. 2011: 20, Danielzyk et al. 2016: 29, BBE - Bundesnetzwerk Bürgerschaftliches Engagement 2020: 17). Insbesondere Kommunen müssen dabei laut der Bundesstiftung Baukultur (BSBK 2016: 139) die Bürger*innen vor Ort durch lokal angepasste Maßnahmen unterstützen und fördernde Rahmenbedingungen schaffen, um eine erfolgreiche Innenentwicklung voranzutreiben. Im Zentrum stehen dabei die gemeinwohlfördernden Effekte, die die Bürgerschaft mit bedürfnisorientierten Konzepten aktivieren kann. Das Netzwerk Zukunftsorte (2022: 18) betont:

“Je besser die Rahmenbedingungen für ein Engagement der Zivilgesellschaft sind, umso bunter, lebenswerter und nachhaltiger werden unsere Städte und Regionen.”

Trotz dieser identifizierten bürgerschaftlichen Potenziale gibt es kaum wissenschaftliche Forschungsarbeiten, die sich mit dieser Thematik beschäftigen. Forschungsarbeiten aus den letzten Jahren zeigen, dass die Leerstandsaktivierung durch Bürger*innen noch nicht ausreichend erforscht wurde. Weitkamp und Steffenhagen-Koch (2015: 283-284) und Henkel (2009: 8) unterstreichen in diesem Kontext, dass die Bereitschaft, sich an Leerstandssprojekten zu beteiligen, insgesamt vergleichsweise gering ist.

Obwohl viele Anwohner*innen bereit wären, sich für die Leerstandsaktivierung zu engagieren, wenn die neue Nutzung der Gemeinschaft zugute kommt, ist laut der Studie nur ein Bruchteil bereits Teil eines Leerstandsprojektes gewesen (Weitkamp & Steffenhagen-Koch 2015: 283-285). Bürgerschaftliches Engagement manifestiert sich laut den beiden Autorinnen vor allem in Vereinen und nicht in der Dorfentwicklung.

Sie führen dies vor allem auf fehlende Strategien der Kommunen zurück, wie das Engagement in diesem Bereich aktiviert und unterstützt werden kann und zeigen, dass bisher kaum Wissen über die Beeinflussung des Engagements durch Rahmenbedingungen und Unterstützungsstrategien besteht. Auch das Netzwerk Zukunftsorte (2023b: 21) beschreibt, dass es bisher in der kommunalen Politik und Verwaltung kaum Fachwissen zur alltäglichen Planung, Verwaltung und Finanzierung für solche Projekte gibt.

1.3 Zielsetzung und Vorgehen

Auf Grundlage der Erkenntnis, dass das bürgerschaftliche Engagement durch fehlendes Wissen über fördernde Rahmenbedingungen und Unterstützungsmaßnahmen bisher nicht sein volles Potenzial entfalten konnte, ergibt sich die Motivation der Arbeit, indem das Phänomen der Leerstandsaktivierung durch ehrenamtliche Initiativen charakterisiert, Potenziale und Herausforderungen aufgezeigt und die erfolgreiche Umsetzung einer koproduktiven Zusammenarbeit zwischen Kommune und Bürger*innen dargestellt wird.

Leerstände sollen in diesem Zusammenhang als Chance verstanden werden, wobei durch bürgerschaftliches Engagement kreative Konzepte und offene Begegnungsorte geschaffen werden können, welche die ländlichen Ortskerne und die Gemeinde nachhaltig stärken.

Es wird argumentiert, dass Kommunen verstärkt in der Pflicht sind, bürgerschaftliches Engagement umfassend zu unterstützen. Vor diesem Hintergrund müssen Kommunen neue Aufgaben übernehmen, Lernfähigkeit beweisen und kommunale Strukturen anpassen (Heinze & Orth 2019: 270, Ricciardelli 2018: 2921).

Wie genau die Kommunen fördernde Rahmenbedingungen etablieren und Unterstützungsmaßnahmen im Kontext gemeinwohlorientierter Leerstandsaktivierung umsetzen können, soll der Mittelpunkt dieser Arbeit sein. Ziel ist es, Handlungsempfehlungen für von Leerstand betroffene Kommunen abzuleiten, damit die Potenziale engagierter Bürger*innen in Bezug auf die Leerstandsaktivierung bestmöglich genutzt werden und ländliche Räume nachhaltig entwickelt werden können. Es ergibt sich folgende Hauptforschungsfrage:

Wie können Kommunen bürgerschaftliches Engagement bei der gemeinwohlorientierten Leerstandsaktivierung in ländlichen Ortskernen bestmöglich unterstützen?

Zur Beantwortung der Hauptforschungsfrage soll Handlungswissen auf der Grundlage der Erfahrungen verschiedener Praxisakteur*innen generiert werden, welches in bestehende Theorien eingebettet wird. Dabei wurden Leitfadeninterviews mit verschiedenen kommunalen und engagierten Akteuren geführt.

Es wurden außerdem folgende Unterfragen formuliert, auf welchen aufbauend Implikationen für politische Handlungsempfehlungen formuliert werden sollen.

- 1. Wo liegen die Wirkungsmöglichkeiten von bürgerschaftlichem Engagement im Kontext gemeinwohlorientierter Leerstandsaktivierung?*
- 2. Welche Rolle spielen die Kommunen im Kontext gemeinwohlorientierter Leerstandsaktivierung?*
- 3. Wie kann die Koproduktion zwischen Kommune und Zivilgesellschaft im Kontext gemeinwohlorientierter Leerstandsaktivierung gelingen?*
- 4. Inwieweit lässt sich die kommunale Engagementförderung auf den speziellen Kontext der gemeinwohlorientierten Leerstandsaktivierung übertragen?*

Um ein Verständnis für die tiefgreifenden und ineinandergreifenden Herausforderungen zu erhalten, wird in Kapitel 3 zunächst das Phänomen von Leerständen in ländlichen Ortskernen vorgestellt und verschiedene Problemperspektiven beleuchtet. Dabei werden in Kapitel 3.1 die zentralen Ursachen und in Kapitel 3.2 die verschiedenen Auswirkungen dargelegt. In Kapitel 4 wird darauf aufbauend argumentiert, dass die gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung mit bedürfnisorientierten Nutzungskonzepten durch ihre vielfältigen positiven Auswirkungen das Potenzial besitzt, leerstehende Gebäude und ganze Ortskerne zu beleben und nachhaltig zu entwickeln. In Kapitel 5 werden bisherige Erkenntnisse aus der Engagementforschung, sowohl aus theoretischer als auch aus empirischer Perspektive dargelegt. Dabei wird insbesondere an die Debatte aus der Politikwissenschaft angeknüpft, welche mit der *local Governance-Debatte* einen wichtigen Beitrag zur koproduktiven Stadtentwicklung leisten konnte. Nach der Methodendarstellung werden in Kapitel 7 schließlich die Ergebnisse dargelegt. Die Gliederung der Ergebnisse orientiert sich an den formulierten Unterfragen. In der abschließenden Diskussion werden die Forschungsfragen beantwortet und die kommunalen Handlungsempfehlungen formuliert.

2 Begriffliche Einordnung

2.1 Leerstand

Der Sammelbegriff *Leerstand* ist ein in der Literatur, aber auch im allgemeinen Sprachgebrauch vielseitig verwendeter Begriff, welcher zu Beginn der Arbeit einer Einordnung bedarf. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2017: 5) betont, dass der Begriff Leerstand eine nicht gegebene Eindeutigkeit vortäuscht und Leerstand eines der am wenigsten verstandenen Merkmale des Wohnungsmarktes darstellt.

In der Wissenschaft, Fachliteratur und Praxis lässt sich keine allgemeingültige Definition finden, wodurch die Bezeichnung Leerstand kontextabhängig, je nach Erhebungszweck, methodischen Überlegungen und disziplinärer Perspektive, unterschiedlich definiert wird. Grundlegend verschiedene Perspektiven auf den Leerstands begriff sind zwischen der immobilienwirtschaftlichen und der städtebaulichen Betrachtungsweise erkennbar, wobei letztere für die vorliegende Arbeit von Bedeutung ist.

Die Immobilienökonomie spricht von Wohnungsleerständen, wenn diese auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden und nach mehr als drei Monaten unvermietet bleiben (BBSR 2017: 5). In der Stadtplanung wird der Begriff hingegen weiter gefasst und enthält neben den unvermieteten marktaktiven Wohnungen, auch trotz Vermietung ungenutzte Wohnungen und nicht auf dem Wohnungsmarkt aktive Immobilien (Pfeil 2014: 45). Eine oft genutzte und auch für diese Arbeit verwendete Definition stammt vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS):

„Ganz allgemein betrachtet bezeichnet Leerstand nutzbare Flächen in Gebäuden, die zurzeit nicht genutzt werden.“ (BMVBS & BBR 2007: 23)

Nicht jeder Leerstand ist problematisch und es muss insbesondere zwischen fluktuationsbedingten und strukturellen Leerständen unterschieden werden. Fluktuationsbedingte Leerstände beschreiben das kurzzeitige Leerstehen einer Immobilie aufgrund eines Mieter*innenwechsels. In der Regel gilt dabei eine Dauer von bis zu drei Monaten, in bestimmten Fällen kann ein Leerstand auch in einer Zeitspanne von bis zu sechs Monaten noch als fluktuationsbedingt gelten (Pfeil 2014: 45-46).

Heming und Lüdeling (2018: 20) benennen darüber hinaus den funktionellen Leerstand, welcher z.B. aufgrund von Umbaumaßnahmen gewollt hervorgerufen wird.

Ein bestimmter Anteil an leerstehenden Gebäuden wird allgemein als notwendig angesehen, um effiziente und funktionierende Märkte sicherzustellen.

Über die Höhe der Fluktuations- bzw. der natürlichen Leerstandsquote finden sich in der Literatur verschiedene Meinungen und auch hier fehlt es an einer wissenschaftlichen Begründung. In der Regel werden Werte zwischen 2 und 3% und zwischen 3 und 5% genannt (BBSR 2017: 6). Im wissenschaftlichen Diskurs hat sich eine Obergrenze von 5% etabliert (Huuhka 2015: 821-822).

Auf der anderen Seite gibt es den sogenannten strukturellen, permanenten, langfristigen oder auch als dauerhaft bezeichneten Leerstand. Dieser umfasst Immobilien, die dauerhaft, also über einen Zeitraum von 3 bzw. 6 Monaten, ungenutzt bleiben. Dabei kann es sich um vermarktungsfähige Gebäude oder auch sanierungsbedürftige, ruinöse Schrottimmobilien handeln. Diese Art des Leerstands gilt als problematisch und ist ein Merkmal von strukturschwachen Regionen (Heming & Lüdeling 2018: 20). Das Interesse der vorliegenden Arbeit gilt dieser Art von Leerständen.

2.2 Ländliche Räume

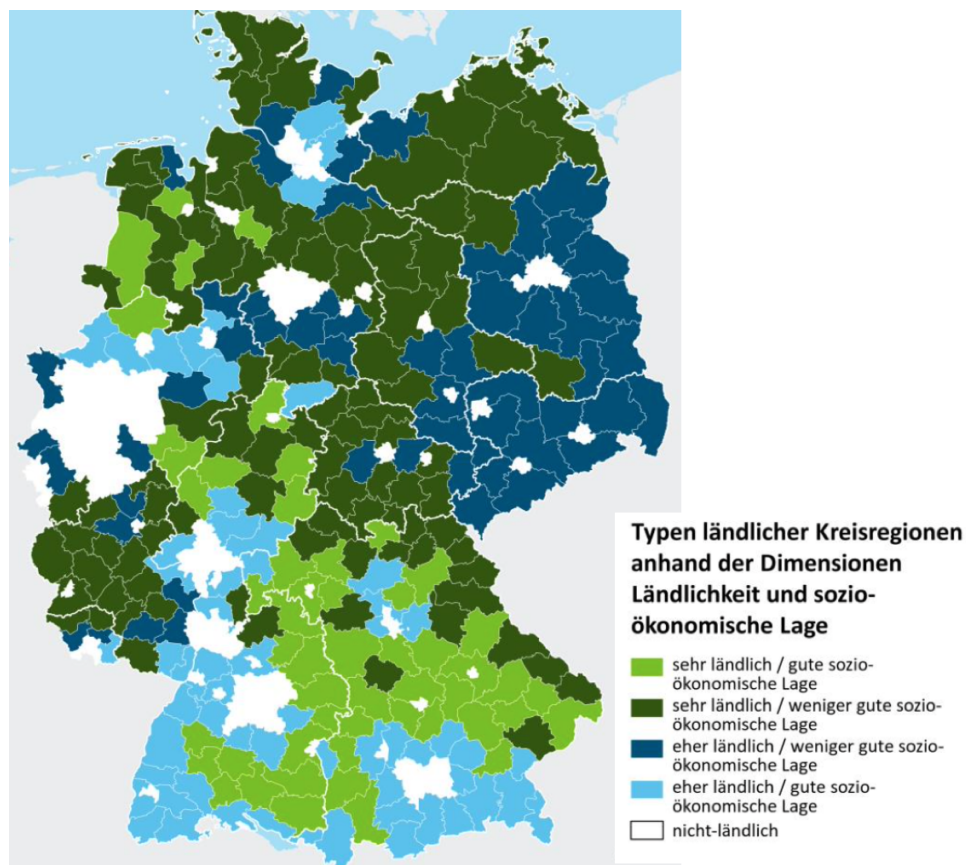
Auch für die Bezeichnung *ländlicher Raum* existiert in der deutschsprachigen Literatur bisher keine konsensfähige Definition. Im wissenschaftlichen und politischen Diskurs unterscheidet sich die Begriffsbestimmung je nach Kontext, wobei Franzen et al. (2008: 1-2) von einem Kontinuum zwischen rein städtischen und ländlichen Regionen sprechen und darüber hinaus betonen, dass die Raumkategorie im Zuge der Urbanisierungsprozesse grundsätzlich in Frage gestellt wird. Trotzdem besitzen ländliche Räume nach wie vor eine hohe politische Aktualität, was eine begriffliche Einordnung erforderlich macht.

Im wissenschaftlichen Diskurs wird im Kontext der Multifunktionalität, wachsenden Disparitäten und verschiedenen Entwicklungen der ländlichen Räume die Notwendigkeit einer differenzierten Betrachtung betont (Franzen et al. 2008: 4). Um dies zu verdeutlichen, soll darauf verwiesen werden, dass in der vorliegenden Arbeit der Plural von ländlicher Raum verwendet wird.

In der deutschsprachigen Forschung haben sich insbesondere die siedlungsstrukturellen Typen des BBSR und die Definition ländlicher Räume durch das Thünen-Institut (vgl. Küpper 2016) durchgesetzt. Das BBSR unterscheidet auf Grundlage der Siedlungsstruktur zwischen *städtischen Kreisen*, *Kreisen mit Verdichtungsansätzen* und *ländlichen Kreisen*. Die Klassifizierung dient als Analyseinstrument und wird z.B. in der Wohnungsmarktbeobachtung eingesetzt (BBSR o.J.b).

Küpper (2016) hat eine Methodik bzw. einen Index zur Abgrenzung und Typisierung ländlicher Räume entwickelt, wobei *ländliche* von *nicht-ländlichen Regionen* abgegrenzt und innerhalb der Raumkategorie zwischen *eher ländlichen* und *sehr ländlichen Räumen* unterschieden wird. Die Dimension *Ländlichkeit* basiert auf den folgenden, im wissenschaftlichen Diskurs häufig genannten Indikatoren: *Anteil an land- und forstwirtschaftlicher Fläche, Bevölkerungspotenzial, Erreichbarkeit großer Zentren* und *Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern*. Außerdem wird die Dimension der *sozioökonomischen Lage* aufgegriffen, wodurch die ländlichen Regionen zusätzlich nach einer guten und weniger guten Lage ausdifferenziert werden. Diese Unterscheidung greift die Erkenntnis auf, dass Ländlichkeit nicht zwangsläufig mit einer sozioökonomischen Problemlage einhergeht. Abbildung 1 stellt die Ergebnisse der Typisierung kartographisch auf Landkreisebene deutschlandweit dar. Küpper (2016: 29) betont, dass die Typisierung als Forschungswerkzeug verstanden werden kann, auf dessen Grundlage z.B. Fallstudien, die einen bestimmten Raumtyp abbilden sollen, gezielt ausgewählt werden können. Die vorliegende Arbeit orientiert sich vor diesem Hintergrund an der Definition von Küpper.

Abb. 1: Typisierung ländlicher Räume nach Küpper



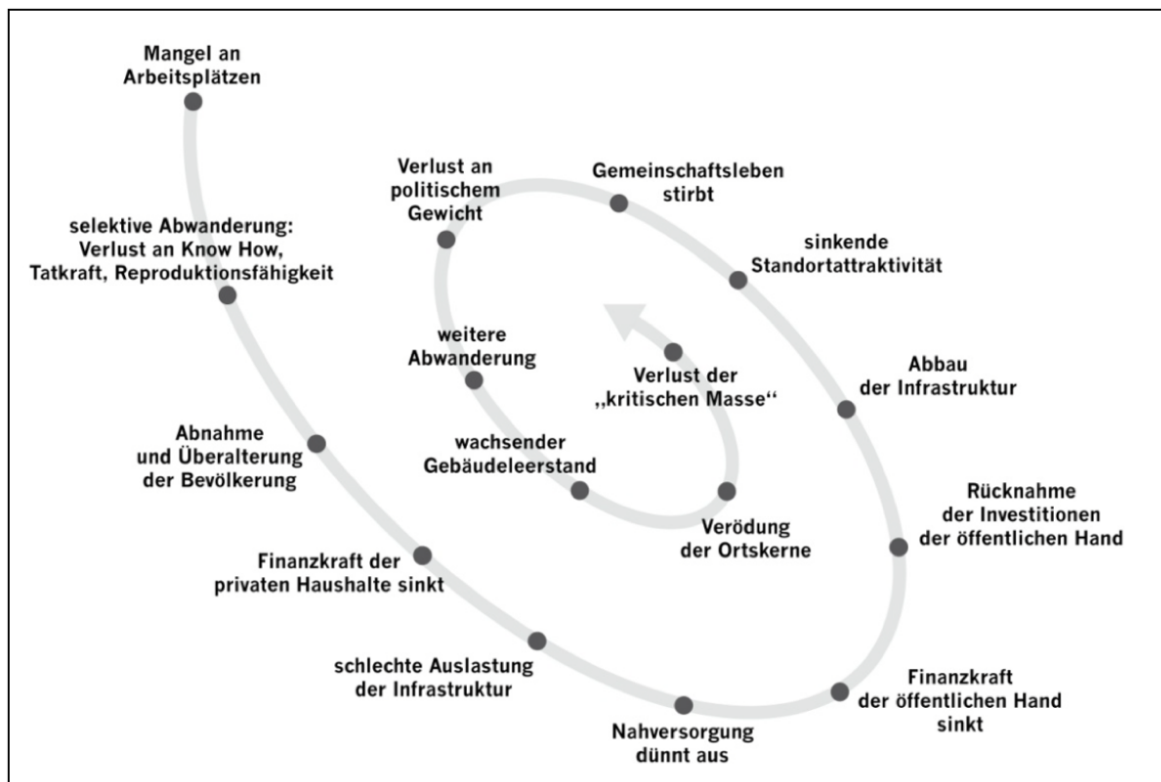
Quelle: Küpper 2016: 26

3 Leerstände in ländlichen Ortskernen

3.1 Ursachen

Im Folgenden werden die Ursachen, Folgen und Zusammenhänge der strukturellen Leerstände in ländlichen Ortskernen dargelegt. Zur Einordnung eignet sich dabei das Szenario der negativen Entwicklungsspirale nach Weber, welches sich für von Schrumpfung geprägte, strukturschwache ländliche Räume in der Raumwissenschaft etabliert hat (Janssen et al. 2016: 155). Die in Abbildung 2 zu sehende Entwicklungsspirale beschreibt regionale Schrumpfungsprozesse durch sozial und ökonomisch rückläufige Entwicklungen. Eine erhöhte Leerstandsquote und die Verödung der Ortskerne können in diesem Zusammenhang als zentrale Bausteine in der Abwärtsspirale verstanden werden (Kötter et al. 2011: 20-21).

Abb. 2: Negative Entwicklungsspirale der Dörfer



Quelle: Kötter et al. 2011: 21

Insbesondere der demographische Wandel, welcher seit den 1970er Jahren in der Bundesrepublik zu beobachten ist, beeinflusst die regionalen Wohnungsmärkte und die Leerstandsquote stark (Neufeld et al. 2015: 92).

Einige ländliche Regionen sind im Zuge der demographischen Entwicklungen, angetrieben von einer sinkenden Geburtenrate und einem regional negativen Wanderungssaldo, von einer schrumpfenden und älter werdenden Gesellschaft geprägt. Dies betrifft Ortskerne im besonderen Maße.

Familien zieht es vor allem in die modernen Neubaugebiete an den Ortsrändern (siehe *Donut-Effekt*), da der Kauf von leerstehenden Bestandsimmobilien im Innenbereich der Orte oft mit Ungewissheiten wegen möglicher Altlasten, hohen Sanierungskosten oder geringeren Entfaltungsmöglichkeiten einhergeht (BSBK 2018: 24). Gleichzeitig wohnen in den Ortskernen verstärkt ältere, weniger mobile Menschen (Schmitt & Schröteler- von Brand 2023: 304). Scheiden Hausbesitzer*innen aus dem Leben oder werden pflegebedürftig, steht die Immobilie durch das mangelnde Interesse an Bestandsimmobilien oft leer. In Orten mit einer hohen Altersstruktur ist in den nächsten Jahren davon auszugehen, dass sich die Leerstände in den Ortskernen drastisch erhöhen. Heming und Lüdeling (2018: 13) sprechen in diesem Kontext von einer unterschätzten und schlummernden Herausforderung für viele Kommunen.

Die selektive Abwanderung in die Städte und das Ausbleiben von Zuziehenden, was insbesondere strukturschwache Regionen prägt, führen zu weiteren wachsenden Gebäudeleerständen. Heming und Lüdeling (2018: 13) verweisen auf eine grundsätzlich gesunkene Nachfrage von Einfamilienhäusern auf dem Land zugunsten urbaner Regionen.

Zu nennen ist in diesem Zusammenhang auch die lokale wirtschaftliche Entwicklung. Der wirtschaftliche Wandel wird in der Literatur oft als Haupttreiber schrumpfender Regionen gesehen. Bei abnehmender Finanzkraft der potenziellen Käufer*innen, Mieter*innen und der öffentlichen Hand kommt es zu einem Rückgang an Investitionen und zum Abbau der Infrastruktur für die Daseinsvorsorge. Es entsteht ein Teufelskreis aus Bevölkerungsabwanderungen, wirtschaftlichen Einbußen, abnehmender Daseinsversorgung und infrastrukturellen Mängeln, welche sich in weiteren hohen Leerstandsquoten widerspiegeln (Steinführer & Grossmann 2021: 176-177, Danielzyk et al. 2016: 30, Heming & Lüdeling 2018: 11).

Aber auch in Regionen mit konstanter Bevölkerung und wirtschaftlicher Entwicklung können vermehrt Leerstände in den Ortskernen entstehen, was sich insbesondere mit der planerischen Steuerung bzw. der Raumplanung der letzten Jahrzehnte begründen lässt (Henger & Voigtländer 2019: 1). Schmied (2007: 11-12) betont, dass Politik und Planung die ländlichen Leerstände zu lange ignoriert und zu spät Maßnahmen ergriffen haben.

Auch noch 10 Jahre nach dieser Kritik führen politische Entscheidungen zu einer Verschärfung der Leerstandsproblematik, indem ein verstärkter Wohnungsneubau und die Verlagerung der Einkaufs- und Wohnmöglichkeiten an die Ortsränder begünstigt wurden.

Verursacht wird dies durch die andauernde Ausweisung neuer Einfamilienhaus- und Gewerbegebiete in den Randlagen von Ortschaften (Baukultur 2018: 20). Ländliche Räume sind in diesem Zusammenhang für ca. 80% der Flächenentwicklung der letzten Jahre verantwortlich, wobei der Wohnungsbedarf weit überstiegen wird (Schauber 2022: 109, Deschermeier et al. 2017: 1).

Für diesen hohen Flächenverbrauch sind auch von Schrumpfung betroffene Regionen verantwortlich (BSBK 2016: 38). In diesem Kontext ist in der Raumplanung von einem *Baulandparadox* die Rede, welches die Ausweisung neuer Bauflächen an den Ortsrändern, trotz verfügbarer Innenentwicklungspotenziale, beschreibt (BSBK 2018: 24).

Neben den Wohnmöglichkeiten verlagern sich in diesem Zuge auch die Einkaufsmöglichkeiten immer stärker an die Ortsränder. Alteingesessene Lebensmittelhandwerksbetriebe in ländlichen Ortskernen werden zunehmend von größeren Discountern an den Ortsrändern verdrängt (Kokorsch & Küpper 2019: 3, 6). Es entsteht ein Kreislauf, wobei durch die sinkende Versorgung im Ortskern auch die Nachfrage nach Wohnungen in zentralen Lagen sinkt (Regionalverband Ostwürttemberg 2016: 9).

In der Forschung wird in diesem Zusammenhang vom *Donut-Effekt* gesprochen, da die Siedlungsstruktur mit den prall gefüllten Rändern und einem leeren Kern der Form des amerikanischen Gebäckstücks ähnelt. Als wünschenswertes Gegenstück gilt der *Krapfen-Effekt*. Der süße Marmeladenkern des Krapfens steht dabei sinnbildlich für einen lebendigen Ortskern und eine vitale Gemeinde (BSBK 2016: 31).

Obwohl sowohl in der Wissenschaft als auch in der kommunalen Praxis Konsens darüber besteht, dass eine Reduktion der Flächeninanspruchnahme und eine verstärkte Innenentwicklung nötig sind, mangelt es an einer gemeinsamen Umsetzung (Dettweiler et al. 2020: 261). Begründen lässt sich dies unter anderem mit den beschriebenen Wohnbedürfnissen junger Familien und dem Wettbewerbsdruck zwischen den Kommunen. Die Kommunen sehen die neue Flächenausweisung oft als Mittel gegen den strukturellen Rückgang, indem neuer Wohnraum und neue Arbeitsplätze geschaffen werden (Berndgen-Kaiser et al. 2020: 130).

3.2 Auswirkungen

3.2.1 Funktionale Auswirkungen

Die Auswirkungen der wachsenden strukturellen Leerstände in Ortskernen sind tiefgreifend und vielfältig.

Zunächst haben Ortskerne insbesondere in kleineren Orten eine wichtige Ankerfunktion für die Versorgung mit sozialer Infrastruktur (Abt et al. 2022: 12). Vor diesem Hintergrund führt der Funktionsverlust der Ortskerne mit zunehmendem Leerstand zu einer Gefährdung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, sozialen Dienstleistungen oder auch der ärztlichen Versorgung. In Kombination mit der steigenden Zersiedelung der Haushalte kommt es zu einer größeren räumlichen Distanz zwischen Wohnen, Arbeit und Freizeit. Die Folge ist eine verstärkte Abhängigkeit vom privaten PKW durch die erschwerte Erreichbarkeit von Einrichtungen, was besonders ältere, in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen vor Herausforderungen stellt (Jaeger et al. 2015: 18).

Die rückläufige Nutzerdichte und die sinkende Nachfrage stellen Kommunen in Bezug auf die Aufrechterhaltung der Daseinsvorsorge vor weitere Probleme. Zum einen entstehen erhöhte Infrastrukturkosten pro Kopf, um beispielsweise die flächendeckende Versorgung mit Wasser oder Energie sicherzustellen. Auf der anderen Seite beeinträchtigt die Unterauslastung die Funktionsfähigkeit der technischen Infrastruktur (Kötter et al. 2011: 7, 16).

Auch die soziale Infrastruktur, wie der Betrieb von Schulen oder Kindergärten, wird kostspieliger, da die entstehenden Fixkosten von einer geringeren Anzahl an Nutzenden getragen werden müssen. Es besteht zusätzlich die Gefahr, dass die zentralen Einrichtungen verkleinert oder geschlossen werden müssen (Henger et al. 2013: 25).

Regionen mit einer unzureichenden Infrastruktur werden in diesem Zusammenhang für Anwohner*innen und potenziell Zuziehende immer unattraktiver. Es entsteht ein Teufelskreis in Bezug auf weitere Bevölkerungsabnahmen und der abnehmenden Qualität der Daseinsversorgung (Heming & Lüdeling 2018: 11).

3.2.2 Soziale Auswirkungen

Ortskerne dienen darüber hinaus als wichtige Identifikationsräume, in denen Konsum, Kommunikation und Kultur zusammentreffen. Die Konzentration der Leerstände in den Ortskernen wirkt sich vor diesem Hintergrund ebenfalls negativ auf die sozialen Aspekte der Dorfgemeinschaft aus, indem diese zentrale Identifikations- und Treffpunkte verlieren.

Der Regionalverband Ostwürttemberg (2016: 46) nennt in diesem Kontext den Begriff *Schlüsselleerstände*. Gemeint sind leerstehende, ortsbildprägende Einzelobjekte, die für die Identifikation vor Ort von besonderer Bedeutung sind. Dies können Schulgebäude, aber auch ehemalige Treffpunkte, wie Gastronomiebetriebe oder Gemeinschaftseinrichtungen sein. Auch das Netzwerk Zukunftsorte (2023b: 16) beschreibt, wie insbesondere in kleinen Gemeinden historische, identitäts- und gemeinschaftsstiftende Gebäude im Zentrum, z.B. Bahnhöfe, Schulgebäude, Gasthöfe oder auch ehemals landwirtschaftlich genutzte Höfe, zunehmend leerstehen, mit negativen Folgen für den Dorfgemeinschaftssinn. Leerstehende Gebäude im Ortskern beeinträchtigen darüber hinaus das Ortsbild und die Wahrnehmung von Lebendigkeit. Die Identifikation der Anwohner*innen mit der Gemeinde nimmt in diesem Zusammenhang ab, wobei Studien auf den Verlust von Heimat und Identität verweisen (Danielzyk et al. 2016: 30).

Der Bedeutungsverlust der Ortskerne begünstigt in Kombination mit der verstärkten Bebauung der Ortsränder des Weiteren eine abnehmende Durchmischung von Wohnen, Arbeit, Versorgungs- und Dienstleistungen und Freizeitorten. Studien zeigen, dass sich diese Zersiedlungsentwicklungen in einer sozialen Entmischung der Bevölkerungsgruppen niederschlagen, was wiederum mit einer geringeren Beteiligung an gemeinschaftlichen Aktivitäten und geringeren sozialen Interaktionen verbunden ist (Jaeger et al. 2015: 19). Diese Entwicklungen können den Verlust von nachbarschaftlichen Netzwerken weiter begünstigen. Ein spezieller gesellschaftlicher Standortvorteil ländlicher Räume gegenüber Städten läuft so Gefahr, verloren zu gehen. Die Bundesstiftung Baukultur (BSBK 2016: 64) zeigt, dass bereits für knapp ein Viertel der Bevölkerung die Ortskerne ihre ursprüngliche Bedeutung verloren haben.

Scurrrell und Stauß (2020: 225) verweisen in diesem Zusammenhang auf das Heimatministerium, welches sich immer mehr für die Stärkung der Ortskerne einsetzt. Infrastrukturpolitik kann so auch als Heimatpolitik verstanden werden, wenn die Infrastrukturen von den Menschen als notwendig erachtet werden und gemeinsam mit der Bevölkerung vor Ort geschaffen werden. In diesem Zusammenhang muss ebenfalls auf die Gefährdung des baukulturellen Erbes verwiesen werden (Kötter et al. 2011: 7). Indem Gebäude die Umwelt und Heimat prägen, können sie als wichtiger Teil der Kultur und Lebensqualität verstanden werden, wobei es gilt, die wertvolle historische Bausubstanz in den Ortskernen zu erhalten (Doehler-Behzadi & Casteau 2013: 8).

3.2.3 Wirtschaftliche Auswirkungen

Hohe Leerstandsquoten sind gleichzeitig Verstärker wirtschaftlicher Probleme.

Knapp 70% der Gemeinden gaben bei einer Kommunalbefragung aus dem Jahr 2015 an, dass das Ortsbild einen wichtigen Standortfaktor in Bezug auf die Wirtschaft darstellt (BSBK 2016: 64). Es entsteht ein Teufelskreis, wobei vermehrte strukturelle Leerstände rückwirkend weitere negative Auswirkungen auf die lokale Wirtschaft haben. Durch vermehrte Leerstände in Geschäften, Wohnungen und öffentlichen Gebäuden verlieren betroffene Viertel an Attraktivität und erhalten ein negatives Image. Insbesondere die traditionellen Ortskerne sind wiederum wichtige Imageträger und Visitenkarte der Dörfer, mit einer hohen Ausstrahlungskraft über die Ortschaft hinaus (ARL - Akademie für Raumforschung und Landesplanung 2014: 3). Historische Ortskerne beeinflussen darüber hinaus die Anzahl der Städtereisen und den Ausbau touristischer Attraktionen (Schmitt & Schröteler- von Brandt 2023: 254). Eine hohe Leerstandsquote hemmt den Lokaltourismus, wobei vor allem der Tagestourismus für einen Großteil der Gemeinden eine wirtschaftliche Rolle spielt (BSBK 2016: 64). Eine Studie aus den USA zeigt zudem, dass durch Leerstände der Wert umliegender Immobilien sinkt. Die Auswirkungen sind umso größer, je länger der Leerstand andauert (Hye-Sung 2013: 331).

Auch potenzielle Zuziehende werden so negativ beeinflusst und es kommt zu einer Verringerung der Attraktivität der betroffenen Wohnungsmärkte. Es entsteht ein immer größer werdendes Überangebot und die Immobilienpreise fallen (Henger & Voigtländer 2019: 7). Vermehrte Leerstände machen das Zentrum zudem für private und gewerbliche Investitionen unattraktiv. Durch die sinkende lokale Kaufkraft sind insbesondere Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen, die auf die lokale Nachfrage setzen, immer höheren Risiken ausgesetzt (ARL 2014: 3, Henger et al. 2013: 25).

4 Stärkung der Ortskerne durch Gemeinwohlorientierung

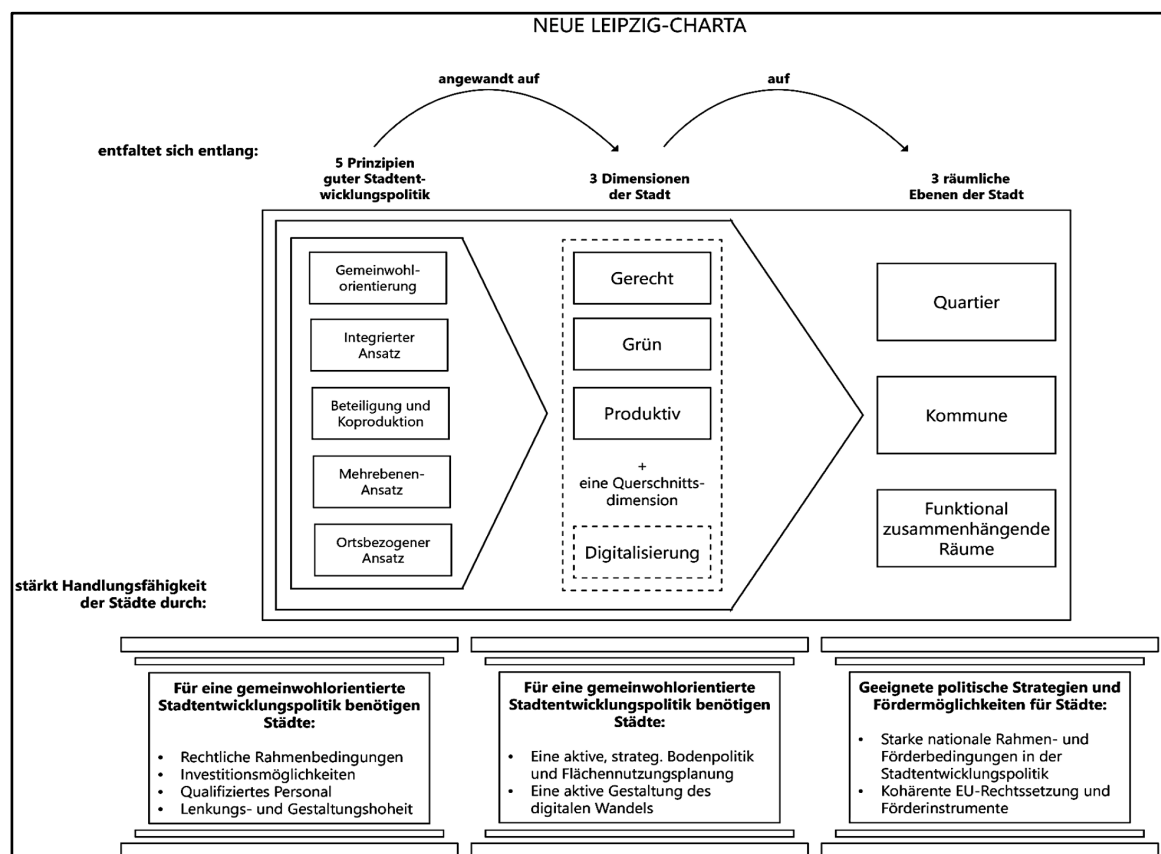
4.1 Gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung

Die vorangegangenen Ausführungen verdeutlichen die zentrale Aufgabe, ländliche Ortskerne zu stärken und ihnen ihre multifunktionale Rolle zurückzugeben, indem ortsbildprägende Leerstände aktiviert und neue, identitätsstiftende Begegnungsorte geschaffen werden. An diese Herausforderung knüpft der Ansatz der gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung an.

Im Zuge aktueller gesellschaftlicher Veränderungen ist die gemeinwohlorientierte Orts- und Stadtentwicklung als Grundprinzip guter Stadtentwicklungspolitik wieder in den Fokus geraten. Dies wird unter anderem durch die *Neue Leipzig-Charta*, einem Leitdokument für die europäische Stadtentwicklung deutlich, welche sich einer am Gemeinwohl orientierten Stadtentwicklung widmet (BBSR 2021: 3). Der Begriff ist seit 2020 fester Bestandteil und Schlüsselprinzip der Neuen Leipzig-Charta.

Die folgende Abbildung 3 zeigt die fünf handlungsleitenden Grundprinzipien der Neuen Leipzig-Charta entlang von drei inhaltlichen Dimensionen, die auf drei räumlichen Ebenen der Stadt Anwendung finden.

Abb. 3: Die Neue Leipzig Charta



Quelle: BMWSB - Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: o.J.

Das BBSR (2020: 7, 70) betont eine gewisse Unschärfe, die von dem Begriff ausgeht. Allgemein beschreibt *Gemeinwohl* zunächst einen angestrebten Nutzen, der über das Wirtschaftliche und die Gewinnorientierung hinausgeht. Da in der Gesellschaft jedoch verschiedene, teils gegensätzliche Interessen bestehen, kann Gemeinwohl nicht mit dem Wohl aller gleichgesetzt werden.

Faller et al. (2019: 8-9) beschreiben einen fließenden Übergang zwischen Eigen- und Gemeinwohlinteresse, wobei die Bedeutung des allgemeinen Wohls jeweils im Zusammenhang mit den sozialen, kulturellen und ökonomischen Gegebenheiten ausgehandelt und festgelegt werden muss.

Trotz der begrifflichen Unschärfe gibt es einige Merkmale, die eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung ausmachen. Sie wird als gesamtgesellschaftliche Aufgabe verstanden, wobei Werte wie Solidarität, Gemeinschaft, Selbstwirksamkeit und Teilhabe im Fokus stehen. Nötig ist dabei ein integrierter Ansatz und die Umsetzung im gesamtstädtischen Kontext, wobei sämtliche, auch gegensätzliche Belange und Interessen unterrepräsentierter Gruppen berücksichtigt und in Einklang gebracht werden. Ziel muss es sein, die individuellen Interessen und Ziele mit den kollektiven Bedürfnissen durch gemeinsames Handeln zusammenzuführen (BBSR 2020: 70).

Dies impliziert eine breite Beteiligung und Koproduktion zwischen verschiedenen Akteur*innengruppen. Zentral ist dabei die Zusammenarbeit mit der Zivilgesellschaft und der lokalen Bevölkerung (BBSR 2021: 22-23). Das BBSR (2020: 6) benennt Gemeinwohl in diesem Zusammenhang als Motor einer koproduktiven Stadtentwicklungspolitik, worauf in Kapitel 5.1.2 vertiefend eingegangen wird.

Die Neue Leipzig-Charta beschreibt, dass die gemeinwohlorientierte Transformation von Städten von innen heraus auf der lokalen Ebene gelingt. Konzepte und Projekte sollten auf der Grundlage der spezifischen lokalen Gegebenheiten und Strukturen basieren, wobei die individuellen Herausforderungen, Stärken und Bedürfnisse beachtet werden (BBSR 2021: 24-25).

Die gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung umfasst vielfältige Aspekte und Bereiche. Dazu gehören gemeinwohlorientierte Dienstleistungen und Infrastrukturen, welche inklusiv, bezahlbar und sicher sein sollten. Beispiele sind die Gesundheitsversorgung, Bildung oder auch kulturelle Angebote. Aber auch grüne und blaue Infrastrukturen, öffentliche Räume sowie der Erhalt und die Revitalisierung des baukulturellen Erbes sind wichtige Bestandteile (BBSR 2021: 22).

Grundlegend und auch für die Leerstandsaktivierung von zentraler Bedeutung, ist die Umsetzung von nachhaltigen Strategien zur gemeinwohlorientierten Flächennutzung und Bodenpolitik. Die Neue Leipzig-Charta betont dabei die Bedeutung von lebendigen und sozial gemischten Orten und polyzentrischen Siedlungsstrukturen mit kurzen Wegen zwischen Wohnung, Arbeit, Freizeit und Nahversorgung, wobei die Vorbeugung und Eindämmung von Zersiedelung wichtige Bestandteile sind (BBSR 2021: 28, 31).

4.2 Gemeinwohlorientierte Leerstandsaktivierung

Bei der gemeinwohlorientierten Immobilien- bzw. Leerstandsentwicklung werden die genannten Aspekte einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung aufgegriffen, um leerstehende Immobilien durch kooperative Strategien einer neuen gemeinwohlorientierten Nutzung zuzuführen. Die gemeinwohlorientierte Leerstandsentwicklung bietet zahlreiche Chancen, indem leerstehende Ortsbildprägende Gebäude und ganze Ortskerne neu belebt und nachhaltig entwickelt werden. Das Erscheinungsbild des Ortes wird durch die Aufwertung von Altimmobilien nachhaltig und ressourcenschonend verbessert und auch die wirtschaftliche und kulturelle Dynamik wird in der Region angekurbelt oder auch durch Einrichtungen der Daseinsvorsorge ergänzt (Netzwerk Zukunftsorte 2023b: 16).

Das Netzwerk Zukunftsorte (2023b: 13, 16) betont, dass auch in Kommunen mit einem geringen Nachfragedruck auf diese Weise langfristig bezahlbare und lebendige Orte entstehen können, die die Attraktivität des Ortes langfristig steigern. Mithilfe der gemeinwohlorientierten Leerstandsentwicklung können erschwingliche und lokale Angebote zum Wohnen, zur Daseinsvorsorge, zur bedarfsgerechten Infrastruktur oder auch für Treffpunkte mit sozialer Interaktion und politischer Teilhabe entstehen, welche eine wichtige Grundvoraussetzung für anpassungsfähige und lebendige Kommunen bilden.

In Anlehnung an die dargestellten Merkmale der gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung werden in der vorliegenden Arbeit gemeinwohlorientierte Leerstandsprojekte als Umnutzungen von leerstehenden Immobilien definiert, die einen Beitrag für die Ortsgemeinschaft leisten wollen, indem sie sich nach außen öffnen und Begegnungs- und Treffpunkte schaffen, die für alle interessierten Menschen zugänglich sind und ihnen die Möglichkeit geben, sich aktiv einzubringen. Dabei können vielseitige Angebote, wie das Anbieten von Begegnungsorten für Kultur und Freizeit, sozialer Austausch oder auch eine Ergänzung zur Daseinsvorsorge im Vordergrund stehen. Entscheidend ist dabei nicht, dass sämtliche Angebote für die Nutzer kostenlos sind oder alle Projekte ausschließlich dem Gemeinwohl dienen.

Studien zeigen darüber hinaus, dass die Projekte die Entwicklung des lokalen Gemeinschaftssinns fördern und den Zusammenhalt stärken können (Faller et al. 2019: 21-23, Gehm 2007: 92). Gemeinwohlorientierte Orte werden in diesem Kontext oft von den Bürger*innen selbst betrieben. Das BBSR (2020: 6) betont, dass engagierte Menschen vor Ort immer häufiger Freizeit- und Kultureinrichtungen entwickeln, kollektive Eigentumsmodelle schaffen und so inklusive Möglichkeitsräume und Begegnungsorte für die Gemeinschaft bieten.

Henkel (2020: 94) und Kötter et al. (2011: 8) betonen, dass die Entwicklung der Ortskerne nur mit ortsspezifischen gemeinwohlorientierten Konzepten möglich ist, wobei die Menschen vor Ort am besten wissen, welche Bedürfnisse die Gemeinschaft hat und welche Angebote genutzt werden.

Es haben sich als Reaktion darauf in den letzten Jahren einige unabhängige, gemeinnützige Vereine gebildet, die die gemeinwohlorientierte Leerstandsentwicklung in ländlichen Räumen praktisch unterstützen und voranbringen wollen. Zu nennen sind dabei vor allem die Vereine *Netzwerk Zukunftsorte*, *Netzwerk Immobilien* und die *LeerGut-Agentinnen- und -Agenten*. Die Netzwerke bieten unter anderem verschiedene Bildungs-, Vernetzungs- und Wissensformate an, um die gemeinwohlorientierte Leerstandsbelebung voranzutreiben. Ein Schwerpunkt liegt dabei auch auf der Stärkung von zivilgesellschaftlichen Initiativen.

Im aktuellen politischen Diskurs hat sich in diesem Kontext der Begriff *Stadtmacher* etabliert, der die wachsende Vielfalt bürgerschaftlicher Zusammenschlüsse beschreibt, die z.B. in Form von Genossenschaften oder Vereinen Einfluss auf die soziale Entwicklung vor Ort nehmen. *Stadtmachen* kann dabei als eine Form des bürgerschaftlichen Engagements verstanden werden, auf das im nächsten Kapitel eingegangen wird (BBSR 2020: 131, 156).

5 Bürgerschaftliches Engagement und local Governance

5.1 Theoretische Einbettung

5.1.1 Konzeptionelle Grundlagen

Das bürgerschaftliche Engagement konnte sich in den letzten drei Jahrzehnten als zentrales Thema in der Politik, Wissenschaft und Öffentlichkeit etablieren, da ihm große Potenziale in Bezug auf die Bewältigung von vielfältigen, aktuellen gesellschaftlichen Herausforderungen zugeschrieben werden (Vetter 2021: 49). Schon in den 1980er bis 1990er Jahren gewannen zivilgesellschaftliche Themen in diesem Zusammenhang stark an Bedeutung. Ab 1999 legte die regelmäßige empirische Berichterstattung durch die Enquete-Kommission *Zukunft des bürgerschaftlichen Engagements* - die Publikation des alle fünf Jahre erscheinenden Freiwilligensurvey - und seit 2009 die Engagementberichte der Bundesregierung schließlich den Grundstein für eine wissenschaftlich basierte Engagementpolitik (Kleiner et al. 2023: 2). In diesem Zuge gewann das Engagement an Relevanz für Politik und sozialwissenschaftliche Forschung, wobei auch politische Institutionen auf den Weg gebracht wurden.

In dieser Phase wurde zudem ein gesellschaftstheoretischer Rahmen gebildet, indem sich der wissenschaftliche Diskurs auf die Verwendung des Begriffs *bürgerschaftliches Engagement* einigte (Alscher et al. 2009: 10, Braun 2002: 55). Nichtsdestotrotz gibt es auch heute noch unterschiedliche Bezeichnungen, wie Ehrenamt, Freiwilligenarbeit, freiwilliges, soziales, ehrenamtliches und zivilgesellschaftliches Engagement, was die unterschiedlichen Formen und Traditionen des Engagements und die verschiedenen politischen Kontexte, in dem sie benutzt werden, verdeutlicht (Steffenhagen-Koch & Weitkamp 2015a: 265).

Darüber hinaus wurden in dieser Forschungsphase Kriterien festgelegt, die das Engagement definieren und abgrenzen. Die Enquete-Kommission beschreibt das bürgerschaftliche Engagement in diesem Kontext als soziales Handeln engagierter Menschen, die freiwillig im öffentlichen Raum, in Selbstorganisation und unentgeltlich stattfindet. Das Engagement ist ein Aspekt der sozialen Teilhabe und gestaltet die Gesellschaft, den Staat und die Politik aktiv mit. Im Zentrum stehen Gemeinschaft und Gemeinwohl (Braun 2002: 58-59). Diese Aspekte sind in der Engagementforschung nach wie vor gültig und sollen auch in der vorliegenden Arbeit genutzt werden.

Trotz dieser Fortschritte besteht noch immer die Kritik, dass kein allgemeingültiges Konzept und keine einheitliche Definition in der Engagementforschung besteht. Auch dass es in dem stark empirisch ausgerichteten Forschungsfeld an einer systematischen Grundlagenforschung mangelt, wird in der Forschung kritisiert (Eckes et al. 2019: 9).

Die Grundlage der Forschungsschwerpunkte bilden vor allem gesellschaftliche Veränderungen und Herausforderungen, wie der demografische Wandel, die Digitalisierung, Migration, Rechtsradikalismus oder auch die Corona-Pandemie (Kleiner et al. 2023: 2, Eckes et al. 2019: 14-15).

In anderen Disziplinen entwickelten sich parallel zu diesem Diskurs, Forschungsstränge, die wichtige Aspekte des bürgerschaftlichen Engagements aufgreifen und in andere, größere Themen und Konzepte einbinden (Alscher et al. 2009: 7, Anheier et al. 2011: 128).

Zu nennen ist dabei die Partizipationsforschung, welche eine lange Tradition bezüglich der Erforschung von demokratischen Formen der Beteiligung aufweist, wobei sich Begriffe wie *Bürgerkommune* und *kooperative Demokratie* etabliert haben.

In den Sozialwissenschaften bzw. der Sozialkapitalforschung entstand zudem das Konzept des Sozialkapitals als Ausdruck der Stärke der Zivilgesellschaft, was Netzwerkbeziehungen, soziales Vertrauen, Koordination und Zusammenarbeit umfasst.

Auch die Wohlfahrtsstaatsforschung knüpft an das bürgerschaftliche Engagement an, indem die Wohlfahrtsverbände als wichtige Akteure im Bereich des Engagements untersucht werden (Alscher et al. 2009: 13).

Einen großen Beitrag zur Engagementforschung konnte die Dritte-Sektor-Forschung durch ihre Etablierung und Analyse des *Dritten Sektors* seit Anfang der 1990er Jahre leisten, indem sie zu einer Schärfung des Begriffes beitrug und die Notwendigkeit aufzeigte, zivilgesellschaftliche Organisationen und ihr Engagement zu erfassen (Alscher et al. 2009: 13-14). Auch heute wird bei dem Versuch, die Handlungsfelder des bürgerschaftlichen Engagement einzuordnen, noch oft auf das Drei-Sektor-Modell zurückgegriffen, wobei die Zivilgesellschaft neben dem Sektor *Staat* und dem Sektor *Wirtschaft* den dritten *Nonprofit*-Sektor bildet, dessen Aufgabe in der Wohlfahrtsproduktion liegt, um Defizite der anderen Sektoren auszugleichen (Kühn et al. 2023: 8).

Aktuelle Stimmen verweisen jedoch darauf, dass die Kontexte in den bürgerschaftlichen Engagement stattfindet immer vielfältiger werden, wodurch die Engagementbereiche dem Sektorenmodell entwachsen sind und sich die Sektorgrenzen auflösen. Sowohl Staat als auch Markt nähern sich dem Dritten Sektor an und umgekehrt. Eine der bedeutsamsten Folgen dieser Sektorannäherung ist die Entstehung neuer Partnerschaften und Kooperationen durch die Neuorganisation sozialer Strukturen (Kühn et al. 2023: 8). Dieser Grundgedanke spielt auch im nächsten Kapitel eine zentrale Rolle.

Als letzte der mit der Engagementforschung verbundenen Disziplinen soll auf die Politikwissenschaft verwiesen werden. Hier hat sich Ende der 1990er Jahre der Begriff der *Governance* durchgesetzt. Governance kann als neuartiges Konzept des Regierens verstanden werden, welches mit einer veränderten Sichtweise auf Strukturen, Prozesse des policy making, der Politikformulierung und Umsetzung einhergeht und sich von der traditionellen hierarchischen Form des Regierens abgrenzt. In diesem Kontext werden wachsende Prozesse und Interaktionen zwischen den verschiedenen, an der Politik beteiligten staatlichen und nichtstaatlichen Akteur*innen berücksichtigt (Jann & Wegrich 2004: 194).

Anheier et al. (2011: 129) betonen, dass die Governance-Debatte einen wertvollen Beitrag zum Diskurs des bürgerschaftlichen Engagements leisten kann, da das Engagement als soziales Handeln im öffentlichen Raum im besonderen Maße auf Konflikte, Kompromisse und insbesondere Kooperation ausgerichtet ist. Auf diesen Diskurs soll im Folgenden in Verbindung mit der koproduktiven Stadtentwicklung, näher eingegangen werden.

5.1.2 Kommunale Engagementförderung als Teil der *local Governance*

In den letzten 20 Jahren entstand eine wachsende Anzahl an wissenschaftlichen Publikationen, die unter der Bezeichnung *local Governance* die Beziehungen und unterschiedlichen Formen der kooperativen Politikgestaltung zwischen der (Zivil-)Gesellschaft und dem lokalen Staat analysiert haben. In diesem Kontext hat sich die Erkenntnis etabliert, dass die Kommunalpolitik nicht nur zwischen der lokalen Verwaltung, dem Rat und den Parteien stattfindet, sondern durch vielfältige Netzwerk- und Austauschbeziehungen mit zivilgesellschaftlichen Akteur*innen und Unternehmen geprägt ist (Sack et al. 2020: 83). Eine zentrale Erkenntnis der international vergleichenden Politikforschung ist dabei die Bedeutung der Zivilgesellschaft für die *local Governance*. Sellers und Kwak (2011: 621) beschreiben, dass zahlreiche Analysen in Europa und Nordamerika zeigen konnten, dass unter anderem lokale Bürger*innengruppen für eine effektive Regierung auf lokaler Ebene genauso unverzichtbar sind, wie die staatlichen Beamt*innen selbst. Die politische Debatte spricht in diesem Zusammenhang von einer Zergliederung der Staatlichkeit und einer Verlagerung bzw. Diffusion der Verantwortungsstrukturen, da private Akteur*innen zunehmend Verantwortung übernehmen und die Bedeutung zentraler, hierarchischer Institutionen abnimmt. Staatliche Akteur*innen setzen verstärkt auf Selbstregulierungspotenziale, wodurch spezifische Governance-Arrangements der sogenannten Koproduktion entstehen.

An dieser Stelle muss auf die bereits kurz angeschnittene Debatte in der Stadtforschung verwiesen werden, welche den Begriff der *Koproduktion* in den letzten Jahren geprägt hat und dabei an die Governance-Perspektive anknüpfen konnte. Selle (2008: 6-7) beschreibt, dass das Governance-Konzept als Sehhilfe für die Stadtentwicklung dient, um die Beziehungen zwischen den Akteur*innen differenziert beschreiben und analysieren zu können. In diesem Zusammenhang rückte in der Stadtforschung und Planungswissenschaft der Fokus ebenfalls auf neue Formen der Kooperation zwischen zivilgesellschaftlichen und staatlichen Akteur*innen aus Politik und Verwaltung (Abt et al. 2022: 3).

In den letzten Jahren hat sich dabei, wie auch schon vor dem Hintergrund der gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung in Kapitel 4.1 aufgegriffen, das Konzept der *Koproduktion* etabliert, was in diesem Kontext die intensivierte und neuartige Kooperationen zwischen Zivilgesellschaft und staatlichen Akteur*innen in der Stadt- und Gemeindeentwicklung beschreibt. Verbunden ist damit die Erwartung, dass Aufgaben bewältigt werden, denen die Kommune nur noch schwer alleine nachkommen kann.

Bei der Koproduktion wird die traditionelle Rollenverteilung zwischen der Zivilgesellschaft, Politik, der Verwaltung und weiteren Akteur*innen aus der Wissenschaft, Wirtschaft und Praxis verändert (Vollmer 2021: 241-242). Die Koproduktion geht dabei über die gewöhnliche Form der Bürger*innenbeteiligung hinaus, indem individuelles Fach- und Alltagswissen zusammenkommen, Stärken, Talente und Herangehensweisen der Akteur*innen verknüpft werden, um gemeinsame Ziele zu erreichen. Es werden Partnerschaften eingegangen, wobei nicht nur Entscheidungen gemeinsam abgestimmt oder Lösungen gefunden werden, sondern diese auch gemeinsam umgesetzt, bzw. *produziert* werden. Eine kooperative und partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den Bürger*innen wird heute als ein Kernbestandteil einer effektiven Verwaltung gesehen (BBSR 2020: 90, Morse 2012: 81-82). In Teilen des Diskurses findet in diesem Zusammenhang auch der Begriff der *kooperativen* bzw. *collaborative-Governance* Verwendung (Morse 2012: 83).

In den wissenschaftlichen Debatten im Bereich Politik und Planung besteht daran anknüpfend ein breiter Konsens darüber, dass die verstärkte Einbindung nichtstaatlicher Akteur*innen die Steuer- und Handlungsfähigkeit erhöhen kann. In diesem Kontext wird die Handlungsstrategie des Wohlfahrtspluralismus betont, die das Zusammenwirken staatlicher und privater Institutionen zur Bewältigung lokaler Aufgaben und wachsender Herausforderungen beschreibt. Diese Strukturen lassen sich vor allem in ländlichen Räumen feststellen (Heinze & Orth 2019: 269, Freise 2022: 196, 199-200).

Die lokale Ebene knüpft in diesem Zusammenhang immer stärker an die Strukturen und Kompetenzen der privaten Akteur*innen an, wodurch ihre Bedeutung als Versorgungs- und Problembearbeitungsinstanz wächst.

Der Bedeutungszuwachs kooperativer Governance-Formen und kooperativer Stadtentwicklung birgt jedoch auch neue Herausforderungen und Risiken. Sie sind oft schwer zu inszenieren und können neue Konflikte hervorrufen (Heinze & Orth 2019: 270).

Freise (2022: 205) beschreibt, dass insbesondere die neuen Anforderungen an das Engagement, wie die höhere Selbstbestimmung, mit größeren Herausforderungen einhergehen, da die Vorstellungen zwischen Zivilgesellschaft und Kommunalverwaltung und -politik weniger zusammenpassen.

Zahlreiche Studien zeigen, dass das Potenzial der engagierten Bürger*innen vor allem durch die Unterstützung der Kommune genutzt werden kann, indem Rahmenbedingungen und verlässliche Angebote geschaffen werden (BBE 2020: 17, BBSR 2017: 26, Eckes et al. 2019: 18, Schubert 2018: 376).

Die Governance-Perspektive verspricht in diesem Zusammenhang eine erhöhte Partizipation, wenn die Individuen von der Kommunalverwaltung gezielt unterstützt werden (Ricciardelli 2018: 2920).

Heinze und Orth (2019: 270) betonen, dass für die Nutzung der neuen Handlungs- und Wissensressourcen Strukturveränderungen nötig sind, wobei Handlungsabläufe überprüft und Lernfähigkeit bewiesen werden muss. Ricciardelli (2018: 2921) beschreibt treffend, dass sich das Gesicht der Kommunalverwaltung verändert, indem sie zum Ermöglicher statt nur zum Anbieter von Dienstleistungen wird.

Die verstärkte Nutzung des Potenzials engagierter Bürger*innen impliziert folglich keinen Abbau der kommunalen Leistungen, sondern fordert unter anderem die Kommunen auf, die Bürger*innenbeteiligung zu stärken und das Zusammenspiel von staatlichen und privaten Akteur*innengruppen zu fördern. Kritische Stimmen betonen dabei, dass das bürgerschaftliche Engagement nicht als dauerhafte Lückenfüller dienen dürfe (Schubert 2018: 378). Kommunen dürfen sich nicht aus der Verantwortung ziehen, sondern müssen neue Aufgaben erfüllen und entstehende Herausforderungen bewältigen.

Heinze und Orth (2019: 271) zeigen in diesem Kontext, dass sich die Kommunen hinsichtlich des Aufbaus der Engagementstrukturen in unterschiedlichen Entwicklungsstadien befinden.

Auch wenn immer wieder betont wird, dass das Engagement staatliche Unterstützung benötigt, besteht über die bestmögliche Art der Unterstützung bisher nur wenig fundiertes Wissen (Kleiner & Klärner 2019: 11, 12). Gleichzeitig betonen Hoffmann et al. (2021: 3), dass die Unterstützung und Zusammenarbeit stark von den vielfältigen Engagementformen und -motiven abhängen. Es entstehen je nach Kontext kontroverse Muster, Erwartungen und Herausforderungen, wodurch die kommunalen Strategien zur Engagementförderung differenziert im jeweiligen Kontext betrachtet werden müssen.

An dieser Stelle setzt die vorliegende Arbeit an, indem aufbauend auf den Erkenntnissen der local Governance-Debatte, in der die Kommune als zentrale Instanz zur Nutzung der Potenziale bürgerschaftlichen Engagements gesehen wird, kommunale Unterstützungsmöglichkeiten im Kontext der Leerstandsaktivierung in den Fokus gerückt werden sollen.

5.2 Empirische Befunde

5.2.1 Die Bedeutung des bürgerschaftlichen Engagements in ländlichen Räumen

Nach der vorangegangenen konzeptionellen Einordnung sollen in diesem Kapitel zentrale empirische Befunde bezüglich der Bedeutung des bürgerschaftlichen Engagements in ländlichen Räumen dargelegt werden.

Wie durch die Beschreibung der Leerstandsproblematik bereits an vielen Stellen deutlich geworden ist, stehen viele ländliche Kommunen in der Bundesrepublik Deutschland, im Zuge der tiefgreifenden ökonomischen, funktionalen und sozialen Veränderungen, vor großen Herausforderungen. Verstärkt wird dies durch zurückgehende Ressourcen in den Kommunen, wobei es vor allem den vom Strukturwandel betroffenen Kommunen an finanzieller sowie auch personeller Ausstattung mangelt. Vielerorts kommt es bei den Verantwortlichen in den Kommunen bei dem Versuch, sich den vielfältigen Herausforderungen zu stellen, um eine lebenswerte Zukunft zu sichern, zu einer zunehmenden Überforderung (Abt et al. 2022: 2).

Zahlreiche empirische Studien betonen, dass besonders in ländlichen Räumen dem bürgerschaftlichen Engagement in Bezug auf den Erhalt der Lebensqualität und Funktionsfähigkeit von Kommunen eine wichtige Rolle zukommt. In der Selbstorganisation der Bürger*innen wird insgesamt ein großes Potenzial gesehen, flexibel und pragmatisch auf Alltagsprobleme vor Ort reagieren zu können (Abt et al. 2022: 2, Kleiner & Klärner 2019: 10, Kötter et al. 2011: 68, BBE 2020: 17).

Während das Verständnis der kommunalen Verwaltung in Bezug auf den Nutzen des bürgerschaftlichen Engagements vor 15 Jahren noch vor allem auf den finanziellen Aspekten lag, besteht heute Konsens darüber, dass das Potenzial der Ehrenamtlichen weit darüber hinausgeht (Kötter et al. 2011: 21).

Bürgerschaftliches Engagement gilt als wichtigstes Charakteristikum des Dorfes, was sich auch in den Daten widerspiegelt.

Ländliche Räume weisen einen höheren Anteil und gleichzeitig einen höheren Anstieg an bürgerschaftlichem Engagement auf (Steffenhagen-Koch & Weitkamp 2015a: 266).

Laut dem BBE (2020: 17) liegt die Engagementquote auf dem Land mit 45,5% knapp 3% über dem der Städte. Auch der Freiwilligensurvey 2019 zeigt einen höheren Anteil engagierter Personen in ländlichen Räumen (Simonson et al. 2022: 68). Die Engagementforschung erklärt die erhöhte Engagementbereitschaft in ländlichen Räumen damit, dass die Einwohner*innen einen traditionell verankerten Eigenverantwortungssinn für dörfliche Angelegenheiten besitzen (Schubert 2018: 370).

Aber auch gesamtgesellschaftliche Entwicklungen, wie die steigenden Mitgestaltungsansprüche der Bevölkerung, aufgrund wachsender Ressourcen und Kompetenzen, sorgen für einen allgemeinen Anstieg der bundesweiten Engagementquote (Danielzyk et al. 2016: 30-31). Die Daten des Sozio-ökonomischen Panels zeigen, dass es zwischen 1985 und 2015 eine kontinuierliche Zunahme des bürgerschaftlichen Engagements gab (Kleiner & Klärner 2019: 22). Auf der anderen Seite beschreibt das BBE (2020: 43, 56), wie aktuelle Untersuchungen zeigen, dass die Bereitschaft sich dauerhaft zu engagieren abnimmt, wohingegen vor allem das Engagement in aufgabenspezifischen und zeitlich eingegrenzten Projekten immer beliebter wird. Grund dafür ist das wachsende Bedürfnis nach weniger formellen und hierarchischen Organisationsstrukturen, mehr Flexibilität und die Möglichkeit, sich persönlich einzubringen (Kühn et al. 2023: 10).

Die Befragung des Freiwilligensurveys 2014 und 2019 konnte zeigen, dass sich mit fast 17% der mit Abstand größte Anteil im Bereich *Sport* engagiert. Gefolgt von den Bereichen *Kultur & Musik*, *sozialen Diensten* und *Schulen & Kindergärten* und *Freizeit* (Kausmann & Hagen 2022: 101, Kleiner & Klärner 2019: 35). Diese Surveyergebnisse bekräftigen die Aussage von Henkel (2009: 8), welcher betont, dass es neben den zahlreichen Sport-, Freizeit- und Dorfvereinen an Engagement, welches sich als Querschnittsaufgabe für die gesamtheitliche Dorfentwicklung einsetzt, wozu unter anderem auch die Leerstandsaktivierung gehört, mangelt. Die empirische Forschung schreibt dem bürgerschaftlichen Engagement drei zentrale Funktionen zu. Wie bereits angesprochen, dienen Engagierte in vielen Teilen als Ersatz für öffentliche Dienstleistungen. In vielen ländlichen Kommunen gelten engagierte Bürger*innen als treibende Kräfte der ländlichen Entwicklung (BBE 2020: 17). Das Engagement entwickelt sich oft aufgrund von empfundenen kommunalen Defiziten heraus. Häufig greifen Bürger*innen spontan ein, wenn Kommunen Angebote und Strukturen nicht länger aufrechterhalten können (BSBK 2016: 74, Kötter et al. 2011: 21).

Dabei sind in den letzten Jahren zahlreiche Initiativen zur Deregulierung und Privatisierung öffentlicher Aufgaben, insbesondere im Bereich der Daseinsvorsorge, entstanden (Danielzyk et al. 2016: 30-31). Wie auch die Daten des Surveys deutlich machen, werden Angebote aus den Bereichen Freizeit, Kultur, Sport und Bildungsangebote in ländlichen Räumen größtenteils von freiwilligen Vereinsstrukturen getragen. Auch bei wirtschaftlichen und sozialen Dienstleistungen und dem Katastrophenschutz leisten die Engagierten einen essenziellen Beitrag (Kleiner & Klärner 2019: 10-11).

Gleichzeitig wird das bürgerschaftliche Engagement als Motor der sozialen Integration gesehen, da sich das soziale Leben verstärkt in sozialen Organisationen abspielt (Freise 2022: 203). Studien konnten zeigen, dass in Vereinen engagierte Bürger*innen mit ihren Mitmenschen zufriedener sind und anderen Menschen stärker vertrauen. In diesem Zusammenhang steigt das gemeinschaftliche Wir-Gefühl, der soziale Zusammenhalt und das Zugehörigkeitsgefühl (Gehm 2007: 92, BBE 2020: 4). Kleiner und Klärner (2019: 13-14) betonen jedoch, dass diese Forschungsergebnisse differenziert betrachtet werden müssen. Netzwerke bürgerschaftlichen Engagements und Vereinsstrukturen können bestimmte Bevölkerungsgruppen auch ausschließen, wodurch das Engagement zwar den Zusammenhalt innerhalb, nicht aber zwischen sozialen Gruppen fördern muss.

Eine in der empirischen Engagementforschung oft untersuchte Funktion des bürgerschaftlichen Engagements bezieht sich zuletzt auf ihre Rolle als Demokratieförderer (Eckes et al. 2019: 15). Das Engagement wird mit einer demokratiefördernden Wirkung verbunden, indem es als Netzwerk die Interessen der Bürger*innen sammelt und die Themen auf die politische Agenda bringen kann und dadurch für die Umsetzung lokaler Politiken eine wichtige Rolle einnimmt. Aber auch hier gibt es kritische Stimmen, die betonen, dass es in den zivilgesellschaftlichen Sphären ebenfalls antidemokratische Tendenzen gibt und Plattformen auch dazu genutzt werden können, demokratische Werte zu schwächen (Kleiner & Klärner 2019: 15).

5.2.2 Bürgerschaftliches Engagement in der Leerstandsaktivierung

Wie im letzten Kapitel gezeigt werden konnte, spielt das bürgerschaftliche Engagement in ländlichen Regionen auf vielfältige Weise eine wichtige Rolle. Im Folgenden soll daran anschließend geschaut werden, welche Befunde und Studien es bezüglich des Engagements und der gemeinwohlorientierten Leerstandsaktivierung gibt.

International existieren nur wenige wissenschaftliche Studien, die die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung und Umsetzung von Strategien zur Wiederverwendung leerstehender Flächen und Gebäude untersucht haben. Im Kontext der städtischen Schrumpfung haben Studien in den USA und in Europa die Ursachen, Erscheinungsformen und Folgen von Leerständen sowie die politischen Reaktionen darauf untersucht. In diesem Kontext richteten die Studien ihr Augenmerk teilweise auch auf die Bedeutung der Zivilgesellschaft und dem bürgerschaftlichen Engagement (García 2018, Van Maasakkers et al. 2020, Cardullo et al. 2018).

Zu diesem Ergebnis kommen auch Kim et al. (2022), die in ihrer Studie auf der Basis von 44 Artikeln die Strategien der Bürgerbeteiligung bei der Bewältigung von Leerstandsprojekten analysiert haben. Jensen (2017: 10) zeigt in seiner Studie unter anderem, wo die zentrale Stärke einer kommunalen Leerstandsstrategie in der Initiierung und Umsetzung von engagierten Bürger*innen liegt, da das Projekt als Vertretung der Bürger*inneninteressen und nicht als von *oben herab* angeordnet angesehen wurde.

Einen Fokus auf ländliche Räume und ein gemeinwohlorientiertes bürgerschaftliches Engagement, das über einen Beteiligungsprozess hinausgeht, gibt es in der internationalen Forschung hingegen kaum.

Im deutschsprachigen Raum gibt es vermehrt Studien, die die Bedeutung des bürgerschaftlichen Engagements bei der Umnutzung leerstehender Gebäude betonen.

Ein zentrales Projekt in diesem Forschungsbereich ist das Projekt *Engagement für Umnutzungen als Impulsgeber in ländlichen Räumen Niedersachsens*, welches unter der Leitung von Danielzyk, Steffenhagen, Voß und Weitkamp von 2011 bis 2014 durchgeführt wurde. Unter der Hypothese, dass das bürgerschaftliche Engagement wichtige Impulse für Umnutzungsprojekte geben kann und einen wertvollen Beitrag für die nachhaltige Entwicklung ländlicher Gemeinden leistet, untersuchte das Team die Gestaltungsmöglichkeiten und Beweggründe dieses Engagements, mit dem Ziel die Bedingungen und die Motivation zu verbessern.

Steffenhagen-Koch und Weitkamp (2015a: 264) betonen im Kontext dieses Projektes den Forschungsbedarf zu Unterstützungsmöglichkeiten, da bisher kaum Wissen über die Beeinflussung des Engagements durch Rahmenbedingungen und Unterstützungsstrategien besteht. Gleichzeitig zeigen die Ergebnisse einer im Kontext dieser Studie durchgeführten Haushaltsbefragung in niedersächsischen Dörfern, dass es bisher kein breites Engagement für die Dorfentwicklung gibt.

Obwohl viele der Befragten von Leerstandsprojekten im eigenen Dorf Bescheid wussten, ist die Bereitschaft, sich aktiv an Sanierungsprojekten zu beteiligen, laut der Studie relativ gering (Weitkamp & Steffenhagen-Koch 2015: 283-284). Bürgerschaftliches Engagement verstetigt sich vorwiegend in Vereinsaktivitäten mit bestimmten Spezialinteressen, wie auch schon im vorangegangenen Kapitel gezeigt werden konnte (Henkel 2009: 8).

Steffenhagen-Koch und Weitkamp (2015b: 72) führen dies auf fehlende Strategien zurück, wie das Engagement in diesem Bereich aktiviert und unterstützt werden kann. Diese Ergebnisse unterstreichen die oftmals ungenutzten Potenziale und die Notwendigkeit, eine bessere Unterstützungsstruktur im Bereich der Leerstandsaktivierung zu etablieren.

Die erwähnte Haushaltsbefragung zeigt darüber hinaus, dass der Großteil der Nicht-Ehrenamtlichen generell bereit ist, sich in ihrem Dorf zu engagieren. Auch wenn sich bisher erst 5% der Befragten bei einem Projekt zur Leerstandsaktivierung eingebracht haben, sind über 30% bereit, sich in Leerstandsprojekte einzubringen, wenn die neue Nutzung der Gemeinschaft zugutekommt, was die in Kapitel 4.2 dargelegten Aspekte zur gemeinwohlorientierten Leerstandsaktivierung und den Bedarf an kommunaler Unterstützung unterstreicht.

Die Motivation, sich für Projekte dieser Art einzusetzen, entsteht laut den Autorinnen dabei oft aus dem Wunsch heraus, die Lebensqualität vor Ort zu steigern, dem Rückgang der Infrastruktur entgegenzuwirken und einen neuen Gemeinschaftsort zu schaffen. Das Engagement entsteht in diesem Zusammenhang aus der Identifikation mit dem Ort heraus (Weitkamp & Steffenhagen-Koch 2015: 283-285).

Die beiden Autorinnen benennen in ihrer Studie darüber hinaus die Schlüsselrolle der Kommune und knüpfen dabei an die local Governance-Perspektive an. Es wird zudem deutlich, dass gemeinwohlorientierte Leerstandsprojekte nur gelingen, wenn eine engagierte Dorfgemeinschaft das Projekt langfristig trägt (Weitkamp & Steffenhagen-Koch 2015: 286).

Steffenhagen-Koch und Weitkamp (2015b: 72) betonen, dass Leerstandsprojekte oft in gesellschaftlichen Kontexten entstehen, in denen eine starke dörfliche Gemeinschaft festgestellt werden kann. Dieses lässt ein hohes Verantwortungsgefühl und eine erhöhte Engagementbereitschaft entstehen, was für die Projektentwicklung unerlässlich ist. Danielzyk et al. (2016: 30) schließen sich diesen Erkenntnissen an und betonen, dass durch das vermehrte Auftreten struktureller Leerstände, ein oft auf ein bestimmtes ortsbildprägendes Gebäude gerichtetes Engagement für dessen Um- und Wiedernutzung ausgelöst wird, mit der Motivation einen Ort für die Gemeinschaft zu schaffen.

6 Methodik

6.1 Strukturierte Literaturrecherche

Um die in der Einleitung formulierten Forschungsfragen umfassend beantworten zu können, wurde zunächst eine strukturierte Literaturrecherche durchgeführt, um eine wissenschaftlich fundierte Grundlage zu generieren und das Forschungsfeld vorab zu strukturieren.

Strukturierte Literaturanalysen sind zentraler Bestandteil des wissenschaftlichen Arbeitens und ein bewährtes Instrument zur transparenten Sammlung und Ordnung einer größeren Anzahl an Publikationen in einem festgelegten Forschungsbereich (Kaufmann 2021: 72, 73).

Je nach Interesse können auf dieser Grundlage neue Argumentationsketten gebildet werden und vorher nicht erkennbare Zusammenhänge unterschiedlicher Forschungsbeiträge identifiziert werden. Aber auch für die Vorbereitung der empirischen Datenerhebung eignet sich die Literaturanalyse, indem zentrale Kernthemen identifiziert und Faktoren abgeleitet werden (Kaufmann 2021: 74, Heß 2021: 127).

Letzteres ist auch das Ziel der in dieser Arbeit durchgeführten Literaturanalyse, wobei ein Überblick über bisherige Erkenntnisse im Bereich der kommunalen Unterstützung von bürgerschaftlichem Engagement verschafft werden soll. Die identifizierten Faktoren bilden eine wichtige Grundlage für die Leitfäden (Kapitel 6.2.3) und ermöglichen eine vergleichende Betrachtung kommunaler Fördermöglichkeiten im allgemeinen Kontext und im spezifischen Kontext der Leerstandsaktivierung.

Eine Literaturanalyse zum Thema kommunale Engagementförderung in der Leerstandsaktivierung war aufgrund der geringen Publikationszahl nicht möglich.

Zu Beginn der Literaturanalyse wird der Forschungsgegenstand festgelegt. Dies beinhaltet die Methode und die genaue Bestimmung der Forschungsfrage, um Zeithorizont, Relevanz und Ziel der Literaturanalyse festzulegen sowie die anschließende Generierung von Stichworten und die Formulierung von Einschlusskriterien (Kaufmann 2021: 73).

Für die vorliegende Arbeit soll mithilfe der Literaturanalyse folgende Frage beantwortet werden: *Welche Fördermöglichkeiten wurden in der Forschung identifiziert, mit dessen Hilfe Kommunen das bürgerschaftliche Engagement bestmöglich unterstützen können?*

Unter Berücksichtigung des Arbeitsaufwands im Kontext der begrenzten zeitlichen Ressourcen und vor dem Hintergrund, dass auch die Aktualität des Themas eine Rolle spielt, wurden zur Analyse Publikationen aus den letzten 15 Jahren (2010-2025) betrachtet. Die Publikationssprache beschränkt sich, aufgrund der Sprachkenntnisse auf Deutsch und Englisch.

Folgende Stichworte und Stichwort-Kombinationen wurden für die Suche nach deutschsprachigen Publikationen verwendet: *Kommunen UND Engagementförderung, ODER Engagementpolitik*. Auf ein zusätzliches Stichwort bezüglich des ländlichen Kontextes musste aufgrund der geringen Ergebnisse verzichtet werden.

Für die Identifizierung relevanter englischsprachiger Publikationen wurden folgende angepasste Stichwörter verwendet: *civic engagement OR citizen engagement AND support OR promote AND local government*. Auch wenn es im Englischen keine einheitliche Bezeichnung für das bürgerschaftliche Engagement gibt, schreibt Morse (2012: 80-81), dass sich *citizen* oder *civic engagement* in der englischsprachigen Debatte durchgesetzt hat.

Die aufgelisteten Stichworte müssen im Titel oder Abstract der Publikation vorkommen.

Abschließend werden die für die systematische Literaturanalyse relevanten Publikationsarten festgelegt (Kaufmann 2021: 73). Die Publikationstypen sollen für die Beantwortung der Frage möglichst weit gefasst werden. Eine erste grobe Recherche hat gezeigt, dass es sich bei dem genannten Thema um ein sehr praxisnahes Forschungsfeld handelt. Um dies zu berücksichtigen, werden Artikel in wissenschaftlichen Zeitschriften, Monographien, Sammelwerke, empirische Studien, Arbeitspapiere und auch Handbücher in die Recherche eingeschlossen.

In einem zweiten Schritt folgt die Festlegung einer Suchstrategie, um die relevanten Studien identifizieren zu können. Dafür werden passende Datenbanken ausgewählt, welche mit den zuvor festgelegten Schlüsselwortkombinationen durchsucht werden.

Wie in Kapitel 5.1.1 deutlich wurde, handelt es sich bei dem Thema Engagement um ein interdisziplinäres Forschungsfeld. Vor diesem Hintergrund wurden folgende interdisziplinäre, verlagsübergreifende Literaturdatenbanken ausgewählt: *Google Scholar*, *Science Direct* und *JSTOR*. Wissenschaftliche Datenbanken ermöglichen die Identifizierung von internationalen wissenschaftlichen Studien (Kaufmann 2021: 78).

Zudem wurden Publikationen von zentralen Netzwerken und Institutionen im Bereich der Engagementförderung durchsucht. Bei diesem Vorgehen wurde sich an der Literaturanalyse von Eckes et al. (2019) orientiert, welche die Publikationen von relevanten Institutionen und Netzwerken zu den Themen Engagementförderung, Demokratiestärkung und ländlicher Raum durchsucht haben.

Es wurden folgende relevante Netzwerke und Institutionen identifiziert: *DSEE - Deutsche Stiftung für Engagement und Ehrenamt*, *BBE - Bundesnetzwerk Bürgerschaftliches Engagement*, *Wegweiser Bürgergesellschaft*, *Bertelsmann-Stiftung*, *Thünen-Institut*, *Schader Stiftung*, *IRS - Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung*.

Die auf diese Weise identifizierten Artikel wurden zunächst über das Abstract gesichtet und anschließend ggf. vollständig gelesen und hinsichtlich der Fragestellung analysiert.

Es wurden insgesamt 25 Publikationen identifiziert. Die identifizierten Faktoren sind in Tabelle 1 aufgelistet. Im Literaturverzeichnis findet sich eine separate Liste mit den analysierten Studien, inklusive der in der Tabelle 1 genutzten Nummerierung.

Tabelle 1: Identifizierte Faktoren für eine kommunale Unterstützung

Kategorie (-Unterkategorie)	Nummern der Studien
Interne Prozesse und Strukturen in der Kommunalverwaltung <ul style="list-style-type: none"> - Klare Zuständigkeiten/kommunale Stabsstellen - Ressortübergreifende Zusammenarbeit - Interne Weiterbildungen 	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 19, 21, 23, 24, 25
Aufbau von Netzwerken <ul style="list-style-type: none"> - mit weiteren engagementfördernden Akteur*innen - mit der Landes- und Bundesebene - zwischen den engagierten Akteur*innen 	1, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 23, 24, 25
Aufbau einer Kooperationsstruktur	1, 3, 5, 9, 11, 12, 16, 18, 21, 20, 22, 24
Anerkennung und Wertschätzung	1, 3, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 16, 17, 20, 25
Fachliche Beratung/ Bereitstellung und Vermittlung von Weiterbildungs- und Schulungsmöglichkeiten	1, 6, 9, 10, 12, 16, 18, 24
Infrastrukturelle Unterstützung <ul style="list-style-type: none"> - Räumlichkeiten - Equipment 	1, 10, 14, 15, 24, 25
Finanzielle Unterstützungen <ul style="list-style-type: none"> - Vermittlung/Gewährleistung von Fördergeldern 	12, 14, 15, 16

Quelle: Eigene Recherche und Zusammenstellung

Es muss darauf verwiesen werden, dass die heterogene Nutzung des Begriffes *bürgerschaftliches Engagement* die Identifizierung der relevanten Studien erschwert hat. Da es sich bei der Engagementforschung um ein interdisziplinär ausgerichtetes Forschungsfeld handelt, sind die Studien außerdem oft in unterschiedlichen Kontexten entstanden und weisen auch in Bezug auf die Wissenschaftlichkeit Unterschiede auf, was die Vergleichbarkeit zusätzlich erschwert. Da die Literaturanalyse jedoch nicht den Kern der vorliegenden Arbeit darstellt, können die Einschränkungen vernachlässigt werden.

6.2 Empirische Datenerhebung

6.2.1 Leitfadengestützte Experteninterviews

Die zentrale Methode der Arbeit besteht aus der Erhebung empirischer Daten. Die in Kapitel 1.3 ausformulierte Fragestellung: *Wie können die Kommunalverwaltungen bürgerschaftliches Engagement bei der Leerstandsaktivierung in ländlichen Ortskernen bestmöglich unterstützen?*, legt eine qualitative Datenerhebung nahe.

Dies ergibt sich aus dem Ziel, ein tiefergehendes Verständnis der Funktionsweisen, Herausforderungen und Erfolgsfaktoren von bürgerschaftlichen Initiativen bei der gemeinwohlorientierten Leerstandsaktivierung zu erhalten, wobei individuelle Erfahrungen näher beleuchtet werden sollen.

Zur Beantwortung der Forschungsfrage wurde vor diesem Hintergrund das leitfadengestützte Experteninterview als quantitative Forschungsmethode ausgewählt. Diese Methode eignet sich für das dargelegte Forschungsinteresse in besonderem Maße, da die leitfadengestützten Interviews es den Forschenden ermöglichen, alltägliches Handlungswissen und wissenschaftliches Wissen zu rekonstruieren. Durch einen zuvor festgelegten Leitfaden (Kapitel 6.2.3) wird das Gespräch grob themengeleitet strukturiert und lässt den Befragten gleichzeitig größtmögliche Freiheiten bei der Beantwortung. Nach dem Prinzip *so offen wie möglich, so strukturiert wie nötig* wird das Expertenwissen im Kontext des Forschungsinteresses eingegrenzt und bietet trotzdem Raum für unvorhergesehene Aspekte und die subjektive Entfaltung des Interviewten (Helfferich 2022: 876).

Experten sind dabei Personen, welche spezialisiertes Sonder- oder auch Rollenwissen besitzen. Bei diesem Wissen kann es sich um Insiderwissen, Deutungswissen oder auch um Handlungswissen handeln, welches die Personen über eine formale Ausbildung und eine damit zusammenhängende Berufsrolle oder auch durch vertiefte Erfahrungen durch außerberufliches Engagement erlangt haben (Helfferich 2022: 887-888). Helfferich (2022: 877-878) betont dabei, dass die Interviews nicht den Anspruch verfolgen, objektive Texte zu produzieren. Vielmehr soll die subjektive Wahrheit der Akteur*innen rekonstruiert werden, wobei auch die Bedingungen der Gesprächssituation einen Einfluss auf das Gesagte haben. Diese Bedingungen muss der Forschende nichtsdestotrotz bewusst reflektieren und die Interviews müssen vor dem Hintergrund des spezifischen Entstehungskontextes und unter Berücksichtigung der Interaktion zwischen Interviewer und Interviewten ausgewertet werden.

Ziel der vorliegenden Arbeit ist es, in diesem Kontext mithilfe von Experteninterviews auf Erfahrungen basierendes Handlungswissen zu generieren und dies anschließend zu systematisieren und zu analysieren (Hofmeister & Kanning 2021: 192).

6.2.2 Auswahl der Interviewpartner und Projektbeispiele

Um einen praxisnahen Einblick zu erhalten, wurden zunächst überregionale Akteure bzw. Vereine befragt, die bereits verschiedene gemeinwohlorientierte Leerstandsprojekte begleitet haben und durch die Arbeit mit zivilgesellschaftlichen und kommunalen Akteur*innen einen großen Erfahrungsschatz aufweisen. Die Initiativen sollten in diesem Zusammenhang einen übergeordneten und differenzierten Blick auf die Bedeutung und Möglichkeiten der kommunalen Unterstützung bei der gemeinwohlorientierten Leerstandsaktivierung geben. Vor diesem Hintergrund konnte der bereits in Kapitel 4.2 erwähnte Verein *LeerGut-Agentinnen und -Agenten e.V.* und das Programmbüro *Pro Loco - Projektberatung Gute Orte*, als Gesprächspartner gewonnen werden.

Die LeerGut-Agentinnen und -Agenten e.V. sind seit 2018 aktiv und bieten in Thüringen ein Netzwerk von Wissens- und Erfahrungsträgern und Ansprechpersonen. Der im Jahr 2023 gegründete Verein besteht aus Expert*innen im Umgang mit leerstehenden Häusern. Sie wollen die gemeinwohlorientierte Leerstandsaktivierung fördern und bezeichnen leerstehende Immobilien in diesem Kontext als *LeerGut*, um die positive Bedeutung als wertvolle Ressource für die Regionalentwicklung zu betonen. Der Verein begleitet und unterstützt engagierte Projektinitiator*innen von der anfänglichen Projektplanung an.

Das Leitfadeninterview wurde mit den beiden Vereinsmitgliedern Marco Luca Reusch und Robert Anton geführt. Marco Luca Reusch gehört zum Vorstand des Vereines, ist Architekt und Leerstandslotse. Seine Schwerpunkte liegen im Bereich Nutzungs- und Betreiberkonzept, Raumprogramm, Bau, Architektur, Denkmal und Dorfentwicklung. Der zweite Gesprächspartner, Robert Anton, verstärkt das Team als Architekt.

Pro Loco - Projektberatung Gute Orte GmbH ist ein Programmbüro aus Nordrhein- Westfalen mit dem Ziel, Projekte und engagierte Menschen, die die Kultur und Stadtentwicklung vorantreiben, ganzheitlich zu beraten und zu unterstützen. Im Auftrag des Ministeriums für Kultur und Wissenschaft NRW begleitet Pro Loco dabei geförderte Leerstands-Entwicklungsprojekte.

Dazu gehört *Management Initiative ergreifen*, ein Projekt zur kooperativen Projektentwicklung, das bürgerschaftliches Engagement und Stadterneuerung verknüpft, sowie die Förderung *Dritte Orte*, bei der kulturelle Begegnungsorte durch die örtliche Bevölkerung geschaffen werden. Zu den Handlungsfeldern gehört zudem das Durchführen von Workshops und Veranstaltungen, Kommunalberatungen und das Erstellen von Machbarkeitsstudien.

Der Gesprächspartner Tobias Bäcker ist Geschäftsführer von Pro Loco und gleichzeitig ehrenamtlich im Vorstand des Dritten Ortes Rohrmeisterei in Schwerte, wodurch er langjähriges theoretisches und praktisches Wissen vereint.

Darüber hinaus wurden leitfadengestützte Experteninterviews mit Praxisakteuren von konkreten gemeinwohlorientierten Leerstandsprojekten geführt. Dies ermöglicht es, einen tiefergehenden und persönlichen Einblick in die jeweilige individuelle Projektentwicklung zu erhalten. Es wurden Interviews mit Akteuren aus sechs Projekten geführt.

Dabei wurden insgesamt drei Gespräche mit den jeweiligen kommunalen Vertretern und drei Gespräche mit den Sprechern der engagierten Bürger*innen geführt. Dies ermöglicht es, die verschiedenen Erfahrungen und Perspektiven beider Parteien einzufangen. Die zuvor festgelegte Anzahl von sechs Projektbeispielen ermöglicht außerdem eine komparative Betrachtung und ist gleichzeitig im Rahmen einer Masterarbeit umsetzbar.

Die Auswahl der Fallbeispiele erfolgte nach mehreren Kriterien. Im Fokus stand zunächst die zentrale Rolle des bürgerschaftlichen Engagements. Die Projekte sollen durch die Motivation der engagierten Bürger*innen initiiert, umgesetzt und betrieben werden.

Da die vorliegende Arbeit einen Beitrag zur nachhaltigen Stärkung und Belebung ländlicher Ortskerne beitragen will, wurden außerdem ausschließlich ländlich geprägte Orte ausgewählt. Dabei wurde sich an der in Kapitel 2.2 vorgestellten Typisierung ländlicher Räume von Küpper (2016) orientiert. Ob die jeweiligen Ortschaften bzw. Gemeinden ländliche Strukturen aufweisen, wurde zudem in einem zweiten Schritt individuell betrachtet. Innerhalb des Dorfes sollte das Projekt zentral im Ort bzw. im Ortskern liegen. Das neue Nutzungskonzept muss zudem Aspekte der Gemeinwohlorientierung aufgreifen und den Ortskern in seiner Funktion als Identifikations- und Treffpunkt stärken (Kapitel 3.2). Vor diesem Hintergrund sollte das Bürgerprojekt außerdem bereits umgesetzt und die neue Nutzung in Betrieb sein. Dies ermöglicht es, die Projektentwicklung und Zusammenarbeit zwischen den Kommunen und Bürger*innen retrospektiv zu analysieren. Gleichzeitig sollte die Nachnutzung noch aktiv sein, um einen aktuellen und aktiven Austausch mit den Akteur*innen zu gewährleisten. Als Grundlage für die Auswahl passender Projektbeispiele diene eine zuvor durchgeführte umfassende Recherche.

Um die Suche dabei räumlich einzuschränken und eine bessere Vergleichbarkeit, insbesondere in Bezug auf die Fördermöglichkeiten, zu gewährleisten, wurde sich dabei auf Niedersachsen beschränkt.

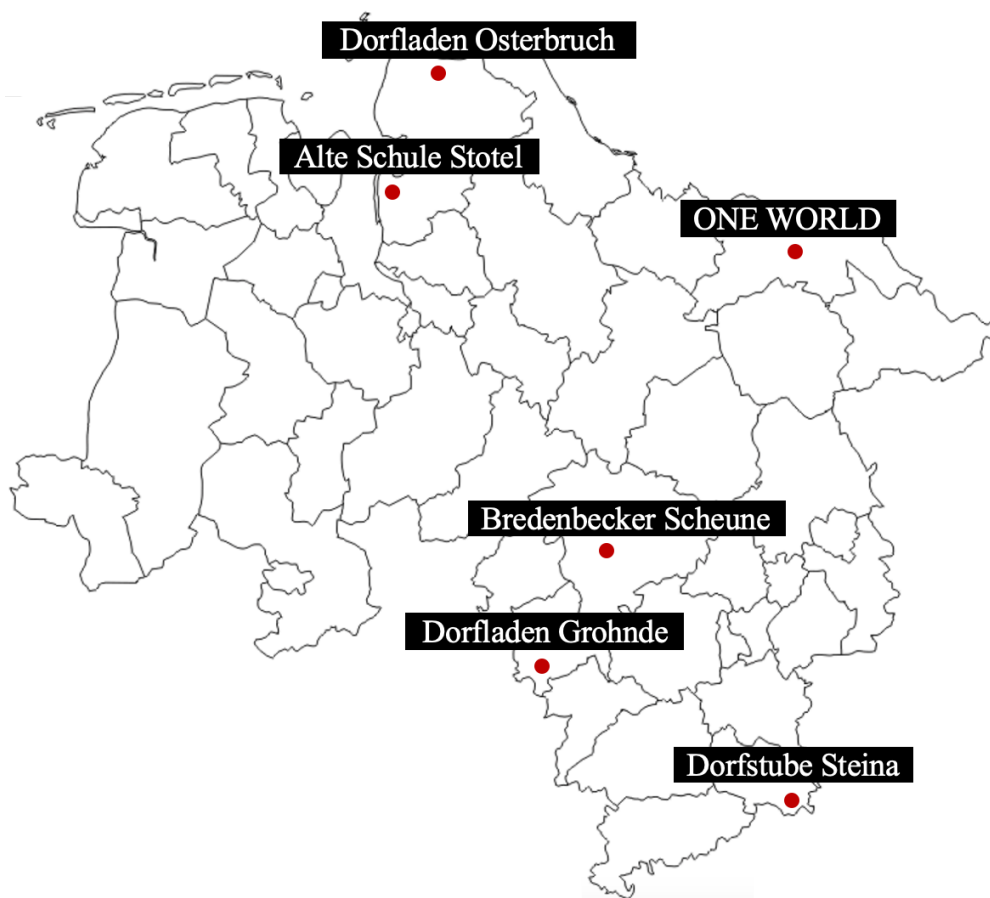
Durchsucht wurden die Projektsammlungen vom *Netzwerk Zukunftsorte*, den *LeerGut-Agentinnen und -Agenten*, *Initiative ergreifen* und *Neulandgewinner*. Gleichzeitig wurden Modellvorhaben, welche im Rahmen des Bundesprogramms *Ländliche Entwicklung und Regionale Wertschöpfung* durchgeführt wurden, und *Modellvorhaben zur ländlichen Entwicklung* vom Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz durchsucht. Vervollständigt wurde die Recherche mit Hilfe einer Google-Suche mit folgenden Schlagworten: *Leerstehende Immobilien/Gebäude*, *Leerstandsaktivierung*, *ländliche Entwicklung*, *ländliche Räume*, *Innenentwicklung*, *Bürgerinitiativen*. Auf dieser Grundlage und unter Berücksichtigung der genannten Kriterien wurde eine Liste mit Projekten in Niedersachsen zusammengetragen (siehe Anhang). Darauf aufbauend wurden kommunale und ehrenamtliche Akteur*innen angefragt, wobei verschiedene Nutzungskonzepte und Gemeinden ausgewählt wurden. Sämtliche Gesprächspartner waren bereits zu Beginn der Projektplanung involviert bzw. im Amt. Tabelle 2 zeigt eine Übersicht der ausgewählten Projekte mit den jeweiligen Gesprächspartnern. Abbildung 4 zeigt die kartographische Verortung der Projekte.

Tabelle 2: Übersicht der befragten Leerstandsprojekte und Interviewpartner

Projekt	Person: Tätigkeit	Datum	Kennzeichen
Bredenbecker Scheune	Rainer Hahne: 1. Vorstandsvorsitzender im Dorfgemeinschaftsverein Bredenbeck e.V. Thomas Behr: 2. Vorstandsvorsitzender im Dorfgemeinschaftsverein Bredenbeck e.V.	08.04.25	EA_Bredenbeck
Dorfstube Steina	Frank Kellner: Kommunalpolitiker, Ortsbürgermeister Steina seit 2007	10.04.25	KA_Steina
ONE WORLD	Jens Thomsen: Vorstand und Vorsitzender bei ONE WORLD Ostheide e.V.	21.03.25	EA_Reinstorf
Alte Schule Stotel	Detlef Wellbrock: Kommunalpolitiker, Gemeindebürgermeister Loxstedt seit 2006	29.04.25	KA_Stotel
Dorfladen Osterbruch	Peter von Spreckelsen: Kommunalpolitiker, Politologe Gemeindebürgermeister Osterbruch seit 2001, Gründungsmitglied des Dorfladens	08.05.25	KA_Osterbruch
Dorfladen Grohnde	Hubert Henning: Hauptgesellschafter und Dorfladenbetreiber	08.05.25	EA_Grohnde

Quelle: Eigene Darstellung

Abb. 4: Kartographische Verortung der Leerstandsprojekte in Niedersachsen



Quelle: Eigene Darstellung

6.2.3 Erstellung der Leitfäden

Für die Strukturierung der jeweiligen Experteninterviews wurden drei Leitfäden für die überregionalen Vereine, für die ehrenamtlichen Akteure sowie für die Kommunalvertreter erstellt, die den jeweiligen Erfahrungskontext der interviewten Gruppe reflektieren. Leitfäden können als Instrument der Datenerhebung verstanden werden, mit dessen Hilfe die Forschungsfragen in Interviewfragen übersetzt werden. Das Untersuchungsinteresse wird dabei in den Kontext des Interviewten übertragen, sodass dieser in der Lage ist, die Informationen zu liefern (Kaiser 2021: 68).

Bei der inhaltlichen Strukturierung der Leitfäden wurde sich unter anderem an der zuvor durchgeführten Grundlagenrecherche und den Ergebnissen der Literatursauswertung orientiert. Gleichzeitig war es das Ziel, einer für den Gesprächspartner nachvollziehbaren Argumentationslogik zu folgen, indem zunächst allgemeinere und anschließend spezielle Aspekte abgefragt wurden, um einen natürlichen Gesprächsverlauf zu ermöglichen (Kaiser 2021: 65).

Die jeweiligen Leitfäden wurden zudem in einem zweiten Schritt an den konkreten Interviewpartner angepasst, um auf im Vorfeld recherchierte Besonderheiten eingehen zu können.

Leitfäden können je nach Forschungsinteresse unterschiedlich stark strukturiert sein. Während stark strukturierte Leitfäden möglicherweise die Vielfalt der Antworten einschränken, sorgt eine Strukturierung auch dafür, dass für die Forschung wichtige Aspekte vertieft werden. (Helfferich 2022: 881-882). Da die kommunale Unterstützung bei der gemeinwohlorientierten Leerstandsaktivierung ein noch weitestgehend unerforschtes Forschungsfeld ist, wurden die Leitfäden möglichst offen formuliert, um auch neue, im Vorfeld unbekannte Faktoren aufnehmen zu können. Kritische Fragen, die die Herausforderungen und Konflikte in Bezug auf die Zusammenarbeit betreffen, wurden bewusst ans Ende gesetzt, damit die Interviewsituation insgesamt nicht beeinflusst wird (Wassermann 2015: 60).

6.2.4 Durchführung und Verschriftlichung der Experteninterviews

Die Gesprächspartner wurden zwischen dem 6. März und dem 15. April 2025 per Mail angefragt (siehe Anhang). Bestandteil der Mail war die transparente Darlegung des Forschungsinteresses, der Zweck und Inhalt der Forschung sowie die Rahmenbedingungen, unter denen das Interview durchgeführt werden sollte (Kaiser 2021: 56). Auch wurde der Zugang zu den Forschungsergebnissen in Aussicht gestellt, um die Motivation der angefragten Interviewpartner zu steigern (Wassermann 2015: 57). Sämtliche Gespräche wurden aufgezeichnet, um einen Informationsverlust und Verzerrungen durch retroperspektive Erinnerungen zu verhindern und gleichzeitig eine entspannte Interviewführung, eine erleichterte Auswertung und die Nutzung von wörtlichen Zitaten zu ermöglichen (Kuckartz 2018: 165). Zu Beginn der Interviews wurde ein mündliches Einverständnis zur Aufzeichnung eingeholt.

Die Interviewdauer variierte zwischen 36 und 65 Minuten. Ein Großteil der Interviews wurde online über Zoom durchgeführt. Das Interview mit den engagierten Vertretern der Bredenbecker Scheune wurde auf Wunsch der Gesprächspartner face to face durchgeführt.

Zur Vorbereitung der qualitativen Inhaltsanalyse (Kapitel 6.3) wurden die Interviews vollständig und wortwörtlich transkribiert. Dabei wurde sich an den Transkriptionsregeln für die computerunterstützte Auswertung nach Kuckartz orientiert.

Sprachliche Aspekte, wie kurze Pausen oder Versprechungen wurden ausgelassen, da diese für die qualitative Analyse nicht relevant sind. Die Sprache wurde ggf. leicht geplättet, das heißt an das Schriftdeutsch angenähert. Satzformen und genutzte Artikel wurden, auch wenn sie Fehler aufweisen, beibehalten. Längere Pausen oder Störungen wurden markiert (Kuckartz 2018: 167). Die Transkription wurde computergestützt mithilfe der Software MAXQDA durchgeführt. In der Ergebnisdarstellung, Kapitel 7, wurden die direkten und indirekten Zitate der Interviewpartner durch die Kürzel *EA* (engagierter Akteur) und *KA* (kommunaler Akteur) abgekürzt und in Kombination mit der jeweiligen Ortschaft angegeben, um eine direkte Zuordnung zu ermöglichen. Die Interviews mit den Vertretern der LeerGut-Agentinnen und -Agenten e.V. und von Pro Loco wurden mit der Bezeichnung *Vertreter* und der verkürzten Bezeichnung der Institution angegeben.

6.3 Qualitative Inhaltsanalyse

Die Auswertung der transkribierten Interviews erfolgte nach den Prinzipien der strukturierenden qualitativen Inhaltsanalyse nach Kuckartz, dessen Analyseverfahren neben der Inhaltsanalyse nach Mayring zu den gängigsten Analyseverfahren gehören. Mayrings Ansatz, welcher den Begriff der qualitativen Inhaltsanalyse in den 1980er Jahren mit seiner Publikation *Qualitative Inhaltsanalyse Grundlagen und Techniken* wieder bekannt gemacht hat, zeichnet sich insbesondere durch eine methodische Kontrolliertheit und Regelgeleitetheit aus, wobei die Bildung und das Auszählen der Kategorienhäufigkeit im Fokus stehen. Kuckartzs Fokus liegt hingegen auf der Analyse nach der Codierphase, wodurch eine stärker qualitative und hermeneutische Perspektive eingenommen wird.

Dieses Vorgehen eignet sich besonders für die detaillierte Analyse sowie fallorientierte Perspektive und somit auch für die vorliegende Arbeit. Darüber hinaus ergänzte Kuckartz seine qualitative Inhaltsanalyse durch die Computerunterstützung (Kuckartz 2018: 5-6).

Bei der strukturierenden qualitativen Inhaltsanalyse nach Kuckartz handelt es sich um ein mehrstufiges Verfahren der Kategorienbildung und Codierung, wobei primär die induktive, aber auch eine deduktive Kategorienbildung sowie die Kombination aus beiden möglich ist. Das Ziel ist die Erzeugung einer inhaltlichen Strukturierung der Daten. Dies gelingt interaktiv, also durch das mehrmalige Durchlaufen der Analyse zur Verbesserung und Verfeinerung der Ergebnisse (Kuckartz 2018: 97-100).

Zu Beginn der Auswertung findet eine initiierende Textarbeit statt. Dabei werden alle aufgezeichneten Interviews erneut gehört, zentrale Textstellen markiert und Besonderheiten und Anmerkungen notiert.

Die zweite Phase umfasst ein grobes Codieren entlang von Hauptkategorien, welche aus den Forschungsfragen oder auch den genutzten Leitfragen abgeleitet werden können.

In einem weiteren Schritt werden die Hauptkategorien ausgewählt und die entsprechenden Textstellen werden in einer Tabelle zusammengestellt bzw. gegenübergestellt. Die Hauptkategorien werden anschließend am Material induktiv weiterentwickelt und ausdifferenziert, um das Material weiter zu ordnen. Es gilt das Kriterium der Sparsamkeit und Übersichtlichkeit, da größere Mengen an Unterkategorien durch ihre Komplexität besonders fehleranfällig sind. Dabei können einzelne Textstellen auch mehreren Kategorien bzw. Unterkategorien zugeordnet werden. Damit ein codiertes Segment auch außerhalb des Kontextes verständlich bleibt, werden in der Regel Sinneinheiten und mindestens ein vollständiger Satz codiert. In der fünften Phase erfolgt ein erneuter Codierdurchgang, wobei das ausdifferenzierte Kategoriensystem am Material angewendet wird. Abschließend werden bei einem erneuten Durchgang Zusammenhänge zwischen den Kategorien erkannt und die Ergebnisse visualisiert (Kuckartz 2018: 101-105).

Die Auswertung und Codierung der Transkripte erfolgte softwaregestützt mit Hilfe von MAXQDA. Die Software stellt Funktionen zur Erfassung und Verarbeitung zur Verfügung und eignet sich insbesondere für die qualitative Auswertung von Interviewtranskripten. Gleichzeitig orientiert sich Kuckartz, als Erfinder der QDA-Software, in seinem Vorgehen ebenfalls an dieser Software. Ein besonderer Vorteil von MAXQDA besteht zudem darin, dass die Textstellen durch das Setzen von Zeitmarken mit den Audiostellen verbunden sind. Die kodierten Textstellen können so leicht einer erneuten Prüfung unterzogen werden und stets im Kontext der Befragungssituation bewertet werden (Kaiser 2021: 133-135).

7 Ergebnisse

7.1 Beschreibung der befragten Leerstandsprojekte

7.1.1 Bredenbecker Scheune

Ort: Einwohner	Bredenbeck: 3230 Einwohner
Frühere Nutzung	Landwirtschaftlicher Betrieb, Scheune
Neue Nutzung	Dorfgemeinschaftshaus, Kulturzentrum
Initiator*innen	Projekt aus der Dorfgemeinschaft heraus, Kernkreis bestehend aus sieben engagierten Anwohner*innen
Projektbeginn	2012
Organisationsform	Verein: Dorfgemeinschaftsverein Bredenbeck e.V.
Gebäudeeigentümer	Dorfgemeinschaftsverein Bredenbeck, Kauf von privaten Eigentümern (2016)
Finanzierung	ZILE-Förderprogramm, Bule-Modellprojekte, Spenden, Eigenmittel, Kredite von Anwohner*innen, Pachteinnahmen, Mieteinnahmen, Veranstaltungen

Bredenbeck ist ein Ort in der Gemeinde Wennigsen und liegt am nordöstlichen Rand des Deisters, einem ausgewiesenen Naherholungsgebiet. Die Region ist laut Küpper (2016: 26) insgesamt nicht ausschließlich als ländlich einzustufen. Das Raumgliederungssystem des BBSR klassifiziert die Gemeinde als kleinstädtischen/dörflichen Raum innerhalb einer Metropolregion (BBSR o.J.a).

Die individuelle Betrachtung der Ortschaft zeigt ebenfalls, dass Bredenbeck zentrale ländliche Strukturen aufweist, die sich auch in der Projektentwicklung widerspiegeln.

Laut dem Dorfgemeinschaftsverein Bredenbeck (2025) weist die Ortschaft eine starke Überalterung auf. Auch der Zensus 2022 verzeichnet eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung und mit 13,4% einen überdurchschnittlichen Anteil von über 75-Jährigen (Statistisches Bundesamt 2022a, Statistisches Bundesamt 2022b).

In den letzten Jahren kam es in Bredenbeck zu vermehrten Schließungen, wie dem Reisebüro und einem von zwei Supermärkten, wodurch ein Downgrading-Prozess in der örtlichen Wirtschaft einsetzte. Gleichzeitig verlor die Dorfgemeinschaft Bredenbeck ihre zentralen Begegnungs- und Versammlungsräume, nachdem die drei letzten verbliebenen Gaststätten und Kneipen bis zum Jahr 2013 geschlossen wurden. Daraufhin fasste ein Kreis von sieben engagierten Bewohner*innen den Entschluss, den Dorfgemeinschaftsverein Bredenbeck und ein neues Dorfgemeinschaftshaus zu gründen, um die lokale Gemeinschaft zu aktivieren und einen neuen Treffpunkt zu schaffen. Verwirklicht wurde dieser Wunsch in einem ortsbildprägenden Baudenkmal im Bredenbecker Ortskern, welches der Verein im Jahr 2016 erwerben konnte (EA_Bredenbeck).

Die darauffolgenden Jahre waren von Bau- und Sanierungsmaßnahmen geprägt. Mit 9000 Stunden ehrenamtlicher Hilfe und Gesamtkosten von 1,5 Millionen Euro konnte die Bredenbecker Scheune 2020 eröffnet werden. Entstanden sind ein Veranstaltungssaal, eine Gastronomie und verschiedene Räume im oberen Stockwerk, die durch die Kommune als Pächter genutzt werden. Der laufende Betrieb als Gemeinschafts- und Veranstaltungszentrum gelingt durch die Etablierung von verschiedenen Arbeitskreisen, wie dem Bau-, Veranstaltungs- und Technik-Team. Die Funktion der Bredenbecker Scheune geht mittlerweile über die eines Dorfgemeinschaftshauses hinaus und ist mit den vielfältigen Kulturveranstaltungen der zentrale Punkt des Ortes (EA_Bredenbeck).

7.1.2 Dorfstube Steina

Ort: Einwohner	Steina: 556 Einwohner
Frühere Nutzung	Lesehalle
Neue Nutzung	Dorfzentrum mit multifunktionalen Gemeinschaftsräumen
Initiator*innen	Projekt aus der Dorfgemeinschaft heraus, Förderverein
Projektbeginn	2016
Organisationsform	/
Gebäudeeigentümer	Gemeinde Bad Sachsa
Finanzierung	LEADER-Förderung inkl. Gemeindebeteiligung

Steina ist ein Kurort und Ortsteil der Gemeinde Bad Sachsa und liegt am südlichen Rand des niedersächsischen Harzes, 50 km von Göttingen entfernt. Der Kreis ist insgesamt sehr ländlich geprägt und weist eine weniger gute sozioökonomische Lage auf (Küpper 2016: 10, 26). Dies spiegelt sich auch in der demographischen Entwicklung wider. In der Gemeinde Bad Sachsa lässt sich nach dem Zensus 2022 zwischen 2011 und 2022 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 3,8% ausmachen (Statistisches Bundesamt 2022a).

Mit knapp 16,5% liegt der Anteil der 75-Jährigen in der Gemeinde weit über dem deutschlandweiten Durchschnitt von knapp 11% (Statistisches Bundesamt 2022b).

Im Ortsteil Steina konnte zwischen 1980 und 2011 ein Rückgang von 14% der Bevölkerung verzeichnet werden (Steinführer et al. 2012: 32).

Diese Entwicklung schlägt sich laut dem Ortsbürgermeister Kellner auch in der lokalen Vereinsstruktur nieder, da sich immer weniger Ehrenamtliche finden, die Aufgaben für die Gemeinschaft übernehmen wollen (KA_Steina). Die Ortschaft ist gleichzeitig von einer fehlenden Daseinsversorgung und sozialen Infrastruktur geprägt. Eine frühere Mehrzweckhalle mit der letzten lokalen Gaststätte ist insolvent gegangen.

Aus diesem Missstand heraus entwickelte ein Projektkreis aus Anwohner*innen die Idee, die ehemalige Lesehalle zu einem neuen Dorfzentrum mit multifunktionalen Gemeinschaftsräumen für die Bewohner*innen und Vereine umzunutzen (KA_Steina).

Die Immobilie bildet zusammen mit der Kirche, dem Kirchplatz und einem Jugendplatz den Ortskern von Steina, welcher mit Ausnahme der ehemaligen Lesehalle 2009 im Zuge einer Dorferneuerungsmaßnahme saniert und umgebaut wurde.

Der Vorsitzende des Fördervereins Steina übernahm nach mehrfachen Gesprächen das Projektmanagement. Mithilfe einer Förderungen durch LEADER gelang zwischen 2019 und 2020 eine Komplettsanierung des Gebäudes. Heute werden die Räume vielfältig für Veranstaltungen und Feiern genutzt, wobei Vereine die Räume kostenfrei und Privatpersonen die Dorfstube gegen eine Gebühr nutzen können.

Die Koordination wird vom Vorsitzenden des Fördervereins übernommen. Finanziert wird der laufende Betrieb durch die Mieteinnahmen und Spenden (KA_Steina).

7.1.3 ONE WORLD

Ort: Einwohner	Reinstorf: 1192 Einwohner
Frühere Nutzung	Gasthof
Neue Nutzung	Kulturzentrum, Veranstaltungsort, inklusiver Treffpunkt
Initiator*innen	Engagierter Akteur aus dem näheren Umkreis
Projektbeginn	2017
Organisationsform	Verein: ONE WORLD Ostheide e.V.
Gebäudeeigentümer	Privatbesitz
Finanzierung	Lotto Stiftung, Kommunale Fördermittel

Das Dorf bzw. die Gemeinde Reinstorf liegt östlich von Lüneburg in der Ostheide. Die Gemeinde lässt sich nach dem Thünen Institut als eher ländlich, mit einer weniger guten sozioökonomischen Lage einordnen (Küpper 2016: 26).

Die Gemeinde steht vor großen demographischen und infrastrukturellen Herausforderungen. Der Zensus verzeichnete zwischen 2011 und 2022 einen Bevölkerungsrückgang von 6,5% (Statistisches Bundesamt 2022a). Die Gemeinde ist außerdem von einem verstärkten Rückgang der jüngeren Bevölkerung geprägt. Die Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2035 liegt bei -8% (GEWOS - Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung 2018: 27, 29, 82).

In den letzten 25 Jahren hat sich das Ortsbild der Gemeinde stark gewandelt. Bauernhöfe wurden aufgegeben, die Schule, zwei von drei Gasthäusern, Geschäfte des täglichen Bedarfs und die Sparkasse mussten schließen.

Den Dorfmittelpunkt bilden heute die historische Kirche, inklusive Generationenhaus des Vereins für Heimatpflege e. V. sowie der lokale Schützen- und Sportverein. In einem der restaurierten Gutshäuser befindet sich heute ein Restaurant.

Mit dem Kulturzentrum ONE WORLD konnte Jens Thomsen einen weiteren stillgelegten Gasthof wiederbeleben. Die Projektidee entstand, nachdem Thomsen über persönliche Kontakte von der ungenutzten Immobilie erfahren hatte. Aufgrund seiner langjährigen Arbeit im Kulturbereich und seinem Engagement für Migrant*innen entstand die Idee, ein kulturelles Zentrum zu etablieren, welches örtlichen Vereinen und Anwohner*innen einen Treffpunkt bietet, lokalen Kulturschaffenden und interkulturellen Events eine Bühne gibt und Migrant*innen einen niederschweligen Zugang zum Arbeitsmarkt ermöglicht (EA_Reinstorf). Heute finden in dem ehemaligen Gasthof über 200 Veranstaltungen im Jahr statt. Dabei stehen verschiedene Akteur*innen, wie der lokale Theaterverein oder auch weltbekannte Jazzmusiker*innen auf der Bühne. Darüber hinaus wird das Zentrum auch von den Landfrauen, einem Seniorenkreis der Kirche oder auch für Vorträge und Familienfeiern vielfältig genutzt (EA_Reinstorf).

7.1.4 Alte Schule Stotel

Ort: Einwohner	Stotel: 2635 Einwohner
Frühere Nutzung	Grundschule
Neue Nutzung	Begegnungsstätte, Veranstaltungsort
Initiator*innen	Zusammenschluss mehrerer Dorfvereine, Projektführung: Bürgerverein
Projektbeginn	2006
Organisationsform	/
Gebäudeeigentümer	Gemeinde Loxstedt
Finanzierung	LEADER-Förderung, Mieteinnahmen, Veranstaltungen, Spenden

Stotel ist Teil der Gemeinde Loxstedt und liegt südlich von Bremerhaven. Das Dorf befindet sich in einer naturräumlichen Lage nahe der Nordsee und schließt südlich an das Naturschutzgebiet Stoteler Moor an. Loxstedt liegt in einer sehr ländlichen und weniger guten sozioökonomischen Region (Küpper 2016: 26). Der Bürgermeister berichtet, dass die Gemeinde durch hohe Gewerbesteuererinnahmen nichtsdestotrotz eine vergleichsweise gute finanzielle Lage aufweist (KA_Stotel). Die Gemeinde verzeichnete von 2011 bis 2022 einen Bevölkerungsrückgang von 4,1% (Statistisches Bundesamt 2022a). Der Anteil der über 75-Jährigen entspricht ungefähr dem deutschlandweiten Durchschnitt von 11% (Statistisches Bundesamt 2022b).

Das ursprüngliche Hafendorf ist geprägt von großen historischen Hofstellen und Wegen. Die Ortschaft besitzt eine Grundschule, einen Kindergarten, eine Gaststätte und inzwischen wieder einen kleinen Supermarkt. Auch Gemeinschaftseinrichtungen sind vorhanden.

Die Stoteler Dorfgemeinschaft ist mit zahlreichen Vereinen sehr engagiert und konnte in den letzten Jahren laut Bürgermeister Wellbrock viel bewegen. Trotzdem schlägt sich der demographische Wandel auch zunehmend in der Vereinsstruktur nieder (KA_Stotel).

Als die ehemalige Grundschule in Stotel 2005 aus der Nutzung fiel, entstand in der Dorfgemeinschaft der Wunsch, das identitätsstiftende Baudenkmal für die Gemeinschaft zu erhalten und gemeinwohlorientiert umzunutzen. Ein Zusammenschluss aus Stoteler Vereinen konnte im darauffolgenden Jahr mit der Unterstützung der Gemeinde das Gebäude übernehmen. In Eigenarbeit wurde die Alte Schule von den Vereinen bis zur Eröffnung im Jahr 2010 saniert und umgebaut. Der Umbau und eine spätere Heizungssanierung konnten durch LEADER-Mittel, inklusive Kofinanzierung der Gemeinde, realisiert werden (KA_Stotel). Seit 15 Jahren finanziert sich das Projekt über die Mieteinnahmen verschiedener Nutzer*innen und durch zahlreiche Kultur-veranstaltungen wie Konzerte, Lesungen oder Theateraufführungen.

7.1.5 Dorfladen Osterbruch

Ort: Einwohner	Osterbruch: 486 Einwohner
Frühere Nutzung	Lebensmittelgeschäft
Neue Nutzung	Dorfladen: Lebensmittelversorgung, Treffpunkt, Veranstaltungsort
Initiator*innen	Dorfgemeinschaft, Bürgermeister
Projektbeginn	2013
Organisationsform	Unternehmergeellschaft (UG)
Gebäudeeigentümer	Kommune
Finanzierung	Kommunale Mittel, Dorfgemeinschaft

Die Gemeinde Osterbruch liegt im Niederelbegebiet nahe der Nordsee und ist für seine naturräumliche Lage bekannt. Osterbruch ist Mitglied der Samtgemeinde Land Hadeln. Die nächste Großstadt ist in westlicher Richtung Bremen mit 60 km Entfernung. Die Region ist sehr ländlich geprägt und besitzt eine weniger gute sozioökonomische Lage (Küpper 2016: 26). Die Gemeinde selbst verfügt laut dem Bürgermeister aufgrund eines Windparks über eine ausgeglichene finanzielle Lage (KA_Osterbruch).

Laut dem Zensus 2022 hat die Gemeinde eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung von 1,25% (Statistisches Bundesamt 2022a). Knapp 12% der Bevölkerung ist über 75 Jahre alt (Statistisches Bundesamt 2022b).

Der Ort ist von einer starken Dorfgemeinschaft und aktiven Vereinsstruktur geprägt, wie der langjährige Bürgermeister von Spreckelsen berichtet (KA_Osterbruch). Die Ortsmitte bilden die Kirche und der von Bürger*innen betriebene Dorfladen. Angebote der Daseinsversorgung, wie ein Supermarkt, Bäcker und eine Grundschule mussten in der Vergangenheit schließen und auch die sozialen Treffpunkte, wie die Dorfkneipe und ein Kinderspielkreis, wurden aufgegeben.

Mit dem Wunsch, diesen Entwicklungen entgegenzuwirken und einen neuen, identitätsstiftenden Treffpunkt zu gestalten, entstand in der Gemeinde die Idee, gemeinsam einen Dorfladen einzurichten. Verwirklicht wurde das Projekt in einem ehemaligen Supermarkt, welcher einige Jahre zuvor schließen musste und sich durch seine zentrale Lage im Dorf besonders anbot. Nach zahlreichen Dorfversammlungen konnte die Gemeinde die Immobilie zwei Jahre später kaufen und dem Vorhaben zur Verfügung stellen. Der Umbau gelang durch die handwerkliche Unterstützung der Dorfgemeinschaft und durch die finanzielle Unterstützung der Gemeinde und zahlreichen stillen Gesellschafter*innen der gegründeten Unternehmergeellschaft. Seit der Eröffnung im Jahr 2016 bietet der ehrenamtlich betriebene Dorfladen neben regionalen Produkten einen zentralen Begegnungs- und Kommunikationsort mit vielfältigen Veranstaltungen (KA_Osterbruch).

7.1.6 Dorfladen Grohnde

Ort: Einwohner	Grohnde: 1120 Einwohner
Frühere Nutzung	Grundschule
Neue Nutzung	Dorfladen: Lebensmittelversorgung, Treffpunkt, Veranstaltungsort
Initiator*innen	Dorfgemeinschaft, Gemeinde
Projektbeginn	2011
Organisationsform	Unternehmergeellschaft (UG)
Gebäudeeigentümer	Dorfladen Grohnde, Kauf von der Gemeinde (2022)
Finanzierung	Kommunale Mittel, LEADER-Förderung, Dorfgemeinschaft, Mieteinnahmen

Grohnde ist ein Ortsteil der Gemeinde Emmerthal und liegt im Weserbergland zwischen Hameln, Bad Pyrmont und Bodenwerder. Die Region ist von einer weniger guten sozioökonomischen und eher ländlichen Lage geprägt (Küpper 2016: 26).

Die Gemeinde ist mit einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung konfrontiert (Statistisches Bundesamt 2022a). Der Anteil der über 75-Jährigen ist überdurchschnittlich (Statistisches Bundesamt 2022b).

Grohnde ist von einer finanziellen Schräglage sowie dem Wegfall der Daseinsvorsorge und der sozialen Infrastruktur geprägt. Dorfladenbetreiber Hubert Henning berichtet unter anderem von zwei Bäckern, einem Schlachter, einem Lebensmittelladen und mehreren Gaststätten, welche in den letzten Jahrzehnten schließen mussten (EA_Grohnde). Nachdem in Grohnde 2010 auch die Grundschule geschlossen wurde, suchte die Gemeinde gemeinsam mit den Bürger*innen nach einer neuen Nutzung. Bei einer Zukunftswerkstatt entstand die Idee, einen Dorfladen einzurichten, woraufhin sich eine Gruppe aus 15 Anwohner*innen zusammenschloss, angetrieben von der Idee, wieder eine örtliche Lebensmittelversorgung und einen sozialen Treffpunkt zu etablieren. Mit den Ergebnissen einer Machbarkeitsstudie und einem Startkapital von 35.000€, welches durch die Gründung der UG gesammelt wurde, konnte der Umbau der ehemaligen Schule durch die Unterstützung der Dorfgemeinschaft innerhalb von vier Monaten abgeschlossen werden. 2014 wurde der Dorfladen eröffnet. Der laufende Betrieb gelingt durch die Unterstützung von über 50 ehrenamtlichen Helfern (EA_Grohnde).

7.2 Die Rolle des bürgerschaftlichen Engagements

7.2.1 Kategorien der engagierten Bürger*innen

Die Interviews zeigen, dass es verschiedene Arten von engagierten Akteur*innen gibt, die gemeinwohlorientierte Leerstandsprojekte umsetzen, welche sich übergeordnet in zwei Kategorien einteilen lassen. Einerseits gibt es lokal verwurzelte, engagierte Gruppen, die es sich zum Ziel gesetzt haben, ein leerstehendes Gebäude umzunutzen. Diese Gruppe kann sich im Rahmen dieses Projekts neu zusammenfinden, wie bei der Bredenbecker Scheune oder den beiden Dorfläden zu sehen (EA_Bredenbeck, KA_Osterbruch, EA_Grohnde), oder auch auf bereits bestehenden Vereinsstrukturen aufbauen, wie es bei der Dorfstube Steina und der Alten Schule Stotel der Fall ist (KA_Steina, KA_Stotel).

Auf der anderen Seite gibt es eine zweite Gruppe engagierter Menschen, die von den LeerGut-Agenten als *Rückkehrer*innen* bezeichnet werden. Dies umfasst Personen, die bestimmte Lebensvorstellungen, Visionen und Ideen haben, welche sie im ländlichen Raum umsetzen wollen. Oft handelt es sich dabei um Personen, die selbst aus ländlichen Regionen kommen, zwischenzeitlich in der Stadt gewohnt haben und nun den Wunsch verspüren, wieder in den ländlichen Raum bzw. in ihre Heimatregion zurückzukehren (Vertreter_LeerGut-Agenten).

In die Gruppe der Rückkehrer*innen kann Jens Thomsen, Leiter des Kulturzentrums ONE WORLD, eingeordnet werden. Thomsen ist vor einigen Jahren in den ländlichen Raum zurückgekehrt und hat eine ehemalige Gaststätte wiederbelebt (EA_Reinstorf).

Rückkehrer*innen nehmen laut Anton eine Doppelrolle ein, da sie einerseits mit der ländlichen Region verwurzelt sind und in den lokalen Strukturen oft schneller Anschluss finden und gleichzeitig eine andere Perspektive kennengelernt haben und dadurch etwas Neues in die Region mitbringen. Die Rückkehrer*innen haben dadurch oft ein anderes Bewusstsein und blicken anders auf den Ort und seine Leerstände (Vertreter_LeerGut-Agenten).

7.2.2 Motivation

Im Zusammenhang der local Governance-Debatte und mit den Erkenntnissen zahlreicher empirischer Studien zum bürgerschaftlichen Engagement im ländlichen Raum wurde in Kapitel 5 argumentiert, dass lokale Bürger*innengruppen unverzichtbar sind, um die Funktionsfähigkeit der Kommunen zu gewährleisten.

Die Gespräche mit den Praxisakteuren machen deutlich, dass die engagierten Bürger*innen häufig die Treiber*innen von gemeinwohlorientierten Leerstandsprojekten sind und bestätigen dadurch ebenfalls die Forschungsergebnisse von Weitkamp und Steffenhagen-Koch (2015: 286), welche beschreiben, dass Leerstandsprojekte nur durch das Engagement engagierter Bürger*innen gelingen kann.

Bäcker und die LeerGut-Agenten beschreiben, dass die Umnutzungsprojekte in der Regel durch Bottom-up Prozesse entstehen, wobei insbesondere die intrinsische Motivation der engagierten Bürger*innen einen unerlässlichen Faktor für die erfolgreiche Projektumsetzung darstellt (Vertreter_Pro Loco, Vertreter_LeerGut-Agenten).

Der Ursprung, aus dem sich diese intrinsische Motivation entwickelt, kann verschiedene Ursachen haben. Anton sagt in diesem Zusammenhang:

“Es gibt einerseits Leute, die haben das große Bild im Kopf und wollen was zum Klimaschutz beitragen und da gibt es natürlich auch Leute, die sagen, eigentlich geht es mir darum, dass die Heimat so erhalten bleibt, wie sie mal funktioniert hat. Es sollen sozusagen lokale Gemeinschaften gestärkt werden.”
(Vertreter_LeerGut-Agenten, ab 00:57:45)

Eine der in den Gesprächen am häufigsten genannten Motivationen ist der Wunsch, den Problemlagen des Orts entgegenzuwirken, indem benötigte Strukturen geschaffen oder auch reaktiviert werden. Dieses Bedürfnis ergibt sich meistens aus der direkten Betroffenheit. Die Interviews bestätigen die in Kapitel 3 dargelegten Probleme und Herausforderungen, ausgelöst durch einen Bevölkerungsrückgang und die abnehmende Daseinsversorgung, wodurch viele Immobilien plötzlich leerstehen und gemeinschaftliche Strukturen fehlen.

Daraus entwickelt sich oft ein Heilungswunsch und die Motivation, sich für eine bessere Zukunft einzusetzen (Vertreter_LeerGut-Agenten).

Diese Beobachtung bestätigt auch den von Weitkamp und Steffenhagen-Koch (2015: 283-285) beschriebenen Antrieb der Engagierten, indem dem Rückgang der Infrastruktur entgegengewirkt und die Lebensqualität gesteigert werden soll.

Henning erklärt in diesem Zusammenhang, dass sich die Daseinsvorsorge in Grohnde über die letzten Jahrzehnte verschlechtert hat, wodurch sich ein Kreis aus 15 Leuten das Ziel gesetzt hat, für die Gemeinschaft einen Dorfladen zu entwickeln (EA_Grohnde).

Motivationsgeber kann außerdem das Ziel sein, Räumlichkeiten für eine soziale oder auch kulturelle Aktivität zu schaffen. Im Fokus steht dabei dann der tatsächliche Nutzen, der durch die Leerstandsaktivierung entsteht (Vertreter_Pro Loco).

Diese Motivationslage spiegelt sich auch in dem Entstehungskontext der Bredenbecker Scheune und dem Dorfladen Osterbruch wider, die aus dem Bedürfnis, einen neuen sozialen Treffpunkt zu etablieren entstanden, nachdem die Dorfgemeinschaft ihre zentralen Begegnungsorte verloren hatte (EA_Bredenbeck, KA_Osterbruch). Auch die Dorfstube Steina wurde aus dem Wunsch bzw. der Notwendigkeit entwickelt, passende Räumlichkeiten für die lokalen Vereine und die Dorfgemeinschaft zu schaffen (KA_Steina).

Diese Projektbeispiele bestätigen die Forschungsergebnisse der letzten Jahre. Scurrrell und Stauß (2020: 226) und Danielzyk et al. (2016: 30) betonen z.B., dass engagierte Bürger*innen oft Interesse an Leerstandsaktivierung haben, wenn dadurch soziale Begegnungsorte für die Gemeinschaft entstehen.

Die LeerGut-Agenten beschreiben zudem die teilweise besondere Motivationslage der Rückkehrer*innen, welche oft ein starkes Bewusstsein für die eigene Rolle aufweisen und etwas zurückgeben wollen. Die Rückkehrer*innen haben oft bestimmte Lebensvorstellungen und Visionen, welche sie in ländlichen Räumen realisieren wollen. Gleichzeitig besteht oft der Wunsch, dass dies im Kontext der jeweiligen Ortschaft geschieht, mit dem Ziel, der Dorfgemeinschaft etwas zurückzugeben.

Dabei betonten die LeerGut-Agenten auch das häufige Vorhandensein eines ausgeprägten Problembewusstseins in Bezug auf den Strukturwandel (Vertreter_LeerGut-Agenten).

Die innere Motivation der Engagierten kann laut Bäcker darüber hinaus aus dem baulichen Interesse und der Faszination in Bezug auf ein einzigartiges Gebäude entstehen. Dabei steht dann keine lokale Problemlage, sondern der Wunsch, ein ortsbildprägendes Gebäude zu erhalten und vor dem Verfall zu bewahren, im Fokus (Vertreter_Pro Loco).

Dies verdeutlicht auch das Projekt Alte Schule Stotel, das mit dem Ziel umgenutzt wurde, das denkmalgeschützte Gebäude zu erhalten (KA_Stotel).

Auch die gemeinschaftliche Projektentwicklung mit dem Ziel, sinnvoll und selbstwirksam etwas zur Gesellschaft beizutragen, dient als Motivation (Vertreter_Pro Loco, KA_Osterbruch). Von Spreckelsen und Wellbrock beschreiben in diesem Kontext, wie der gemeinschaftliche Charakter des Projektes und das gemeinsame Erleben von Erfolgen die große Engagementbereitschaft ausgelöst haben (KA_Osterbruch, KA_Stotel).

7.2.3 Potenziale und Ressourcen

Zeit

Neben der intrinsischen Motivation verdeutlichen die Gespräche mit den Praxisakteuren, dass die engagierten Bürger*innen noch weitere essenzielle Potenziale und Ressourcen aufweisen, um die Projektentwicklung voranzutreiben.

Reusch betont zunächst die verfügbare Zeit und Energie, die engagierte Akteur*innen mitbringen, um die Leerstandsprojekte umzusetzen (Vertreter_LeerGut-Agenten). Dies ist besonders wichtig, da die Umnutzung eines Leerstands, anders als andere ehrenamtliche Tätigkeiten, häufig eine hohe zeitliche Bereitschaft über mehrere Jahre hinweg erfordert, in denen sich im Kontext von Förderprogrammen oft auch eine formale Verbindlichkeit und die Übernahme von einer großen Verantwortung ergibt (Vertreter_Pro Loco).

Behr bestätigt, dass die Bredenbecker Scheune nur durch die viel investierte Zeit betrieben werden kann. Aber auch der Umbau war sehr zeitintensiv. Er beschreibt, dass während der Sanierungsphase insgesamt weit über 9000 Helferstunden zusammengekommen sind (EA_Bredenbeck). Wellbrock und Henning berichten ebenfalls von unzähligen Stunden, welche die Vereinsmitglieder*innen jedes Jahr in das Projekt stecken und betonen dabei auch besonders die langjährige Verbindlichkeit (KA_Stotel, EA_Grohnde).

Kreative Freiräume

Ein weiteres Potenzial steckt in den kreativen Freiräumen. Sowohl die Bredenbecker Scheune, als auch das Kulturzentrum ONE WORLD und die Alte Schule Stotel zeigen, wie wichtig ein einmaliges und kreatives Angebot ist, um ehemalige und oft nicht mehr rentable Strukturen, wie Gasthöfe, Kneipen oder auch Kulturstätten gemeinwohlorientiert wiederzubeleben (EA_Reinstorf, EA_Bredenbeck, KA_Stotel).

Diese Kreativität findet sich auch in den Projektphasen wieder, wenn es beispielsweise darum geht, Krisen zu überstehen und alternative Einkommensmöglichkeiten zu generieren.

Die Bredenbecker Scheune konnte zum Beispiel mit dem Verkauf von Stuhlpatenschaften die benötigte Einrichtung finanzieren. Während der Corona-Pandemie konnten zusätzliche Einnahmen durch ein Testzentrum generiert werden (EA_Bredenbeck). Thomsen betont ebenfalls, dass viel Kreativität nötig war, um finanziell schwierige Zeiten zu überbrücken (EA_Reinstorf).

Bäcker beschreibt darüber hinaus, dass Bürgerinitiativen oft sehr findig und kreativ sind, um Förderoptionen oder Fundraising-Kampagnen aufzusetzen. Diese kreativen Freiräume sind eine wichtige Ressource und ein entscheidender Vorteil gegenüber behördlichen und kommunalen Strukturen. Bäcker verwies in diesem Zusammenhang auf die höheren Kosten und rechtlichen Rahmenbedingungen bei den Kommunen (Vertreter_Pro Loco). In diesem Kontext sehen ONE WORLD und die Bredenbecker Scheune in der eigenen Selbstständigkeit und der Unabhängigkeit von der Kommune einen entscheidenden Vorteil, damit genügend Freiräume bestehen, die es braucht, um neue und kreative Ideen umzusetzen (EA_Reinstorf, EA_Bredenbeck). Es werden keine Ratsbeschlüsse oder andere kommunale Genehmigungen benötigt, wodurch schneller Entscheidungen getroffen werden können, erklärte Hahne (EA_Bredenbeck).

Fachliche Expertise

Während der Gespräche wurde insbesondere deutlich, was für einen großen Schatz an fachlicher Expertise die engagierten Akteur*innen aufweisen. Die Akteur*innen in Steina, Bredenbeck und Grohnde vereinen zahlreiche handwerkliche Erfahrungen. Viele besitzen, sei es aufgrund von beruflichen oder privaten Erfahrungen, handwerkliche Fähigkeiten, die den Umbau der Immobilie vorangetrieben haben. Auch Personen mit wichtigem Know-how im Bereich Projektplanung oder Architektur waren für eine Großzahl der Projekte unerlässlich (KA_Steina, EA_Grohnde, EA_Bredenbeck).

Behr betont, dass die Umsetzung ohne diese fachlichen Expertisen nicht funktioniert hätte (EA_Bredenbeck). Darüber hinaus sind auch Wissen und Erfahrungen aus dem Bereich der Verwaltung und für das Beantragen von Fördergeld essenziell. Kellner und Hahne erzählen von ehrenamtlichen Projektmitglieder*innen, die aufgrund ihrer ehemaligen Anstellung langjährige Erfahrung in diesem Bereich aufweisen und dadurch den Anforderungen der Bewilligungsbehörde für das Förderprogramm nachkommen konnten (KA_Steina, EA_Bredenbeck).

Auch Thomsen beschreibt, dass er durch seine früheren beruflichen Tätigkeiten gut im Umgang mit Fördergeldern sei (EA_Reinstorf). Die Projektinitiatoren der Bredenbecker Scheune und der Dorfstube Steina sind außerdem Mitglieder im Gemeinderat, wodurch auch Wissen und Erfahrungen in Bezug auf kommunale Strukturen bestehen (KA_Steina, EA_Bredenbeck). Zuletzt gelingt auch der dauerhafte Betrieb der neuen Nutzung nur durch die fachliche Expertise und Branchenkenntnisse der engagierten Akteur*innen (EA_Bredenbeck, EA_Reinstorf).

Persönliche Netzwerke

Eine weitere wichtige Ressource, der bei den untersuchten Projekten eine wichtige Rolle gespielt hat, ist, dass die Bürgerinitiativen oft über ein breites lokales Netzwerk und wertvolle persönliche Kontakte verfügen. Behr beschreibt, dass insbesondere durch sein persönliches Netzwerk im Dorf, beim Umbau der Scheune viele Helfer gefunden wurden (EA_Bredenbeck). Anton verweist in diesem Zusammenhang auch noch einmal auf die Rückkehrer*innen. Diese sind teilweise noch in ein lokales Netzwerk vor Ort eingebunden und verfügen gleichzeitig über neue Ressourcen von außerhalb (Vertreter_LeerGut-Agenten). Daran schließen auch die Erzählungen von Thomsen an, der durch seine früheren beruflichen Tätigkeiten in verschiedenen Großstädten Netzwerkpartner*innen aufweist. Dabei sind wertvolle politische Kontakte oder auch Kontakte aus verschiedenen Branchen, wie aus der Gastronomie und Technik, entstanden. Thomsen zeigt, dass Rückkehrer*innen jedoch auch auf eine mangelnde Aufgeschlossenheit in der vorhandenen Dorfgemeinschaft stoßen können, wodurch ein Anschluss an die lokalen Netzwerke nicht immer möglich ist. In diesem Kontext beschreibt Thomsen die fehlende Akzeptanz alteingesessener lokaler Vereine, welche ihm als Neuankömmling weniger wohlwollend gegenüberstehen. In der Dorfgemeinschaft gibt es viele Skeptiker*innen und nur ein Teil der Anwohner*innen nutzt das Angebot regelmäßig, wodurch ein Großteil der Gäste von außerhalb kommt (EA_Reinstorf).

7.3 Die Rolle der Kommunen

7.3.1 Unterstützungsleistungen

Planungsphase

Die sechs Leerstandsprojekte machen deutlich, dass das Maß an Unterstützung, welche Bürgerinitiativen von der Kommune erhalten, sehr unterschiedlich ist. Die Kommune kann dabei verschiedene Rollen einnehmen und ein aktiver Unterstützer, ein wohlwollender Beobachter oder auch ein Gegner sein.

Die Planungsphase der Leerstandsprojekte wird von den engagierten Bürger*innen oft allein getragen. Nur in zwei von sechs Projekten hat die Kommune an dieser Stelle eine Rolle gespielt. Henning erzählt, dass die Gemeinde aus dem Interesse heraus, die ehemalige Schule zu erhalten, anfangs einen professionell begleiteten Workshop organisierte. Gleichzeitig finanzierte die Kommune eine Machbarkeitsstudie, welche zu Beginn nötig war, um die Realisierbarkeit des Projektes zu ermitteln (EA_Grohnde).

Von Spreckelsen berichtet, dass er als Bürgermeister zu Beginn die Ratsmitglieder*innen in der Gemeinde und auch einen Teil der Bevölkerung motivieren musste. Dies gelang durch den Besuch eines anderen erfolgreichen Dorfladen (KA_Osterbruch). In diesem Kontext beschreibt von Spreckelsen, dass er als Bürgermeister eine gewisse Netzwerkarbeit betreiben konnte und Kontakte mit erfahrenen Akteur*innen hergestellt hat, was auch in der Literaturanalyse zum Thema allgemeine Engagementförderung als wichtige Kategorie identifiziert werden konnte und von zahlreichen Studien betont wird (Waßenberg 2013: 194, Lübking 2011: 13, BBE 2020: 37, Svava & Denhardt 2010: 30-31).

Umsetzungsphase

Die Umsetzungsphase ist bei allen Leerstandsprojekten am stärksten von kommunaler Unterstützung geprägt. Wie auch in der Literaturanalyse deutlich wurde, ist dabei die Unterstützung bei der Vermittlung und Beantragung von Fördergeldern besonders wichtig (Klie & Walter 2024: 20, Lübking 2011: 23, Kribbel & Richter 2024: 51).

Wellbrock erzählt, dass die Gemeinde den Fördermittelantrag über LEADER übernommen hat, da die Gemeinde als 20-jähriges Mitglied der LEADER-Region Wesermünde-Süd bereits viele Erfahrungen mit der Beantragung hat (KA_Stotel). Auch Hahne berichtet, dass der Wirtschaftsförderer der Gemeinde den Bürgerverein bei der Fördermittelbeantragung unterstützte (EA_Bredenbeck).

Diese Erzählungen decken sich mit den Erfahrungen der LeerGut-Agenten, welche betonen, dass Kommunen oft bei der Fördermittelbeantragung und insbesondere bei der Bescheinigung der Sinnhaftigkeit unterstützen müssen (Vertreter_LeerGut-Agenten).

Wellbrock erzählt außerdem, dass für die Umnutzung der Alten Schule Genehmigungen, Bauanträge und Umnutzungsanträge nötig waren. An dieser Stelle konnte die Gemeinde die Engagierten entlasten, indem die Kommune diese beim kommunalen Bauamt und beim Landkreis eingeholt hat (KA_Stotel). Bäcker und Wellbrock betonen, dass Kommunen bei der Umnutzung von Immobilien oft als Genehmigungsbehörde ins Spiel kommen.

Wenn die Bürgerinitiative im Zuge der betrieblichen oder baulichen Tätigkeiten eine Nutzungsänderung beantragen muss, sind sie formal auf kommunale Genehmigungen und Erlaubnisse angewiesen (Vertreter_Pro Loco, KA_Stotel).

Das größte Mitwirken der Kommune lässt sich des Weiteren durch die finanzielle Unterstützung erkennen. Laut den Erfahrungen von Bäcker, ist es wichtig, dass die Kommunen den Bürger*innen mit einem gewissen finanziellen Betrag zur Seite stehen (Vertreter_Pro Loco). Wellbrock berichtet in diesem Zusammenhang, dass die Gemeinde dem Bürgerverein das Schulgebäude zur Verfügung stellt und Zahlungen wie die Grundsteuer übernimmt (KA_Stotel). Henning erzählt, dass die Gemeinde dem Dorfladen einen Geldbetrag in Höhe von 13.000€ vermachte, nachdem diese Summe nach einem kleinen Brand in der Schule von der Versicherung ausgezahlt wurde (EA_Grohnde).

Bürgermeister Wellbrock berichtet außerdem von zwei größeren baulichen Herausforderungen, bei denen der Verein an seine finanziellen Grenzen gestoßen ist, wodurch die finanzielle Unterstützung von der Gemeinde essenziell war (KA_Stotel).

Die finanzielle Unterstützung konnte auch durch die Literaturanalyse als zentraler Faktor identifiziert werden. Im Vordergrund steht dabei jedoch vor allem die Vermittlung von Fördergeldern (Jakob & Rübke 2010: 22, Klie & Walter 2024: 20, Lübking 2011: 23, Kribbel & Richter 2024: 51).

Von Spreckelsen berichtet, dass die Gemeinde dem Dorfladen die Betreuung und fachliche Beratung durch einen externen Dorfladenexperten ermöglicht hat, wodurch die Bürger*innen unter anderem mehr über den Betrieb und über die juristischen und finanziellen Aspekte lernen konnten. Auch hier stand die Finanzierung durch die Kommune im Vordergrund (KA_Osterbruch).

Betrieb

Die letzte Projektphase, der langfristige Betrieb mit den täglichen Aufgaben und dem Stemmen der jährlichen Unterhaltungskosten, liegt laut den Interviewpartnern in der Verantwortung der engagierten Bürger*innen. Henning erzählt, dass die Buchführung, die Reinigung oder das Einräumen der Waren von den Ehrenamtlichen übernommen wird (EA_Grohnde). Auch die kulturellen Veranstaltungen in der Alten Schule, der Bredenbecker Scheune und dem Kulturzentrum ONE WORLD werden ausschließlich von den Bürger*innen durchgeführt (EA_Reinstorf, KA_Stotel, EA_Bredenbeck). Nichtsdestotrotz berichten die Praxisakteure, dass auch während des Betriebs teilweise auf die finanzielle Hilfeleistung der Kommune zurückgegriffen werden musste.

Henning und von Spreckelsen berichten, dass die Gemeinde aufgrund der finanziellen Notlage auf die Mietzahlungen verzichtet hat (EA_Grohnde, KA_Osterbruch). Behr beschreibt, dass der Verein einen 20-jährigen Pachtvertrag mit der Gemeinde für die Räumlichkeiten im zweiten Stock aufsetzen konnte, und betont, dass das Projekt ohne diesen Vertrag mit den langfristig gesicherten Einnahmen gescheitert wäre. Gleichzeitig hat der Verein durch den Pachtvertrag die Chance bekommen, einen Kredit aufzunehmen (EA_Bredenbeck).

Von Spreckelsen erzählt, dass in der Gemeinde ein Rettungsschirm in Höhe von 15.000€ besteht, auf welchen der Dorfladen bei größeren Ausgaben zurückgreifen kann. Der Rettungsschirm musste bereits zweimal beansprucht werden. Darüber hinaus übernimmt die Gemeinde einen Teil der Stromkosten für den Dorfladen (KA_Osterbruch). Jens Thomsen berichtet abschließend, dass die Bürgermeisterin durch einen positiven Artikel mit dem Titel *Willkommen zurück altes Haus* für eine positive Publicity gesorgt hat (EA_Reinstorf).

7.3.2 Beeinflussende Faktoren

Projektbezogene Faktoren

Die Interviews zeigen, dass das Ausmaß, in dem die Kommunen unterstützen, von verschiedenen projektbezogenen Faktoren beeinflusst wird. Dabei ist vor allem das neue Nutzungskonzept ein zentraler Aspekt. Reusch betont, dass auch beim Thema Gemeinwohl Unterscheidungen gemacht werden müssen, welche auch die Rolle und die Unterstützungsbereitschaft der Kommune beeinflussen. Gemeinwohlorientierte Projekte können verschiedene Aspekte wie z.B. inklusives Wohnen, gemeinsames Arbeiten oder auch die Daseinsversorgung betreffen.

Im letztgenannten Fall entwickelt die Kommune laut dem LeerGut-Agent oft automatisch ein verstärktes Interesse an dem Projekt (Vertreter_LeerGut-Agenten). Die Aussage, dass die Unterstützung von der Kommune auch von der jeweiligen neuen Nutzung abhängig ist, wird von Thomsen untermauert, der insbesondere in der Kultur ein für die Kommune unwichtiges Thema sieht. Er beschreibt während des Interviews mehrfach, wie für ihn deutlich wurde, dass die Gemeinde kein Interesse an kulturellen Angeboten hat:

“Wenn es um Fördergelder oder die sogenannte freiwillige Leistung im kommunalen Rahmen geht, ist Kultur immer erst der Streichkandidat.“ (EA_Reinstorf, ab 00:27:30)

Im weiteren Gesprächsverlauf beschreibt der Betreiber von ONE WORLD, wie er bei einer Fraktionssitzung Zeuge davon wurde, dass die anwesenden Politiker*innen kein Interesse an dem Kulturzentrum hatten, jedoch im Anschluss eine Stunde über das Anliegen eines größeren Sportvereins diskutierten. Für Thomsen wurde in diesem Kontext deutlich, dass, im Gegensatz zur Kultur, Sportvereine einen wichtigen Hebel für die Politiker*innen darstellen, um eine positive Resonanz und Zustimmung in der lokalen Bevölkerung zu erzielen (EA_Reinstorf). Diese Aussagen legen nahe, dass Gemeinden ein Projekt möglicherweise verstärkt unterstützen, wenn die neue Nutzung des ehemaligen Leerstandes auch im kommunalen Interesse liegt.

Darüber hinaus beschreibt Anton, dass die Intensität der Unterstützung und das Rollenverständnis der Kommune ebenfalls von der leerstehenden Immobilie abhängen können. Während identitätsstiftende Immobilien, welche für das gesamte Selbstbild der Kommune eine wichtige Rolle spielen, die Mitwirkung und Unterstützung der Kommune verstärkt erfordern, gibt es auf der anderen Seite auch Immobilien, an denen die Kommune kein Interesse hat (Vertreter_LeerGut-Agenten). Henning bestätigt, dass die kommunale Unterstützung von der Immobilie abhängen kann. Er beschreibt, dass die anfängliche Unterstützung durch das Interesse der Kommune an der Immobilie ausgelöst wurde (Dorfladen_Grohnde). Auf der anderen Seite zeigen die Berichte von Hahne und Behr, dass die Kommune, auch wenn es sich um ein ortsbildprägendes Baudenkmal handelt, nicht automatisch ein Interesse entwickelt (EA_Bredenbeck).

Die LeerGut-Agenten erklären zuletzt, dass auch die Projektinitiator*innen einen beeinflussenden Faktor in Bezug auf die kommunale Unterstützung darstellen.

Besitzen die Initiator*innen eine gewisse Professionalität und Erfahrung, sieht sich die Kommune eventuell weniger in der Verantwortung einzugreifen (Vertreter_LeerGut-Agenten). Auch Hahne vermutet, dass die Gemeinde sich stärker aus der Verantwortung gezogen hat, weil der für das Projekt gegründete Dorfverein den Eindruck vermittelt, dass auch ohne weitere Hilfen alles gut läuft (EA_Bredenbeck).

Personenbezogene Faktoren

Reusch betont, dass es sich bei der kommunalen Unterstützung von Leerstandsprojekten um keine offizielle, sondern meist um eine freiwillige kommunale Aufgabe handelt, wodurch die Unterstützungsbereitschaft ebenfalls stark personengebunden ist.

Er berichtet, dass kommunale Mitarbeiter*innen oder Bürgermeister*innen, mit persönlichem Interesse an Leerständen, sich oft über die eigenen Pflichtaufgaben hinaus für das Thema einsetzen und das Projekt in besonderem Maße unterstützen. Der LeerGut-Agent betont in diesem Kontext, dass die kommunalen Mitarbeiter*innen, ähnlich wie die ehrenamtlichen Akteur*innen, Offenheit, Motivation und Mut brauchen (Vertreter_LeerGut-Agenten).

Diese Wahrnehmung wird durch die Entwicklung des Dorfladen Osterbruchs untermauert. Im Gespräch mit dem Gemeindebürgermeister wird deutlich, dass sein persönliches Engagement und sein Mut, etwas Neues auszuprobieren, die erfolgreiche Umsetzung maßgeblich vorangetrieben hat. Die Erzählungen des Bürgermeisters verdeutlichen, dass er auch durch seinen beruflichen Hintergrund die soziologische Bedeutung eines Treff- und Identifikationspunktes stärker fokussiert hat. Für ihn hatte die Etablierung eines Dorfladens als Sozialwissenschaftler einen besonders hohen Stellenwert (KA_Osterbruch). Dieses Beispiel verdeutlicht, wie persönliche und berufliche Interessen die kommunale Unterstützungsbereitschaft beeinflussen können.

Die Interviews verdeutlichen zudem, dass die Bürgermeister*innen die ehrenamtlichen Projektinitiator*innen verstärkt dann unterstützen, wenn sie sich persönlich als Teil der Dorfgemeinschaft sehen und sich mit den Strukturen vor Ort verbunden fühlen.

Von Spreckelsen und Kellner sind mit 24 bzw. 18 Jahren bereits seit mehreren Amtszeiten Bürgermeister und berichten von einer guten Zusammenarbeit mit den ehrenamtlichen Akteur*innen, da sie selber in dem jeweiligen Dorf aufgewachsen sind und über viele Bekannte und Freunde in dem Ort verfügen. Es wird deutlich, dass sie sich in diesem Zusammenhang nicht nur in ihrer Rolle als Bürgermeister, sondern auch als Teil der Gemeinschaft sehen (KA_Osterbruch, KA_Steina).

Hahne und Behr bestätigen, dass die Ortsgebundenheit der kommunalen Akteur*innen wichtig sein kann. Sie berichten, dass Bredenbeck als Ortsteil die Bedeutung eines Außenpostens eingenommen hat und ursprünglich keine große Bedeutung für den Gemeindebürgermeister hatte. Gleichzeitig betonen die Vorstandsvorsitzenden mehrfach die wichtige Unterstützung des Wirtschaftsförderers, welcher selbst aus Bredenbeck kommt und stärker in die lokalen Strukturen eingebunden ist (EA_Bredenbeck).

7.3.3 Kommunale Ressourcen und Strukturen

Fachliches Wissen und Expertise

Welche Rolle die Kommunen in einem Leerstandsprojekt einnehmen und in welcher Weise sie die Bürgerinitiativen unterstützen können, hängt zuletzt auch von den verfügbaren kommunalen Ressourcen und Strukturen ab.

Die Literaturanalyse zeigt, dass Kommunen qualifiziertes Personal benötigen. Walter und Hübner (2024: 117, 120) verweisen darauf, dass kommunale engagementfördernde Akteur*innen oft über keine oder nur unzureichende Qualifikationen verfügen, obwohl diese wichtig sind, um den komplexen Anforderungen gerecht zu werden. Viele der analysierten Studien verweisen daher auf die Notwendigkeit, die Mitarbeiter*innen in Bezug auf die vielfältigen Ansprüche zu sensibilisieren und zu qualifizieren (Svara & Denhardt 2010: 12, Glaser 2012: 15-16, Walter & Hübner 2024: 113, Lübking 2011).

Im Kontext der gemeinwohlorientierten Leerstandsaktivierung verstärken sich diese Anforderungen. Die Interviews zeigen, dass Kommunen auf ein vielfältiges Fachwissen und Expertise angewiesen sind, was zum einen die baulichen und rechtlichen Aspekte, aber auch die Projektgestaltung angeht. Auch ob und inwieweit die Kommunen in Bezug auf den Strukturwandel und die Bevölkerungsentwicklung im Ort sensibilisiert sind, wirkt sich auf die Unterstützungsbereitschaft aus. Die Gesprächspartner beschreiben in diesem Zusammenhang, dass Kommunen zusätzlich bauordnungsrechtliches Wissen in Bezug auf die Sanierungsmöglichkeiten und Instrumente zu verschiedenen Erst-, Test- und Zwischennutzungen benötigen, wie beispielsweise dem Mietshäuser-Syndikat, um eine gute Ausgangslage für die Bürger*innen zu schaffen (Vertreter_LeerGut-Agenten).

Auch über verschiedene Fördermöglichkeiten und Fördertöpfe muss die Kommune informiert sein, um die Initiativen zu unterstützen (Vertreter_Pro Loco).

Von Spreckelsen beschreibt in diesem Zusammenhang, dass er selbst kaum Wissen und Erfahrungen über die Fördermittelbeantragung hatte und von der langen Prozessdauer bei der Fördermittelbeantragung abgeschreckt war, woraufhin der Dorfladen keine staatlichen Fördermittel erhalten hatte (KA_Osterbruch). Auch Bäcker berichtet, dass Kommunen insbesondere bei speziellen Situationen mit den Fördermöglichkeiten und Bedingungen überfordert sein können. Das Programmbüro Pro Loco bietet Kommunen daher Unterstützung an, um z.B. bei der Beantragung mehrerer Fördermittel die Bedingungen aufeinander abzustimmen (Vertreter_Pro Loco).

Laut Anton und Bäcker spielt darüber hinaus eine Rolle, ob die Bürgermeister*innen ihre Wirkung und ihre Rolle bei der Ortsentwicklung verstehen und dabei das Gesamtbild und den Hintergrund der Projekte sehen (Vertreter LeerGut-Agenten, Vertreter_Pro Loco). Bäcker erklärt, dass insbesondere die Bürgermeister*innen in ländlichen Regionen oft keine gelernten Verwaltungsfachleute sind und diesbezüglich einen Input brauchen, um die Wirkung und Bedeutung dieser Projekte zu begreifen.

Die Menge an Wissen und Expertise, die die Kommune zur Verfügung hat, hängt dabei auch von der Größe der Gemeinde ab. Bäcker beschreibt, dass in größeren Städten die Verwaltungen breiter aufgestellt und spezialisierter sind, wodurch sich mehr Wissen und Kompetenzen ergeben können (Vertreter_Pro Loco).

Reusch beschreibt, dass Kommunen oft Schulungen benötigen und z.B. Infoveranstaltungen besuchen oder sich mit Interessenvertretungen austauschen sollten. Der Verein LeerGut-Agentinnen und -Agenten leistet in diesem Kontext Bildungs- und Netzwerkarbeit, um den Erfahrungsaustausch anzuregen (Vertreter_LeerGut-Agenten).

Es ist in diesem Zusammenhang auch wichtig, dass Kommunen in ihren Strukturen geschultes Personal zur Verfügung haben, um einen guten Kontakt mit den Bürger*innen aufbauen zu können. Bäcker beschreibt, dass hier ebenfalls soziale Fähigkeiten nötig sind (Vertreter_Pro Loco).

Finanzielle Mittel

Auch der kommunale Haushalt spielt, wie bereits in Kapitel 7.3.1 deutlich wurde, eine Rolle bei der Unterstützung der Bürgerinitiativen. Die Gespräche mit den kommunalen Vertretern zeigen, dass viele Unterstützungsleistungen nur durch einen genügend großen finanziellen Spielraum möglich sind (KA_Osterbruch, KA_Stotel). Kellner beschreibt, dass für freiwillige Leistungen oft kein Budget da ist und dass die Unterstützung der Kommune stark von den verfügbaren Haushaltsmitteln abhängig ist (KA_Steina).

Wellbrock beklagt in diesem Zusammenhang, dass Kommunen immer mehr Pflichtaufgaben übernehmen müssen, wodurch die kommunalen Haushalte zunehmend belastet werden und weniger Geld für die Bürgerinitiativen übrig bleibt (KA_Stotel).

Anton merkt darüber hinaus an, dass auch geschulte und motivierte Mitarbeiter*innen eine wichtige Ressource darstellen, die aktuell in der Verwaltung an vielen Stellen fehlt. Ob diese bedeutenden Mitarbeiter*innen gehalten oder auch neu gewonnen werden können, hängt dabei auch von der Attraktivität der Stelle und der Bezahlung ab, wodurch auch hier die finanziellen Mittel der Gemeinde entscheidend sind (Vertreter_LeerGut-Agenten).

Auf der anderen Seite beschreibt Bäcker, dass Gemeinden an einer strukturellen und chronischen Unterfinanzierung leiden und dass es daher wichtig ist, trotz dieser Mängel Möglichkeiten zu finden, Projekte dieser Art zu unterstützen (Vertreter_Pro Loco). Auch Reusch beschreibt, dass Kommunen mit höheren finanziellen Mitteln mehr Möglichkeiten haben, die kommunalen Handlungsmöglichkeiten jedoch nicht darauf reduziert werden sollten (Vertreter_LeerGut-Agenten). In diesem Zusammenhang berichtet Bäcker von einem Projekt, das trotz Fördermitteln in Millionenhöhe durch die falsche Haltung der Gemeinde gescheitert ist (Vertreter_Pro Loco). Auch Ortsbürgermeister Kellner merkt an, dass ein höheres Budget für das lokale Engagement nicht automatisch bedeutet, dass mehr und bessere Bürgerprojekte entstehen (KA_Steina).

Kommunale Kompetenzen

Die LeerGut-Agenten machen deutlich, dass abschließend auch die Kompetenzen und Zuständigkeiten der Kommune die Fähigkeit zur Unterstützung beeinflussen. Um neue Strategien und Wege über den Standardprozess hinaus auszuprobieren, verweisen die LeerGut-Agenten auf ein nötiges prozessoffenes Denken im Kontext von Reallaboren, welches die Kommunen brauchen, um auch bei komplexen Herausforderungen und bestimmten Einschränkungen weiterzumachen. Daher ist es für die Projekte wichtig, dass auch die Kommunen genügend Gestaltungsspielräume bzw. Kompetenzen haben. Reusch beschreibt, dass der Stand der Wissenschaft oft schon weiter ist als das, was in der Praxis von den Kommunen verwaltungstechnisch umgesetzt werden kann, weil Gesetze und Regelungen eventuell den Weg versperren. In diesem Zusammenhang müssen Kniffe gefunden werden, um kommunale Spielräume zu vergrößern und um neue Instrumente anwenden zu können (Vertreter_LeerGut-Agenten).

Viele Dienstleistungen im Bereich des Bauens werden heute jedoch ausgelagert und von externen Anbietern übernommen, wodurch die Gemeinde selbst in eine Vertreterrolle rutscht und weniger Möglichkeiten und Gestaltungsspielräume hat. Reusch betont:

“Ich glaube, wenn in der Kommune die Möglichkeit wäre, das mehr selbst in die Hand zu nehmen, dass sich auch da dann eine bessere Unterstützung und bessere Ressourcen ergeben, für eine langfristig gemeinwohlorientierte Entwicklungen der Stadt.”
(Vertreter_LeerGut-Agenten, ab 00:48:03)

Auch auf der individuellen Ebene kann der Gestaltungsspielraum eine wichtige Rolle spielen. Die LeerGut-Agenten beschreiben, dass die Möglichkeiten, neue Ideen auszuprobieren oder beispielsweise Förderinstrumente selbst aufzusetzen, große Auswirkungen auf die Attraktivität von kommunalen Stellen haben kann. Wenn kommunale Mitarbeiter*innen nur noch als Wissensvermittler*innen agieren und Vorhaben nur mit vielen Einschränkungen und unter zahlreichen Auflagen umsetzen können, kann das besonders kreative und mutige Fachkräfte abschrecken, die in den Kommunen für die Projektentwicklung dringend gebraucht werden (Vertreter_LeerGut-Agenten).

7.4 Herausforderungen für die Bürgerinitiativen

7.4.1 Sinkende ehrenamtliche Bereitschaft

Obwohl die dargestellten Daten in Kapitel 5.2.1 einen allgemeinen Anstieg der bundesweiten Engagementquote verzeichnet haben, machen die Gespräche mit den ehrenamtlichen Akteuren und kommunalen Vertretern deutlich, dass die Bereitschaft in der Bevölkerung, sich ehrenamtlich zu engagieren, sinkt, wodurch die langfristige Sicherung der neuen Nutzung eine Herausforderung darstellt.

Henning beschreibt, dass die Projektumsetzung aus heutiger Sicht nicht mehr möglich wäre, da die ehrenamtliche Unterstützung und die Bereitschaft für die Gemeinschaft zu arbeiten zurückgehe. Im weiteren Gesprächsverlauf erklärt er, dass er aufgrund seines hohen Alters versuche, Leute zu finden, die seine Aufgaben in Zukunft übernehmen können, was sich nach seinen Aussagen jedoch schwierig gestaltet (EA_Grohnde).

Thomsen erzählt, dass die ehrenamtliche Bereitschaft insbesondere zu Beginn des Projektes groß war. Viele ehrenamtliche Helfer*innen haben im Laufe der Jahre jedoch die Bereitschaft sich zu engagieren verloren, was das Kulturzentrum heute vor finanzielle Hürden stellt (EA_Reinstorf).

Wellbrock und Kellner berichten ebenfalls, dass das bürgerschaftliche Engagement insgesamt sinkt und dass viele Vereine kaum neue Mitglieder*innen binden können (KA_Steina, KA_Stotel). Die Kulturgruppe der Alten Schule Stotel steht aktuell vor der Herausforderung, dass viele engagierte Akteur*innen altersbedingt aufhören und keine neuen Leute nachkommen. Wellbrock sieht in dem aktuellen Generationswechsel die bisher schwierigste Phase für das Projekt (KA_Stotel).

Kellner betont, dass es in der Ortschaft Steina nur noch wenige Personen gibt, die die ehrenamtliche Vereinsstruktur tragen, da kein Nachwuchs gefunden wird. Viele ziehen sich zunehmend aus der Dorfgemeinschaft zurück, was sich auch in der abnehmenden Besucherzahl bei Veranstaltungen zeigt und den dörflichen Zusammenhalt insgesamt negativ beeinflusst (KA_Steina).

Aus der Sicht von Peter von Spreckelsen betrifft diese Entwicklung insbesondere die traditionellen, alteingesessenen Vereine, wie die Schützenvereine und die Feuerwehr, da diese ihre Bindungskraft bei den jüngeren Generationen verloren haben. Er betont, dass kleine Gemeinden oft noch zu stark an diesen traditionellen Strukturen festhalten. Seiner Meinung nach ist es wichtig, neu über den Kulturbegriff nachzudenken und zu überlegen, wie man die Menschen vor Ort wieder bewegen kann. Er berichtet in diesem Zusammenhang von verschiedenen ehrenamtlichen Gruppen im Dorfladen, welche nach wie vor viele Bürger*innen anlocken und sieht darin die Bestätigung, dass die Menschen nach wie vor am Ehrenamt interessiert sind. Der Bürgermeister hebt als Folge davon die Notwendigkeit hervor, offen für neue soziale Strukturen zu sein, um neues Engagement zu entfachen (KA_Osterbruch).

7.4.2 Finanzierung

Die Interviews mit den Praxisakteuren zeigen, dass die Finanzierung der Projekte eine der größten Herausforderungen darstellt. Henning und von Spreckelsen berichten, dass der Dorfladen von der Hand in den Mund lebt und dass insbesondere in der Anfangsphase, aber auch noch aktuell die Finanzierung große Probleme bereitet. Von Spreckelsen verweist in diesem Kontext auf die geplante Erhöhung des Mindestlohns, was die Dorfladenbetreiber*innen vor finanzielle Sorgen stellt (EA_Grohnde, KA_Osterbruch).

Des Weiteren berichtet Henning, dass die Finanzierung von Dorfläden weiter erschwert wird, da diese in der Regel nicht als gemeinnützig anerkannt werden.

Er beschreibt, dass dadurch Steuern gezahlt werden müssen und auch viele Förderprogramme nicht für die Dorfladeninitiativen in Frage kommen oder ein höherer Eigenanteil gezahlt werden muss. Auch bei der Vergabe von finanziellen Ressourcen, die die Gemeinde zur Verfügung hat, um gemeinnützige Vereine zu fördern, fällt der Dorfladen oft raus (EA_Grohnde).

Thomsen verweist des Weiteren auf die allgemein schlechte finanzielle Lage der Kulturbranche, wodurch das Kulturzentrum aktuell versucht, die Ausgaben zu kürzen (EA_Reinstorf).

Auch Hahne berichtet von vielen finanziell schwierigen Phasen, insbesondere während der Corona-Pandemie. Darüber hinaus ist der Verein trotz genehmigter Fördermittel finanziell stark in die Bredouille gekommen, weil die Fördermittel erst nach Abrechnung des Projektes ausbezahlt wurden (EA_Bredenbeck). In diesem Kontext wird auch das große persönliche Risiko deutlich, welches die Bürger*innen auf sich nehmen müssen:

„Macht man einen Fehler in der Ausschreibung, dann fällt schon ein Bestandteil raus aus der Förderzuwendung. Da konnte man sich schon Gedanken machen, wo man hinzieht, wenn das nicht funktioniert.“ (EA_Bredenbeck, ab 00:35:51)

Auch Thomsen berichtet von verspäteten und verringerten Auszahlungen genehmigter Fördermittel, was das Kulturzentrum in eine finanziell bedrohliche Lage gebracht hat (EA_Reinstorf). Henning fügt hinzu, dass die fehlenden Eigenmittel und die geringe finanzielle Sicherheit auch zu Hürden bei der Kreditvergabe geführt haben (EA_Grohnde).

7.4.3 Nutzung von Förderprogrammen

Um die Finanzierung der Projekte zu stemmen, sind die Bürgerprojekte maßgeblich von Förderprogrammen abhängig. Die Interviews machen in diesem Zusammenhang deutlich, dass die Beantragung von Fördermitteln eine zentrale Herausforderung für die engagierten Bürger*innen darstellt.

Hahne und Kellner berichten von komplexen Zuwendungsrichtlinien und zahlreichen Fallstricken. Beide betonen, dass trotz der vielen Erfahrungen die Bürgerinitiative bei der Fördermittelbeantragung an ihre Grenzen gebracht wurde (EA_Bredenbeck).

Auch Wellbrock berichtet von komplexen Fördermittelanträgen. Für die Entwicklung der Alten Schule war ein 50-seitiger Antrag mit einem Projektsteckbrief, Kostenschätzungen und dem Einholen von Firmenangeboten nötig. Er betont, dass dabei viel Wissen und Erfahrung nötig sind, was der Bürgerverein oft nicht leisten kann (KA_Stotel).

Die Interviews machen außerdem deutlich, dass neben der Beantragung auch das breite Wissen über mögliche Finanzierungshilfen eine Herausforderung darstellen kann. Thomsen berichtet in diesem Zusammenhang, dass er erst einige Jahre nach der Eröffnung durch einen Tipp von einem Musiker von einer gemeinnützigen Stiftung erfahren habe:

„Eine hat er mir dann sehr empfohlen und zwar ist das die Stiftung Nordmetall. Wäre ich nie draufgekommen.“ (EA_Reinstorf, ab 00:32:54)

7.4.4 Bürokratische und rechtliche Anforderungen

Die Gespräche zeigen, dass hohe bürokratische und rechtliche Anforderungen die engagierten Bürger*innen vor Herausforderungen stellen. Wellbrock berichtet von zahlreichen Formalien, mit denen sich ehrenamtliche Akteur*innen insgesamt zunehmend beschäftigen müssen. Er erklärt, dass sich insbesondere die Vorstände mit vielen Vorgaben im Bereich Meldepflicht oder auch mit dem Finanzamt konfrontiert sehen. Der Bürgermeister sagt, dass den Leuten das Engagement durch diese Anforderungen immer schwerer gemacht wird, wodurch viele den Spaß an der Tätigkeit verlieren (KA_Stotel).

Diese Problematik verschärft sich bei der Leerstandsaktivierung, da insbesondere die Projektentwicklung im Bestand viele Einschränkungen und Anforderungen mit sich bringt. Reusch verweist in diesem Kontext auf den bauordnungsrechtlichen Rahmen mit komplexen und je nach Bundesland unterschiedlichen Anforderungen (Vertreter_LeerGut-Agenten). Bäcker erklärt, dass sich die Restriktionen und Normen in vielen Bereichen, die die Leerstandsaktivierung betreffen, in den letzten Jahren verstärkt haben. Er benennt dabei den Brandschutz, die Barrierefreiheit oder den Denkmalschutz, die zusätzliche bauliche Auflagen mit sich bringen (Vertreter_Pro Loco). Auch Wellbrock betont den Mehraufwand, der durch die vielen Auflagen durch den Denkmalschutz entsteht (KA_Stotel).

Ein wichtiger Aspekt sind zudem die Umnutzungsanträge, die benötigt werden, wenn ein Gebäude eine andere als in der Baugenehmigung vorgesehene Nutzung erhalten soll. Bäcker beschreibt, dass die Bürgerinitiativen dabei mit vielen Fragen konfrontiert werden, z.B. was eine Genehmigung in Bezug auf Lärm und Stellplätze angeht. Er betont, dass in der Summe zu viele und oft widersprüchliche Auflagen bestehen, die für eine Bürgerinitiative kaum noch zu leisten sind. Bäcker sagt in diesem Kontext:

“Daraus ist aber ein bürokratisches Monster geworden, das man als Initiative, wenn man baut, sich selbst kaum noch zumuten kann.” (Vertreter_Pro Loco, ab 00:44:46)

Ein zentraler Aspekt sind in diesem Kontext auch die komplexen Verfahren beim Vergaberecht. Dieses Recht greift, sobald eine gewisse Summe an öffentlichen Geldern für ein Projekt zum Einsatz kommen soll (Vertreter_Pro Loco). Wellbrocks Erfahrungen nach übersteigt das Stellen von Anträgen die Ressourcen der Vereine (KA_Stotel).

Von Spreckelsen berichtet ebenfalls, dass die rechtlichen Auflagen in Bezug auf die kommunale Vergabe von Aufträgen den Prozess oft in die Länge ziehen, wodurch er bereits durch das Nichterfüllen von Auflagen in Bredouille gekommen ist (KA_Osterbruch).

Insgesamt sieht Bäcker es vor diesem Hintergrund als wichtig an, bürokratische Strukturen abzubauen, um den Weg von der Idee bis zur Realisierung des Projektes überschaubar zu halten (Vertreter_Pro Loco).

7.5 Erfolgsfaktoren für die Bürgerinitiativen

7.5.1 Identifikation

Neben den genannten Herausforderungen gibt es auch einige Faktoren, die dafür gesorgt haben, dass die untersuchten Projekte erfolgreich entwickelt werden konnten.

Die Projekte zeigen in diesem Zusammenhang, dass eine Leerstandsaktivierung insbesondere gelingt, wenn sich die Projektinitiator*innen, sowie die Dorfgemeinschaft mit dem Projekt, dem Gebäude oder dem Ort identifizieren. Diese Erkenntnis bestätigt die Beobachtungen von Weitkamp und Steffenhagen-Koch (2015: 283-285), welche betonen, dass das Engagement oft aus der Identifikation mit dem Ort heraus entsteht.

Von Spreckelsen unterstreicht in diesem Zusammenhang mehrfach, dass die gemeinsame Etablierung des Dorfladens ein identitätsstiftendes Projekt für die gesamte Dorfgemeinschaft war. Er betont:

„Für die Menschen muss klar sein: Das ist mein Laden, ein Teil von mir gehört das. Ich gehöre dazu.“ (KA_Osterbruch, ab 00:00:06)

Diese Aussage knüpft an die in Kapitel 5.2.1 dargelegte verbreitete Auffassung an, dass das bürgerschaftliche Engagement als Motor der sozialen Integration dient (Gehm 2007: 92, Kleiner & Klärner 2019: 13). Auch Hahne spricht von einem identitätsstiftenden Gemeinschaftserlebnis, was ein großes Engagement und Hilfsbereitschaft ausgelöst hat.

“Uns war immer wichtig, dass das hier kein Projekt von einzelnen Verrückten ist, die sonst nix Besseres zu tun haben, sondern das ist ein Projekt des Ortes, wo eben auch alle mitwirken müssen.” (EA_Bredenbeck, ab 00:21:49)

Auch Wellbrock berichtet, dass die Dorfgemeinschaft emotional tief mit der ehemaligen Schule verbunden ist, da ein Großteil dort selbst zur Schule gegangen ist und viele Erinnerungen mit der Immobilie verbindet. Aus dieser emotionalen Verbindung und Identifikation mit dem Gebäude entwickelten die Vereine das Engagement, die Schule für die Gemeinschaft zu bewahren (KA_Stotel).

Bäckers Erfahrungen bestätigen, dass die Identifikation oft dazu führt, dass der Wille und die Motivation, das Projekt erfolgreich umzusetzen, ansteigen. Dies ist laut dem Leiter von Pro Loco eine entscheidende Voraussetzung für den Erfolg (Vertreter_Pro Loco).

7.5.2 Starke Dorfgemeinschaft

Die Praxisbeispiele zeigen, dass auch eine starke Dorfgemeinschaft einen zentralen Erfolgsfaktor darstellt. Diese Erkenntnis deckt sich mit den Beschreibungen von Steffenhagen-Koch und Weitkamp (2015b: 72), die betonen, dass eine starke dörfliche und nachbarschaftliche Gemeinschaft häufig die Grundlage für eine erfolgreiche Projektentwicklung bildet.

Von Spreckelsen und Wellbrock beschreiben in diesem Kontext, dass die Zusammenarbeit der örtlichen Vereine und die Unterstützung der Dorfgemeinschaft ein wichtiger Aspekt war (KA_Stotel, Dorfladen_Osterbruch). Wellbrock berichtet von Bürgergruppen, welche verschiedene kleinere Projekte, wie z.B. eine Kleiderkammer, umgesetzt haben und dadurch das Kulturzentrum unterstützen konnten. Auch lokale Unternehmen haben das Projekt durch Equipment und Mobiliar unterstützt (KA_Stotel).

Eine starke Dorfgemeinschaft kann auch eine finanzielle Unterstützung sein. Behr und Hahne berichten in diesem Kontext von privaten Krediten, die die Initiativen von Anwohner*innen erhalten haben und einer großen Spendenbereitschaft während der Corona-Pandemie (EA_Bredenbeck). Von Spreckelsen erzählt, dass der Kulturverein dem Dorfladen Erträge aus eigenen Veranstaltungen zugutekommen lässt. Der lokale Bürgerwindpark hat den Dorfladen ebenfalls mit insgesamt 20.000€ unterstützt (KA_Osterbruch).

Die beiden Dorfläden sind durch ihre Organisation als Unternehmergeellschaft besonders von einer starken Dorfgemeinschaft abhängig, da das Stammkapital auf einer großen Beteiligung der Anwohner*innen, als stille Teilhaber, angewiesen ist (EA_Grohnde, KA_Osterbruch).

Lokale Netzwerke und der Rückhalt in der Dorfgemeinschaft können darüber hinaus auch einen politischen Druck bzw. die Position der Initiative auf politischer Ebene stärken.

Hahne beschreibt, dass die große Präsenz von insgesamt 50 Bredenbecker*innen bei einer Ratssitzung die Position zum Thema Pachtvertrag gestärkt hat (EA_Bredenbeck).

Kellner und von Spreckelsen beschreiben, dass die starke Dorfgemeinschaft unter anderem das Ergebnis von gemeinsamen Veranstaltungen und Festen ist, die von lokalen Vereinen organisiert werden (KA_Steina, KA_Osterbruch).

Als Beispiel nennt von Spreckelsen die Pizza-Abende, wo er selbst mit vielen Anwohner*innen zusammenkommt und eine identitätsstiftende Gemeinsamkeit entsteht. Aus seiner Sicht ist es wichtig, diesen sozialen Austausch anzuregen, damit die Dorfgemeinschaft zusammenkommt und neues Engagement entfacht (KA_Osterbruch).

Auch Kellner sieht in Veranstaltungen dieser Art eine wichtige Grundlage, welche zum Gelingen des Leerstandsprojektes beigetragen hat, indem die Dorfgemeinschaft gestärkt wurde und bereits ein gewisses Teambuilding stattgefunden hat (KA_Steina). Darüber hinaus wird in Steina zweimal im Jahr ein Vereinstreffen durchgeführt. Laut Kellner ist dieser intensive vereinsübergreifende Zusammenhalt des Dorfes eine Besonderheit kleinerer Ortschaften, welche sich beispielsweise in der Kleinstadt Bad Sachsa mit über 8000 Einwohnern nicht mehr finden lässt. Die Aussage: „Ansonsten trifft man sich sowieso bei jeder Veranstaltung“ (KA_Steina, ab 00:40:37), unterstreicht die Bedeutung der Gemeinschaft.

Auch Stotel ist von einer starken Dorfgemeinschaft geprägt, wodurch die Ortschaft in der Vergangenheit viel auf die Beine stellen konnte. Als wichtigen Faktor nennt der Bürgermeister dabei zusätzlich das Vorhandensein von Gemeinschaftsräumen, damit die lokale Gemeinschaft trotz geschlossener Gasthöfe und Kneipen zusammenkommen kann. Die Gemeinde nutzt in diesem Zusammenhang Feuerwehrhäuser multifunktional um. Diese können dann ebenfalls von den Vereinen und Bürgergruppen für Veranstaltungen und regelmäßige Treffen wie dem Seniorennachmittag genutzt werden (KA_Stotel).

Die Erfahrungen von Anton bestätigen, dass die Projektentwicklung oft schon vor der eigentlichen Leerstandsaktivierung beginnt, indem eine starke Dorfgemeinschaft existiert, die sich in der Lage sieht, auf Problemlagen zu reagieren (Vertreter_LeerGut-Agenten).

7.5.3 Netzwerke

An vielen Stellen in den Interviews wird deutlich, dass die Bürgerinitiativen auf Netzwerke angewiesen sind, um Erfahrungen, Praxis- und Fachwissen auszutauschen. Von Spreckelsen erzählt, dass der Erfolg des Dorfladens maßgeblich durch den Kontakt zu anderen Dorfläden und zu Akteur*innen mit mehr Erfahrungen geprägt war.

Ein wichtiger Netzwerkpartner war vor allem der Dorfladen Otersen mit seinen langjährigen Erfahrungen. Er erklärt, dass ein Besuch bei diesem Dorfladen den Rat begeistern und anfängliche Bedenken aus dem Weg räumen konnte. Auch während der Projektumsetzung gab es wichtige Kontakte zu anderen Dorfläden (KA_Osterbruch).

Darüber hinaus berichten Henning und von Spreckelsen von verschiedenen bundesweiten und regionalen Netzwerken für Dorfläden. Von Spreckelsen betont, dass der Dorfladen Osterbruch Mitglied im Bundesverband für Dorfläden ist. Die kostenpflichtige Betreuung durch den *Dorfladenpast* hat der Initiative viele Türen geöffnet. Eine Kollegin aus dem Dorfladen hat z.B. die Möglichkeit erhalten, in einem Dorfladen in Bayern zu hospitieren.

Auch die juristische Hilfe und die Unterstützung bei der Gründung der passenden Organisationsform waren essenziell, so von Spreckelsen (KA_Osterbruch).

Henning beschreibt, dass die Initiative keine Erfahrungen mit der Dorfladengründung hatte und auf einen Erfahrungsaustausch angewiesen war. Er betont dabei vor allem die wertvolle Unterstützung des Dorfladennetzwerkes in der Region Hannover. Er erzählt, dass, auch wenn Grohnde nicht Teil des Landkreises ist, sie als Gast an den halbjährlich stattfindenden Veranstaltungen teilnehmen dürfen und sich so mit anderen Dorfladenbetreibern austauschen können (EA_Grohnde).

Die Erfahrungen der LeerGut-Agenten zeigen ebenfalls, dass ein Erfahrungsaustausch wichtig ist. Der Verein bietet vor diesem Hintergrund eine Zukunftswerkstatt an, bei der Bürger*innen oder auch kommunale Vertreter*innen die Möglichkeit haben, sich über verschiedene Themen und Projekte auszutauschen. Das neue Setting sorgt dafür, dass neue Ideen zustande kommen, was die Bedeutung dieser Netzwerke unterstreicht. Im weiteren Gesprächsverlauf berichtet Reusch, dass Netzwerke wichtig sind, um Mut zu bekommen, indem die Erfahrungen im Umgang mit ähnlichen Problemen geteilt werden.

Besonders für unerfahrene Gruppen kann dies entscheidend sein, um sich zu trauen, ein Projekt anzugehen (Vertreter_LeerGut-Agenten).

7.5.4 Tragfähige Geschäftsmodelle

Auch wenn gemeinwohlorientierte Nutzungen keine Gewinnmaximierung anstreben, ist es wichtig, tragfähige Geschäftsmodelle zu erarbeiten, um langfristig bestehen zu können. Die befragten Leerstandsprojekte verdeutlichen, dass sich die Projekte oft maßgeblich durch multifunktionale, bedarfsorientierte Konzepte und durch einen hohen Bekanntheitsgrad finanzieren.

Um in ländlichen Räumen oft nicht mehr rentable Strukturen und Treffpunkte wie Kneipen oder Gasthöfe wiederzubeleben, wurde in Kapitel 7.2.3 bereits beschrieben, dass einmalige und kreative Angebote wichtig sind. Ein Großteil der Projekte zeigt, dass dabei multifunktionale Nutzungen nötig sind, um verschiedene Bevölkerungsgruppen anzusprechen und mehrere Einnahmequellen zu generieren. Laut den Initiatoren ist es vor diesem Hintergrund wichtig, sich nicht nur auf den jeweiligen Ort zu fokussieren, sondern auch Anwohner*innen aus benachbarten Orten oder aus der Region einzubeziehen (KA_Stotel, EA_Bredenbeck, EA_Reinstorf).

Thomsen erzählt, dass der Kern des Konzeptes vom Kulturzentrum ein im Vorfeld definiertes Einzugsgebiet war. Er berichtet, dass er durch die Erfahrung von anderen Dörfern wusste, dass das Projekt scheitern würde, wenn es nur auf den jeweiligen Ort fokussiert ist. Das Kulturzentrum finanziert sich vor diesem Hintergrund durch eine große Bekanntheit in einem großen Einzugsgebiet über die Gemeinde hinaus (EA_Reinstorf). Auch die Alte Schule Stotel und die Bredenbecker Scheune können sich zu großen Teilen dadurch finanzieren, dass sie mit ihrem vielfältigen Programm Gäste über die Region hinaus anziehen (KA_Stotel, EA_Bredenbeck).

Hahne und Behr betonen, dass es für sie wichtig ist, viele Leute aus der Umgebung auf ihr Angebot aufmerksam zu machen. In diesem Kontext bietet der Verein seine Räumlichkeiten auch für Veranstaltungen von externen überörtlichen Anbietern an, da diese oft öffentlichkeitswirksam sind und neue Leute in die Scheune bringen (EA_Bredenbeck).

Auch für die Dorfläden sind ein großes Einzugsgebiet und Bekanntheit über die Ortschaft hinaus essenziell. Peter von Spreckelsen erklärt, dass der Dorfladen so konzipiert und aufgestellt ist, dass er auch für Leute über Osterbruch hinaus attraktiv ist. Um dies zu erreichen, bietet der Dorfladen eine große Menge an unterschiedlichen Produkten von über 20 lokalen Produzenten an (KA_Osterbruch).

7.6 Aufbau einer Kooperationsstruktur

7.6.1 Transparente Kommunikation

Wie in Kapitel 5.1.2 gezeigt wurde, sind für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung kooperative und koproduktive Strukturen zwischen den engagierten Bürger*innen und den Kommunen nötig.

Die Interviews bestätigen dies und zeigen, dass die Etablierung von transparenten Kommunikationsformen dabei eine zentrale Grundlage bildet. Diese sind laut Bäcker wichtig, um einen Aushandlungsprozess zu starten, indem die ersten Projektideen der engagierten Akteur*innen mit den kommunalen Planungen, Strukturen und Konzepten zusammengebracht und aufeinander abgestimmt werden (Vertreter_Pro Loco). Die LeerGut-Agenten beschreiben daran anschließend, dass viele Probleme gelöst werden können, wenn sich die Kommunen früh in ein transparentes Gespräch mit den engagierten Akteur*innen begeben (Vertreter_LeerGut-Agenten).

Mithilfe einer offenen Kommunikation kann gegenseitiges Verständnis in Bezug auf verschiedene Arbeitsweisen, Bedürfnisse und Vorstellungen geschaffen werden.

Dabei ist es wichtig, sich in die jeweils andere Seite hineinzusetzen, so Bäcker (Vertreter_Pro Loco). Reusch verweist in diesem Kontext auf unterschiedliche Prozessgeschwindigkeiten. Engagierte Akteur*innen haben oft die Zielvorstellung, das Projekt möglichst schnell umzusetzen, während die Kommune einen anderen Blickwinkel mit langfristiger Planung und Vorlaufzeiten besitzt, um sämtliche Gegebenheiten mit der demokratischen Grundordnung in Einklang zu bringen. Reusch spricht dabei von einem natürlichen Widerspruch, welcher im Vorhinein einer transparenten Abstimmung und guter Kommunikation bedarf (Vertreter_LeerGut-Agenten). Längere Arbeitsweisen und Bearbeitungszeiten der Kommune werden auch von Behr und Hahne an mehreren Stellen als Herausforderung in Bezug auf die Zusammenarbeit beschrieben (EA_Bredenbeck).

Von Spreckelsen berichtet daran anschließend von Unstimmigkeiten während der Projektentwicklung, welche durch ein transparentes Vorgehen von der Kommune abgewehrt werden konnten. Der Bürgermeister betont die Wichtigkeit einer offenen und transparenten Haltung, welche durch öffentliche Gemeinderatssitzungen, Versammlungen und das Verteilen von Flyern umgesetzt werden konnte (KA_Osterbruch).

Eine frühe und transparente Kommunikation ist darüber hinaus wichtig, da die Bedürfnisse der Projektinitiator*innen oft erst durch viel Kommunikation deutlich werden.

Reusch berichtet in diesem Kontext von langen Ermittlungsprozessen, die oft nötig sind, um eine bedürfnisorientierte Unterstützung und Zusammenarbeit zu gewährleisten (Vertreter_LeerGut-Agenten).

Bäcker empfiehlt in diesem Kontext eine gleichberechtigte Kommunikation, bei der alle Beteiligten an einem Tisch sitzen. Diese sollte in diesem Kontext nicht unpersönlich über Briefe und E-Mails laufen. Die Bürgerinitiative sollte ihr Anliegen zudem nicht an einem zugewiesenen Termin im Rathaus vortragen (Vertreter_Pro Loco).

Von Spreckelsen und Kellner beschreiben passend dazu, wie eine niederschwellige und persönliche Kommunikation dazu geführt hat, dass das Projekt erfolgreich umgesetzt werden konnte (KA_Steina, KA_Osterbruch). Während der Projektumsetzung etablierte sich in Steina z.B. ein Stuhlkreis, in dem alle Beteiligten abends nach Abschluss der Bauarbeiten über die nächsten Schritte und Zuständigkeiten sprachen. Darüber hinaus gelang eine schnelle und unkomplizierte Kommunikation pragmatisch über eine WhatsApp-Gruppe (KA_Steina).

Auch im Projekt Alte Schule Stotel etablierte sich ein niederschwelliger Austausch. Gemeindebürgermeister Wellbrock berichtet von einer regelmäßigen Kommunikation mit dem Vorstand des Bürgervereins:

“Auch wenn es keine konkreten Themen gibt, treffen wir uns auf eine Tasse Kaffee und tauschen uns aus, ‘Was ist akut, was ist bei euch so auf dem Zettel?’, aber auch darüber hinaus gibt es eben einen sehr engen Austausch.” (KA_Stotel, ab 00:27:44)

7.6.2 Verständnis schaffen

Durch die vorab durchgeführte Literaturanalyse konnten die gleichberechtigte Zusammenarbeit auf Augenhöhe und die Notwendigkeit, die Engagierten als gleichberechtigten Partner zu begreifen, als wichtiger Erfolgsfaktor identifiziert werden (Klie & Walter 2024: 39, Embacher 2013: 3, Hartnuß 2013: 41, Waßenberg 2013: 196). Dies wird auch in den Interviews deutlich. Um eine gleichberechtigte Zusammenarbeit zu gewährleisten, muss auf beiden Seiten ein Verständnis über die jeweiligen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Anton betont, dass ein fehlendes anfängliches Verständnis am Ende zu Problemen und zu Konflikten führt und eine Kooperation so nur schwer gelingt (Vertreter_LeerGut-Agenten). Bäcker beschreibt dabei, dass nicht nur die Kommunen auf die Rahmenbedingungen der Ehrenamtlichen eingehen, sondern andersrum auch die ehrenamtlichen Initiativen ein Verständnis für die kommunalpolitischen Rahmenbedingungen entwickeln müssen (Vertreter_Pro Loco).

Es braucht laut den LeerGut-Agenten eine ehrliche und offene Grundeinstellung, um Vertrauen und ein tieferes Verständnis aufzubauen. Ohne dieses Vorgehen kommt es bei der Umsetzung von gemeinwohlorientierten Leerstandsprojekten bei auftretenden Herausforderungen und gegensätzlichen Vorstellungen oft zu einem Frontendenken, so Reusch. Ein offener Umgang erzeugt hingegen auch ein Verständnis dafür, dass alle Seiten ein Stück dazulernen (Vertreter_LeerGut-Agenten).

Die Gespräche machen deutlich, dass ein gegenseitiges Verständnis begünstigt wird, wenn die kommunalen Mitarbeiter*innen ebenfalls ehrenamtlich tätig sind und andersrum, die ehrenamtlichen Projektinitiator*innen auch in der Kommunalpolitik tätig sind. Bürgermeister Wellbrock sagt:

“Also es gibt da sehr viele Verzahnungen, wo Ehrenamt auch in entsprechender Verbindung zu uns steht und deshalb auch ein gemeinsamer, vertrauensvoller, stetiger Austausch, wenn irgendwas ist, besteht.” (KA_Stotel, ab 00:27:44)

Auch in Steina und Osterbruch wird die personelle Überschneidung von Kommunalverwaltung und Ehrenamt deutlich, wodurch sich neben Freundschaften auch eine gute Zusammenarbeit und gegenseitiges Verständnis etabliert haben (KA_Steina, KA_Osterbruch).

Svara und Denhardt (2010: 45-47) erklären ebenfalls, dass kommunale Mitarbeiter*innen oft ein besseres Verständnis für Ehrenamtliche aufweisen, wenn sie sich selbst engagieren.

7.6.3 Rollenverteilungen abstimmen

Um die Kooperation zwischen der Kommune und den Engagierten zu gewährleisten, ist außerdem eine Absprache in Bezug auf die Erwartungshaltungen und den jeweiligen Rollenverständnissen wichtig. Die Literaturanalyse hat gezeigt, dass mehrere Studien im Bereich der Engagementförderung auf das Rollenverständnis der Kommune verweisen. Die Verwaltung muss offen gegenüber dem Wunsch der Bürger*innen sein, sich zu beteiligen und sollte dabei als Ermöglicher, Berater und Partner auftreten, aber gleichzeitig auch nötige Grenzziehungen vornehmen. Wichtig ist dabei auch die Neutralität der Kommune und dass sie sich selbst nicht als allwissenden Experten sieht (Bubolz-Lutz et al. 2013: 223, 232, Lüdelig 2011: 22). Die Interviews zeigen, dass dies besonders im Kontext der Aktivierung von leerstehenden Immobilien wichtig ist, da die Ehrenamtlichen oft erhöhte Anforderungen erfüllen müssen, als dies beispielsweise bei ehrenamtlich organisierten Sportvereinen der Fall ist, so Bäcker (Vertreter_Pro Loco).

Die engagierten Akteur*innen treiben durch die Entwicklung neuer Nutzungskonzepte die Stadtentwicklung für die Gemeinschaft langfristig voran und übernehmen viel Verantwortung, wodurch bei den engagierten Bürger*innen oft ein besonderes Rollenverständnis entsteht (Vertreter_Pro Loco, Bredenbecker_Scheune). Bäcker sagt:

“Das sind ja Projekte, die ihrem Selbstverständnis nach etwas für das Gemeinwesen tun, vielleicht eine Unterstützung brauchen, einen Antrag stellen, sich selber aber nicht als Antragsteller oder Bittsteller sehen, sondern als Inanspruchnehmer von kommunalen Unterstützungsleistungen, die ihnen auch zusteht.”
(Vertreter_Pro Loco, ab 00:08:31)

Auf dieser Grundlage entsteht ein grundlegend anderes Rollenverständnis, als beispielsweise bei Chor- oder Sportvereinen, welche z.B. Mittel für eine neue Anschaffung beantragen, so Bäcker (Vertreter_Pro Loco).

Diese Aussage bestätigt die in der Debatte rund um die koproduktive Stadtentwicklung formulierte Erkenntnis, dass sich durch erhöhte Ansprüche die Rollenverteilung verändert, was neue Konflikte hervorrufen kann (Vollmer 2021: 241-242, Freise 2020: 205).

Bäcker spricht von einem Spannungsfeld, welches sich im Kontext der Leerstandsaktivierung ergibt, da sich bei den Engagierten das Bedürfnis entwickelt, etwas von der Kommune zurückzubekommen (Vertreter_Pro Loco).

In diesem Zusammenhang berichtet Wellbrock, dass die Gemeinde trotz Unterstützungsbereitschaft zu Beginn klar formuliert hat, welche Rolle sie einnehmen und welche Aufgaben und insbesondere Kosten sie übernehmen kann. Der Bürgermeister betont: „Es war wichtig, klare Bekenntnisse zu treffen“ (KA_Stotel, ab 00:29:03) und bestätigt mit dieser Aussage die in der Literatur benannte Grenzziehung.

Anton fügt hinzu, dass bei Prozessbeginn alle Karten auf dem Tisch liegen sollten, damit vorhandene Kapazitäten und Unterstützungsbedarfe offen geklärt werden können (LeerGut-Agenten). Von Spreckelsen bestätigt diese Forderung und betont, dass Probleme und das Benötigen von konkreter Hilfe gegenüber den Ehrenamtlichen stets offengelegt wurden (KA_Osterbruch). Diese Transparenz ist von der kommunalen Seite jedoch oft mit einer Überwindung verbunden, da fehlende Kapazitäten, Mittel und Problemlagen offengelegt werden müssen. Trotzdem ist es wichtig, dass Kommunen ehrlich sind, wenn sie etwas nicht leisten können, so Anton (Vertreter_LeerGut-Agenten).

Wellbrock fügt in diesem Zusammenhang hinzu:

“Es ist wichtig, dass wir den Menschen in unserem Land leider auch sagen müssen, was nicht geht, was wir uns nicht mehr leisten können.” (KA_Stotel, ab 00:31:02)

Er erzählt, dass Bürger*innen oft hohe Erwartungen an den Staat haben, dass die Unterstützung finanziell allerdings immer schwieriger wird und dass dies transparent dargelegt werden muss (KA_Stotel). Anton sieht die Kommune dabei auch in der Verantwortung, eine gewisse Aufklärungsarbeit gegenüber den Engagierten zu leisten, was die kommunale Funktions- und Arbeitsweise angeht (Vertreter_LeerGut-Agenten).

7.6.4 Abbau von Machtstrukturen

Bäcker betont, dass auch der Abbau von Machtstrukturen wichtig ist, um mögliche Hindernisse bei der Projektentwicklung überwinden zu können. Es ist in diesem Kontext die Aufgabe der Kommune, eine Zusammenarbeit aufzubauen, wobei sich die Engagierten als gleichberechtigte Partner verstehen, die klassische Rollenverteilung durchbrochen und individuelles Fach- und Alltagswissen zusammenkommen kann (Vertreter_Pro Loco).

Im Gespräch mit von Spreckelsen wird deutlich, dass dies bei der Entwicklung des Dorfladens gut gelungen ist. Beispielsweise wurden gemeinsam Kriterien abgewogen, welche Immobilie sich am besten für die Umsetzung eignet, was die Zusammenarbeit auf Augenhöhe befördert hat (KA_Osterbruch).

Bäcker beschreibt weiter, dass der Abbau von Hierarchiestrukturen durch die Organisation der Zusammenarbeit beeinflusst wird. Der Leiter von Pro Loco empfiehlt dabei die Einrichtung eines Lenkungskreises, bei dem alle Mitglieder*innen gleichberechtigt an einem Tisch sitzen und über wichtige Entscheidungen abstimmen. Bäcker sagt:

„Das ist oft eine gute Einübung zur Zusammenarbeit, die aus diesem alten Trott rausfällt dadurch, dass man im Grunde an einem runden Tisch, dann auch tatsächlich physisch auf Augenhöhe sitzt.“ (Vertreter_Pro Loco, ab 00:35:34)

Sowohl die Kommune als auch die engagierten Akteur*innen müssen diese Lenkungskreise als Vertrauensraum begreifen, in dem auch Probleme und Konflikte diskutiert werden können. Dabei sollten die kommunalen Vertreter*innen mit den engagierten Akteur*innen auch physisch auf Augenhöhe sitzen, so Bäcker (Vertreter_Pro Loco). Es wird deutlich, dass dies vor allem in Steina durch den bereits erwähnten Stuhlkreis gelungen ist, welcher alle Akteur*innen auf Augenhöhe an einen Tisch gebracht hat. Der gelungene Abbau von Machtstrukturen wird auch durch folgende Aussage des Bürgermeisters verdeutlicht:

„Ich habe dann gesagt: ‘So, was soll ich machen?’ Und dann habe ich das gemacht.“ (KA_Steina, 00:21:44)

Auch Hahne beschreibt, wie wichtig es für die Zusammenarbeit ist, Machtstrukturen im Team abzubauen:

„Da war es dann völlig egal, ob jemand Arzt im Siloah-Krankenhaus ist, wenn der Handwerker gesagt hat: ‘Hol mal die Latten’, dann ist der losgegangen. Das war eine sehr, sehr gute Zusammenarbeit.“ (EA_Bredenbeck, ab 00:17:05)

Diese Form der Kooperation auf Augenhöhe macht deutlich, dass Kommunen auch ein Stück weit Gestaltungsmacht an die engagierten Akteur*innen abgeben müssen. Bäcker beschreibt, dass dies vor allem für die Politik einen wichtigen Lernprozess darstellt (Vertreter_Pro Loco). Zuletzt kann auch die Organisationsform, bzw. die Bildung von Bürgergenossenschaften oder Unternehmergeellschaften, in denen auch die Kommunen Mitglied sind, eine Möglichkeit sein, einen Grundstein für eine gleichberechtigte Kooperation zu legen. Von Spreckelsen beschreibt, dass durch die Gründung einer Unternehmergeellschaft mithilfe von Anteilsscheinen demokratische Abstimmungen möglich wurden, was die demokratische Teilhabe und eine transparente und vertrauensvolle Kooperation in der Projektgruppe gefördert hat (KA_Osterbruch).

7.6.5 Interne kommunale Strukturen

Wie auch schon in Kapitel 5.1 im Kontext der local Governance-Debatte angedeutet wurde, spielen auch die kommunalen Strukturen bzw. die internen organisatorischen Rahmenbedingungen eine wichtige Rolle, um eine erfolgreiche Kooperation zwischen der Kommune und den engagierten Bürger*innen zu erreichen. Eine große Anzahl der im Zuge der Literaturanalyse analysierten Studien zeigt, dass interne Prozesse und Strukturen in der Kommunalverwaltung einen großen Einfluss auf eine erfolgreiche Unterstützung und Zusammenarbeit haben. Bubolz-Lutz et al. (2013: 226) betonen, dass erst nachdem Strukturen innerhalb der Verwaltung aufgebaut wurden, mit der Arbeit nach außen begonnen werden kann. Es muss innerhalb der Kommune eine klare Struktur in Bezug auf die Hierarchien, Rollen, Zuständigkeiten und Aufgaben bestehen. Dies ist für die Zuständigen innerhalb der Kommune aber auch für die engagierten Bürger*innen wichtig (Klie & Walter 2024: 16, Walter und Hübner 2024: 120, Bubolz-Lutz et al. 2013: 232). Zahlreiche Studien unterstreichen, dass die Engagementförderung eine Querschnittsaufgabe ist, welche dementsprechend in der Verwaltung ressortübergreifend etabliert werden muss (Wolf & Zimmer 2012: 93, Golabeck & Müller 2013: 164, Kolsdorf 2013: 177).

Diese Auffassung wird auch durch die Interviews bestätigt. Die LeerGut-Agenten merken an, dass sich eine Kommune aus verschiedenen einzelbehördlichen Strukturen zusammensetzt. Es existieren verschiedene Zuständigkeiten und behördliche Hierarchien, wodurch sich oft ein komplexes System mit längeren Abläufen ergibt (Vertreter_LeerGut-Agenten). Bürgerinitiativen müssen sich folglich oft an zahlreiche Ämter wenden, erklärt auch Bäcker (Vertreter_Pro Loco).

Diese komplexen internen Strukturen behindern die Zusammenarbeit, was eine angepasste kommunale Organisation erforderlich macht. In diesem Zusammenhang sagt Reusch:

„Da treffen zwei Welten aufeinander, die nicht miteinander kommunizieren können, weil diese Vermittlungsebene fehlt.“ (Vertreter_LeerGut-Agenten, ab 00:52:09)

Wellbrock, Bäcker und die LeerGut-Agenten betonen vor diesem Hintergrund die Notwendigkeit einer zentralen Ansprechperson, die eine Lotsenfunktion in die Kommunalverwaltung hinein besitzt (Vertreter_Pro Loco, LeerGut-Agenten, KA_Stotel).

Die Interviews und die Literaturanalyse zeigen, dass dies durch das Ansiedeln einer Stabsstelle gelingen kann.

Viele der im Kontext der Literaturanalyse betrachteten Studien betonen, dass kommunale Stabsstellen ein gutes Beispiel für eine gelungene Anpassung der Organisationsstrukturen an veränderte Bedarfe hinsichtlich des internen Austauschs und der externen Sichtbarkeit sind (Walter & Hübner 2024: 120, Wolf & Zimmer 2012: 90, Hartnuß 2013: 42, Bubolz-Lutz et al. 2013: 221). Stabsstellen sollten dabei nicht nur als Anlaufstelle dienen, sondern auch intern an einer engagementfreundlichen Verwaltung arbeiten und den Rest der Verwaltung für zivilgesellschaftliches Engagement sensibilisieren (Jakob & Rübke 2010: 9, Zimmer Backchhaus Maul 2012: 51).

Bäcker verweist in diesem Kontext auf ein Projekt, das ursprünglich bei der Stadtplanung, Stadtentwicklung und beim Bauamt angesiedelt war und von einer schlechten Kooperation mit Missverständnissen und Streitfällen geprägt war. Mithilfe einer neu angesiedelten Stabsstelle für Bürgerengagement beim Bürgermeister gelang die Zusammenarbeit schließlich deutlich besser (Vertreter_Pro Loco).

Anton merkt des Weiteren an, dass Leerstandsprojekte oft mit einem langjährigen Prozess verbunden sind, der zeitlich über eine kommunale Legislaturperiode hinausgehen kann. In diesem Kontext ist es wichtig, dass in der Kommune stabile Partner*innen verankert sind, welche das Vorhaben langfristig vertreten und hochhalten (Vertreter_LeerGut-Agenten).

Bäcker sieht vor diesem Hintergrund einen Vorteil, welchen bevölkerungsarme, ländlich geprägte Kommunen gegenüber städtischen Kommunen aufweisen. Auch wenn kleinere Kommunen teilweise weniger Fachwissen und Kompetenzen aufweisen (Kapitel 7.3.3), wird dieser mögliche Nachteil durch kurze Wege, persönliche Kontakte und gebündelte Zuständigkeiten überwogen. Oft sind die kommunalen Mitarbeiter*innen in ländlichen Kommunen näher an den jeweiligen Themen dran.

Gleichzeitig kennen sich die jeweiligen Akteur*innen meist persönlich, was eine Zusammenarbeit auf Augenhöhe sowohl zwischen Bürger*innen und Kommunen, als auch innerhalb der Kommune maßgeblich erleichtert (Vertreter_Pro Loco). Diese Erfahrung deckt sich mit den Aussagen der befragten Bürgermeister. Alle drei berichten von kurzen informellen Wegen, was eine enge und freundschaftliche Zusammenarbeit begünstigt hat (KA_Steina, KA_Stotel, KA_Osterbruch).

Im weiteren Gesprächsverlauf erklärt Kellner außerdem, dass eine Stabs- oder Koordinierungsstelle überflüssig wäre, da die Kommunikation in der Ortschaft mit knapp 550 Einwohner*innen über ihn als Bürgermeister auch ohne Stabsstelle gut funktioniert (KA_Steina). In diesem Zusammenhang wird auch die wichtige Rolle der Bürgermeister*in als Vertreter*in der Kommune deutlich. Bäcker beschreibt, dass Bürgermeister*innen eine unterstützende, wertschätzende Augenhöhenhaltung in die Verwaltung hinein vorleben sollten und dass der Kooperationsaufbau insbesondere in kleinen Gemeinden Chefsache sein sollte (Vertreter_Pro Loco).

In den durch die Literaturanalyse identifizierten Studien wird betont, dass auch die internen Verwaltungsstrukturen von einer guten Vernetzung und Zusammenarbeit geprägt sein müssen. Dabei ist ein regelmäßiger, transparenter Dialog zum Thema Engagement wichtig. Es können E-Mail-Verteiler oder Newsletter genutzt werden (Klie & Walter 2024: 34, Bubolz-Lutz & Mörchen 2013: 75, Wiesel 2013: 184, Lübking 2011: 2). Ziel sollte die Bündelung von allen Ressorts sein, die sich mit ehrenamtlichem Engagement beschäftigen (LAGFA 2024: 54, Embacher 2013: 34).

Ein Beispiel für eine starke interne kommunale Vernetzung und Zusammenarbeit ist die Gemeinde Osterbruch. Der Bürgermeister beschreibt im Interview mehrfach, wie wichtig die enge Zusammenarbeit der kommunalen Mitarbeiter*innen ist, welche von persönlichen Freundschaften, aber auch von Transparenz geprägt ist. Es berichtet dabei von einer gemeinsamen WhatsApp-Gruppe für den Gemeinderat, wodurch die Ratsmitglieder*innen stets alle Informationen zeitgleich und ungefiltert erhalten (KA_Osterbruch).

7.6.6 Wertschätzung

Eine wertschätzende Haltung von der Kommune gegenüber den engagierten Bürger*innen ist ein in der Literatur und den Interviews oft genannter facettenreicher Aspekt, welcher während der gesamten Projektentwicklung eine wichtige Rolle spielt und im engen Zusammenhang mit den anderen dargelegten Aspekten steht.

Tobias Bäcker beschreibt die Anerkennung und Wertschätzung als zentrales Instrument, um den Bürgerinitiativen etwas zurückzugeben (Vertreter_Pro Loco).

Die durchgeführte Literaturanalyse macht deutlich, dass die Wertschätzung durch die Kommune die langfristige Motivation und den Mut der Engagierten vorantreibt. Die Wege, das Engagement wertzuschätzen, sind vielfältig. In der Literatur werden Auszeichnungen oder Ehrenzeichen, öffentliche Wertschätzungen in Form von Empfängen und Veranstaltungen, Preise, Vergünstigungen durch die Ehrenamtskarten oder auch Qualifizierungen wie dem Ehrenamtspreis genannt (Jakob & Röbbke 2010: 25, Vogel 2013: 22, Hartnuß 2013: 43, Meinhold-Henschel 2013: 130, Bubolz-Lutz et al. 2013: 224). Einige Studien sehen in der Wertschätzung vor allem die Notwendigkeit, das Engagement sichtbar zu machen, indem Erfolge dokumentiert und eine informative Öffentlichkeitsarbeit betrieben wird. Wichtig ist es, auch auf die unterschiedlichen Bedürfnisse und Wünsche der Engagierten zu reagieren bzw. die Wertschätzung an die jeweilige Zielgruppe anzupassen (Kolsdorf 2013: 177, 192, BBE 2020: 58). Klie und Walter (2024: 47) schlagen vor, Befragungen oder das Geben von Feedback zu ermöglichen, um die jeweiligen Vorlieben zu ermitteln.

Die Leerstandsprojekte zeigen, dass nur wenige dieser klassischen Instrumente zur Wertschätzung genutzt wurden. Lediglich Henning beschreibt, dass der Dorfladen beim jährlichen Neujahrsempfang öffentlich mit einem Check geehrt wurde (EA_Grohnde).

Es wird hingegen deutlich, dass die Kommunen ihre Wertschätzung auch durch andere Wege zeigen können.

Auch in der Literatur werden die Maßnahmen zur Wertschätzung unterschiedlich weit gefasst. Das BBE (2020: 59) sieht beispielsweise die unkomplizierte Förderung und regelmäßige Gespräche ebenfalls als Wertschätzung.

Diesem Verständnis schließt sich auch Bäcker an. Er betont, dass bereits von der Etablierung geeigneter Kommunikationsformate oder von der transparenten, offenen Begegnung auf Augenhöhe ein wertschätzendes Verhalten ausgeht (Vertreter_Pro Loco).

In diesem Kontext zeigt sich, dass ein wertschätzender Umgang bereits das Produkt einer gelungenen Kooperation ist.

Bäcker beschreibt außerdem, dass das Vorhandensein einer kommunalen Stabsstelle bereits zeigt, dass ein allgemeines Verständnis und eine Wertschätzung in der Kommune herrscht. Er macht darüber hinaus deutlich, dass insbesondere den Bürgermeister*innen bei der Wertschätzung eine zentrale Rolle zukommt (Vertreter_Pro Loco).

Die Aussagen der Gesprächspartner zeigen darüber hinaus, wie unterschiedlich die Auffassungen und Bedürfnisse im Kontext eines wertschätzenden Verwaltens sind.

Oft wird die Teilnahme an Veranstaltungen und das persönliche Erscheinen als Wertschätzung gesehen. Hahne beschreibt auf die Nachfrage, wie die Gemeinde ihr Engagement wertschätzt, dass der Bürgermeister regelmäßig zu den Veranstaltungen der Bredenbecker Scheune oder als Vereinsmitglied auch zu den Mitgliederversammlungen kommt (EA_Bredenbeck). Behr betont, dass es bei der Wertschätzung vor allem darauf ankommt, dass die Kommune mit offenen Augen schaut, welche Unterstützung aktuell nötig ist, da die Bedürfnisse oft unterschiedlich sind. In diesem Kontext beschreibt der Vereinsvorsitzende verschiedene Situationen, in denen die Wertschätzung gefehlt hat, indem E-Mails nicht beantwortet wurden oder Abmachungen vergessen wurden (EA_Bredenbeck). Diese Erfahrungen verdeutlichen, dass Wertschätzung bei der Projektentwicklung oft durch das alltägliche Handeln vermittelt wird.

8 Beantwortung der Forschungsfragen

8.1 Wirkungsmöglichkeiten von bürgerschaftlichem Engagement

Aufbauend auf den Erkenntnissen der Engagementforschung, die dem bürgerschaftlichen Engagement mit seinen vielfältigen Ressourcen und Kompetenzen eine unverzichtbare Rolle in Bezug auf den Erhalt der Funktionsfähigkeit von Kommunen und dem Zusammenhalt der Gemeinschaft zuspricht, wurde die Frage gestellt, welche Bedeutung das Engagement bei der gemeinwohlorientierten Leerstandsaktivierung hat.

Kapitel 7.2 konnte verdeutlichen, dass die engagierten Akteur*innen, angetrieben von ihrer intrinsischen Motivation, unverzichtbare Ressourcen und Potenziale aufweisen, ohne die eine gemeinwohlorientierte Leerstandsaktivierung kaum möglich ist. Damit wird die in Kapitel 5.2.1 dargelegte empirische Forschung zur funktionalen Bedeutung des Engagements im ländlichen Raum bestätigt.

Oft entwickeln die Bürgerinitiativen kreative und individuelle Konzepte mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Dadurch entstehen Angebote, die sich rein marktwirtschaftlich nicht rentieren würden. Oft nehmen die Akteur*innen dabei viel Verantwortung und auch ein hohes persönliches Risiko auf sich (Kapitel 7.4.2).

Wie in Kapitel 5.2.1 gezeigt wurde, sieht die Forschung insbesondere in der flexiblen und pragmatischen Reaktion auf lokale Problemlagen ein großes Potenzial in den engagierten Bürger*innen (Abt et al. 2022: 2, Kleiner & Klärner 2019: 10, Kötter et al. 2011: 68).

Die Ergebnisse in der vorliegenden Arbeit unterstreichen diese Erkenntnis, da die Bürgergruppen oft durch flexible und kreative Lösungen Leerstände gemeinwohlorientiert beleben können (Kapitel 7.2.3). Dadurch, dass die Bürger*innen mit der Leerstandsaktivierung meistens auf lokale Problemlagen reagieren, baut das neue Nutzungskonzept zudem oft auf lokalen Begebenheiten, Strukturen und Bedürfnissen auf. Henkel (2020: 94) und Kötter et al. (2011: 8) betonen, dass diese ortsspezifischen, bedürfnisorientierten Konzepte die Grundlage einer erfolgreichen Ortsentwicklung sind. Orte und Dorfgemeinschaften sind individuell, wodurch sich Konzepte zur Leerstandsaktivierung nur durch die betroffenen engagierten Akteur*innen selbst entwickeln lassen. Auf diese Weise gelingt es den Bürgerinitiativen, soziale Begegnungsräume mit einem hohen Identifikationspotenzial zu schaffen (7.5.1).

Gleichzeitig konnte in Kapitel 7.5.2 verdeutlicht werden, dass die Unterstützung der gesamten Dorfgemeinschaft einen zentralen Erfolgsfaktor darstellt. Knobloch (2022: 103) verweist darauf, dass Raumentwicklungsprozesse vor allem dann akzeptiert werden, wenn sie von vielen Bürger*innen getragen werden. Dies bestätigt die in Kapitel 5.2.2 zitierte Studie von Jensen (2017), die zeigt, dass engagierte Bürger*innen als Vertretung der Bürger*inneninteressen gesehen werden können, wodurch die Akzeptanz steigt.

Die Ergebnisse dieser Arbeit verdeutlichen jedoch, dass die Bürgerinitiativen von unterschiedlichen Zielen und Visionen getrieben sein können, was einen differenzierten Blick auf das Engagement in der Leerstandsaktivierung und seine Wirkungsmöglichkeiten erforderlich macht. Insbesondere zwischen lokalen Bürgergruppen und den Rückkehrer*innen können einige Unterschiede festgestellt werden (Kapitel 7.2).

Die LeerGut-Agentinnen und -Agenten e.V. und das Netzwerk Zukunftsorte beschreiben, wie Menschen von außerhalb mit kreativen Visionen und vielfältigem Know-how in den ländlichen Raum zurückkehren, um ihre gemeinwohlorientierten Ideen umzusetzen (Kapitel 7.2, Netzwerk Zukunftsorte 23b:17).

Auch wenn der Fokus in der vorliegenden Arbeit vorrangig auf den lokalen Bürgergruppen lag, konnte durch einige Aussagen deutlich gemacht werden, dass trotz Bemühungen der Rückkehrer*innen ein Anschluss an die lokalen Strukturen und an die Dorfgemeinschaft nicht immer gelingt.

Es besteht die Gefahr, dass die Angebote nur von einem kleinen Kreis geschätzt werden und dadurch keine Relevanz für das soziale Leben vor Ort entsteht (Kapitel 7.2.3).

Aufbauend auf diesen Erkenntnissen soll noch einmal auf das Konzept *Gemeinwohl* verwiesen werden. Gemeinwohl kann laut Faller et al. (2019: 8-9) und dem BBSR (2020: 7, 70) als unscharfes Spektrum verstanden werden mit einem fließenden Übergang zwischen Eigen- und Gemeinwohlinteresse. Auch Bürgerinitiativen können in diesem Kontext mit ihrem Engagement die Bedürfnisse einer begrenzten Gruppe oder von nahezu der gesamten Gemeinschaft aufgreifen. Dabei haben die Initiativen auch eigene Zielvorstellungen und Interpretationen in Bezug auf die gesellschaftlichen Bedürfnisse. Die Ergebnisse zeigen, dass vor allem die eigene Lebensrealität, die Vernetzung in der lokalen Gemeinschaft, berufliche Hintergründe und Interessen der engagierten Bürger*innen eine beeinflussende Rolle spielen (Kapitel 7.2).

Botzem und Besedovsky (2021: 196) untersuchten gemeinwohlorientierte Initiativen in der Wohnungsdebatte und sprechen unter anderem von Zielkonflikten, die durch die anspruchsvolle Aufgabe, Gemeinwohl zu definieren, entstehen können. Sie verweisen auf unterschiedliche Interessen, die letztendlich auch dazu führen können, dass Gruppen vom Gemeininteresse ausgeschlossen werden.

Diese Erkenntnisse unterstreichen die Ergebnisse dieser Arbeit und zeigen, dass auch Bürgerinitiativen vor dem Anspruch der Gemeinwohlorientierung differenziert betrachtet werden müssen. Die individuellen Auffassungen von Gemeinwohl beeinflussen die Potenziale und Wirkungsfähigkeit in Bezug auf die Stärkung der Ortskerne und der Gemeinschaft, was wiederum auch die kommunale Bereitschaft in Bezug auf die Unterstützung der Leerstandsprojekte beeinflussen kann.

Hier können weitere Forschungsarbeiten anschließen, indem sie den Blick auf die Gemeinwohlorientierung im Kontext der Leerstandsaktivierung in ländlichen Ortskernen schärfen und dazu beitragen, ihre verschiedenen Ausprägungen und Effekte zu verstehen. Des Weiteren wäre es für eine weiterführende Forschung spannend, die scheinbar besondere Rolle der Rückkehrer*innen verstärkt in den Fokus zu nehmen, sowohl im Kontext der Kooperation mit Kommunen als auch in Bezug auf die Gemeinwohlorientierung.

8.2 Bedeutung der Kommunen

Mit dem übergeordneten Ziel, praktische Handlungsempfehlungen für Kommunen zu formulieren, wurde zudem die Forschungsfrage gestellt, welche Rolle die Kommunen im Kontext von gemeinwohlorientierten Leerstandsprojekten, angetrieben durch bürgerschaftliches Engagement, in der Praxis einnehmen.

Auch wenn vielfach gezeigt werden konnte, dass Bürger*innen eine zentrale Rolle einnehmen und wichtige Aufgaben selbstbestimmt übernehmen, betonen Forschungsarbeiten, dass der Bedeutungszuwachs ehrenamtlicher Strukturen keinen Abbau der kommunalen Leistungen impliziert und zivilgesellschaftliche Akteur*innen nicht als dauerhafte Lückenbüßer dienen dürfen, was auch die Kommunen als wichtige handelnde Akteure zur Verantwortung zieht (Schubert 2018: 378).

Die Ergebnisse dieser Arbeit zeigen, dass die Bedeutung der Kommunen je nach Projekt große Unterschiede aufweist und sich nur schwer beantworten lässt (Kapitel 7.3.2).

Kommunen scheinen insgesamt stark auf die Eigenständigkeit und die Kompetenzen der engagierten Bürger*innen aufzubauen, wodurch die Bürgerinitiativen teilweise auf sich allein gestellt sind. Es wird insbesondere deutlich, dass das Maß der Unterstützung stark von verschiedenen Aspekten abhängig ist. Zu nennen sind dabei projektbezogene Faktoren wie die Art des Gebäudes oder die neue Nutzung (auch in Bezug auf die Gemeinwohlorientierung, siehe Kapitel 8.1), aber auch das persönliche Interesse und Engagement einzelner kommunaler Akteur*innen, meist der oder die Bürgermeister*in, sind wichtige Einflussfaktoren (Kapitel 7.3.2). Darüber hinaus ist die Unterstützung auch von den finanziellen und personellen Ressourcen der Kommunen abhängig. Oft werden die eng geschnürten kommunalen Haushalte als Ursache eingeschränkter Unterstützungsmöglichkeiten genannt (Kapitel 7.3.3).

In diesem Kontext soll auf einige Auffälligkeiten hingewiesen werden, welche sich bei der Ansprache der Interviewpartner*innen und während der Interviews mit den Praxisakteuren ergeben haben.

Bereits während der Ansprache der potenziellen Interviewpartner*innen wurde deutlich, dass kommunale Akteur*innen seltener bereit waren, ein Interview zu führen. Auffällig war in diesem Kontext außerdem, dass die engagierten Akteure deutlich kritischer von der Zusammenarbeit und kommunalen Unterstützung berichtet haben, während die Projekte, in denen mit einem kommunalen Akteur gesprochen wurde, verstärkt von einer besseren Zusammenarbeit geprägt waren.

Diese Beobachtungen lassen vermuten, dass insbesondere die Kommunen nur dann zu einem Gespräch bereit waren, wenn das Projekt von einer guten Zusammenarbeit geprägt war. Insgesamt weisen diese Beobachtungen darauf hin, dass Kommunen grundsätzlich weniger in die Projektentwicklung involviert sind, als zu Beginn der Recherche angenommen, und dass die Projekte von den Bürgerinitiativen teilweise alleine gestemmt werden. Um hier aussagekräftige Aussagen treffen zu können, wäre es für zukünftige Forschungsvorhaben wichtig, eine breitere Masse an Projekten auszuwählen.

Die Ergebnisse dieser Arbeit zeigen darüber hinaus, dass Kommunen insgesamt wenig Erfahrungen mit der gemeinwohlorientierten Leerstandsaktivierung haben. Dies bestätigen die Forschungsergebnisse von Steffenhagen-Koch und Weitkamp (2015b: 72), welche fehlende Strategien und Wissen von Kommunen, wie das Engagement in diesem Bereich aktiviert und auch unterstützt werden kann, identifizieren konnten.

Für die meisten Kommunen scheint die gemeinwohlorientierte Leerstandsaktivierung Neuland zu sein. Oft genannte Maßnahmen, wie das Unterstützen bei Förderprogrammen oder Bauanträgen, sind oft Ergebnis von Aushandlungsprozessen mit der Bürgerinitiative. Im Vorfeld bestanden hingegen keine fördernden Rahmenbedingungen, was den Aufbau koproduktiver Strukturen (Kapitel 8.3) eine zentrale Rolle zukommen lässt.

8.3 Entwicklung koproduktiver Strukturen

Aufbauend auf der Governance-Debatte wurde die Annahme formuliert, dass das Engagement in der Leerstandsaktivierung als gemeinwohlorientiertes Handeln im öffentlichen Raum im besonderen Maße auf Kooperationen, bis hin zu einer Koproduktion zwischen der Zivilgesellschaft und dem lokalen Staat, ausgerichtet ist. In diesem Kontext hat diese Arbeit die Frage aufgeworfen, wie die Koproduktion zwischen der Kommune und den Bürgerinitiativen im Kontext gemeinwohlorientierter Leerstandsaktivierung gelingen kann. Vorangegangene Forschungsarbeiten konnten bereits zeigen, dass die gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung intensivierte und neuartige Kooperationen zwischen Zivilgesellschaft und staatlichen Akteur*innen erfordert (Abt et al. 2022, Selle 2008). Das BBSR (2020: 6) benennt Gemeinwohl als Motor einer koproduktiven Stadtentwicklungspolitik.

Die Ergebnisse bestätigen zunächst die bestehende Forschung, indem deutlich wird, dass die lokale Politik immer stärker an die Ressourcen und Kompetenzen der privaten Akteur*innen anknüpft.

Dabei entsteht ein neues Rollenverständnis der Initiativen, welches sich vor allem auf die erhöhten Anforderungen und Selbstbestimmung zurückführen lässt (Kapitel 7.2.3), wie auch Freise (2022: 205) im Kontext der kooperativen Stadtentwicklung beobachten konnte.

Es wird jedoch auch deutlich, dass dadurch nicht automatisch koproduktive Strukturen entstehen. Es besteht in diesem Zusammenhang hingegen die Gefahr, dass die Kommunen sich verstärkt aus der Verantwortung ziehen und diese allein auf den engagierten Bürger*innen lastet. Die Ergebnisse zeigen, dass Kommunen ihre eigene Rolle sehr unterschiedlich auffassen, wodurch stellenweise die gesamte Arbeit von den engagierten Akteur*innen übernommen wird (Kapitel 7.3.2).

Der Kern der Koproduktion besteht laut Morse (2012: 81-82) und Abt et al. (2022: 16) jedoch aus der *gemeinsamen* Abstimmung von Lösungen und der *gemeinsamen* Umsetzung in einer gleichberechtigten Partnerschaft, wobei Stärken, Ressourcen und Herangehensweisen der Akteur*innen verknüpft werden. Es wird deutlich, dass die Koproduktion dabei nicht nur die Kommune in die Verantwortung zieht, sondern auch von den engagierten Akteur*innen verlangt, sich auf das Mitwirken und Mitentscheiden der Kommune einzulassen. Die Ergebnisse dieser Arbeit zeigen, dass zumindest Teile der engagierten Akteure in der Unabhängigkeit von der Kommune auch Vorteile sehen und sich ihre kreative Entscheidungsfreiheit und Handlungsfähigkeit bewahren wollen, was die Koproduktion erschweren kann (Kapitel 7.2.3). Erklären lässt sich diese wechselseitige Diskrepanz vor allem durch unterschiedliche Prozessgeschwindigkeiten, Handlungsweisen und auch Zielvorstellungen (Kapitel 7.6), welche in diesem Zusammenhang berücksichtigt werden sollten. Diese Erkenntnisse bestätigen die Beobachtung von Freise (2022: 205), welcher im Kontext der kooperativen Stadtentwicklung auch auf Herausforderungen, verursacht durch verschiedene Vorstellungen, verweist. Instrumente, die hier ansetzen und ein gegenseitiges Verständnis und Vertrauen schaffen, sind eine frühe und offene Kommunikation, in der über die Vorstellungen und den Handlungsrahmen gesprochen wird. Die Projektentwicklung und Zusammenarbeit sollten außerdem von einer transparenten Vorgehensweise geprägt sein, um eine gleichberechtigte Partnerschaft auf Augenhöhe gewährleisten zu können. Die jeweiligen Rollenverständnisse, Bedürfnisse und Erwartungshaltungen müssen dabei ausgehandelt werden (Kapitel 7.6).

Dies ist besonders wichtig, da die Kommunen in Abhängigkeit von ihren finanziellen und personellen Ressourcen verschiedene Möglichkeiten und Handlungsspielräume besitzen, was den engagierten Bürger*innen offen dargelegt werden muss (Kapitel 7.6.3).

Gleichzeitig zeigen die Ergebnisse, wie bereits beschrieben, dass die kommunalen Unterstützungsleistungen auch von den Projektkonzepten abhängig sind, da diese mehr oder weniger im Interesse der Kommune liegen können (Kapitel 7.3.2). Diese Erkenntnis unterstreicht, dass die Kommunen ihre Vorstellungen ebenfalls in die Projektentwicklung einbringen sollten. Es wird in diesem Kontext deutlich, dass auch die Bürgerinitiativen frühzeitig und offen auf die Kommune zukommen sollten. Dieses Vorgehen legt einen wichtigen Grundstein für eine erfolgreiche Koproduktion und lässt die Bereitschaft auf beiden Seiten ansteigen.

Die Ergebnisse legen des Weiteren nahe, dass ländliche Gemeinden bereits eine gute Grundlage für die Umsetzung koproduktiver Prozesse aufweisen (Kapitel 7.6.5). Die Annahme, dass Koproduktion in ländlichen Räumen einfacher als in urbanen Räumen zu entwickeln und umzusetzen ist, wurde bereits in vorangegangenen Studien diskutiert. Löffler et al. (2015) widersprechen in ihrer Studie dieser Auffassung. Die Ergebnisse dieser Arbeit zeigen hingegen, dass bevölkerungsarme, ländliche Gemeinden verstärkt von kurzen Wegen, gebündelten Zuständigkeiten und der engen Verzahnung von Ehrenamt und Kommunalverwaltung geprägt sind, was eine Kooperation und Koproduktion erleichtern kann (Kapitel 7.6.5). Für weiterführende Forschungen wäre es vor diesem Hintergrund spannend, das Gelingen von koproduktiven Strukturen verstärkt in Abhängigkeit von der Kommunengröße zu untersuchen, um die in dieser Arbeit formulierte Annahme, dass ländliche Strukturen die Koproduktion begünstigen, zu bestärken oder zu widerlegen.

Die Ergebnisse zeigen darüber hinaus, dass langjährige freundschaftliche Kontakte zwischen den engagierten Akteur*innen und den Kommunen einen wichtigen Erfolgsfaktor für die Entwicklung koproduktiver Strukturen darstellen (Kapitel 7.6.5). Faller et al. (2019: 66) zeigen ebenfalls, wie oft einzelne Personen innerhalb der Kommune aufgrund von Sympathien Ansprechperson für die Initiativen sind, wobei besonders eine persönliche und freundschaftliche Bindung besteht und positive Effekte freisetzt.

Die analysierten Leerstandsprojekte bekräftigen diese Auffassung und zeigen, dass ländliche Kommunen mit einer stabilen politischen Spitze insgesamt von einer engen Zusammenarbeit mit den engagierten Bürger*innen geprägt sind. Es konnten sich langjährige Freundschaften entwickeln und der Bürgermeister hatte dadurch automatisch eine enge Bindung zu der Dorfgemeinschaft. Dies scheint eine zentrale Voraussetzung für eine erfolgreiche Koproduktion zu sein, deutet jedoch gleichzeitig darauf hin, dass ein Personenwechsel negative Auswirkungen auf die Zusammenarbeit haben kann, was ggf. die Etablierung eines festen Ansprechpartners nötig macht (7.6.5).

9 Kommunale Handlungsempfehlungen

1 Qualifizierung kommunaler Akteur*innen

Kommunen benötigen vielfältige soziale und fachliche Kompetenzen, um die Bürgerinitiativen bei der Projektentwicklung umfassend zu unterstützen. Die Ergebnisse dieser Arbeit, aber auch Akteure wie das Netzwerk Zukunftsorte zeigen, dass die gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung oft noch nicht zum Standardwissen der Kommunen gehört (Kapitel 7.3, 8.2; Netzwerk Zukunftsorte 2024: 5).

Kommunalverwaltungen müssen sich in diesem Zusammenhang mit der gemeinwohlorientierten Leerstandsaktivierung auseinandersetzen und diese als Schwerpunktthema in der Verwaltung etablieren. Eine allgemeine Sensibilisierung in der kommunalen Leitung für das Thema ist wichtig, da sich das jeweilige Verständnis und Problembewusstsein der kommunalen Vertreter*innen stark in der Unterstützungsbereitschaft niederschlägt und das Know-how eine wichtige Grundlage für die Unterstützung der Bürgerinitiativen ist (Kapitel 7.3.2).

Die Kommunen sollten sich vor diesem Hintergrund durch die Teilnahme an Workshops, Konferenzen oder Netzwerktreffen weiterbilden und von Expert*innen, erfahrenen Kommunen oder Praxisbeispielen lernen, wie auch Danielzyk et al. (2014: 28) betonen.

Dabei sollten neben dem nötigen Fachwissen auch Mut und die Bereitschaft, neue Wege zu gehen, im Fokus stehen, da diese oft nötig sind, um gemeinwohlorientierte Leerstandsprojekte umzusetzen (Kapitel 7.3.2). Die Ergebnisse zeigen, dass in ländlichen Räumen insbesondere die Bürgermeister*innen in Bezug auf die Lebensrealitäten und Handlungsweisen der engagierten Bürger*innen sensibilisiert werden sollten, um eine Unterstützung und Zusammenarbeit zu ermöglichen (Kapitel 7.3.2, 7.6.5).

2 Entwicklung kommunikativer und koproduktiver Strukturen

Der Aufbau von koproduktiven Strukturen auf Augenhöhe zwischen Kommune und Bürgerinitiative ist eine wichtige Voraussetzung für eine gelungene Projektentwicklung (Kapitel 7.6). Da Kommunen oft noch keine Erfahrungen mit der gemeinwohlorientierten Leerstandsaktivierung durch Bürgerinitiativen haben und die Herausforderungen und Bedürfnisse der Initiativen teilweise sehr unterschiedlich sind, ist ein enger offener Austausch dabei eine wichtige Voraussetzung. Wie bereits in Kapitel 8.3 dargelegt, muss es die Aufgabe von Kommunen sein, klare Absprachen und ein transparentes Vorgehen zu etablieren. Es ist wichtig, Verständnis für unterschiedliche Handlungsweisen und Rahmenbedingungen zu schaffen und Machtstrukturen abzubauen (Kapitel 7.6, 8.3).

Die Bürgerinitiativen sind außerdem von neuen, kreativen Konzepten und großen Handlungsspielräumen abhängig. Um Möglichkeiten für eine Koproduktion zu schaffen, müssen Kommunen vor diesem Hintergrund administrative Abläufe vereinfachen und Freiräume schaffen. Durch die Schaffung von Freiräumen können kooperative Strukturen befördert werden, wie auch Löffler et al. (2015: 83) betont.

Auch hier können die Bürgermeister*innen als Schlüsselakteur*innen benannt werden. Diese sollten vor der Bürgerinitiative als Gemeindevertreter*innen auftreten und sind im Besonderen für eine gelungene Koproduktion verantwortlich. Sie sollten sich vor diesem Hintergrund in die Dorfgemeinschaft integrieren, an Veranstaltungen und Festlichkeiten teilnehmen oder selbst ehrenamtlich tätig sein (Kapitel 8.3). Dies fördert die koproduktive Zusammenarbeit maßgeblich. Gelingt dies nicht, kann laut Danielzyk et al. (2014: 14) auch ein Moderator von außen eingesetzt werden.

3 Gemeinwohl gemeinsam aushandeln

Der Anspruch der Gemeinwohlorientierung verlangt einen Aushandlungsprozess, wobei eine breite Beteiligung nötig ist, um individuelle Interessen und Ziele zusammenzuführen und gemeinschaftliche Bedürfnisse zu identifizieren (Kapitel 8.1).

Kommunen sollten sich folglich mit dem Konzept Gemeinwohlorientierung auseinandersetzen, projektbezogen definieren und die Bedeutung des allgemeinen Wohls festlegen, wie auch Faller et al. betonen (2019: 8-9). Das Netzwerk Zukunftsorte (2023b: 19) unterstreicht ebenfalls, dass die konkrete Bedeutung von Gemeinwohl und die damit verbundene Nutzung von der Kommune herausgearbeitet werden müssen.

Kommunen sollten dabei eine gemeinschaftliche Projektentwicklung anstreben, wobei die gesamte Dorfgemeinschaft involviert ist. Ziel sollte es sein, die Bedürfnisse der Gemeinschaft einzufangen, um zu beurteilen, in welcher Form das Leerstandsprojekt auf lokale Problemlagen reagiert und im gemeinschaftlichen Interesse steht.

Gelingen kann dies durch Bürgerversammlungen, an denen z.B. die Bürgerinitiative der restlichen Dorfgemeinschaft von der Projektidee berichtet und eine Beteiligung ermöglicht. Darüber hinaus eignen sich insbesondere in bevölkerungsarmen Gemeinden Flyer, Newsletter oder Berichte in Amtsblättern, um die Dorfgemeinschaft durchgehend zu informieren und an der Projektentwicklung teilnehmen zu lassen (Kapitel 7.6.1).

Dies sorgt außerdem dafür, dass die Identifikation gestärkt wird und in der Dorfgemeinschaft das Gefühl entsteht, Teil des Projektes zu sein. Dies ist einerseits wichtig, um eine breite Unterstützung und Hilfsbereitschaft zu generieren (Kapitel 7.5.2).

Auf der anderen Seite entwickelt das Projekt durch die breite Beteiligung das volle Potenzial, die Lebensqualität der Anwohner*innen vor Ort zu verbessern und die Ortskerne langfristig zu beleben (Kapitel 8.1).

Es ist dabei wichtig, dass sich auch die Kommunen als Teil dieser Gemeinwohl-Debatte verstehen. Kommunale Akteur*innen sollten die kommunalen Vorstellungen im Kontext der Gemeinwohlorientierung äußern und mit der Gemeinschaft abstimmen. Dieses Vorgehen begünstigt, wie in Kapitel 7.3.2 und 8 deutlich wurde, eine verstärkte kommunale Unterstützung. Auch Sondermann (2015: 105) betont, dass das Engagement vor allem dann geschätzt und unterstützt wird, wenn es mit den kommunalen Zielen und Vorstellungen übereinstimmt. Der gemeinsame Aushandlungsprozess ermöglicht vor diesem Hintergrund eine kollektive gemeinwohlorientierte Zielsetzung innerhalb der Zivilgesellschaft, aber auch zwischen der Zivilgesellschaft und der Kommune.

4 Dorfgemeinschaft stärken

Ein wichtiger Erfolgsfaktor und Grundlage für die erfolgreiche Projektumsetzung ist eine starke Dorfgemeinschaft, die sich mit dem Ort und der Gemeinschaft identifiziert (Kapitel 7.5.1, 7.5.2).

Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, dass die Kommunen eine langfristige Stärkung der Dorfgemeinschaft über die Projektentwicklung hinaus fördern. Die Kommunen fördern dadurch die Hilfe zur Selbsthilfe und befähigen die Dorfgemeinschaft, Projekte anzugehen und die vielfältigen Potenziale der engagierten Akteur*innen zu nutzen.

Wichtig ist, dass dabei der soziale Austausch in der Gemeinschaft angeregt wird. Gelingen kann dies, indem Kommunen die gemeinschaftliche Organisation von Dorffesten und Veranstaltungen anregen und ermöglichen. In diesem Zusammenhang ist es auch wichtig, dass die Kommune der Dorfgemeinschaft in den Zeiten von schließenden Kneipen und Gaststätten Begegnungsräume zur Verfügung stellt (Kapitel 7.5.2). Offene Treffpunkte sind die Basis für gesellschaftliche Aushandlungsprozesse, so das Netzwerk Zukunftsorte (2023a: 21).

Viele Bürgerprojekte stehen außerdem vor der langfristigen Herausforderung, neue engagierte Akteur*innen für den Betrieb der neuen Nutzung zu gewinnen (Kapitel 7.4.1).

Auch hier kann eine starke Dorfgemeinschaft wichtig sein. Dettweiler et al. (2020: 279) zeigen, wie ein hoher lokaler Gemeinschaftssinn die Beteiligung und Engagementbereitschaft erhöht. Kommunen sollten darüber hinaus insgesamt vielfältige und auch neue Engagementformen unterstützen und ermöglichen, damit auch jüngere Anwohner*innen angesprochen werden und sich verstärkt in der Dorfgemeinschaft und den Vereinen integrieren (7.4.1).

Gleichzeitig können die Kommunen an die Vereinsstrukturen anknüpfen, um neues Engagement für das jeweilige Leerstandsprojekt zu aktivieren. Da in ländlichen Räumen das bürgerschaftliche Engagement insgesamt hoch ist und sich vor allem in Vereinsaktivitäten verstetigt, kann dies eine vielversprechende Herangehensweise sein (Kapitel 5.2.1). Steffenhagen-Koch und Weitkamp (2015b: 72) betonen, dass es in vielen Kommunen an Strategien fehlt, das Engagement in diesem Bereich anzuregen. Der Ansatz, Leerstandsthemen aktiv in die Vereinsarbeit einzubringen und die Vereine diesbezüglich zu sensibilisieren, stellt daher einen vielversprechenden Ansatz dar. In Vereinen finden sich oft motivierte Einzelpersonen mit viel Potenzial. Auch Danielzyk et al. (2014: 10) zeigen, dass bereits bestehende engagierte Gruppen oder Vereine in diesem Kontext ein erfolgversprechender Anknüpfungspunkt sind.

5 Bedarfsorientierte Beratung durch Netzwerke

Die Entwicklung gemeinwohlorientierter Nutzungskonzepte in leerstehenden Immobilien ist ein komplexes Unterfangen, wobei sich die Bürgerinitiativen von der Planung bis zum Betrieb mit vielfältigen Aufgaben beschäftigen müssen. In Kapitel 7.2.3 wurde deutlich, dass die Bürger*innen je nach Rahmenbedingungen und Projektkonzepten unterschiedliche Fachkenntnisse benötigen, um die Projekte umzusetzen, was eine bedarfsorientierte Wissensvermittlung und Qualifizierung notwendig macht. Da die Kommunen diese Erfahrungen und dieses Wissen selbst oft nicht bereitstellen können, ist es wichtig, dass die Kommunen die jeweiligen Bedürfnisse der Bürgerinitiativen ermitteln und daran anschließend entsprechende Kontakte vermitteln. Ziel muss ein kommunikativer Austausch während der gesamten Projektentwicklung sein, um passende Expert*innen und Netzwerke zu vermitteln. Je nach Projektkonzept kann die Kommune an verschiedene überregionale Netzwerke, wie z.B. das Dorfladennetzwerk, anknüpfen. Bundesweit tätige Netzwerke wie das Netzwerk Zukunftsorte oder das Netzwerk Immobilien e. V. sammeln außerdem kreative Projekte und bieten die Möglichkeit zum Erfahrungsaustausch. Darüber hinaus sind auch bundes- oder landesweite Förderprogramme wie *Neulandgewinner* oder *Initiative ergreifen* wirksame Multiplikatoren, indem sie über ihre Website eine Zusammenstellung über verschiedene Projekte mit der Möglichkeit der Kontaktaufnahme bieten (Neulandgewinner 2025, Initiative ergreifen 2025).

6 Beratung bei der Auswahl und Beantragung von Fördergeldern

Das Erhalten von Fördergeldern ist ein unerlässlicher Faktor für eine erfolgreiche Projektentwicklung. Doch oft stellt insbesondere die Beantragung von Fördermitteln, aber auch das Wissen über Fördertöpfe die Bürgerinitiativen vor große Herausforderungen. In diesem Zusammenhang ist es wichtig, dass die Kommunen die Bürgerinitiativen bei der Identifizierung passender Fördermöglichkeiten und bei der Beantragung unterstützen. Da besonders kleine Kommunen oft selbst nicht genügend Erfahrungen bei der Fördermittelbeantragung aufweisen (Kapitel 7.3.3), ist es wichtig, dass sich die kommunalen Mitarbeiter*innen bei Bedarf ebenfalls an erfahrene Akteur*innen oder Netzwerke wenden. In den Bundesländern bieten die jeweiligen Ministerien eine Übersicht zu möglichen Fördermöglichkeiten. Je nach Projektkonzept und Bundesland kommen verschiedene Netzwerke und Ansprechpartner*innen für die Kommunen in Frage. In Niedersachsen ist das Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (o.J.a) mit einer Förderübersicht zur Entwicklung im ländlichen Raum zu nennen.

7 Unterstützung bei rechtlichen und bürokratischen Anforderungen

Die Projektentwicklung in Bestandsimmobilien bringt zahlreiche rechtliche und bürokratische Anforderungen mit sich. Diese sind für die Bürgerinitiativen oft nur schwer zu überblicken (Kapitel 7.4.4). Kommunen sollten den Bürger*innen vor diesem Hintergrund bei rechtlichen Fragen zur Seite stehen und den Initiativen Ansprechpartner*innen mit entsprechendem Wissen zur Verfügung stellen. Kommunen sollten darüber hinaus das Stellen von Anträgen, z.B. von Bauanträgen und Umnutzungsanträgen, übernehmen und die Bürger*innen so entlasten. Gleichzeitig ist es wichtig, dass die Kommunen auch die eigenen bürokratischen Strukturen abbauen und kurze und schnelle Abläufe, insbesondere beim Vergaberecht, etablieren, da die langen Vergabeverfahren und Prozessgeschwindigkeiten eine Hürde bei der Zusammenarbeit darstellen. Gelingen kann dies z.B. durch eine zentrale Ansprechperson, flache Hierarchien und gebündelte Zuständigkeiten (7.6.5).

8 Öffentlichkeitsarbeit betreiben

Auch wenn der Fokus der Gemeinwohlorientierung nicht auf der Gewinnmaximierung liegt, gelingt die langfristige Sicherung der neuen gemeinwohlorientierten Nutzungen nur über ein tragfähiges Geschäftsmodell. Dies zu erreichen, ist besonders in ländlichen Räumen mit einer geringen Bevölkerungsdichte schwierig, was durch die zahlreichen Schließungen von Gasthöfen, Kneipen oder Ähnlichem verdeutlicht wird.

Die Ergebnisse dieser Arbeit zeigen, dass sich die neuen Nutzungen vor diesem Hintergrund oft insbesondere durch ein großes Einzugsgebiet und einen hohen Bekanntheitsgrad finanzieren (Kapitel 7.5.4).

Aus dieser Erkenntnis ergibt sich das Bedürfnis der Initiativen, Öffentlichkeitsarbeit zu betreiben, wobei auch die Kommunen langfristig eine wichtige Rolle spielen können, indem sie z.B. Pressemitteilungen veröffentlichen, Informationen zu den Veranstaltungen in Amtsblättern und Newslettern abbilden oder auf den eigenen Websites veröffentlichen.

Eine medienwirksame Öffentlichkeitsarbeit kann für die Bürgerinitiativen darüber hinaus ein wichtiger Hebel sein, um von anderen Leerstandsprojekten und Akteur*innen wahrgenommen zu werden. Dadurch können wiederum neue Kontakte und Netzwerke entstehen.

9 Finanzielle Unterstützung

Die Ergebnisse zeigen, dass die langfristige Finanzierung der Projekte eine massive Herausforderung für die Bürgerinitiativen darstellt (Kapitel 7.4.2). Kommunen sollten in ihren Haushalten vor diesem Hintergrund auch ein Budget für die Entwicklung von Leerständen ausweisen, um die Initiativen je nach Bedarf zu unterstützen.

Die Unterstützungsmöglichkeiten sind dabei vielfältig. Kommunen können der Initiative beispielsweise einen Überbrückungskredit gewährleisten, um finanziellen Problemen durch die verspätete Auszahlung von Fördergeldern entgegenzuwirken (Kapitel 7.4.2). Weitere Möglichkeiten sind das Anmieten von Räumlichkeiten oder das Aufsetzen eines Pachtvertrages. Wenn sich die Immobilie in kommunaler Hand befindet, kann auf die Mietzahlungen verzichtet werden (Kapitel 7.3.1). Ohne diese Maßnahmen sind die Bürgerinitiativen oft nicht handlungsfähig. Gleichzeitig ist es wichtig, dass sich auch Kommunen für Förderprogramme bei den Ländern, dem Bund oder der EU bewerben. In Niedersachsen werden mit LEADER und ILE zurzeit zwei Förderinstrumente zur ländlichen Entwicklung angeboten. Dies ermöglicht es einem Großteil der Gemeinden, einen Antrag auf Fördermittel bei den zuständigen regionalen Behörden zu stellen (Nds. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz o.J.b). Darüber hinaus können sich die Gemeinden in Niedersachsen z.B. auch an die Städtebauförderung wenden. Diese steht den Kommunen bereits vorab beratend zur Seite (Nds. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz o.J.c).

10 Übertragbarkeit von Erfolgsfaktoren kommunaler Engagementförderung

Mit dem Ziel, eine wissenschaftlich fundierte Grundlage zu erarbeiten und das Forschungsfeld vorab zu strukturieren, wurde eine Literaturanalyse durchgeführt, wobei insgesamt sieben übergeordnete Faktoren für eine erfolgreiche kommunale Engagementförderung im allgemeinen Kontext abgeleitet wurden (Tabelle 1, Kapitel 6.1). Vor diesem Hintergrund wurde der Frage nachgegangen, inwieweit sich die in der Literatur genannten allgemeinen Erfolgsfaktoren kommunaler Engagementförderung auf die Förderung bürgerschaftlicher Initiativen im speziellen Kontext der gemeinwohlorientierten Leerstandsaktivierung übertragen lassen.

Insgesamt machen die Ergebnisse dieser Arbeit deutlich, dass die Leerstandsaktivierung eine besondere und komplexe Form des bürgerschaftlichen Engagements ist.

Dies äußert sich insbesondere durch eine erhöhte Leistungsfähigkeit, Verantwortung und zeitliche Bereitschaft über eine lange Zeitspanne. Die Bürger*innen verpflichten sich oft über einen teilweise unbegrenzten Zeitraum hinweg und gehen durch die hohen finanziellen Kosten auch ein persönliches Risiko ein. Gleichzeitig sind vielfältige und erhöhte Kompetenzen, Wissen und Erfahrungen nötig. Daraus ergibt sich, wie in Kapitel 7.6.2 und Kapitel 8 aufgegriffen, ein neues Rollenverständnis der Bürgerinitiativen, veränderte Herausforderungen und notwendigerweise eine verstärkte Zusammenarbeit mit der Kommune. Ziel muss insgesamt der Aufbau von koproductiven Strukturen sein.

Diese Ergebnisse bestätigen andere Forschungsarbeiten zur koproductiven Stadtentwicklung. In Kapitel 5.1.2 konnte in diesem Kontext gezeigt werden, dass sich die Verantwortungsstrukturen verlagern und durch die höhere Selbstbestimmung der Bürger*innen neue Formen koproductiver Partnerschaften nötig werden, wobei wiederum neuartige Konflikte entstehen können, welche Kommunen verstärkt in die Verantwortung ziehen (Heinze & Orth 2019: 270, Freise 2022: 205).

Die Literaturanalyse in Bezug auf die kommunalen Faktoren zur Engagementförderung im allgemeinen Fall verwies hingegen vor allem auf den Aufbau einer Kooperationsstruktur (Tabelle 1, Kapitel 6.1). Demgegenüber erscheint die erhöhte Notwendigkeit, *koproductive Strukturen*, die über eine Kooperation hinausgehen, zu etablieren, die zentrale Besonderheit bei der Unterstützung von bürgerschaftlichem Engagement im Kontext der Leerstandsaktivierung zu sein.

Darüber hinaus zeigen die Ergebnisse dieser Arbeit, dass die gemeinwohlorientierte Leerstandsaktivierung verstärkt als *gesamtgesellschaftliche Aufgabe* verstanden werden muss. Dies ist eine weitere Besonderheit, wobei Kommunen gefordert sind, die Gemeinschaft zu stärken und einen Aushandlungsprozess zu starten mit dem Ziel, eine hohe Identifikation und Unterstützung zu erreichen (Kapitel 9).

Neben diesen Besonderheiten können einige der durch die Literaturanalyse identifizierten allgemeinen kommunalen Unterstützungsfaktoren auch auf den speziellen Kontext der Leerstandsaktivierung übertragen werden. Kommunen, die bereits Erfahrungen mit der Engagementförderung haben, können in diesem Zusammenhang stellenweise an die etablierten Strukturen und Maßnahmen zur Engagementförderung anknüpfen.

Zu nennen sind dabei vor allem die *internen Prozesse und Strukturen in der Kommunalverwaltung* mit klaren Zuständigkeiten, einer ressortübergreifenden Zusammenarbeit und auch internen Weiterbildungen (Tabelle 1, Kapitel 6.1). Dieser durch die Literaturanalyse identifizierte Faktor deckt sich auch mit den Ergebnissen dieser Arbeit bezüglich der Leerstandsaktivierung (Kapitel 7.6.5). Die interne Weiterbildung ist bei der Unterstützung von Bürgerinitiativen bei der Leerstandsaktivierung besonders wichtig, da die Kommunen sich oft neues Fachwissen, aber auch soziale Kompetenzen aneignen müssen (Kapitel 9).

Auch der *Aufbau von Netzwerken* ist ein in der Literatur oft erwähnter Faktor zur kommunalen Engagementförderung (Tabelle 1, Kapitel 6.1). Dies lässt sich auch auf den speziellen Fall der Leerstandsaktivierung übertragen. Während die Literatur vor allem von Netzwerken zu anderen engagementfördernden Akteur*innen spricht, benötigt die Leerstandsaktivierung zusätzlich viel Erfahrung und Fachwissen, z.B. von handwerklicher oder baurechtlicher Natur. In diesem Zusammenhang müssen ebenfalls verstärkt Netzwerke zwischen den engagierten Akteur*innen und auch zu erfahrenen und professionellen Akteur*innen aufgebaut werden (Kapitel 9).

Auch die *fachliche Beratung* ist ein wichtiger Erfolgsfaktor für die allgemeine Engagementförderung, welcher sich ebenfalls auf die Leerstandsaktivierung übertragen lässt (Tabelle 1, Kapitel 6.1). Da die Kommunen jedoch meistens nur wenig Erfahrung haben, sind für die Beratungen bei Leerständen zusätzlich oft erfahrene Akteur*innen nötig, was die Bedeutung von Netzwerken zusätzlich unterstreicht (Kapitel 9).

Die *finanzielle Unterstützung* beschreibt einen weiteren in der Literaturanalyse identifizierten Unterstützungsfaktor, wobei der Fokus in der Literatur vor allem auf der Unterstützung bei der Fördermittelbeschaffung liegt (Tabelle 1, Kapitel 6.1).

Bei der Leerstandsentwicklung ist eine finanzielle Unterstützung durch die hohen Kosten und auch durch die lange Laufzeit ebenfalls von zentraler Bedeutung.

Durch die längere Perspektive ist eine finanzielle Unterstützung dabei oft auch über die Unterstützung bei der Fördermittelbeschaffung hinaus unerlässlich.

11 Fazit

11.1 Zusammenfassung zentraler Erkenntnisse

Mit der vorliegenden Arbeit soll ein Beitrag zur Stärkung der ländlichen Räume in Deutschland geleistet werden, indem die Aktivierung von Leerständen in ländlichen Ortskernen durch gemeinwohlorientierte Konzepte, angetrieben durch bürgerschaftliches Engagement, untersucht wurde. Hauptziel war es, die Forschungslücke in Bezug auf die kommunale Unterstützung von bürgerschaftlichen Initiativen zu schließen und dadurch den Herausforderungen bei Leerstandsaktivierungen entgegenzuwirken.

Auf der Grundlage von Leitfadeninterviews mit kommunalen Vertretern und engagierten Akteuren aus insgesamt sechs niedersächsischen Leerstandsprojekten und zwei überregional tätigen Akteuren wurde das Phänomen der Leerstandsaktivierung durch ehrenamtliche Initiativen charakterisiert, politische Implikationen wurden abgeleitet und Handlungsempfehlungen für Kommunen in ländlichen Räumen wurden formuliert.

Bürgerinitiativen gelingt es oft, mit kreativen Ideen und außergewöhnlichen Maßnahmen leerstehende Immobilien gemeinwohlorientiert zu beleben. Dabei schaffen die Bürger*innen neue Angebote, die oft mit einer großen Anziehungskraft einhergehen und die Ortskerne beleben. Mit der richtigen Herangehensweise und fördernden Rahmenbedingungen können die Kommunen und die lokale Dorfgemeinschaft stark von den jeweiligen Projekten profitieren.

Die vorliegende Arbeit unterstreicht die Wichtigkeit gleichberechtigter Partnerschaft und betont die Bedeutung koproduktiver Maßnahmen für eine erfolgreiche Leerstandsaktivierung und kann dadurch einen Forschungsbeitrag zur koproduktiven Stadtentwicklung leisten.

Die Potenziale der gemeinwohlorientierten Leerstandsentwicklung werden vor allem durch einen intensiven offenen Austausch und einen bedürfnisorientierten Aushandlungsprozess zwischen der Kommune und der Dorfgemeinschaft freigesetzt.

Kommunen sind dabei gefragt, kreativen Konzepten und Entwicklungsideen die Tür zu öffnen, auch wenn dies Mut für neue Herangehensweisen erfordert.

Es konnten folgende kommunale Handlungsempfehlungen formuliert werden:

- 1 Qualifizierung kommunaler Akteur*innen
- 2 Entwicklung kommunikativer und koproduktiver Strukturen
- 3 Gemeinwohl gemeinsam aushandeln
- 4 Dorfgemeinschaft stärken
- 5 Bedarfsorientierte Beratung durch Netzwerke
- 6 Beratung bei der Auswahl und Beantragung von Fördergeldern
- 7 Unterstützung bei rechtlichen und bürokratischen Anforderungen
- 8 Öffentlichkeitsarbeit betreiben
- 9 Finanzielle Unterstützung

11.2 Methodische Reflexion der Arbeit

Um die vorliegende Arbeit einzuordnen, ist es abschließend wichtig, das methodische Vorgehen zu reflektieren und die Lernprozesse darzulegen.

Rückblickend hat sich die breite Streuung der Interviewpartner und Projekte als sinnvoll erwiesen, um verschiedene Erfahrungen und Perspektiven, insbesondere zwischen den engagierten Akteur*innen und den Kommunen, einfangen zu können. Darüber hinaus war es hilfreich, zwei weitere Praxisakteure mit langjähriger Erfahrung zu befragen. Leerstandsprojekte sind von unterschiedlichen Konzepten und Rahmenbedingungen geprägt, was die vergleichbare Ergebnisdarstellung teilweise erschweren kann. Durch die zusätzliche Perspektive der überregionalen Akteure konnten Aussagen zu den jeweiligen Projekten schneller eingeordnet und in einen größeren Zusammenhang gebracht werden.

Des Weiteren soll noch auf die teilweise erschwerte Ansprache von potenziellen Gesprächspartner*innen verwiesen werden.

Zentrale, bundesweit tätige Akteure aus dem Bereich der gemeinwohlorientierten Leerstandsaktivierung, wie das oft zitierte Netzwerk *Zukunftsorte* oder auch das *Netzwerk Immobilien e.V.*, konnten für kein Interview gewonnen werden.

Darüber hinaus stellte sich auch die Ansprache der Akteur*innen aus verschiedenen Projekten als Hürde heraus. Die anfängliche Idee, lediglich drei Projekte, aber dafür jeweils aus der Perspektive der Kommune *und* der engagierten Akteur*innen zu analysieren, musste so während der Ansprache der potenziellen Interviewpartner*innen verworfen werden.

Hintergrund dieser Idee war es, verschiedene Perspektiven auf dasselbe Projekt vergleichen und reflektieren zu können. Insbesondere von den Kommunen blieb eine Rückmeldung jedoch oft aus. Mit dieser Erfahrung wurde bereits früh deutlich, dass Kommunen teilweise nur zu einem geringeren Maß in die Projektentwicklung involviert sind oder die Zusammenarbeit von Bürger*innen und Kommune von Schwierigkeiten geprägt sein kann. Aufbauend auf dieser Erkenntnis wurden stattdessen sechs Projekte jeweils anhand eines Interviews analysiert, wobei die Erfahrung entweder von einem kommunalen oder einem engagierten Akteur eingefangen wurde. Dieses Vorgehen stellte sich als sinnvoll heraus, da so auch Projekte mit einer weniger guten Zusammenarbeit betrachtet werden konnten. Gleichzeitig bewirkte die erhöhte Anzahl von sechs Projekten, dass wiederkehrende und übergreifende Aspekte besser erkannt werden konnten.

Teilweise war es darüber hinaus schwierig, vorab genügend Informationen über die jeweiligen Leerstandsprojekte zu finden. Während einige Projekte eine große Internetpräsenz aufweisen, stehen für andere Leerstandsprojekte kaum Informationen zur Verfügung, was die Beurteilung, wie geeignet das Projekt für das Forschungsvorhaben ist, erschwerte. Dies verdeutlicht ebenfalls die Notwendigkeit, die Öffentlichkeitsarbeit voranzutreiben und öffentlichkeitswirksame Netzwerke aufzubauen.

Eine Herausforderung ergab sich zuletzt daraus, dass kommunale Unterstützungsmöglichkeiten bürgerschaftlicher Initiativen im Kontext der Leerstandsaktivierung in der Wissenschaft bisher kaum beleuchtet wurden. Dies hat die Verortung in bestehende Theorien und eine prüfende Ergebnisdarstellung erschwert.

Diese Problematik konnte vor allem durch die vorab durchgeführte systematische Literaturanalyse über Erfolgsfaktoren kommunaler Engagementförderung im Allgemeinen begegnet werden. Auf dieser Basis konnte eine wissenschaftlich fundierte Grundlage erarbeitet werden, in die der spezielle Fall der gemeinwohlorientierten Leerstandsaktivierung mit seinem komplexen System beeinflussender Rahmenbedingungen und Faktoren untersucht werden konnte.

11.3 Ausblick

Die vorliegende Forschungsarbeit konnte die Bedeutung der kommunalen Förderung bürgerschaftlicher Initiativen im Kontext der gemeinwohlorientierten Leerstandsaktivierung verdeutlichen und gleichzeitig zeigen, dass es sich um ein weitgehend unerforschtes und komplexes Forschungsfeld handelt.

In Kapitel 8 wurde bereits auf einige neue Forschungsfragen und Anknüpfungspunkte, die sich aus der vorliegenden Arbeit ergaben, wie die Bedeutung der Gemeindegröße und die verschiedenen Auffassungen von Gemeinwohlorientierung, verwiesen. Darüber hinaus hat sich gezeigt, dass für zukünftige Forschung die Fokussierung auf bzw. die Differenzierung zwischen den verschiedenen neuen Nutzungskonzepten sinnvoll sein kann. So könnten weitergehende kommunale Unterstützungsmöglichkeiten formuliert und konkrete Fördermöglichkeiten und Netzwerkpartner identifiziert werden.

In der vorliegenden Arbeit wurde vorrangig mit Akteuren aus Niedersachsen, aber auch aus Thüringen und Nordrhein-Westfalen gesprochen. Es konnten in diesem Zusammenhang keine Besonderheiten identifiziert werden, die darauf schließen lassen, dass sich die Handlungsempfehlungen nicht auch auf andere Bundesländer bzw. Regionen übertragen lassen. Dennoch spielen auch lokale Rahmenbedingungen und Entwicklungen eine Rolle bei der Unterstützung der Initiativen. In diesem Zusammenhang könnte der Vergleich von Regionen, z.B. in Bezug auf die demographische Entwicklung oder die ökonomischen Lage, wie in Kapitel 7.3.3 deutlich wurde, neue Erkenntnisse bringen. Spannend könnte in diesem Kontext auch die Fokussierung auf ostdeutsche Bundesländer sein, da die ländlichen Räume in den neuen Bundesländern flächendeckend mit strukturellen Problemen und erhöhten Leerständen konfrontiert sind (Küpper 2016: 27).

Zuletzt soll darauf verwiesen werden, dass Kommunen nicht die einzigen Akteur*innen bei der Engagementförderung im Bereich der Leerstandsaktivierung sind. In diesem Kontext ist es wichtig, den Blick in weiterführenden Forschungsarbeiten auch auf die Landes- und Bundesebene zu richten, da politische Entscheidungen auf diesen Ebenen unter anderem auch die kommunalen Handlungsspielräume und Rahmenbedingungen beeinflussen (Kapitel 7.3.3). Auch nichtstaatliche, engagementfördernde Akteur*innen können in zukünftigen Arbeiten stärker in den Fokus gerückt werden.

Die Relevanz der Thematik wird sich durch den voranschreitenden Strukturwandel und die tendenziell wachsenden Leerstände in ländlichen Räumen in Zukunft weiter verstärken, wodurch es wichtig ist, die Forschung in diesem Bereich insgesamt voranzutreiben.

Literatur- und Quellenverzeichnis

- Abt, J.; Blecken, L.; Bock, S.; Diring, J und Melzer, M. (2022): Einführung: heute das Morgen gestalten - veränderte Formen der Zusammenarbeit in den Gemeinden, Städten und Regionen. In: Abt, J.; Blecken, L.; Bock, S.; Diring, J. und Fahrenkrug, K. (Hg.): Von Beteiligung zur Koproduktion. Wiesbaden: Springer VS (= Stadtforschung aktuell): 1-19.
- Alscher, M.; Dathe, D.; Priller, E. und Speth, R. (2009): Monitor Engagement. Nationaler und internationaler Stand der Engagementforschung.
- Anheier, H.-K.; Kehl, K.; Mildener, G. und Spengler, N. (2011): Zivilgesellschafts- und Engagementforschung: Bilanz, Forschungsagenden und Perspektiven. In: Priller, E.; Alscher, M.; Dathe, D. und Speth, R. (Hg.): Zivilengagement: Herausforderungen für Gesellschaft, Politik und Wissenschaft. Berlin, Münster: Lit Verlag (= Philanthropie): 119-133.
- ARL - Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hg.) (2014): Stärkung der Innenstädte und Ortskerne Initiativen und Instrumente aus der Praxis für die Praxis.
- BBE - Bundesnetzwerk Bürgerschaftliches Engagement (Hg.) (2020): Zusammenleben vor Ort - Gemeinsam - Demokratisch - Engagiert. Berlin: BBE.
- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im BBR - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) (2021): Neue Leipzig-Charta - Die transformative Kraft der Städte für Gemeinwohl. Bonn: BBR.
- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im BBR - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) (2020): Glossar zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung. Bonn: BBSR.
- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im BBR - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) (2017): Lücken in der Leerstandsforschung - Wie Leerstände besser erhoben werden können. BBSR-Berichte Kompakt (02/2017). Bonn: BBSR.
- Berndgen-Kaiser, A.; Köhler, T.; Lorbek, M. und Wiechert, M. (2020): Land-management strategies and the detached housing stock in shrinking municipalities: Evidence from Germany. In: Raumforschung und Raumordnung / Spatial Research and Planning, 78(2): 119-134.
- BMEL - Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (Hg.) (2023): Ländliche Regionen im Fokus - Fakten und Hintergründe. Berlin: BMEL.

- BMVBS - Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und BBR - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2007): Grundstückswertermittlung im Stadtumbau. Verkehrswertermittlung bei Schrumpfung und Leerstand. Bonn: BBR (= Forschungen, 127).
- Botzem, S. und Besedovsky, N. (2021): Gemeinwohl und öffentliches Wohneigentum - Direktdemokratische Initiativen zur Neuausrichtung öffentlicher Wohnungsunternehmen in Frankfurt am Main und Berlin. In: Sub\urban: Zeitschrift für kritische Stadtforschung, 9(3/4): 191-218.
- Braun, S. (2002): Begriffsbestimmung, Dimensionen und Differenzierungskriterien von bürgerschaftlichem Engagement. In: Enquete-Kommission (Hg.): Bürgerschaftliches Engagement und Zivilgesellschaft. Zukunft des Bürgerschaftlichen Engagements. Wiesbaden: Springer Fachmedien: 55-71.
- BSBK - Bundesstiftung Baukultur (Hg.) (2018): Besser Bauen in der Mitte - Ein Handbuch zur Innenentwicklung. Potsdam.
- BSBK - Bundesstiftung Baukultur (Hg.) (2016): Baukulturbericht. Stadt und Land 2016/17. Potsdam.
- Cardullo, P.; Kitchin, R. und Di Felicianantonio, C. (2018): Living labs and vacancy in the neoliberal city. In Cities, (73): 44-50.
- Danielzyk, R.; Lange L. und Steffenhagen-Koch, P. (2016): Bürgerschaftliches Engagement als Impuls für die Dorfentwicklung. In: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg; Akademie Ländlicher Raum Baden-Württemberg und Karlsruher Institut für Technologie (Hg.): Innovationen auf dem Land - Planerische Impulse für Bauten, Orte und Regionen, Tagungsband 2016, Baisersbronn: 29-37.
- Danielzyk, R.; Voß, W.; Steffenhagen-Koch, P.; Weitkamp, A.; Funke, L. und Klein, I. (2014): Engagement für Umnutzungen als Impulsgeber in ländlichen Räumen Niedersachsens. Handlungsempfehlungen zur Förderung des bürgerschaftlichen Engagement für Umnutzungen. Hannover.
- Deschermeier, P.; Henger, R.; Seipelt, B. und Voigtländer, M. (2017): Wohnungsmangel in den Städten, Leerstand auf dem Land. IW-Kurzbericht, 44/2017. Köln: Institut der deutschen Wirtschaft.

- Dettweiler, M.; Spatz, L.; Diepes, C. und Linke, H.-J. (2020): Gemeinsam aktiv den Ort gestalten. In: Altrock, U.; Kurth, D.; Kunze, R.; Schmidt, H. und Schmitt, G. (Hg.): Stadterneuerung in Klein- und Mittelstädten. Wiesbaden: Springer VS (= Jahrbuch Stadterneuerung): 259-282.
- Doehler-Behzadi, M. und Casteau, A. (2013): Baukultur in ländlichen Räumen. In: BMVBS - Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.): Baukultur in ländlichen Räumen. Bonn: BBR: 5-10.
- Dubeaux, S. und Sabot, E. (2018): Maximizing the potential of vacant spaces within shrinking cities, a German approach. In *Cities*, (75): 6-11.
- Eckes, C.; Piening, M. und Dieckmann, J. (2019): Literaturanalyse zum Themendreieck Engagementförderung - Demokratiestärkung - Ländlicher Raum.
- Faller, B.; Hettich, F. und Ritter, J. (2019): Gemeinwohlorientierte Initiativen in der Quartiersentwicklung. Endbericht.
- Franzen, N.; Hahne, U.; Hartz, A.; Kühne, O.; Schafranski, F.; Spellerberg, A. und Zeck, H. (2008): Herausforderung Vielfalt - Ländliche Räume im Struktur- und Politikwandel. E-Paper der ARL, 4. Hannover: ARL - Akademie für Raumforschung und Landesplanung.
- Freise, M. (2022): Local Governance und bürgerschaftliches Engagement in ländlichen Räumen In: *Voluntaris*, 10(2): 194-208.
- García, I. (2018). Community participation as a tool for conservation planning and historic preservation: the case of 'Community As A Campus' (CAAC). In: *Journal of Housing and the Built Environment*, 33(3): 519–537.
- Gehm, H. (2007): Das rheinlandpfälzische Dorf Bärweiler: vor 20 Jahren Prototyp von Leerstand und düsteren Prognosen - heute wiederbelebt. In: Schmied, D. und Henkel, G. (Hg.): Leerstand von Gebäuden im Dörfern - Beginn der Dorfauflösung oder Chance durch Umnutzung. Göttingen: Cuvillier Verlag: 89-94
- GEWOS - Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung (2018): Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg.
- Heinze, R. und Orth, A. (2019): Bürgerschaftliches Engagement als Teil der kommunalen Governance. In: Hüther, M.; Südekum, J. und Voigtländer, M. (Hg.): Die Zukunft der Regionen in Deutschland: Zwischen Vielfalt und Gleichwertigkeit. IW-Studien. Köln: Institut der deutschen Wirtschaft.
- Helfferrich, C. (2022): Leitfaden- und Experteninterviews. In: Baur, N. und Blasius, J. (Hg.) *Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung*. Wiesbaden: Springer VS: 875-892.

- Heming, N. und Lüdeling, H. (2018): Leitfaden Leerstand - Beseitigung von Leerständen in Borgentreich und Willebadessen.
- Henger, M.; Schier, M. und Voigtländer, M. (2013): Wohnungsleerstand - Eine wirtschaftspolitische Herausforderung. IW-Positionen, 62/2013. Köln: Institut der deutschen Wirtschaft.
- Henger, M. und Voigtländer, M. (2019): Wohnungsleerstand in Deutschland und seinen Kreisen. IW-Report, 23/2019. Köln: Institut der deutschen Wirtschaft.
- Henkel, G (2020): Das Dorf im Wandel. Zwischen Selbstverantwortung und fortgesetzter Entmündigung. In: Kröhnert, S.; Ningel, R. und Thomé, P. (Hg.): Ortsentwicklung in ländlichen Räumen. Bern: Haupt Verlag: 93-110.
- Henkel, G. (2009): Stärken und Schwächen unserer Dörfer - Wie könnte ein Fitnessprogramm für die Zukunft aussehen? In: Heimatpflege in Westfalen, 22 (4): 1-10.
- Heß, J. (2021): Strukturierte Literaturrecherche - ein Rahmenkonzept. In: Zanger, C. (Hg.): Regionale Erfolgsfaktoren entlang des Gründungsprozesses - Arten und Einfluss regionaler Erfolgsfaktoren im Start-up-Prozess. Wiesbaden: Springer VS (= Markenkommunikation und Beziehungsmarketing): 125-139.
- Hoffmann, T.; Neckel, N. und Roth, H. (2021): Kommunale Engagementförderung als Schwerpunkt der Engagementstrategie Schleswig-Holstein - Potenziale und Stolpersteine für Beteiligung und Engagement vor Ort. eNewsletter Wegweiser Bürgergesellschaft 8/2021.
https://www.buergergesellschaft.de/fileadmin/pdf/gastbeitrag_roth_210820.pdf
- Hofmeister, S. und Kanning, H. (2021): Raumwissen für die große Transformation. In: Hofmeister, S.; Warner, B. und Ott, Z. (Hg.): Nachhaltige Raumentwicklung für die große Transformation - Herausforderungen, Barrieren und Perspektiven für Raumwissenschaften und Raumplanung. Forschungsberichte der ARL, 15. Hannover: ARL - Akademie für Raumforschung und Landesplanung: 190-213.
- Huuhka, S. (2015): Vacant residential buildings as potential reserves: A geographical and statistical study. In: Building Research and Information, 44(8): 816–839.
- Hye-Sung, H. (2013): The Impact of Abandoned Properties on Nearby Property Values. In: Housing Policy Debate, 24(2). London: Taylor & Francis: 311-334.
- Jaeger, J.; Schwick, C.; Hennig, E.; Orlitova, E.; Soukup, T.; Nazarnia, N. und Kienast, F. (2015): Zersiedelung aus landschaftsökologischer, sozialer und siedlungstechnischer Sicht. In: Eidgenössische Forschungsanstalt WSL (Hg.): Von der Siedlungsentwicklung zur Landschaftsgestaltung. WSL Berichte, 33: 15-25.

- Jann, W. und Wegrich, K. (2004). Governance und Verwaltungspolitik. In: Benz, A. (Hg.): Governance - Regieren in komplexen Regelsystemen. Wiesbaden: Springer VS: 193-214.
- Janssen, G.; Rubel, C.; Schulze, F.; Keimeyer, F.; Plappert, M. und Kröner, A. (2016): Siedlungsrückzug - Recht und Planung im Kontext von Klima- und demographischen Wandel. Dessau-Roßlau: Umweltbundesamt (= Climate Chance, 21/2016).
- Jensen, J.-O. (2017): Vacant houses in Denmark: Problems, localization and initiatives. Aalborg University Denmark.
- Kaiser, R. (2021): Qualitative Experteninterviews: konzeptionelle Grundlagen und praktische Durchführung. Wiesbaden: Springer VS (= Elemente der Politik).
- Kaufmann, G. (2021): Systematische Literaturanalyse und Modell. In: Stiftung und Konflikt. Wiesbaden: Springer (= Familienunternehmen und KMU): 71-107.
- Kausmann, C. und Hagen C. (2022): Gesellschaftliche Bereiche des freiwilligen Engagements. In Simonson, J.; Kelle, N.; Kausmann, C. und Tesch-Römer, C. (Hg.): Freiwilliges Engagement in Deutschland: Der Deutsche Freiwilligensurvey 2019. Wiesbaden: Springer VS (= Empirische Studien zum bürgerschaftlichen Engagement): 95-124.
- Kim G.; Newman G. und Jiang B. (2020): Urban regeneration: Community engagement process for vacant land in declining cities. In Cities, 2020(102): 1-12.
- Kleiner, T.-M. und Klärner, A. (2019): Bürgerschaftliches Engagement in ländlichen Räumen: Politische Hoffnungen, empirische Befunde und Forschungsbedarf. Thünen Working Paper, (129). Braunschweig: Johann Heinrich von Thünen-Institut.
- Kleiner, T.-M.; Schubert, P. und Walter, A. (2023): BBE Policy-Paper zur Bundes-Engagementstrategie, Schwerpunkt: Zivilgesellschaftsforschung. Berlin: BBE.
- Knobloch, V. (2022): Bürger- und Akteursbeteiligungen im ländlichen Raum. In: Abt, J.; Blecken, L.; Bock, S.; Diringer, J. und Fahrenkrug, K. (Hg.): Von Beteiligung zur Koproduktion. Wiesbaden: Springer VS (= Stadtforschung aktuell): 103-125.
- Kokorsch, M. und Küpper, P. (2019): Trends der Nahversorgung in ländlichen Räumen. Thünen Working Paper, (126). Braunschweig: Johann Heinrich von Thünen-Institut.

- Kötter, T.; Op't Eynde, B. und Langer, J. (2011): Zukunftsfähige Dorfkerne und Ortsmitten: Revitalisierung durch Innenentwicklung - intelligente Flächennutzung im Ort - Konsequenzen für Planung und Bodenordnung, Baukultur, Ökologie, Flächenverbrauch; Zusammenhänge mit demographischen und soziokulturellen Entwicklungen - Erarbeitung von Konzepten und Strategien. Schriftenreihe des Lehr- und Forschungsschwerpunktes USL, (163). Bonn: Rheinische Friedrichs-Wilhelms-Universität Bonn
- Kuckartz, U. (2018): Qualitative Inhaltsanalyse - Methoden, Praxis, Computerunterstützung. Weinheim: Beltz Juventa (= Grundlagentexte Methoden), 4. Auflage.
- Kühn, I.; Kuhn, D. und Tahmaz, B. (2023): Engagement im Wandel. Wie sich Formen und Orte der Zivilgesellschaft verändern - Empfehlungen für neue Förderstrategien. Berlin: ZiviZ im Stiftverband.
- Küpper, P. (2016): Abgrenzung und Typisierung ländlicher Räume. Thünen Working Paper, (68). Braunschweig: Johann Heinrich von Thünen-Institut.
- Löffler, E.; Timm-Arnold, P.; Bovaird, T. und Van Ryzin, G. (2015): Koproduktion in Deutschland - Studie zur aktuellen Lage und den Potenzialen einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Bürgerinnen und Bürgern. Gütersloh: Bertelsmann Stiftung.
- Morse, R. (2012): Citizens Academies: Local Governments Building Capacity for Citizen Engagement. In: Public Performance & Management Review, 36 (1): 79-101.
- Netzwerk Zukunftsorte (Hg.) (2024): Willkommen im Zukunftsort – Durch Vernetzung zur Belebung von Leerstand.
- Netzwerk Zukunftsorte (Hg.) (2023a): Politik zum Wandel machen – Handlungsempfehlungen aus der Praxis.
- Netzwerk Zukunftsorte (Hg.) (2023b): Zukunft statt Leerstand - Gebäude nach Konzept veräußern.
- Netzwerk Zukunftsorte (Hg.) (2022): Über Morgen. Vom Netzwerk zum Zukunftsstandort - Potenziale und Werkzeuge der gemeinwohlorientierten Leerstandsentwicklung auf dem Land.
- Neufeld, M.; Beyrich, L.; Burkhardt, N.; Engl, C.; Gramann, P. und Chilla, T. (2015): Leerstandsmanagement im Ländlichen Raum. GIS-gestützte Anpassungsmaßnahmen im Demographischen Wandel. In: Mitteilungen der Fränkischen Geographischen Gesellschaft, (60): 91-100.

- Newman, G.; Park, Y.; Bowman, A. und Jung Lee, R. (2018): Vacant urban areas: Causes and interconnected factors. In *Cities*, 2018(72): 421-429.
- Pfeil A. (2014): Leerstand nutzen - Perspektivenwechsel im Umgang mit dem strukturellen Wohnungsleerstand in ostdeutschen Gründerzeitgebieten. IÖR Schriften, (64). Berlin: Rhombos.
- Regionalverband Ostwürttemberg (Hg.) (2016): Regionaler Leerstandsradar Ostwürttemberg - Leerstände frühzeitig erkennen Unterstützungsbedarf ermitteln Strategien und Maßnahmen entwickeln. Ergebnisbericht, 2. Auflage.
- Ricciardelli, A. (2018): Governance, Local Communities, and Citizens Participation. In: Farazmand, A. (Hg.): *Global Encyclopedia of Public Administration, Public Policy, and Governance*. Cham: Springer: 2919-2932.
- Ruscheinski, T. (2023): Herausforderungen ländlicher Räume - das Ziel gleichwertiger Lebensverhältnisse. In: Ahrens, D. (Hg.): *Smart Region: Angewandte digitale Lösungen für den ländlichen Raum*. Wiesbaden: Springer Gabler: 9-23.
- Sack, D.; Heinelt, H. und Egner, B. (2020): Institutionalisierte Beziehungen zwischen lokalem Staat, Zivilgesellschaft und Wirtschaft - Politikfeldspezifische Unterschiede. In: Egner, B. und Sack, D. (Hg.): *Neue Koalitionen - alte Probleme*. Wiesbaden: Springer VS (= Stadtforschung aktuell): 81-99.
- Santos, T. und Ramalhete, F. (2024): Urban Transformation: Analyzing the Combined Forces of Vacant Building Occupancy and Socio-Economic Dynamics. In: *Sustainability*, 16(11).
- Schauber, U. (2022): Aktives Leerstandsmanagement - Integraler Ansatz nachhaltiger Siedlungsentwicklung in schrumpfenden ländlichen Regionen. In: Abt, J; Blecken, L.; Bock, S.; Diringer, J. und Fahrenkrug, K. (Hg.): *Kommunen innovativ - Lösungen für Städte und Regionen im demografischen Wandel*. Ergebnisse der BMBF-Fördermaßnahme: 108-113.
- Schmied, D. (2007): Leerstände in Dörfern. Ausmaß und Ursachen. In: Schmied, D. und Henkel, G. (Hg.): *Leerstand von Gebäuden im Dörfern - Beginn der Dorfauflösung oder Chance durch Umnutzung*. Göttingen: Cuvillier Verlag: 1-18.
- Schmitt, G. und Schröteler-von Brandt, H. (2023): *Stadterneuerung. Eine Einführung*. Wiesbaden: Springer Vieweg (= Basiswissen Architektur).

- Schubert, C. (2018): Soziale Innovationen im ländlichen Raum. Zivilgesellschaft und kommunale Verwaltungsstruktur als begünstigende und hemmende Faktoren. In: Franz, H.-W. und Kaletka, C. (Hg.): Soziale Innovationen lokal gestalten. Wiesbaden: Springer VS (= Sozialwissenschaften und Berufspraxis): 367-383.
- Scurrall, B. und Stauß, C. (2020): Wenn wir gemeinsam Verantwortung übernehmen, schaffen wir Heimat für alle! In: Sievers, N.; Blumenreich, U.; Dengel, S. und Wingert, C. (Hg.): Kultur. Macht. Heimaten. Heimat als kulturpolitische Herausforderung. Bielefeld: transcript Verlag (= Jahrbuch für Kulturpolitik): 225-230.
- Selle, K. (2008): Stadtentwicklung aus der 'Governance-Perspektive': eine veränderte Sicht auf den Beitrag öffentlicher Akteure zur räumlichen Entwicklung - früher und heute. Teil 2.
- Sellers, J.-M. und Kwak, S.-Y. (2011): State and Society in Local Governance: Lessons from a Multilevel Comparison. In: International Journal of Urban and Regional Research, 35(3): 620-634.
- Simonson, J.; Kelle, N.; Kausmann, C. und Tesch-Römer, C. (2022): Unterschiede und Ungleichheiten im freiwilligen Engagement. In: Simonson, J.; Kelle, N.; Kausmann, C. und Tesch-Römer, C. (Hg.): Freiwilliges Engagement in Deutschland: Der Deutsche Freiwilligensurvey 2019. Wiesbaden: Springer VS (= Empirische Studien zum bürgerschaftlichen Engagement): 67-94.
- Sondermann, M. (2015): Zivilgesellschaftliches Engagement und die kulturelle Dimension kooperativer Stadtgrünentwicklung am Beispiel Hannovers. In: Neues Archiv für Niedersachsen. Zivilgesellschaft und Bürgerliches Engagement, 2015(1): 98-111.
- Steffenhagen-Koch P. und Weitkamp A. (2015a): Dynamic villages - Cooperate engagement in rural regions. In: Hepperle, E.; Dixon-Gough, R.; Mansberger, R.; Paulsson, J.; Reuter, F. und Yilmaz, M. (Hg.): Challenges for Governance - Structures in Urban and Regional Development. Fragen zur Steuerung von Stadt- und Regionalentwicklung. Zürich: vdf Hochschulverlag AG: 263-276.
- Steffenhagen-Koch P. und Weitkamp A. (2015b): Perspektive ‚Leerstand‘ im Dorf - Möglichkeiten zum Einsatz zivilgesellschaftlichen Engagements. In: Neues Archiv für Niedersachsen. Zivilgesellschaft und Bürgerliches Engagement, 2015(1): 70-81.
- Steinführer, A. und Grossmann, K. (2021): Small towns (re)growing old. Hidden dynamics of old-age migration in shrinking regions in Germany. In: Geografiska Annaler: Series B, Human Geography, 103(3): 176 -195.

- Steinführer, A.; Küpper, P. und Tautz, A. (2012): Gestaltung der Daseinsvorsorge in alternden und schrumpfenden Gemeinden - Anpassungs- und Bewältigungsstrategien im Harz. Sonderheft, 367. Braunschweig: Johann Heinrich von Thünen-Institut.
- Terfrüchte, T. (2019): Gleichwertige Lebensverhältnisse zwischen Raumordnung und Regionalpolitik. In: Wirtschaftsdienst, (99): 24-30.
- Van Maasakkers M.; Oh, J. und Knox E. (2020): Shrinking democracy? Analyzing participatory planning for vacancy and abandonment in Ohio. In: Journal of Urban Affairs, 42(8): 1242-1261.
- Vetter, N. (2021): Bürgerschaftliches Engagement - Einordnung des Falls in den Themenkontext. In: Ungleichheitsbezogene Deutungsmuster und Handlungsorientierungen von Freiwilligen. Wiesbaden: Springer VS: 49-75.
- Vollmer, L. (2021): In die Gänge gekommen: Kooperation von Zivilgesellschaft und Stadtpolitik. Rezension zu Michael Ziehl (2020): Koproduktion urbaner Resilienz. Das Gängeviertel in Hamburg als Reallabor für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung mittels Kooperation von Zivilgesellschaft, Politik und Verwaltung. In: Sub\urban: Zeitschrift für kritische Stadtforschung, 9(1): 241-247.
- Wassermann, S. (2015): Das qualitative Experteninterview. In: Niederberger, S. und Wassermann, S. (Hg.): Methoden der Experten und Stakeholdereinbindung in der sozialwissenschaftlichen Forschung. Wiesbaden: Springer Fachmedien: 51-67.
- Weitkamp A. und Steffenhagen-Koch P. (2015): Civic engagement in rural regions - activation potential and motivation for village development. In: Hepperle, E.; Dixon-Gough, R.; Mansberger, R.; Paulsson, J.; Reuter F. und Yilmaz, M (Hg): Challenges for Governance - Structures in Urban and Regional Development. Fragen zur Steuerung von Stadt- und Regionalentwicklung. Zürich: vdf Hochschulverlag AG: 277-289.

Internetquellen

BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im BBR - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2024, August): Leerstand hält sich hartnäckig.

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/leerstand-2022-regional.html> (05.05.2025)

BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im BBR - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (o.J.a): Laufende Raumb Beobachtung des BBSR.

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/downloads/download-referenzen.html;jsessionid=F796536C7B4B37F95DB29CAE93A406F8.live11292> (01.04.2025).

BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im BBR - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) (o.J.b): Siedlungsstruktureller Kreistyp

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/kreise/siedlungsstrukturelle-kreistypen/kreistypen.html> (25.02.2025).

BMWSB - Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (o.J.): Die Neue Leipzig Charta.

https://www.bmwsb.bund.de/DE/stadtentwicklung/stadtentwicklungspolitik/international-e-europaeische-stadtentwicklungspolitik/neue-leipzig-charta/neue-leipzig-charta_node.html (05.07.2025).

Dorfgemeinschaftsverein Bredenbeck (2025): Ausgangslage und Ziele des Vorhabens.

https://dorfgemeinschaft-bredenbeck.de/ausgangslage_und_ziele (20.03.2025).

Initiative ergreifen (2025): Projekte. <https://initiative-ergreifen.de/projekte/> (29.06.2025).

Nds. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (o.J.a):

Landentwicklung in Niedersachsen.

https://www.ml.niedersachsen.de/startseite/themen/entwicklung_des_landlichen_raums/landentwicklung-in-niedersachsen-4849.html (30.06.2025).

Nds. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (o.Jb): LEADER und ILE Regionen.

https://www.ml.niedersachsen.de/startseite/themen/eu_forderung_zur_entwicklung_im_landlichen_raum/leader/regionen/ (04.07.2025).

Nds. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (o.Jc):

Städtebauförderung in Niedersachsen.

https://www.mw.niedersachsen.de/startseite/bauen_wohnen/stadtebauforderung/stadtebauforderung-in-niedersachsen-217289.html (04.07.2025).

Neulandgewinner (2025): Projektübersicht.

<https://neulandgewinner.de/projektuebersicht/> (29.06.2025).

Statistisches Bundesamt 2022a: Regionaltabelle Bevölkerung

Tabelle verfügbar zum Download unter: https://www.zensus2022.de/DE/Ergebnisse-des-Zensus/_inhalt.html (20.05.25).

Statistisches Bundesamt 2022b: Regionaltabelle Demographie

Tabelle verfügbar zum Download unter: https://www.zensus2022.de/DE/Ergebnisse-des-Zensus/_inhalt.html (23.05.2025).

Literaturliste zur systematischen Literaturanalyse

1. BBE - Bundesnetzwerk Bürgerschaftliches Engagement (Hg.) (2020): Zusammenleben vor Ort - Gemeinsam - Demokratisch - Engagiert. Berlin: BEE.
2. Bogumil, J. und Holtkamp, L. (2010): Die kommunale Ebene. In: Olk, T.; Klein, A. und Hartnuß, B. (Hg.): Engagementpolitik. Die Entwicklung der Zivilgesellschaft als politische Aufgabe. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften (= Bürgergesellschaft und Demokratie, 32): 382-403.
3. Bubolz-Lutz, E.; de Jong, J. und Mörchen A. (2013): Gelingensfaktoren der kommunalen Engagemententwicklung vor Ort - eine Zusammenschau. In: Bubolz-Lutz, E. und Mörchen A. (Hg.): Zukunftsfaktor Bürgerengagement Entwicklungswerkstatt für kommunale Engagementstrategien. Impulse - Konzepte - Ergebnisse. Witten: 221-234.
4. Bubolz-Lutz, E. und Mörchen A. (Hg.) (2013): Zukunftsfaktor Bürgerengagement Entwicklungswerkstatt für kommunale Engagementstrategien. Impulse - Konzepte - Ergebnisse. Witten.
5. Embacher, S. (2013): Entwicklung von Engagementstrategien angesichts unterschiedlicher Logiken von Verwaltung, Politik, Organisationen und Freiwilligen. In: Bubolz-Lutz, E. und Mörchen A. (Hg.): Zukunftsfaktor Bürgerengagement Entwicklungswerkstatt für kommunale Engagementstrategien. Impulse - Konzepte - Ergebnisse. Witten: 32-34.

6. Glaser U. (2012): Engagementförderung und Freiwilligenmanagement im kommunalen Aufgabenfeld. (= Nürnberger Arbeitspapiere zu sozialer Teilhabe, bürgerschaftlichem Engagement und ‚Good Governance‘, 6).
7. Golabeck, U. und Müller, G. (2013): Stadt mit Zukunft. Ansätze einer kommunalen Engagementförderung in Verwaltung und Ortsteilen. In: Bubolz-Lutz, E. und Mörchen A. (Hg.): Zukunftsfaktor Bürgerengagement Entwicklungswerkstatt für kommunale Engagementstrategien. Impulse - Konzepte - Ergebnisse. Witten: 163-167.
8. Habel, F. (2013): Wir engagieren uns! Web 2.0 und kommunale Engagementstrategien. In Bubolz-Lutz, E. und Mörchen A. (Hg.): Zukunftsfaktor Bürgerengagement Entwicklungswerkstatt für kommunale Engagementstrategien. Impulse - Konzepte - Ergebnisse. Witten: 146-154.
9. Hartnuß B. (2013): Zum Verhältnis von Bürgerengagement und Bürgerbeteiligung. Impulse für die Entwicklung kommunaler Förderstrategien. In: Bubolz-Lutz, E. und Mörchen A. (Hg.): Zukunftsfaktor Bürgerengagement Entwicklungswerkstatt für kommunale Engagementstrategien. Impulse - Konzepte - Ergebnisse. Witten: 39-46.
10. Jakob, G. (2010): Infrastrukturen und Anlaufstellen zur Engagementförderung in den Kommunen. In: Olk, T.; Klein, A. und Hartnuß, B. (Hg.): Engagementpolitik. Die Entwicklung der Zivilgesellschaft als politische Aufgabe. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften (= Bürgergesellschaft und Demokratie, 32): 233 - 259.
11. Jakob, G. und Rübke, T. (2010): Engagementförderung als Infrastrukturförderung. Gutachten für das Bundesnetzwerk Bürgerschaftliches Engagement.
12. Klie, A. W., und Walter, A. (2024): Gemeinsam engagiert in ländlichen Räumen - Den eigenen Weg für die Kommune finden! Gelsenkirchen: HSPV NRW.
13. Kolsdorf, S. (2013): Engagement von Bürgern setzt Engagement für Bürger voraus. Zur kommunalen Engagementförderung der Stadt Mönchengladbach. In: Bubolz-Lutz, E. und Mörchen A. (Hg.): Zukunftsfaktor Bürgerengagement Entwicklungswerkstatt für kommunale Engagementstrategien. Impulse - Konzepte - Ergebnisse. Witten: 172-178.
14. Kribbel, H. und Richter, R. (2024): Kommunale Engagementförderung. Eine bundesweite Untersuchung kommunaler Unterstützungsstrukturen für Engagement und Ehrenamt. Neustrelitz: Deutsche Stiftung für Engagement und Ehrenamt.
15. LAGFA - Landesarbeitsgemeinschaft der Freiwilligenagenturen Sachsen-Anhalt (Hg.) (2024): Engagement findet vor Ort statt Wie Kommunen freiwilliges Engagement unterstützen können Erfahrungen und gute Beispiele aus der Praxis.

16. Lübking, U. (2011): Einführung: Die Notwendigkeit kommunaler Engagementförderung. In: Klein A.; Fuchs P. und Flohé A. (Hg.): Handbuch Kommunale Engagementförderung im sozialen Bereich. Berlin: Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge (= Hand- und Arbeitsbücher, 19): 11-24.
17. Meinhold-Henschel, S. (2013): Engagierte Jugend – zukunftsfähige Kommune. In: Bubolz-Lutz, E. und Mörchen A. (Hg.): Zukunftsfaktor Bürgerengagement Entwicklungswerkstatt für kommunale Engagementstrategien. Impulse - Konzepte - Ergebnisse. Witten: 126-131.
18. Morse, R. (2012): Citizens Academies: Local Governments Building Capacity for Citizen Engagement. In: Public Performance & Management Review, 36 (1): 79-101.
19. Svara, J.-H. und Denhardt, J. (2010): The connected community: Local governments as partners in citizen engagement and community building. Promoting citizen engagement and community building.
20. Vogel, H. (2013): Bürgerschaftliches Engagement als gesellschaftliche Potenzialentfaltung für die reale Lebenswelt und ihre neuen Herausforderungen. Ausgangssituation, kulturelle Voraussetzungen, organisatorische 19 Gestaltung und Stadtentwicklung. In: Bubolz-Lutz, E. und Mörchen A. (Hg.): Zukunftsfaktor Bürgerengagement Entwicklungswerkstatt für kommunale Engagementstrategien. Impulse - Konzepte - Ergebnisse. Witten: 19-25.
21. Walter, A. und Hübner T. (2024): Bereit, um Wandel im Engagement aktiv zu begegnen? Eine Analyse ausgewählter Voraussetzungen kommunaler Engagementförderung im ländlichen Raum. In: Schachler, V.; Gille, C.; Fischer, J.; Haas, B.; Scharnberg, G. und Schlicht, J. (Hg.): Wandel im Engagement. Voluntaris Sonderband. Baden-Baden: Nomos: 111-121.
22. Waßenberg, C. (2013): Kommunale Förderung des Engagements von Jugendlichen in Emsdetten – Elemente einer Anerkennungskultur und Erfolgsfaktoren einer guten Vernetzung. In: Bubolz-Lutz, E. und Mörchen A. (Hg.): Zukunftsfaktor Bürgerengagement Entwicklungswerkstatt für kommunale Engagementstrategien. Impulse - Konzepte - Ergebnisse. Witten: 193-197.
23. Wiesel, K. (2013): Viele kleine Schritte zu einem großen Ziel. Engagementförderung in Oberhausen. In: Bubolz-Lutz, E. und Mörchen A. (Hg.): Zukunftsfaktor Bürgerengagement Entwicklungswerkstatt für kommunale Engagementstrategien. Impulse - Konzepte - Ergebnisse. Witten: 184-189.

24. Wolf, C. und Zimmer, A. (2012): Lokale Engagementförderung - Kritik und Perspektiven. Wiesbaden: Springer VS (= Bürgergesellschaft und Demokratie, 38).
25. Zimmer, A und Backhaus-Maul, H. (2012): Engagementförderung vor Ort -Was gilt es in den Blick zu nehmen? Eine Arbeitshilfe für lokale Entscheidungsträger. Universität Münster.

Anhang

Übersicht

- A 1: Eigenständigkeitserklärung
- A 2: Dokumentation der Nutzung von künstlicher Intelligenz
- A 3: E-Mail Interviewanfrage
- A 4: Interviewleitfaden überregionale Akteure
- A 5: Interviewleitfaden engagierte Akteure
- A 6: Interviewleitfaden kommunale Akteure
- A 7: Tabelle Leerstandsprojekte Niedersachsen

A1: Erklärung nach §9 Abs. 3 der Prüfungsordnung

Hiermit versichere ich, dass ich die Masterarbeit bzw. meinen entsprechend gekennzeichneten Anteil der Masterarbeit selbstständig verfasst und keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt habe.

An Stellen, die wörtlich oder sinngemäß aus Print- oder Online-Veröffentlichungen entnommen sind, sind als solche kenntlich gemacht.

06.07.2025 _____

A2: Dokumentation der Nutzung von künstlicher Intelligenz

Arbeitsschritt	Eingesetzte(s) KI-System(e) sowie andere Hilfsmittel	Beschreibung der Verwendungsweise und des Umfangs der Verwendung
Generierung von Ideen und Konzeption der Arbeit	/	
Literaturrecherche	/	
Übersetzung von Quellen	DeepL	Gelegentliche Übersetzung von ggf. relevanten wissenschaftlichen Texten bzw. Zusammenfassungen
Auswahl von Methoden und Modellen	/	
Datensammlung und -analyse	/	
Generierung von Programm-codes	/	
Erstellen von Texten	/	
Sprachliche Überarbeitung zur Verbesserung der Lesbarkeit	/	
Übersetzung des Texts der Arbeit	/	
Erstellung von Abbildungen	/	
Sonstiges, ...	/	

A 3: E-Mail Interviewanfrage

Guten Tag (Institution/Person),

ich Studiere Wirtschaft- und Sozialgeographie im Master an der Universität Osnabrück und schreibe zurzeit meine Masterarbeit zum Thema:

„Leerstandsaktivierung in ländlichen Ortskernen – kommunale Unterstützungsmöglichkeiten ehrenamtlicher Initiativen“

Dabei bin ich aktuell auf der Suche nach einigen Akteuren, welche sich mit diesem Thema oder einzelnen Aspekten hiervon beschäftigen.

Dabei geht es mir vorrangig um die Rolle der Kommune und der engagierten Akteuren bei der Leerstandsaktivierung, wie eine gute Zusammenarbeit beider Akteursgruppen gelingt, was beide Seiten dabei benötigen und wie insbesondere die Kommunen bürgerschaftliche Projekte unterstützen können. Ein Fokus liegt dabei auch auf der Gemeinwohlorientierung im Kontext der Stärkung der Ortskerne als Identifikations- und Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft.

(Bezug zur Person/Institution)

Das Interview sollte ca. 1 Stunde gehen und wenn möglich online über Zoom stattfinden.

Terminlich bin ich bis zum 21. März und dann wieder ab 7. April flexibel.

Mit den Ergebnissen meiner Masterarbeit möchte ich einen praxisnahen Einblick in die Herausforderungen und Erfolgsfaktoren bürgerschaftlicher Projekte bei der Leerstandsaktivierung geben und so einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung ländlicher Räume beitragen.

Ich bin zudem als studentische Hilfskraft bei der Agrarsozialen Gesellschaft e.V. (ASG) tätig und in diesem Rahmen Teil des Projektteams vom BULEplus-Projekt „Lebendige Orte aktiv gestalten – Potenziale für Innenentwicklung und Leerstandsaktivierung in ländlichen Räumen“. Das Projekt wird bis 2027 von der ASG durchgeführt, wobei mit dem Fokus auf Wissenstransfer und Vernetzung eine Online-Plattform aufgebaut wird. Die Ergebnisse der Masterarbeit sollen in diesem Kontext für Interessierte auf der Plattform verfügbar sein und auch in der Fachzeitschrift der ASG „Ländliche Räume“ veröffentlicht werden. Auch Ihnen lasse ich meine Ergebnisse nach Abschluss natürlich gerne zukommen.

Ich freue mich auf eine Rückmeldung und einen Terminvorschlag. Bei Fragen melden sie sich gerne per Mail oder Telefonisch unter xxx

A 4: Interviewleitfaden überregionale Akteure

Kurze Vorstellung des Vereins/Netzwerks

- Bitte um kurze persönliche Vorstellung, inkl. Position/Aufgaben
- Bitte um kurze Vorstellung des Vereins

Bürgerschaftliches Engagement

- Warum schließen sich Bürger zusammen, um Leerstände in Eigeninitiative zu aktivieren?
- Welche Ressourcen/Potenziale haben die Bürgerinitiativen?
- Welche positiven Auswirkungen haben die Leerstandsprojekte auf das Ortsbild und die Gemeinschaft?
- Was sind zentrale Erfolgsfaktoren, von denen die erfolgreiche Leerstandsaktivierung durch Bürger abhängt?
- Vor was für Herausforderungen stehen die Bürgerinitiativen verstärkt?

Kommunale Haltung gegenüber dem bürgerschaftlichen Engagement

- Welches Interesse haben Kommunen an einer gemeindewohlorientierten Leerstandsaktivierung durch bürgerschaftliches Engagement?
- Sehen sich die Kommunen allgemein in der Verantwortung, zu kooperieren/unterstützen?
- /Wie lässt sich die Kooperationsbereitschaft von Kommunen beschreiben?

Kommunale Unterstützung: Bedeutung

- Wie bedeutend ist die kommunale Unterstützung/Kooperation bei der Leerstandsaktivierung für die Bürgerinitiative?
- Was sind ggf. andere wichtige Akteursgruppen und Unterstützer für die Engagierten?

Kommunale Unterstützung: Erfolgsfaktoren

- Wie können Kommunen die Zivilgesellschaft in Bezug auf die Umnutzung von Immobilien aktivieren?
- Welche Art der Unterstützung brauchen die Engagierten am meisten von der Kommune? (ggf. Nachfragen zu: finanzielle Unterstützung, Wissen/Qualifizierungen/Informationen, Vernetzung, Anerkennung/Wertschätzung, kommunale Koordinierungsstelle)

A 5: Interviewleitfaden engagierte Akteure

Einstieg: Persönliche Vorstellung

- Bitte um kurze Vorstellung inkl. Position im Projekt

Frage zur Motivation

- Aus welcher Motivation heraus wurde das Projekt gestartet?
- Was waren die Ziele?

Frage zur Wirkung

- Inwieweit konnten die gewünschten Ziele erreicht werden?
- Inwiefern wirkt das Projekt gegen Problemlagen im Ort?

Fragen zur Projektentwicklung

Projektplanung

- Wie wurde das Projekt ins Rollen gebracht?
- Wie sah die Unterstützung der Kommune bei der Projektplanung aus?

Projektumsetzung

- Wie lief die Umsetzung/Bauphase des Projektes ab?
- Wie sah die Unterstützung der Kommune bei der Projektumsetzung aus?

Projektverstätigung/Betrieb

- Wie gelingt der laufende Betrieb? (personelle und finanzielle Ressourcen)
- Wie sieht die Unterstützung durch die Kommune dabei aus?

Fragen zu Herausforderungen und Erfolgsfaktoren

- Was waren die größten Hürden und Herausforderungen
- Was hat entscheidend zum Erfolg der Projektentwicklung beigetragen?

Reflexion zur Zusammenarbeit mit der Kommune

- Wie waren die Erwartungen an die Kommune/ wurden diese erfüllt/ Wie zufrieden sind Sie insgesamt mit der Unterstützung der Kommune?
- Welche kommunale Unterstützung hat an welcher Stelle gefehlt? / Was könnte die Kommune aus ihrer Sicht besser machen?
- Wo lagen ggf. Schwierigkeiten bei der Zusammenarbeit mit der Kommune?

A 6: Interviewleitfaden kommunale Akteure

Einstieg

- Bitte um kurze Vorstellung

Kommunales Interesse am bürgerschaftlichen Engagement

- Wie bedeutend ist das bürgerschaftliche Engagement für die Kommune?
- Gibt es von der Gemeinde Strukturen, die das Engagement unterstützen?

Fragen zu den Hintergründen und Wirkung

- Inwiefern wirkt das Projekt gegen Problemlagen im Ort?
- Was waren die Ziele?

Fragen zur Projektentwicklung

Projektplanung

- Wie wurde das Projekt ins Rollen gebracht?
- Wie war die Kommune bei der Projektplanung involviert? /Wie sah die Zusammenarbeit mit /Unterstützung mit den engagierten Akteuren aus?

Projektumsetzung

- Wie lief die Umsetzung/Bauphase des Projektes ab?
- Wie hat die Kommune hier mitgewirkt/ Wie sah die Unterstützung der Kommune bei der Projektumsetzung aus?

Projektverstätigung

- Wie ist die Kommune aktuell in den laufenden Betrieb involviert?

Fragen zu Herausforderungen und Erfolgsfaktoren

- Was waren aus ihrer Sicht Hürden und Herausforderungen für die Bürgerinitiative?
- Was hat entscheidend zum Erfolg der Projektentwicklung beigetragen?

Reflexion zur Zusammenarbeit mit den engagierten Bürgern

- ggf. Wie gelang die gute Kooperation mit den engagierten Akteuren auf Augenhöhe oder Wie kann die Kommune eine gute Kooperation etablieren? Was macht diese aus?
- Gab es Herausforderungen/schwierige Projektphasen, auch in Bezug auf die Zusammenarbeit mit den Engagierten? /Gab es Unstimmigkeiten?
- Gibt es Ressourcen die Sie bzw. die Kommune verstärkt benötigt hätten, um das das Bürgerprojekt noch wirksamer zu unterstützen?

A 7: Tabelle Leerstandsprojekte Niedersachsen

Projektbezeichnung	Projektbeginn	Alte Nutzung	Neue Nutzung	Initiatoren: Organisationsform	Einwohnerzahl: Ortschaft (Zensus 2022)	Gemeinde	Regionalstatistische Gemeindetypen nach dem	Website
Bredenbecker Scheune	2016	Landwirtschaftliches Gebäude	Treffpunkt, Veranstaltungsort,	Engagierte Bürger: gemeinnütziger Verein	3230	Wennigsen	Kleinstädtischer, dörflicher Raum	https://bredenbecker-scheune.de/?post_type=event
Dorfladen Grohnde	2011	Schulgebäude	Dorfladen, Treffpunkt, Veranstaltungsort	Engagierte Bürger: Unternehmengesellschaft	1121	Emmerthal-Grohnde	Kleinstädtischer, dörflicher Raum	https://dorfladen-in-grohnde.de
ONE WORLD Ostheide	2017	Gasthof	Kulturzentrum, Veranstaltungsort	Engagierte Bürger: gemeinnütziger Verein	1192	Reinstorf	Kleinstädtischer, dörflicher Raum	https://1w-je.net
Kulturzentrum Alte Schule Stotel	2006	Schulgebäude	Kultur- und Bildungszentrum, Begegnungsort,	Engagierte Bürger: gemeinnütziger Verein, Gemeinde Loxstedt	2635	Reinstorf	Kleinstädtischer, dörflicher Raum	https://www.kulturzentrum-stotel.de
Dorfstube Steina	2018	Lesehalle	Multifunktionshaus, Treffpunkt und Kommunikationsspunkt	Engagierte Bürger: gemeinnütziger Verein	556	Bad Sachsa	Kleinstädtischer, dörflicher Raum	https://steina-harz.de
Dorfladen Osterbruch (Engagierte Angeschriebene)	2013	Lebensmittelgeschäft	Dorfladen, Treffpunkt, Veranstaltungsort	Engagierte Bürger: Unternehmengesellschaft	486	Osterbruch	Kleinstädtischer, dörflicher Raum	https://www.google.com/search?client=safari&is-en&ne=Dorfladen-Osterbruch&es=UTF-8
Dorfladen Rhade	2012	Volksbankfiliale	Dorfladen, Treffpunkt	Engagierte Bürger, Gemeinde Rhade: wirtschaftlicher Verein	1072	Rhade	Kleinstädtischer, dörflicher Raum	https://m.rhade-nds10.webnode.page
Dorfgemeinschaftshaus Bockelskamp	2000	Fachwerkhaus	kulturelles Zentrum, Veranstaltungsort	Engagierte Bürger: gemeinnütziger Verein	640	Wienhausen	Kleinstädtischer, dörflicher Raum	http://www.dgh-bockelskamp.com
Südweyer Bahnhof - Kunst und Kultur am Gleis	2017	Bahnhof	Treffpunkt, Veranstaltungsort, Café	Engagierte Bürger: gemeinnütziger Verein	3252	Weyhe	Städtischer Raum	https://suedweyer-bahnhof.de
Dorfladen Spahnharrenstätte	2014	Dorfladen	Dorfladen, Café, Treffpunkt	Engagierte Bürger, Gemeinde Spahnharrenstätte	1558	Spahnharrenstätte	Kleinstädtischer, dörflicher Raum	/
Dorfladen Bolzum	2013	Landwirtschaftliches Gebäude	Dorfladen, Café, Treffpunkt	Engagierte Bürger: Unternehmengesellschaft	1290	Sehnde	Städtischer Raum	https://dorfladen-bolzum.de
Lewer Dille	2009	Kindergarten	soziokulturelles Zentrum, generationsübergreifende	Engagierte Bürger: gemeinnütziger Verein	7971	Liebenburg	Kleinstädtischer, dörflicher Raum	https://www.lewer-dille.de
Dorf-Kultur-Erbe Altenhagen I	2012	Schulgebäude	Dorfladen, Café, Kultur-Kreisel, Veranstaltungsort	Engagierte Bürger: Genossenschaft	1240	Springe	Städtischer Raum	https://www.dorf-kultur-erbe.de
Dorfladentreff Adelheidsdorf	2011	Schlecker-Filiale	Dorfladen, Treffpunkt, Veranstaltungsort	Engagierte Bürger: wirtschaftlicher Verein	2739	Adelheidsdorf	Städtischer Raum	https://www.dorfladentreff.de
Der Historische Kornspeicher	2004	Getreidespeicher	soziokulturelles Zentrum, Begegnungsort,	Engagierte Bürger: Förderverein	1775	Freiburg (Elbe)	Kleinstädtischer, dörflicher Raum	https://www.kornspeicher-freiburg.de/uber-uns/
Lintler Laden	1997/2014	Scheune	Dorfladen	Engagierte Bürger: wirtschaftlicher Verein	616	Kirchlinteln	Kleinstädtischer, dörflicher Raum	https://www.lintlerladen.de
Kulturbahnhof Hitzacker - KuBa	2014	Bahnhof	Kultur- und Veranstaltungszentrum	Engagierte Bürger: gemeinnütziger Verein	4493	Hitzacker (Elbe)	Kleinstädtischer, dörflicher Raum	https://www.kuba-ev.de/der-bahnhof/
Dorfladen Bokeloh	2018	Sparkassengebäude	Dorfladen, Café, Begegnungsstätte	Engagierte Bürger: Unternehmengesellschaft	2317	Wunstorf	Mittelstadt	https://www.dorfladen-bokeloh.de/pages/dorfladen
Alte Schule Rennau	2018	Schulgebäude	Treffpunkt, Begegnungsort, Veranstaltungsort	Engagierte Bürger: gemeinnütziger Verein	720	Rennau	Kleinstädtischer, dörflicher Raum	https://alte-schule-rennau-ev-jimdoseite.com
Brellinger Mitte	2005	Gasthaus	Kulturzentrum, Veranstaltungsort,	Engagierte Bürger: gemeinnütziger Verein	2234	Wedemark	Städtischer Raum	https://www.brellinger-mitte.de/dbs-haus.html
Dorfladen & AllerCafé Ottersen	2010	Fachwerkhaus	Dorfladen, Café, Treffpunkt, kultureller Veranstaltungsort	Engagierte Bürger: wirtschaftlicher Verein	518	Kirchlinteln	Kleinstädtischer, dörflicher Raum	http://www.dorfladen-ottersen.de
Arche - ein Haus für Jung und Alt	2009	Geschäftsgebäude	generationsübergreifendes Begegnungszentrum	Gemeinde, Kirche, Engagierte Bürger	2213	Filsim	Kleinstädtischer, dörflicher Raum	https://arche-detern.de
Unser Laden Rorringen	2000	Sparkassengebäude	Dorfladen, Café, Begegnungsstätte	Engagierte Bürger: gemeinnütziger Verein	998	Göttingen	Kleinstädtischer, dörflicher Raum	https://www.rorringen.net/unser-laden.php
Kulturscheunen Liebenau	2001	Scheune	Kulturzentrum, Veranstaltungsort,	Engagierte Bürger: gemeinnütziger Verein	2967	Liebenau	Kleinstädtischer, dörflicher Raum	https://kulturscheune-liebenau.de/willkommen.html
Kulturbahnhof Neuenkirchen-Vörden	2002	Bahnhof	Kulturzentrum	Engagierte Bürger: gemeinnütziger Verein	8845	Neuenkirchen-Vörden	Kleinstädtischer, dörflicher Raum	https://www.kultur-bahnhof.com
Alte Schule Wendisch Evern	2004	Schulgebäude/Kita	Dorfgemeinschaftshaus, Treffpunkt,	Engagierte Bürger: gemeinnütziger Verein	1715	Wendisch Evern	Kleinstädtischer, dörflicher Raum	https://www.verein-alte-schule.de
Dorfmuseum Meierhof	2014/2019	Landwirtschaftliches Gebäude	Museum, Begegnungsstätte	Engagierte Bürger: gemeinnütziger Verein	4003	Hattorf am Harz	Kleinstädtischer, dörflicher Raum	https://dormuseum-meierhof.de
Dorfgemeinschaftshaus Zum Schanke	2017	Gaststätte	Begegnungsort, Gasthof, Veranstaltungsort	Engagierte Bürger: Genossenschaft	7521	Holdorf	Kleinstädtischer, dörflicher Raum	https://www.zum-schanke.de