

# Gemeinsam für lebendige Ortskerne

Leerstandsmanagement im  
Landkreis Saalfeld-Rudolstadt



## **IMPRESSUM:**

### **Herausgeber:**

Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

### **Autorenteam:**

Franziska Gimbel, IPU GmbH

Christina Kutschbach, Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

Ines Kinsky, LEADER Aktionsgruppe Saalfeld-Rudolstadt

**Satz und Grafik:** Sandruschka. Raum für Gestaltung

**Bildnachweis:** Tino Rabold und  
IBA Thüringen, Thomas Müller (Seite 14+15)

Diese Broschüre entstand im Rahmen des Modellvorhabens der Raumordnung „MORO Lebendige Regionen“, gefördert vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Stand: September 2021

# Leerstandsmanagement Innenentwicklung lebendige Ortskerne

Gemeinsam  
für lebendige  
Ortskerne

5

Gute Gründe  
für Innenent-  
wicklung

8

Wie geht Innen-  
entwicklung? –  
„4 Schritte und  
ein langer Atem“

10

Wir packen  
es an – Gute  
Beispiele aus  
der Region

12

Suchen und  
Finden –  
Wir sind die  
BaulotsInnen!

20

Selbst aktiv  
werden

22



WILLKOMMEN  
*in*  
LANDKREIS  
SAALFELD-RUDOLSTADT

# Gemeinsam für lebendige Ortskerne

Was wollen wir in Zukunft? Wie und wo wollen wir in den vielen kleinen Städten, ländlichen Ortsteilen und Dörfern im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt in Zukunft bauen, wohnen und leben? Diese Fragen stellen sich Bürgermeisterinnen und Bürgermeister, Mitglieder der Stadt- und Gemeinderäte, das Team der kommunalen Verwaltungen und Bürgerinnen und Bürger, die sich mit der Siedlungsentwicklung ihrer Kommune oder ihren eigenen Bauvorhaben beschäftigen. Auch der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt sucht seit einigen Jahren Antworten auf diese Fragen und vor allem Ideen und Lösungen, wie lebendige Ortskerne erhalten, geschaffen und gefördert werden können.

*Marko Wolfram, Landrat in Saalfeld-Rudolstadt, setzt sich in seiner Funktion seit Jahren für eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung im Landkreis ein: „**Lebendige Ortskerne und eine ressourcenschonende Flächen- und Siedlungsentwicklung – das wünsche ich mir für unsere Region. Daher verfolgt der Landkreis zusammen mit den zugehörigen Städten und Gemeinden das Ziel, Leerstand zu reduzieren und Flächen und Gebäude im Bestand zu reaktivieren. Wir möchten die Kommunen dabei unterstützen, sich zukunftssicher aufzustellen. Das Interesse an Immobilien in den ländlichen Regionen ist aktuell groß. Lassen Sie uns gemeinsam Chancen erkennen und nutzen.**“*

Die Orte im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt bieten mit ihrer Nähe zur Natur eine hohe Lebensqualität sowie Raum zur Entfaltung und Umsetzung verschiedenster Wohn- und Lebensmodelle. Die Effekte des demografischen Wandels und der damit einhergehende Rückgang der Bevölkerungszahlen verstärken sich jedoch und werden in den Ortsbildern als Leerstand sichtbar. Mit den fehlenden Einwohnerinnen und Einwohnern verschwinden Einkaufsmöglichkeiten und Angebote der Daseinsvorsorge. Ortskerne verlieren an Attraktivität. Kommunen haben es in der Hand, durch kluge Entscheidungen in der Siedlungsentwicklung gegenzusteuern und die Negativspirale zu durchbrechen.





Im Rahmen des Bundesmodellvorhabens „MORO Lebendige Regionen“ schaffte der Landkreis Unterstützung für eine nachhaltige und zukunftsfähige Siedlungsentwicklung vor Ort. Die in Phase 1 des Modellvorhabens mit den beteiligten Kommunen entwickelten strategischen Ansätze wurden in der 2. Projektphase durch den Aufbau eines regionalen Leerstandsmanagements auf Kreis- und Gemeindeebene umgesetzt. Kommunen müssen entwicklungspolitische Entscheidungen treffen und aktiv werden, um ihre Potentiale zu erkennen und zu nutzen. Angebote wie Beratungen durch qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Bauämtern - wir nennen sie **Baulotsinnen und Baulotsen** - helfen, Angebote und Nachfragen zusammen zu bringen, Leerstände zu aktivieren und zu vermarkten und neues Leben in die Ortskerne zu bringen.

Die vorliegende Broschüre soll für alle die, die sich – ob als Bürgermeisterin, Bauamtsmitarbeiter oder Bauherrenfamilie – mit den Fragen zum Bauen, Wohnen und Leben im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt beschäftigen als Unterstützung dienen. Hier finden sich Argumente, Hinweise und Kontakte sowie gute Beispiele aus dem Landkreis für eine aktive Umsetzung von Innenentwicklung und – **lebendige Ortskerne**.

WAS WOLLEN WIR  
IN ZUKUNFT?





**BÜRGERMEISTERIN**



**BAUAMTSMITARBEITER**



**BAUHERRENFAMILIE**

Es gibt verschiedene Blickwinkel auf das Thema der Siedlungsentwicklung. Auf den folgenden Seiten ist zu lesen, wie sich diese drei Perspektiven mit den neu gewonnenen Informationen und Erkenntnissen auseinandersetzen.



# Gute Gründe für Innenentwicklung



1. **Modern Wohnen und trotzdem den Charme der Geschichte spüren:** Das gibt's nur im Bestand! Durch die Kombination von Alt und Neu entsteht ein Zuhause mit ganz persönlichem Charakter.
2. So viel **Raum für Entfaltungsmöglichkeiten!** Nebengebäude bieten Platz für Lagerung und Hobbys, außerdem bieten sie Flexibilität für Unvorhergesehenes. Hier kann man kreativ werden!
3. **Überall gewachsene Strukturen:** Nachbarschaft aus Jung und Alt, regionale Baukultur und alter Baumbestand. So geht Lebensqualität!
4. **Eine Sanierung muss nicht teurer sein als ein Neubau.** Wichtig ist vor allem eine gute Planung. Man kann Schritt für Schritt sanieren, wie der Geldbeutel es zulässt und dabei durch Eigenleistungen sparen.
5. **Gemeinsam gegen Leerstand und für lebendige Ortskerne!** Landkreis und Kommunen stehen Bau- und Umbauwilligen mit Beratung zur Seite und informieren über Fördermöglichkeiten.
6. Mit Bauen im Ortskern kann man nicht nur sich selbst, sondern auch **der Umwelt etwas Gutes tun.** Das Sanieren von Bestandsgebäuden sowie die Nutzung von Baulücken sparen Ressourcen wie Fläche, Energie und Rohstoffe und leisten einen bedeutenden Beitrag zur Nachhaltigkeit.
7. Kindergarten, Bäckerei und Gasthaus – hier ist alles beieinander! **Kleinstädte bieten kurze Wege und sind der soziale Treffpunkt** für die ganze Region. Und wo das nicht mehr ist, kann es wieder werden.
8. **Belebte Häuser statt Leerstand und Erhalt statt Verfall** – So kann Jede und Jeder mit Sanierungs- und Neubauvorhaben im Ortskern einen positiven Beitrag zum Ortsbild schaffen und stolz auf sich sein!





## PERSPEKTIVEN:

### **Bürgermeisterin:**

Mein Ort soll lebendig bleiben! Mit Innenentwicklung können wir das schaffen.

### **Bauamtsmitarbeiter:**

Wir müssen Flächen sparen in der Gemeinde. Die Natur vor der Haustür ist ein Standortfaktor den wir uns nicht verbauen sollten.

### **Bauherrenfamilie:**

Super, dass wir im Ortskern endlich genug Platz für die Familie haben und bei der Sanierung viel selbst machen können!

# Wie geht Innenentwicklung? – „4 Schritte und ein langer Atem“

In vielen Orten im *Landkreis Saalfeld-Rudolstadt* ist die Situation ähnlich: Gebäude im Ortskern stehen leer, immer weniger Nebengebäude werden landwirtschaftlich genutzt. Wo nur noch wenige ältere Personen in einem Haus wohnen, kann in Zukunft leicht ein neuer Leerstand entstehen. Andere Menschen wollen im Ort wohnen und möchten bauen – am liebsten im Neubaugebiet. Dabei sind im Ortskern Baulücken und Leerstände vorhanden. Das ist eine schwierige Situation für Kommunen, die die Sorge um die Lebendigkeit ihrer Ortskerne mit der Nachfrage nach Wohnraum in Einklang bringen müssen. Dabei gibt es eine Lösung: Innenentwicklung! *Die Frage ist: Wie geht Innenentwicklung?*

Vier Schritte und ein langer Atem sind notwendig, um eine nachhaltige Siedlungspolitik mit dem Fokus auf Innenentwicklung zu betreiben. Die Analyse des Ist-Zustands bildet die Grundlage. Ist der Status Quo der Gemeinde erhoben, können passgenaue Ziele definiert und Maßnahmen entwickelt werden. Dann heißt es umsetzen und verstetigen, denn Innenentwicklung braucht Zeit. Aber Arbeit und Mühe lohnen sich – für die Kommune, die Erschließungs- und vor allem Folgekosten einer Außenentwicklung spart, für glückliche Bauherrinnen und Bauherren, die ihren ganz persönlichen Wohnraum im Innenort mit Unterstützung der Kommune finden und für alle Bürgerinnen und Bürger des Ortes, die von einem gepflegten und belebten Ortskern profitieren.



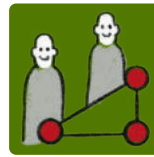
## 1. Analyse des Ist-Zustands

Untersuchung der regionalen Rahmenbedingungen (Verkehrsanbindung, Daseinsvorsorge, Arbeitsplätze, usw.), Bestandsaufnahme zur aktuellen Situation der Wohnraumnachfrage und Siedlungsentwicklung in der Kommune

Erhebung und Bewertung von Innenentwicklungspotentialen (Baulücken, Leerständen, potentiellen Leerständen), Anschreiben der Eigentümerinnen und Eigentümer mit Abfrage der Nutzungs- oder Verkaufsabsicht sowie des Unterstützungsbedarfs

Ermittlung des zukünftigen Wohnraumbedarfs aufgrund von statistischen Berechnungen und qualitativen Einschätzungen





## 4. Umsetzung und Verstetigung

Projektentwicklung, Fördermittelakquise und Umsetzungsbegleitung von Projekten

Regelmäßige Aktualisierung der Innenentwicklungspotentiale

Regelmäßige Evaluierung des Prozesses



## 3. Entwicklung von Maßnahmen

Maßnahmenentwicklung auf Basis der fachlichen Analyse sowie der Einbeziehung regionaler Akteurinnen und Akteure

Aufbau von Umsetzungsstrukturen



## 2. Zielebene

Gegenüberstellung von Potentialen und Bedarf

Ableitung von Argumenten Pro Innenentwicklung, Überzeugung der kommunalen Gremien

Gemeinsame Definition von Leitbild und Zielstellungen

### **Bürgermeisterin:**

Der Plan klingt gut. So gehen wir es an. Anfangen ist wichtig!

## PERSPEKTIVEN:

### **Bauamtsmitarbeiter:**

Wir in der Bauverwaltung stehen im Zentrum des Prozesses. Wir brauchen Zeit für diese wichtige Aufgabe und sollten uns bei Bedarf Unterstützung suchen.

### **Bauherrenfamilie:**

Eine Übersicht für Leerstände und Baulücken? Super, so können wir sicher ein passendes Haus für uns finden!

# Wir packen es an – Gute Beispiele aus der Region

Seit Jahren unterstützt die LEADER Aktionsgruppe Saalfeld-Rudolstadt das Thema Innenentwicklung und das damit in Verbindung stehende MORO Projekt „Regionales Leerstandsmanagement“. Das will sie auch weiterhin tun und damit Privatpersonen und Initiativen Perspektiven für das Bauen im Bestand aufzeigen.



Ines Kinsky ist als LEADER-Managerin in der Region aktiv und kennt die Situation der Gemeinden: „Die Aktivierung von Leerstand in den Ortskernen bietet die Chance, Kleinstädte und Dörfer fit für die Zukunft zu machen. Das Überleben der kleinen Orte hängt vom Engagement der Bewohnerinnen und Bewohner ab. Nur dort, wo Menschen leben, funktioniert das gesellschaftliche Miteinander. Neue Bewohnerinnen und Bewohner in alten Häusern können Dorfgemeinschaften bereichern!“. Aus diesem Grund finden sich die Zielstellungen des Modellvorhabens – Leerstandsvermeidung und lebendige Ortskerne - auch in der LEADER Entwicklungsstrategie für die laufende Förderperiode wieder.

LEADER stellt so Fördermittel für konkrete Umsetzungsprojekte zur Verfügung und unterstützt durch Personal und Sachkosten den Prozess zum Aufbau eines regionalen Leerstandsmanagements. In der Anschubphase wurde so die Fachexkursion in die Region Hofheimer Land finanziert. Die Personalkosten für die kommunalen Leerstandsmanager (Baulotsen) der Stadt Königsee und der VG Schiefergebirge werden als dreijähriges Modellprojekt aus LEADER Mitteln bezuschusst. Die Sommerfrische Architektur im Schwarzatal liegt der Aktionsgruppe besonders am Herzen. Hier unterstützt sie die Zukunftswerkstatt Schwarzatal, die gemeinsam mit der IBA Thüringen neue Nutzer- und Betreibermodelle sucht und exzellente architektonische Sanierungsmodelle oder Neubauvorhaben im Bestand umsetzt.

Natürlich hat Ines Kinsky aber nicht nur das Schwarzatal, sondern die gesamte LEADER Region – den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt im Blick. Sie berät Projektträgerinnen und Projektträger zu Fördermöglichkeiten und arbeitet in diesem Zusammenhang eng mit den Bauämtern der





Region zusammen. „Über ein dichtes Netz an kommunalen Baulotsinnen und Baulotsen würde ich mich sehr freuen.“ sagt sie und ruft damit dazu auf, die Verantwortung für Innenentwicklung und Leerstand in einer Kommune an einer Stelle zu verankern und von den Unterstützungsangeboten des Landkreises zu profitieren. Auch für private Bauherinnen und Bauherren bietet das MORO Vorteile: Projekte zur Nachnutzung und Aktivierung von Leerstand weisen einen Mehrwert für die Region auf, der in hohem Maß den Einsatz von Fördermitteln der Dorferneuerung oder eine Umsetzung als LEADER Projekt begründet.

So viel ist in der Region bereits passiert und die LEADER Aktionsgruppe möchte auch künftig zur Verstetigung des Projekts beitragen. Ab Frühjahr 2022 wird die Region aufgerufen, eine Entwicklungsstrategie für die neue EU-Förderperiode zu verfassen, die dann Grundlage für die Umsetzung von Förderprojekten bis 2027 sein wird. Die Verstetigung des regionalen Leerstandsmanagements – der maßgeblichen Umsetzungsmaßnahme des MORO – könnte als thematischer Schwerpunkt Eingang in das Konzept finden. Damit hätten Maßnahmen, die sich als Folge des Leerstandsmanagements ergeben oder die in den Kommunen erforderlichen Strukturen aufbauen und verstetigen, hohe Förderchancen. Die Kommunen und regionalen Akteurinnen und Akteure entscheiden, ob die Aktivierung von Leerstand und damit die Zukunft der Ortskerne künftig ein Handlungsfeld der LEADER Förderung in der Region Saalfeld-Rudolstadt sein wird. Ines Kinsky jedenfalls steht als Unterstützerin bereit!

#### **Fakten:**

- LEADER-RAG als Kooperationspartner des Landkreises im MORO
- 2 Leerstandsmanager als LEADER Modellprojekte
- Schwerpunktthema in der neuen LEADER Entwicklungsstrategie

## Die IBA Thüringen und die Zukunftswerkstatt Schwarzatal setzen sich für leerstehende Sommerfrischehäuser der Region als wertvolles LeerGut ein



Neben dem MORO Projekt im Landkreis wird das Thema Aktivierung von Leerstand auch auf anderen Ebenen intensiv bearbeitet, bei der Internationalen Bauausstellung (IBA) Thüringen unter dem Titel LeerGut. Hier stehen insbesondere das Sanieren, Umbauen und Umnutzen von leerstehenden Objekten im Vordergrund. Der Verein Zukunftswerkstatt Schwarzatal, der sich mit Fragen einer zukunftsfähigen Regionalentwicklung beschäftigt, hatte im Jahr 2015 leerstehende Sommerfrische-Häuser im Schwarzatal in den Fokus der IBA gerückt. Noch bis 2023 arbeitet die IBA an beispielhaften, innovativen Lösungen zur Aktivierung von Leerstand, die zum Nachmachen anregen sollen. Detaillierte Informationen zu allen Projekten und Aktivitäten sind auf der Webseite der IBA Thüringen zu finden.

So wurden u.a. die zwei Objekte Haus Döschnitz und Haus Bräutigam im Schwarzatal als IBA Projekte aufgenommen. Beide Grundstücke sind in das Eigentum der im April 2020 aus der Stiftung trias gegründeten Sonderstiftung ‚StadtLand Thüringen‘ eingegangen. Damit ist es gelungen, die Gebäude dem spekulativen Immobilienmarkt zu entziehen. Junge Leute aus Berlin und Weimar haben sich in Vereinen organisiert und sind nun dabei neue Betreiber- und Nutzermodelle auszuprobieren. Beide Konzepte gehen von dem Ansatz eines saisonal betriebenen, gemeinschaftlichen Wohnens und Arbeitens aus. Die Sanierung erfolgt überwiegend in Eigenleistung und erfordert viel persönliches Engagement, Zeit, kreative Ideen und einen langen Atem.

Das aktuell im Trend liegende Coworking ist aber nicht die Lösung für alle leerstehenden Objekte in den Dörfern des Landkreises. Gesucht werden vor allem neue Eigentümerinnen und Eigentümer, die dauerhaft in den Orten ankommen. Seit vielen Jahren veranstaltet die Zukunftswerkstatt zusammen mit der IBA im August dafür den Tag der Sommerfrische. Leerstehende Häuser öffnen ihre Türen für Interessierte, werden sichtbar gemacht und in Szene gesetzt. Begleitende Aktivitäten der örtlichen Vereine geben einen Einblick in das dörfliche Leben. So soll Lust gemacht werden auf das Leben auf dem Land und das Wohnen in einem historischen Gebäude.





Die IBA Projekte Haus Döschnitz und Haus Bräutigam werden unter anderem durch LEADER mit Förderbausteinen unterstützt. In beiden Fällen haben die Bauherrngemeinschaften Vereine gegründet, die die Objekte im Rahmen eines Erbpachtvertrages von der Stiftung übernommen haben. Neues Leben in alten Häusern braucht Zeit, sich in den jeweiligen Ort zu integrieren. Dass das nicht immer problemlos von Statten geht, liegt auf der Hand. Umso besser, dass es mit dem Verein Zukunftswerkstatt Schwarzatal e.V. Menschen gibt, die bei der Kommunikation zwischen Neuem und Traditionellem helfen. Eine Möglichkeit des Austauschs bieten die ‚Schwarzburger Gespräche‘, ein jährliches Tagungsformat, das anstehende Themen der Region mit dem Blick von externen Fachleuten verschneidet und Raum zum Austausch von Meinungen bietet. Die Schwarzburger Gespräche 2021 haben sich mit dem klimaneutralen Bauen und folgerichtig - mit der Aktivierung von Leerstand als wertvolle Ressource - beschäftigt. Das Beispiel zeigt: Engagierte Akteurinnen und Akteure vor Ort und neue Ansätze, Ideen und Menschen von außerhalb können mit Offenheit und Einsatz zusammen viel bewirken.

**Fakten:**

- Kreative Betreiber- und Nutzungskonzepte
- Leerstehende Objekte als wertvolle Ressource
- Sommerfrischearchitektur als Teil regionaler Baukultur

**Jahrelang standen sie leer: zwei alte Gebäude, „Problemimmobilien“ in der Stadt Leutenberg. Direkt am Marktplatz bildeten sie mit ihrem maroden Bauzustand einen traurigen Anblick. Bis 2018 – dann rollten die Bagger an und schafften Platz für etwas Neues.**



Was einfach klingt, war Teil eines langen Prozesses weiß Uwe Rahe, Bauamtsleiter und Bauleitung der Stadt Leutenberg. Viele Ideen gab es für die ehemalige „Essküche“ im Eigentum der Kommune und das Nachbarhaus, welches sich in Privatbesitz befand. Doch die Umsetzung eines solchen Mammutprojektes konnte die Stadt alleine nicht stemmen. Ein Glücksfall, dass Daniel Bergner und seine Frau Constanze Prause-Bergner mit ihrer Vision für den Leutenberg Marktplatz auf die Stadt zukamen. Welche Motivation hat sie angetrieben, den Schandfleck in der Innenstadt zu beseitigen und neuen Wohnraum zu schaffen? „Heimatliebe“ sagt die Bauherrin über die Beweggründe ihres Ehemanns. Er ist Zimmermann und Bautechniker in einer Holzbaufirma, sie Architektin. Beste Voraussetzungen also, um mit viel Sachverstand und Eigenleistungen das schwierige Projekt anzugehen.

Die Altstadt von Leutenberg steht unter Ensemblesdenkmalschutz. Mit Kirche, Rathaus, Brunnen und historischen Gebäuden, die den Marktplatz säumen, war der Standort für das Projekt sehr anspruchsvoll. Auch die Sanierung und Verbindung beider Objekte wurde geprüft. Der schlechte Bauzustand und die kleinteiligen Strukturen hätten eine Nutzung als Mehrfamilienwohnhaus jedoch nicht ermöglicht. So entschied man sich in Abstimmung mit Denkmalamt und Gemeinde für den Rückbau beider Gebäude und die Errichtung eines Ersatzneubaus. Heute wirkt es auf den ersten Blick, als stünden die Gebäude schon immer dort. Tatsächlich handelt es sich um ein Haus, die Gestaltung von Fassade und Dach nimmt die Ansicht der zwei Vorgängerbauten auf. Die Raumkante zum Marktplatz wurde erhalten, eine schmale Gasse zur rückwärtigen Erschließung wurde verbreitert, um den Anforderungen der heutigen Zeit zu entsprechen. Davon profitiert auch die Nachbarschaft. Die Ansicht zum Marktplatz weist wie beim Vorgängerbau ein Satteldach mit Zwerchhaus und Gauben auf. Im rückwärtigen Bereich zeigt sich eine moderne Kubatur und Fassadengestaltung. Hier hatte man die Möglichkeit







durch den Rückbau diverser Nebengebäude die Gebäudetiefe großzügiger zu gestalten. Das war auch notwendig, denn für eine Wirtschaftlichkeit des Vorhabens sollten sieben Wohnungen im Gebäude entstehen. Über einen Plattformlift im Treppenhaus sind sie alle barrierefrei erschlossen. Das Mehrfamilienhaus ist in Holzständerbauweise vorgefertigt und innerhalb kurzer Zeit in der Baulücke errichtet worden. Bauherrin und Bauherr war es wichtig, ein Gebäude zu schaffen, welches sowohl beim Bau als auch nach Fertigstellung Ressourcen schont. Holzdecken und –böden machen den besonderen Reiz der Wohnungen aus. Im rückwärtigen Bereich sorgen große Balkone und Terrassen für hohen Wohnkomfort.

Das Projekt der Familie Bergner ist ein Beispiel dafür, wie scheinbar aussichtslose „Problemfälle“ im Ortskern zu Vorzeigeobjekten werden können. Dabei spielt die Stadt Leutenberg, die den Prozess aktiv begleitet und unterstützt hat eine wichtige Rolle für das Gelingen. Vor allem aber der Einsatz, die guten Ideen und die Schaffenskraft der Familie sind Grundlage dafür, dass der Leutenberger Marktplatz strahlt und moderne Appartements für verschiedene Zielgruppen das Wohnraumangebot der Kleinstadt bereichern.

**Fakten:**

- Rückbau und Ersatzneubau in historischer Altstadt
- Abbruch 2018, Bauzeit: 2019-2020
- 7 Wohneinheiten, 1-4 Zimmern, barrierefrei

**Eigentlich suchten sie nur ein Haus für Ihre Familie – gefunden haben sie eine Villa, ein großes Bauprojekt und ihren persönlichen Wohnraum – und das mitten in Königsee.**



„Wir sind hier immer dran vorbeigefahren auf dem Weg zum Kindergarten.“ erinnert sich der Bauherr, „Da stand dieses Haus und man dachte immer, da müsste doch mal jemand was draus machen.“. Der alte Kindergarten in Königsee stand bereits mehr als 20 Jahre leer, als Laura und Alexander Köppe auf ihn aufmerksam wurden. Eine Birke wuchs auf dem Balkon, Fenster, Fassade und Dach – alles war dringend sanierungsbedürftig und machte einen verwahrlosten Eindruck. Doch das junge Paar konnte darin mehr sehen – viel Platz für ihre Familie, ein großer Garten, Einrichtungen wie Schule, Kita und Lebensmittelmarkt ganz in der Nähe und ein ganz besonderes Wohnflair.

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts von einem Königseer Fabrikanten erbaut, wurde das Objekt im Jahr 1950 zum Kindergarten der VEB Werkzeugfabrik umgebaut und 1967 mit einem Anbau versehen. Viele Jahre wurden hier Kinder betreut. In den 1990er Jahren diente es als Asylheim, dann stand es leer und verfiel zunehmend. Die Stadt Königsee versuchte das Objekt zu veräußern, fand jedoch lange keinen Käufer. Die Bauherrenfamilie hat trotz des mittlerweile maroden Zustands den Sprung gewagt, das Objekt 2019 erworben und ist seitdem mit der Sanierung beschäftigt.

Dabei begleitet sie auch Kay Hertwig, Leerstandsmanager der Stadt Königsee. Er unterstützte das junge Paar, vor allem auch mit Hinweisen zu Fördermöglichkeiten. Hier hat sich der Bauherr mittlerweile selbst tief eingearbeitet. Viel Zeit hat er investiert, um sich über die unterschiedlichen Programme der Förderung der ländlichen Entwicklung in Thüringen zu informieren. Sein Tipp an andere Bauherren und Bauherren: hartnäckig bleiben! Mit der Förderung für den Abriss des Anbaus hat es erst im zweiten Anlauf geklappt, dafür haben sie Geld gespart und konnten anschließend richtig loslegen.

Mitte 2021 ist das Haus eine richtige Baustelle. Der Dachstuhl ist bereits erneuert und das Dach neu gedeckt. Im Dachgeschoss gibt es schon neue Fenster und der Trockenbau schreitet voran. Obergeschoss und Erdgeschoss sind entkernt und für den Ausbau vorbereitet. 70 Tonnen Bauschutt sind bis hierhin angefallen. Das Vorhaben ist ein Familienprojekt. Besonders der Vater der Bauherrin unterstützt mit seinem Fachwissen, Freunde und Verwandte sind seit Monaten tatkräftig dabei.





Vor allem im Dachgeschoss kann man sich schon vorstellen, wie das geplante Kinderreich mal aussehen wird. Der älteste Sohn freut sich auf die Schaukel an den freiliegenden, aufgearbeiteten alten Balken des Dachstuhls. Der Kleinste kann sich auf ein Kinderzimmer über zwei Etagen freuen. Im geplanten Raum war die Decke zwischen Obergeschoss und Dachgeschoss aufgrund eines Feuchtigkeitsschadens nicht mehr zu retten und wurde entfernt. Das entstandene Loch brachte die Bauherrin auf eine besondere Idee: eine Galerie im Kinderzimmer.

Auf Überraschungen muss man sich bei der Sanierung eines Altbaus einstellen, das wissen Laura und Alexander Köppe. Das man dafür aber ganz besondere Lösungen bekommt ist der positive Nebeneffekt. Neben Einsatz, Fleiß und Geduld braucht es vor allem gute Ideen. Diese hatte die Bauherrenfamilie im Überfluss und plant aktuell weiter an der freigelegten Ziegelwand im Wohnzimmer, der Fensterfront zur Terrasse und der energetisch sanierten Außenhülle ihrer Villa. Ende des Jahres ist der Einzug geplant.

*„Viele haben uns für verrückt gehalten, aber jetzt können nicht nur ich, sondern auch alle anderen langsam sehen, was für ein Schmuckstück wir hier schaffen werden.“* freut sich die Bauherrin. An ihrem Bauvorhaben lässt die Familie Köppe auch andere (potentielle) Bauherrinnen und Bauherren auf Instagram mit dem Profilnamen home.nr7 teilhaben, findet hier aber auch selbst Austausch und Inspiration. Als gutes Beispiel für Königsee und die Region zeigt das Projekt, dass es sich lohnt, alten Gebäuden eine Chance zu geben und eine ganz besondere Wohnqualität zu erhalten.

#### **Fakten:**

- Von historischer Fabrikantenvilla zu Kindergarten und Wohnhaus
- Abriss und Sanierung
- Ca. 320qm Wohnfläche

# Suchen und Finden – Wir sind die Baulotsinnen und Baulotsen!

Viele Menschen wollen sich den Traum vom Eigenheim erfüllen. Manchmal ist es aber gar nicht so einfach ein passendes Haus oder Grundstück zu finden. Gleichzeitig gibt es in den Städten und Dörfern im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt leerstehende Häuser, Baulücken oder Gebäude die Ihren Eigentümerinnen und Eigentümern zu groß geworden sind. Angebot und Nachfrage finden häufig nicht zusammen, außerdem gibt es einige Vorbehalte, offene Fragen und Hemmnisse, die Objekten und Baulücken im Bestand anhaften.



Um die Entwicklung von Ortskernen voranzutreiben, Leerstände wiederzubeleben und Baulücken nutzbar zu machen, sind in einigen Verwaltungen und Kommunen sogenannte Baulotsinnen und Baulotsen tätig. Sie sind die zentralen Ansprechpersonen zu den Themen Bauen und Wohnen auf lokaler Ebene. Mit viel Engagement und vor-Ort Kompetenz haben sie Leerstände und Baulücken erhoben und kennen das Wohnraumangebot ihrer Kommune und der Region genau. So können sie Bau- und Umbauwilligen, Wohnungssuchenden oder Menschen, die Wohnraum verkaufen wollen beraten und unterstützen. Sie gehen aktiv auf Eigentümerinnen und Eigentümer zu, helfen die passende Immobilie zu finden oder Gebäude und Flächen zu vermarkten, beantworten Fragen zu Fördermitteln und Bauauflagen oder stellen wichtige Kontakte her.



Im Rahmen des MORO-Projektes ist im Landkreis ein Netzwerk der Baulotsinnen und Baulotsen aufgebaut wurden. Es fanden Treffen statt, die den Austausch befördern, die Arbeitsschritte zum Aufbau eines kommunalen Siedlungsmanagements begleiten und fachliche Informationen vermitteln sollten.

Mit Knowhow und technischen Lösungen wie der Datenbank zur Erhebung und Bewertung der innerörtlichen Potentiale und der landkreis-eigenen Immobilienbörse stehen die Baulotsinnen und Baulotsen allen Bürgerinnen und Bürgern gern mit Rat und Tat zur Seite!



Schauen Sie gerne vorbei und werden Sie selbst fündig:  
[www.kreis-slf.de](http://www.kreis-slf.de) unter dem Stichwort:  
 Leerstandsmanagement

## PERSPEKTIVEN:

### **Bürgermeisterin:**

Mit einem Baulotsen in der Verwaltung kann ich sicherstellen, dass das Thema kontinuierlich voran gebracht wird.

### **Bauamtsmitarbeiter:**

Ich freue mich auf den Kontakt zu den Bau- und Umbauwilligen, Suchenden oder Bietenden. Das ist neben der vielen Vorarbeit sicher eine schöne Sache, Projekte so aktiv begleiten zu können.

### **Bauherrenfamilie:**

Auflagen, Kosten und Unsicherheiten – da muss man viel bedenken. Aber super, wenn es jemanden gibt, an den wir uns mit unserem Bauvorhaben wenden können!

# Selbst aktiv werden

Beim Thema Innenentwicklung und Leerstandsvermeidung sitzen alle in einem Boot. Bürgerinnen und Bürger, die Kommune, der Landkreis und regionale Initiativen können ihren Beitrag dazu leisten, die Siedlungen im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt zukunftsfähig zu gestalten und die umgebende Kulturlandschaft zu bewahren. Das ist die Basis für eine lebendige Region mit hoher Wohn- und Lebensqualität.

Die Broschüre zeigt die unterschiedlichen Perspektiven der Akteurinnen und Akteure auf, die auf dem Weg zu diesem Ziel selbst aktiv werden können. In unterschiedlichen Situationen braucht es nun ganz individuelle Informationen und Unterstützung. Im letzten Kapitel dieser Broschüre sind die drei Perspektiven der Bürgermeisterin, des Bauamtsmitarbeiters und der Bauherrenfamilie noch einmal dargestellt, die auf den vorherigen Seiten Kapitel für Kapitel der Broschüre begleitet haben. Sie ziehen ein Resümee und bekommen beispielhaft die nächsten Schritte, Tipps und weiterführenden Informationen an die Hand.

Es sind jedoch Alle, die gemeinsam mit dem Landkreis Saalfeld-Rudolstadt für lebendige Ortskerne (weiter)arbeiten wollen eingeladen, sich bei der zentralen Ansprechstelle im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt zu melden.



## **Kontakt zur Koordinierungsstelle:**

**Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt  
Beteiligungsmanagement,  
Bereich Regionalentwicklung**

Schloßstraße 24  
07318 Saalfeld

**Email:** regionalentwicklung@kreis-slf.de

**Detaillierte Informationen  
zum Projekt finden Sie unter:**

[www.kreis-slf.de](http://www.kreis-slf.de)



Stichwort: Leerstandsmanagement

## Tipps, nächste Schritte und weiterführende Informationen



### **Ich bin Bürgermeisterin:**




- Ich überzeuge meinen Gemeinderat von der Bedeutung von Innenentwicklung für unsere Kommune.
- Ich suche mir externe fachliche Unterstützung und erarbeite eine Strategie, wie wir in der Kommune das Thema künftig voranbringen wollen.
- Ich spreche mit meiner Verwaltung und gebe Ressourcen frei, um mit der Erhebung und Bewertung von Innenentwicklungspotentialen zu starten.

-  Fachforum „Aktives Leerstandsmanagement in ländlich-peripheren Räumen“ mit guten Beispielen und vielen Informationen
-  Informationen zu Fördermöglichkeiten



### **Ich bin Bauamtsmitarbeiter:**



- Ich überzeuge meinen Bürgermeister von der Bedeutung von Innenentwicklung.
- Ich besuche Schulungen und informiere mich mithilfe von Best Practices, um mehr über Innenentwicklung zu lernen.
- Ich informiere mich auf der Seite des Landkreises über bestehende Angebote zur Förderung der Innenentwicklung.

-  Arbeitsheft Erhebung und Bewertung
-  Mustervorlagen für Eigentümeransprachen
-  Schulungsunterlagen „Baurechtliche Möglichkeiten der Innenentwicklung“, „Schrottimmobilien“...



### **Wir sind eine Bauherrenfamilien:**

- Wir haben uns für die Sanierung eines alten Hauses im Ortskern entschieden.
- Wir sammeln Ideen, machen Pläne und überlegen uns, wie wir zukünftig wohnen wollen.
- Wir sind in Kontakt mit der Baulotsin der Kommune, um weitere Unterstützung von der Gemeinde zu erhalten.

-  Übersicht über Fördermittel für private Bauherren und Bauherren
-  Kommunale Immobilienbörse Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

# Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Der Landkreis Saalfeld Rudolstadt beteiligte sich als eine von 12 Regionen am Bundesmodellvorhaben der Raumordnung „*MORO Lebendige Regionen*“ gefördert durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Hierbei sollten Strategien und Projekte entwickelt werden, die sich mit den Folgen des demografischen Wandels auseinandersetzen. Eine vielerorts sehr sichtbare Folge ist der Leerstand in unseren Orten, der sich zunehmend negativ auf das Ortsbild und das gesamte Leben vor Ort auswirkt. Diesen Entwicklungen möchte der Landkreis zusammen mit den Städten und Gemeinden entgegenwirken und ist dabei, ein sogenanntes Leerstandsmanagement aufzubauen. Für uns ist die bestehende Bausubstanz in den Orten eine wertvolle Ressource, deren Nachnutzung Vorrang vor Neubau haben sollte.

Dazu brauchen wir die Mitwirkung von Eigentümerinnen und Eigentümern, Bauherrinnen und Bauherren, Investorinnen und Investoren und vor allem die aktive Beteiligung der Kommunen.

**Detaillierte Informationen zum Projekt finden Sie unter:** [www.kreis-slf.de](http://www.kreis-slf.de)  
Stichwort: Leerstandsmanagement

26 Gemeinden  
102.139 Einwohner (31.12.20)  
100.877 ha

