

# RAUM WOHL STAND

HANDBUCH FÜR KREATIVES  
LEERSTANDSMANAGEMENT  
IM LÄNDLICHEN RAUM



FREIRAUMLEBEN  
FICHELGEbirGE



**Abbildung 1**

Die Künstlerkolonie Fichtelgebirge e.V. - Ein starkes Netzwerk für die Region. Und Impulsgeber für das Projekt FreiRaumLeben Fichtelgebirge: screenshot aus dem Film über die Künstlerkolonie Fichtelgebirge © Kann Medien & Armediem Medienproduktion.



# Inhalt

<b>Wie alles begann</b> .....	<b>4</b>
<b>Einführung</b> .....	<b>5</b>
<b>Was war - und wer kommt</b> .....	<b>6</b>
<b>Klaunen erlaubt! Trockenes Fachwissen als Grundlage zum Nachmachen</b> .....	<b>8</b>
<b>LEERSTAND IM LÄNDLICHEN RAUM</b> .....	<b>8</b>
Was ist Leerstand? – Formen und Differenzierung.....	8
Warum tritt Leerstand auf? – Ursachen und Herausforderungen .....	8
Demographischer Wandel .....	9
Strukturwandel.....	12
Neubau vs. Nachnutzung.....	13
<b>DER STRATEGISCHE ANSATZ</b> .....	<b>14</b>
Zielgruppe Kreativwirtschaft.....	14
Wirtschafts- und Standortfaktor .....	15
<b>KREATIVREGION FICHELGEbirge</b> .....	<b>16</b>
Raumwohlfstand.....	17
<b>Unsere Aufgabe: Leerstände zu Freiräumen entwickeln</b> .....	<b>17</b>
Raumpool und Nutzerpool .....	19
Raum erobern! - Moderierte Objektbegehungen .....	20
Bildet Banden! Zusammen ist man weniger allein! – Kooperation und Vernetzung auch als internes Arbeitsprinzip .....	22
<b>VIELE LOSE FÄDEN</b> .....	<b>23</b>
Die Papiermühle in Bad Alexandersbad.....	24
Wie ein Pedall zurück nach Bad Berneck kam .....	24
Moderierte Objektbegehung in Marktredwitz .....	25
Die Schaltzentrale in Bad Berneck .....	28
Kreativ. Bustour nach Wunsiedel .....	30
<b>Schlusswort</b> .....	<b>32</b>
Die AutorInnen .....	32
Literaturverzeichnis zum Weiterlesen .....	36
<b>Impressum</b> .....	<b>38</b>

## Wie alles begann

### Vorwort - Ronald Ledermüller

In einer stürmischen Februarnacht des Jahres 2015 - ich hatte meinen zweiten Arbeitstag als Regionalmanager im Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge – besuchte ich einen Vortrag auf Einladung der Künstlerkolonie Fichtelgebirge in Bad Berneck: „LEERSTAND ALS CHANCE“

Stefanie Raab aus Berlin berichtete von erfolgreichem Leerstandsmanagement durch eine enge Kooperation zwischen Eigentümern, Nutzungsinteressenten und einer vermittelnden Instanz, der Zwischennutzungsagentur, die als Intermediär zwischen den kreativen Zwischennutzern und den Raumgebern tätig ist.

Das Kleine Rathaus platzte aus allen Nähten, es waren mehr Teilnehmer gekommen als der Raum zu fassen vermochte. Auf dem Heimweg dachte ich: „Das könnte im Fichtelgebirge auch funktionieren“. Schließlich hat meine geliebte Heimat mit Porzellan, Glas, Stein, Holz und Metallverarbeitung eine fast 200 Jahre lange Tradition in Branchen, die seit jeher auch auf Kreativität angewiesen sind, und mehrere Fachschulen für Kreative, die mittlerweile junge Leute aus der ganzen Welt anlocken.

Ich begann, Netzwerke zu schmieden, Verbündete zu suchen, und schließlich erfolgte – als Kooperation der drei Städte Wunsiedel, Selb und Marktredwitz – die Einladung von Frau Raab zum Vortrag in die Fichtelgebirgshalle in Wunsiedel. Im Anschluss fanden drei Workshops in den drei Städten statt, bei denen die Raumpotenziale vor Ort und die Möglichkeiten zur Kooperation ausgelotet wurden.

Viel Überzeugungsarbeit war notwendig, sowohl vor Ort als auch in München. Aber schließlich gelang es und Anfang 2016 konnten wir starten.

Mit einem gemeinsamen Suchprozess voller Überraschungen, unerwarteter Ereignisse, einem neuen Blick auf das Fichtelgebirge und ein paar ganz veritablen ersten Projekterfolgen.



Abbildung 2  
Ronald Ledermüller auf dem Workshop „Kreativwirtschaft im Leerstand“ am 19. Juni 2015 im JAM-Haus der Generationen in Selb © coopolis 2015.



Abbildung 3 - 4  
Stefanie Raab beim Vortrag „Leerstand als Chance“ am 19. Mai 2015 in der Fichtelgebirgshalle in Wunsiedel © coopolis 2015.



Abbildung 5 - 6  
Workshop „Kreativwirtschaft im Leerstand“ am 17. Juni 2015 in Selb © coopolis 2015.



## Einführung



**Abbildung 6**  
Leerstände im Fichtelgebirge. Werkbank  
in der Rosenthal Designwerkstatt in Selb  
© coopolis 2017.

### Liebe Leserin, lieber Leser

#### *Einführung – Stefanie Raab*

Für uns PlanerInnen ist der „leere Raum“ eines der spannendsten Themen: Denn wir sehen nicht „nichts“, ganz im Gegenteil: Die Leere ist für uns ein Spiegel unserer Zeit, sie erzählt eine Geschichte von Vergangenen und von noch nicht gedachten Zukünften. Das „Nicht mehr - Noch nicht<sup>1</sup>“ - für uns ein Schlüsselmoment an der Wegscheide, der uns immer wieder neugierig werden lässt auf das, was kommt. Und auf die, die da kommen. Und das geht vielen Kreativen so. Menschen, die Potenziale erkennen. Die Dornröschenschlösser wachküssen. Und sich dabei manchmal auch eine blutige Lippe holen.

Als wir 2015 ins Fichtelgebirge aufbrachen, sprachen die Leere in den Erdgeschosszonen und die Lücken in der Gewerbelandschaft vor allem vom Stillstand und Verfall der Region. Nur vereinzelt flüsterte es uns vom Aufbruch und den Chancen, die diese Region in sich trägt. Dieses Potenzial der Leere haben wir gemeinsam mit lokalen Akteuren, einem bunten, ideenreichen Haufen Kreativer - und gemeinsam mit einer ganzen Menge fortschrittlich denkender, aufgeschlossener kommunaler Akteure, Unternehmen und Eigentümer

ausgetestet - manchmal nur kurzfristig, manchmal für ein ganzes weiteres Leben. In immer neuen kooperativen Formaten durften wir dazu beitragen, diese Leere mit Leben zu füllen - und haben dabei viel gelernt. Dieses erworbene Wissen wollen wir in die Region zurückgeben, in der wir es erworben haben. Und uns so bei allen bedanken, die dazu beigetragen haben, es zu generieren.

#### **Das Handbuch hat zwei Teile:**

Im ersten Teil setzen wir die Brille der Fachleute auf und strukturieren das Thema Raumwohlstandmanagement in die einzelnen Bausteine, die zusammenwirken müssen, damit es vor Ort funktioniert. Klingt kompliziert, ist aber ganz simpel, bei genauerem Hinsehen: Einfach zusammenarbeiten. Sich keinen Kopf um Konkurrenzen machen, uneitel und in Kooperation die Region rocken. Und bloß nicht langweilen. Das macht zudem noch Spaß. Ist allerdings harte Arbeit, und davon nicht wenig. Aber das kennen wir Kreativen ja: Hart arbeiten - und trotzdem eine Menge Spaß haben.

Im zweiten Teil erzählen wir von unseren Erfahrungen - In Form eines bunten Blumenstraußes kleiner Geschichten. Vieles lief schon ganz gut, einiges braucht noch ein wenig zum Weiterwachsen. Also: Wir wünschen viel Spaß beim Lesen - und hoffentlich keine Langeweile.

1 NICHT-MEHR | NOCH-NICHT (D 2004, Daniel Kunle und Holger Lainger) - Titel des gleichnamigen Films zum Thema, Trailer siehe <http://www.onlinefilm.org/-/film/38012>

## Was war - und wer kommt

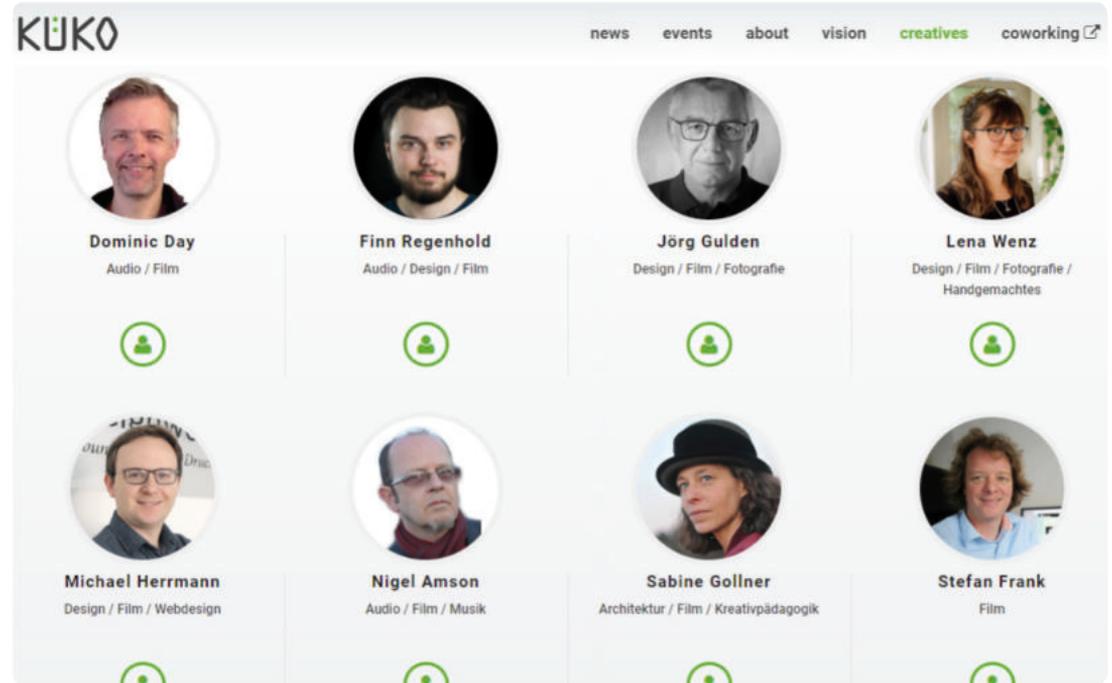


Abbildung 8  
Screenshot: KÜKO - Webseite  
(Übersicht Kreativschaffende).

### *Einführung – Sabine Gollner Architektin und Mediengestalterin*

Wenn wir gefragt werden, was das Ziel der Künstlerkolonie Fichtelgebirge ist, geht es uns immer darum, dass mehr Menschen in die Region ziehen und langfristig dann auch bleiben. Dieses Ziel liegt jedem Projekt zugrunde, das wir mit der KÜKO machen oder durch das KÜKO Netzwerk unterstützen.

So auch das Projekt FreiRaumLeben Fichtelgebirge: Als dieses Projekt schon vor vielen Jahren im KÜKO Strukturplan ‚Vision 2020‘ anskizziert wurde, definierten wir die Zielgruppe für Leerstandsvermittlung im ländlichen Raum als ‚urbane Kreative‘.

Aus eigener Erfahrung kennen wir die Thematik: als Städter mit kleinen Kindern wurde es meinem Partner Nigel Amson und mir in der Großstadt zu eng,

und wir suchten Alternativen auf dem Land. Im Fichtelgebirge wurden wir fündig. Nicht nur sind die Mieten und die Immobilienpreise hier günstiger als in den Metropolen, auch die Lebensqualität ist hoch, und die Wege sind kurz. Anderen städtischen Kreativschaffenden geht es ähnlich. Sie haben Geschäftsideen, die sie in den Metropolen nur schwer ausprobieren können, gerade im produzierenden Bereich. Sie können sich kein Atelier zusätzlich zum Wohnraum mehr leisten, werden durch steigende Lebenshaltungskosten aus ihrem Umfeld verdrängt.

Diese Kolleginnen und Kollegen haben für die Region viel zu bieten: Sie sind unternehmerische Menschen, oft Trendsetter und Impulsgeber, haben Gemeinwohl und gemeinschaftliches Arbeiten im Blick, bringen frische Ideen und eigene Netzwerke mit sich. Deshalb war diese Gruppe der ‚urbanen Kreativen‘ ein wichtiger Fokus des Modellprojekts.

Innerhalb dieser hat sich die Gruppe der „Rückkehrer“ als besonders wertvoll herauskristallisiert. Sie kombinieren ihre vorhandenen lokalen Erfahrungswerte mit neuem Wissen und Fähigkeiten, die sie zurückbringen. Sie fungieren als eine wichtige Brücke zwischen Einheimischen und den städtischen Kollegen. Beispielweise der zurückgekehrte Motion Designer Claus Pedall, der trotz seines Umzugs ins neu erworbene Haus in der Region weiterhin seine Kunden in München bedient.

Ganz entscheidend war es jedoch, die lokale Szene der Kreativschaffenden einzubeziehen und zu fördern, ihnen zu helfen, sich zu professionalisieren. So wie die Yoga Lehrerin Sonja Frederking aus Gesees, die ihre Klassenstärke mehr als verdoppelt hat, seitdem sie sich ‚getraut hat‘, ihre Kurse in der 2017 eröffneten Schaltzentrale zu halten. Dafür brauchte es einfühlsames Coaching und betriebswirtschaftliche Beratung– es geht bei Leerstandsbelegung ja nicht nur um Gebäude, sondern besonders um die Menschen.

In jeder Region gibt es kreative Menschen, die selbst initiierte Projekte vorantreiben, sogenannte Raumpioniere, die Gebäude gestalten und ihnen neues Leben einhauchen. Oft sind sie nur wenig sichtbar. Im Fichtelgebirge ist es ein großer Vorteil, dass die bottom-up Initiative KÜKO (mit inzwischen weit über 100 Mitgliedern) viele Akteure bereits vernetzt und eine Plattform für sie zur Verfügung stellt<sup>2</sup>.

Das hilft auch, unternehmerische Ziele zu erreichen. Neuankömmlinge finden diese Plattform rasch und nutzen sie gern zu ihrem Vorteil.

Das Projekt FreiRaumLeben Fichtelgebirge hat etliche UnternehmerInnen ein Stück weit in ihrer Entwicklung begleitet und ihnen über das Netzwerk KÜKO die Gelegenheit gegeben, sich miteinander zu verknüpfen.

Die Einbettung der Ankömmlinge erhöht ihre Erfolgchancen. In einem Modellprojekt muss es erlaubt sein, ergebnisoffen zu arbeiten. Es ist erforderlich zu experimentieren und neue Dinge auszuprobieren.

Dies trägt natürlich ein gewisses Risiko mit sich, aber das muss in Kauf genommen werden, wenn neue Ideen generiert werden sollen. Ein ausprobiertes Weg kann durchaus mal ‚in einer Sackgasse‘ landen, aber dies ist nie verschwendete Zeit, sondern verstärkt die Erfahrungswerte und das Gelernte um das Vielfache.

Ich möchte in diesem Sinne den Mitarbeitern der Regionalmanagements in Wunsiedel, Fichtelgebirge und Bayreuth für ihre Aufgeschlossenheit danken sowie allen anderen Projektbeteiligten in den verschiedenen Kommunen, dass sie mit uns Dinge ausprobiert haben und wir gemeinsam viel gelernt haben.

Ich wünsche allen Folgeprojekten, ganz besonders dem ‚Spin-Off‘ ‚Freiraum für Macher‘ weiterhin viel Erfolg – unkonventionelle Aktionen in München in der U-Bahn und in öffentlichen Räumen sind genau die Art von Öffentlichkeitsarbeit, die das Image der Region fördern und neue Leute anziehen können.

Und dass sich ein bekannter Maler wie der Münchner Kunstpreisträger Cäsar W. Radetzky nach einer Zwischenstation in Berlin jetzt in Selb ansiedelt und sich ein Wohnhaus zum Atelier umgestaltet, weil er „gehört hat“, dass es im Fichtelgebirge gute Konditionen gibt“, aber nicht genau sagen kann, woher er das weiß, ist zukunftsweisend und genau im Sinne der Beteiligten an den Projekten, die das Fichtelgebirge als Standort bewerben.

---

2 <https://kueko-fichtelgebirge.de/kreative/>

## Klauen erlaubt! Trockenes Fachwissen als Grundlage zum Nachmachen



Abbildung 9 - 10

Leerstände in Marktredwitz,  
beispielhaft für die ganze Region  
© coopolis 2017.

### LEERSTAND IM LÄNDLICHEN RAUM

#### Was ist Leerstand? – Formen und Differenzierung

Als Leerstand werden grundsätzlich ungenutzte, nur teilweise genutzte oder aktuell nicht vermietete Gebäude oder Flächen in öffentlichem oder privatem Eigentum bezeichnet. Leerstand tritt in verschiedenen Formen auf und wird unterschieden nach konjunkturellem, strukturellem und spekulativem Leerstand.

Konjunktureller Leerstand entsteht aus Schwankungen in der Nachfrage nach Gebäuden, resultierend aus der wirtschaftlichen Entwicklung: Die Nachfrage sinkt in Zeiten der Rezession und steigt zur Hochkonjunktur. Der Ausgleich erfolgt nicht zeitgleich, sondern oftmals versetzt, denn in beiden Fällen geht die Veränderung der Nachfrage der Anpassung des Angebots (durch Neubau oder Flächenentwicklung) voraus. Diese Art von Leerstand wird auch als Fluktuationsleerstand bezeichnet.

Struktureller Leerstand umfasst längerfristige Leerstände, die unabhängig von der konjunkturellen Lage auftreten und nicht zum marktüblichen Preis verwertet werden können. Hierunter fallen auch die sogenannten Schrottimmobilien,

deren Flächen aufgrund fehlender Instandhaltungs-Investitionen und fortschreitendem baulichen Verfall nicht mehr für eine kurzfristige Vermietung zur Verfügung stehen.

Als dritte Form des Leerstands existiert der spekulative Leerstand, bei dem leerstehende Gebäudeflächen trotz bestehender Nachfrage nicht vermietet oder verkauft werden, da die zukünftige Renditeerwartungen über dem aktuellen Marktpreis liegen. Dieser Leerstand tritt vor allem in den großstädtischen Ballungsgebieten auf. Aber auch im ländlichen Raum kann aufgrund unrealistischer Mieterwartungen der Eigentümer, bei der Gruppe der Amateurvermieter teilweise auch aus Unwissenheit unbeabsichtigt, spekulativer Leerstand auftreten. Hier entsteht ein Bedarf für die „Eigentümerberatung“.

#### Warum tritt Leerstand auf? – Ursachen und Herausforderungen

Leerstand ist ein Thema, das nahezu alle Siedungsräume außerhalb der Ballungszentren der Großstädte betrifft. Neben den kaum sichtbaren konjunkturellen Schwankungen im Leerstandsbereich treten längerfristige Leerstände oft aufgrund aktueller gesellschaftlicher Entwicklungen und Rahmenbedingungen auf.



## Demographischer Wandel

Leerstehende Immobilien gelten als eine der sichtbarsten Konsequenzen des demographischen Wandels, besonders in dünn besiedelten, ländlich geprägten Regionen. Während Regionen im Umland leistungsstarker Zentren von Wanderungsgewinnen und Suburbanisierungseffekten profitieren, sind ländlich-periphere Regionen durch selektive Abwanderung sowie Alterung der Bevölkerung in der Regel besonders stark betroffen (vgl. Chilla et al 2008: 262).

Die generelle Alterung der Gesellschaft bei gleichzeitigem Wegzug jüngerer Bevölkerungsgruppen, die es aufgrund besserer Ausbildungsmöglichkeiten, Arbeitsmarktperspektiven und eines vielfältiger ausgeprägten kulturellen Angebots in die größeren Ballungsräume zieht, führt zu immer größeren Lücken in der Nachnutzung von Gebäuden. Folgen sind sinkende Haushaltszahlen und ein Rückgang der Kaufkraft.

Besonders Nordbayern sieht sich perspektivisch starken Schrumpfungsprozessen ausgesetzt. Nach den Ergebnissen der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik wird die Einwohnerzahl Gesamtbayerns im Jahr 2035 zwar bei 13,53 Millionen und damit um rund 689.000 höher liegen als Ende des Jahres 2015 (12,84 Mio.),

was einem Plus von 5,4% gegenüber dem heutigen Stand entspricht.

Die demografische Entwicklung verläuft regional jedoch sehr ungleich: Während Oberbayern mit einer Bevölkerungszunahme von 11,5% binnen 20 Jahren rechnen kann, ist in den nord- und ostbayrischen Gebieten ein Rückgang zu erwarten: Besonders Oberfranken (-5,1%) und Unterfranken (-2,6%) müssen sich auf teils erhebliche Bevölkerungsverluste einstellen. Gleichzeitig steigt das Durchschnittsalter der Bevölkerung in den kommenden 20 Jahren bayernweit um rund 2,5 auf 46,1 Jahre.

Eine noch dramatischere Entwicklung lieferten die Prognosen fünf Jahre zuvor, als man dem Land Bayern insgesamt eine ausgeglichene Bevölkerungsentwicklung vorausberechnete.

Die Karte der kreisfreien Städte und Landkreise zeigte deutlich stärkere Schrumpfungstendenzen, von denen nur die städtischen Ballungsregionen in und um München herum, Regensburg, Ingolstadt, Würzburg, Bayreuth, Passau, Ulm sowie die Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen und dem Allgäu ausgenommen erschienen (Siehe Seite 10 - 11).

Abbildung 11 - 12

Ein Beispiel für erfolgreiches Leerstandsmanagement: Die Zwischennutzung als Bürgerwerkstatt während der Bürgerbeteiligung für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept führte zur dauerhaften Wiederbelebung eines Ladengeschäfts am Bad Bernercker Marktplatz als Tourist Information © coopolis und Tourist-Information.

## Prognoseberechnungen zur Demographischen Entwicklung in Bayern und Franken 2015-2035 und 2010-2030 im Vergleich

Abbildung 13 - 14

Prognoseberechnungen zur Demographischen Entwicklung in Bayern und Franken. An diesem Vergleich zeigt sich, dass die Großstädte kaum noch stärker wachsen können (quasi „voll“ sind) und dort die Preise so ansteigen werden, dass ein Trend zur Suburbanisierung und Abwanderung in Richtung des Umlandes zu erwarten ist. Dies wiederum ist auch eine Chance für den ländlichen Raum, die es zu nutzen gilt!



Veränderung 2035 gegenüber 2015 in Prozent		Häufigkeit
<span style="color: blue;">■</span>	unter -7,5 „stark abnehmend“	6
<span style="color: lightblue;">■</span>	-7,5 bis unter -2,5 „abnehmend“	17
<span style="color: yellow;">■</span>	-2,5 bis unter 2,5 „stabil“	20
<span style="color: orange;">■</span>	2,5 bis unter 7,5 „zunehmend“	27
<span style="color: darkorange;">■</span>	7,5 bis unter 12,5 „stark zunehmend“	18
<span style="color: red;">■</span>	12,5 oder mehr „sehr stark zunehmend“	8

Minimum: Lkr Wunsiedel i.Fichtelgebirge -15,2 %  
 Maximum: Lkr Dachau +17,2 %  
**Bayern: +5,4 %**



Veränderung 2030 gegenüber 2010  
in Prozent

Veränderung 2030 gegenüber 2010 in Prozent	Häufigkeit
bis unter -7,5 „stark abnehmend“	22
-7,5 bis unter -2,5 „abnehmend“	26
-2,5 bis unter 2,5 „stabil“	26
2,5 bis unter 7,5 „zunehmend“	14
7,5 oder mehr „stark zunehmend“	8

Größte Abnahme: Lkr Wunsiedel i. Fichtelgebirge -20,2 %

Größte Zunahme: Lkr München 13,9 %

Bayern: 0,0 %

[https://www.wochenblatt.de/media/2017/09/20/bevoelkerungsentwicklung\\_201709202252\\_full.png](https://www.wochenblatt.de/media/2017/09/20/bevoelkerungsentwicklung_201709202252_full.png)

## Strukturwandel

Nicht nur die selektive Abwanderung und die Alterung der Bevölkerung sind Ursachen für das Auftreten von Leerständen im ländlichen Raum. Oftmals trägt auch der ökonomische Strukturwandel dazu bei. Dieser beinhaltet neben dem Arbeitsplatzabbau und einer generellen Reduktion der Beschäftigungsverhältnisse in den Betrieben auch eine Veränderung im Konsumverhalten, im Angebots- und Nachfrageverhältnis, der Herausbildung neuer Angebotstypen und damit verbundener Veränderungen in den Immobilienanforderungen. Sichtbar werden die Folgen des Strukturwandels vor allem im Bereich der Gewerbeimmobilien und Ladenlokale in den Ortskernen.

Begonnen hat dies mit der einsetzenden Motorisierung der Gesellschaft und Verbreitung des PKW in den Privathaushalten, setzte sich fort mit der Entstehung von Fachmärkten und Discounterfilialen „auf der grünen Wiese“ am Ortsrand und erreicht heutzutage eine neue Welle mit dem zunehmenden Online-Handel (Chilla & Neufeld 2015). Im Verbraucherverhalten zeigt sich dies auch in den sogenannten „Kopplungseffekten“ (Wölfel 2015, S.11): Um Geld und Zeitressourcen zu sparen, neigen immer mehr Menschen dazu, ihre Einkäufe an einem Ort zu erledigen. Schnelle und einfache Wege zum Einkaufen werden dabei bevorzugt: Sei es durch günstige Anfahrtswege oder durch wenige Klicks auf den Webseiten der Internetmarktplätze und Onlinekaufhäuser.

Besonders der kleinteilige Einzelhandel im ländlichen Raum ist betroffen: Die gestiegene Konkurrenz bei gleichzeitig sinkender Kaufkraft und schrumpfenden Kundenzahlen im Einzugsgebiet führen insbesondere im Bereich des inhabergeführten Einzelhandels reihenweise zu Geschäftsaufgaben. Verdeutlichen lässt sich dies auch, wenn man zwei bundesweite Entwicklungen gegenüberstellt:

Zum einen hat die Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandels in den letzten Jahren stetig zugenommen. Diese ist vorwiegend in den großflächigen Einkaufszentren, Fachmärkten, Großdiscountern oder den Expansionen von Filialen und Firmenketten in innerstädtischen und außerhalb der Ortslagen angesiedelten Malls entstanden. Zum anderen ist der Anteil der privaten Konsumausgaben im Einzelhandel kontinuierlich zurückgegangen. Dies liegt einerseits an den gestiegenen Wohn- und Energiekosten. Andererseits geben die Haushalte das zur Verfügung stehende Geld anteilmäßig immer mehr in den Bereichen Gesundheit, Freizeit und Tourismus aus. Beide Entwicklungen schlagen sich auch im regionalen Immobilienmarkt nieder. Hier führen neue Angebotstypen, Arbeitsplatzabbau, Rückgang der Kaufkraft und sinkende Haushaltszahlen zum Rückgang der Immobilienpreise. Ausbleibende Nachfrage führt zu fehlenden Anreizen für Investitionen in Wohn- und Gewerbeimmobilien und zu Leerständen. Folgen sind eine vernachlässigte Bausubstanz und das verstärkte Auftreten von sogenannten Problemimmobilien, was sich insgesamt negativ auf das Ortsbild auswirkt.

Abbildung 15 - 16

Entwicklung der Verkaufsfläche im Einzelhandel (links) und Anteil der privaten Konsumausgaben (rechts) im Einzelhandel (Stadt-BauKulturNRW 2016, S.9,11).

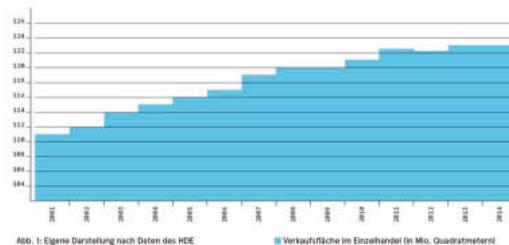
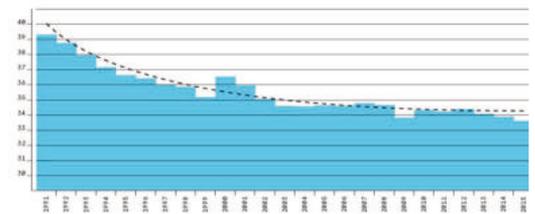


Abb. 1: Eigene Darstellung nach Daten des HDE

Verkaufsfläche im Einzelhandel (in Mio. Quadratmetern)





**Abbildung 17**  
Zirkuläre Abwärtsspirale der Folgen dauerhafter Leerstände: (eigene Darstellung nach Miosga 2011).

### Neubau vs. Nachnutzung

Die beiden großen gesellschaftlichen Wandlungsprozesse demographischer Wandel und Strukturwandel haben den Leerstand in ländlichen Räumen begünstigt. Um jüngere Bevölkerungsgruppen und die Kaufkraft zu halten, haben viele Gemeinden und Kommunen als Gegensteuerung die Ausweisung von Neubauflächen erhöht. Hierdurch können zwar viele Gemeinden „am Leben gehalten werden“, es stellen sich aber große planerische Herausforderungen, die Siedlungsstrukturen und funktionalen Zusammenhänge der Orte zu erhalten. Die Ausweisung von kostengünstigem, zum Teil bereits erschlossenem Bauland erschwert die Nachnutzungsbemühungen von leerstehenden Bestandsobjekten im Innenbereich.

Während vielerorts die Neubaugebiete wachsen, kommt die Erneuerung der Zentren zum Erliegen: Baugenehmigungen werden für die Randlagen erteilt, Sanierungsvorhaben in den Ortskernen werden kaum bis gar nicht durchgeführt (Auer 2015). Neben den hohen Infrastrukturkosten welche die zunehmende Zersiedelung der Landschaft mit sich bringt, widerspricht dieses Vorgehen auch den Zielen des Bayerischen Staatsregierung: „Ziel der Bayerischen Staatsregierung ist es, den Flächenverbrauch im Freistaat deutlich und dauerhaft zu senken. Langfristig ist eine Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch anzustreben (Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie 2013).“<sup>3</sup>

Auch diesen Teufelskreis gilt es zu durchbrechen, um die Kernorte zu stärken.

<sup>3</sup> Quelle: <http://www.stmuv.bayern.de/themen/boden/flaechensparen/index.htm>

## DER STRATEGISCHE ANSATZ

### Zielgruppe Kreativwirtschaft

Die grundlegende Strategie für das Kreative Leerstandsmanagement ist, die Leerstandsproblematik mit einer spezifischen, mobilen Zielgruppe, der Kreativwirtschaft, zu verknüpfen. Viele Akteure aus der Kreativwirtschaft könnten sich aktuell aufgrund der in den Metropolen stark ansteigenden Mieten bei entsprechenden Raum- und Netzwerksangeboten ein Übersiedeln oder Zurückkehren in den ländlichen Raum vorstellen.

Diese Grundannahme wurde durch die im Fichtelgebirge in den vergangenen Jahren neu angekommenen Kreativen aus den Metropolen und inzwischen auch durch die Nutzeranfragen im Projekt FreiRaumLeben Fichtelgebirge bestätigt. Selbstverständlich sollen auch alle anderen raumsuchenden Akteure bedient werden. Jedoch hat sich die Fokussierung auf eine bestimmte Zielgruppe als ausgesprochen förderlich für das Projekt erwiesen.

So wird modellhaft ein Projekt mit großer Strahlkraft entwickelt, das auf neuartige Weise verschiedene aktuelle Themenstellungen verbindet. Hierdurch kann eine deutlich höhere Wirkung erzielt werden als die bislang im Themenfeld „Leerstandsmanagement“ unternommenen Versuche zur Verbesserung des strukturellen Problems.

### Warum Kultur- und Kreativwirtschaft?

Die Frage beantwortet das Bundeswirtschaftsministerium umfassend in seiner Branchenskizze, welche wir hier aus folgender Quelle zitieren: <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Artikel/Branchenfokus/Wirtschaft/branchenfokus-kultur-und-kreativwirtschaft.html>

## Branchenskizze

Die schöpferischen und gestaltenden Menschen sind die Basis der Kultur- und Kreativwirtschaft: Autoren, Filmemacher, Musiker, bildende und darstellende Künstlerinnen und Künstler, Architekten, Designer und die Entwickler von Computerspielen schaffen künstlerische Qualität, kulturelle Vielfalt, kreative Erneuerung und stehen zugleich für die wirtschaftliche Dynamik einer auf Wissen und Innovation basierenden Ökonomie.

Die Kultur- und Kreativwirtschaft wird insbesondere von Freiberuflern sowie von Klein- und Kleinstbetrieben geprägt. Sie sind überwiegend erwerbswirtschaftlich orientiert - also nicht primär im öffentlichen (Museen, Theater, Orchester in öffentlicher Trägerschaft) oder zivilgesellschaftlichem Sektor (Kultur-, Kunstvereine, Stiftungen, etc.) - und beschäftigen sich mit der Schaffung, Produktion, Verteilung und/oder medialen Verbreitung von kulturellen oder kreativen Gütern und Dienstleistungen.

### Branche mit Zukunft

Seit Ende der 1980er Jahre entwickelte sich die Kultur- und Kreativwirtschaft zu einem der dynamischsten Wirtschaftszweige der Weltwirtschaft. Ihr Beitrag zur volkswirtschaftlichen Gesamtleistung (Bruttowertschöpfung) in Deutschland betrug im Jahr 2017 102,4 Milliarden Euro (3,1 Prozent).

Damit übertrifft die Kultur- und Kreativwirtschaft in Sachen Wertschöpfung inzwischen andere wichtige Branchen wie die chemische Industrie, die Energieversorger oder aber die Finanzdienstleister. Nur die Automobilindustrie erzielt mit aktuell 154,1 Milliarden Euro eine deutlich höhere Bruttowertschöpfung.

## Wirtschafts- und Standortfaktor

Kultur- und Künstlerförderung ist zugleich auch Wirtschaftsförderung. Längst gilt das kulturelle Umfeld einer Region oder Kommune als entscheidender Standortfaktor bei der Ansiedlung von Unternehmen. Länder und Kommunen erkennen zunehmend die Bedeutung der Kultur- und Kreativwirtschaft und richten Anlaufstellen für die Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft ein.

## Querschnittsbranche zwischen Tradition und Moderne

Die Kultur- und Kreativwirtschaft verbindet traditionelle Wirtschaftsbereiche, neue Technologien und moderne Informations- und Kommunikationsformen. Insbesondere die Software-/Games-Industrie zeigt durch die Vernetzung der verschiedenen kulturellen Sparten wie Film, Video, Musik, Text oder auch Animation das besondere Potential der Kultur- und Kreativwirtschaft.

## Initiative Kultur- und Kreativwirtschaft

Vor diesem Hintergrund hat die Bundesregierung die Initiative Kultur- und Kreativwirtschaft ins Leben gerufen. Ihr zentrales Ziel ist es, diesem Wirtschaftsbereich positive Zukunftsperspektiven zu erschließen.

Dabei sollen sowohl die Wettbewerbsfähigkeit gestärkt als auch Arbeitsplatzpotenzial noch weiter ausgeschöpft und entwickelt werden. Darüber hinaus sollen die Erwerbchancen innovativer kleiner Kulturbetriebe sowie freischaffender Künstlerinnen und Künstler verbessert werden.

Das Portal [www.kultur-kreativ-wirtschaft.de](http://www.kultur-kreativ-wirtschaft.de) stellt die Ziele und Maßnahmen der Initiative vor, beschreibt die Teilbranchen der Kultur- und Kreativwirtschaft und bietet Informationen für Gründerinnen, Gründer, Selbständige und Unternehmen, die in der Kultur- und Kreativwirtschaft tätig sind.

## Eckdaten

Die Kultur- und Kreativwirtschaft bringt nicht nur bedeutende kulturelle und kreative Produkte und Dienstleistungen hervor. Sie ist auch volkswirtschaftlich von erheblicher Bedeutung.

Die Branche erzielte im Jahr 2017 eine Bruttowertschöpfung von schätzungsweise 102,4 Milliarden Euro (+ 2,0% gegenüber 2016) und einen Umsatz von 158,6 Milliarden Euro (- 0,1% gegenüber 2016). Über 254.500 Unternehmen mit über 1,1 Millionen Kernerwerbstätigen sind in der Kultur- und Kreativwirtschaft tätig. Die Quote der Selbständigen ist mit 22% außergewöhnlich hoch.



Abbildung 18

Die Teilmärkte der Kultur- und Kreativwirtschaft © Bundesministerium für Wirtschaft und Energie 2009.

## KREATIVREGION FICHELGEBIRGE

Kreativität gehört zum Fichtelgebirge wie der Granit, der Wald und die fränkischen Klöße. Industrie und Handwerk mit den Schwerpunkten Porzellan, Glas, Textil, Metall und Stein prägten mehrere hundert Jahre die Wirtschaft im Fichtelgebirge. Kreativität ist in diesen Branchen nicht wegzudenken.

Unternehmen und Unternehmer wie Rosenthal waren Vorreiter in Sachen Industrie- und Produktdesign. Walther Gropius und Morandini verwirklichten in diesem Umfeld in Selb wegweisende Architektur des 20. Jahrhunderts. Diese Tradition hat ihre Spuren hinterlassen und lebt bis heute fort.

In einer Vielzahl traditioneller und junger Kreativunternehmerinnen und -unternehmer und Fachschulen von Weltruf. Wussten Sie, dass mehr als die Hälfte aller Designer die weltweit in der Automobilindustrie tätig sind, ihre Ausbildung in Selb im Fichtelgebirge gemacht haben? Dass peppige Häkelmützen aus Münchberg die Köpfe der Internetcommunity weltweit wärmen? Oder dass Steinhandwerker aus ganz Europa ihre uralte Handwerkstradition mit moderner Technik und Design in Wunsiedel zusammenbringen?

*(<http://freiraumleben-fichtelgebirge.de/fichtelgebirge/kreativregion-fichtelgebirge/>)*

Eine ganze Reihe an Ausbildungsstätten der Kreativwirtschaft ist hier angesiedelt: So zum Beispiel die Staatliche Fachschule für Produktdesign in Selb, die Staatliche Fachschule für Textil Münchberg-Naila, das Europäisches Fortbildungszentrum für das Steinmetz- und Steinbildhauerhandwerk in Wunsiedel, die IT-Fachschule in Wiesau.

Und auch an den staatlichen Hochschulen, der Universität Bayreuth und der Fachhochschule in Hof lassen sich Dinge erlernen, die Grundlage sind für eine Karriere in der Kultur- und Kreativwirtschaft.

So liegt eine weitere Chance darin, den in der Region lebenden jungen Menschen die Möglichkeit des Verbleibens in der Region nach abgeschlossener Ausbildung zu offerieren: Aktuell haben die meisten der gut ausgebildeten Absolventen die Vorstellung, für ihre nächsten Karriereschritte die Region verlassen zu müssen. Das Projekt hat deshalb Filme produziert, die Mut machen, zu bleiben und die Akteure zeigen, die diese Chance bereits ergriffen haben.

Im Fichtelgebirge haben sich die lokalen Akteure der Branche bereits zu einem gut funktionierenden Netzwerk zusammengeschlossen. *„Die Künstlerkolonie Fichtelgebirge (KüKo) hat eine Vision für die Region. Wir sind überzeugt, dass unsere Mitglieder und Förderer echten positiven Wandel durch wirtschaftlich-kulturelle Aktivitäten bewirken können.“* (<https://kueko-fichtelgebirge.de/about/>)

In enger Kooperation wurden die lokalen Raumpotenziale dieser Zielgruppe zugänglich gemacht. Das Netzwerk akquirierte Nutzungsinteressenten für die moderierten Begehungsformate, und erprobte die angebotenen Raumpotenziale durch temporäre Nutzungen, die sich in vielen Fällen zu dauerhaften Kooperationen zwischen Eigentümern und Nutzern entwickelten.

## Unsere Aufgabe: Leerstände zu Freiräumen entwickeln

### Raumwohlstand

Was für die Kommunen Oberfrankens ein „Leerstandsproblem“ ist, erscheint dem kreativen Urbaniten als „Raumwohlstand“ – die Thematik positiv umzudeuten und die Stärken der Region nach vorne zu stellen, war für die Projektkommunikation wesentlich.

Hinter diesem Ansatz der Öffentlichkeitsarbeit wird die grundsätzliche Ausrichtung des Projektes sichtbar: Von der Defizitorientierung zur Potenzialorientierung! Anstatt weiterhin über die strukturellen Defizite der Region zu jammern, werden die Potenziale kommuniziert, die einfach auch tatsächlich vorhanden sind, den regionalen Akteuren jedoch manchmal etwas aus dem Bewusstsein geraten.

Gerade in Oberfranken gibt es eine aus der weit verbreiteten Bescheidenheit heraus entwickelte kollektive Bewusstseinshaltung, die die eigenen Qualitäten oft etwas in den Schatten stellt und recht kritisch beim Blick auf die Defizite verharrt. Es war ein hartes Stück Arbeit, hier immer wieder Mut zu machen, eine andere, positive Perspektive auf die eigene Region einzunehmen. Und hier gibt es - immer wieder neu - noch viel zu tun.

Denn die leerstehenden Räume werden von den regionalen Eigentümern und den Vertretern vieler Kommunen bis heute oft als sichtbares Zeichen der eigenen Unfähigkeit gedeutet. Entsprechend sind sie nicht gerade erfreut davon, wenn sie auf diese vermeintliche „Schwäche“ angesprochen werden.



- Startseite
- Aktuelles
- Freiraum
- sucht
- Freigeist
- Fichtelgebirge
- Kreativschaffende
- Kernteam
- Kontakt und Partner



## FREIRAUM SUCHT FREIGEIST

Abbildung 19

Screenshot der Webseite des Projektes FreiRaumLeben Fichtelgebirge:  
[www.freiraumleben-fichtelgebirge.de](http://www.freiraumleben-fichtelgebirge.de)

Es muss ein vertrauensvolles Verhältnis zu ihnen aufgebaut werden, bevor eine dauerhafte Wiederinbetriebnahme eines jahrelangen Leerstands tatsächlich glückt. Hier sind in den Kommunen präsenste Kooperationspartner für das Projekt unverzichtbar. Gerade in den kleineren Gemeinden sind es oft die Bürgermeister selbst oder ihre Mitarbeiter, die hier gute Unterstützung leisten können, die Bereitschaft der Eigentümer, ihre Räume zu öffnen und über deren Neubelebung zu verhandeln, zu erhöhen.

Zur Generierung der Informationen über die Räume wurde in mehreren Schritten vorgegangen: Nach einer Leerstandserhebung auf Sicht, in der alle Gebäude erfasst wurden, die auf den ersten Blick leer aussehen, wurden die Daten gemeinsam mit den lokalen Kooperationspartnern verifiziert.

Sodann erfolgte das Einholen weiterer Informationen bei den Eigentümern selbst. Meist erfolgte diese Ansprache durch die lokalen Kooperationspartner, aus den oben geschilderten Gründen: Steht das Gebäude wirklich leer? Wie lange schon? Welche eigenen Vorstellungen gibt es, das Gebäude wieder zu beleben?

Gibt es eine Bereitschaft zu Vermietung oder Verkauf? Mit welchen finanziellen Vorstellungen sind diese verbunden? Es erfolgte im Kernteam die Überprüfung, ob diese Vorstellungen überhaupt realistisch sind. Wenn sich eine einigermaßen realistische Verhandlungsperspektive abzeichnete, wurde möglichst zeitnah eine Nutzungsperspektive offeriert.

Daher wurden auch nie flächendeckend alle Daten für die gesamte Region erhoben: Diese auf den aktuellen Stand zu halten, hätte das Projektbudget verbrannt, ohne dass Folgewirkungen eingetreten wären. Eine auf strahlkräftige Mikrostandorte konzentrierte Strategie wurde umgesetzt, die dann gleich mehrere Objekte, ein kleines Quartier oder einen größeren, prägenden Leerstand umfasste.

Denn die sichtbaren Veränderungsprozesse an einem Standort sind das beste Indiz, dass es sich lohnt, das Thema mutig anzugehen. Und wenn sich herumspricht, dass sich an einem Ort etwas tut, strahlt dies auf weitere Orte in der Umgebung ab, ohne dass das Projekt direkt involviert ist.

**Abbildung 20**

Das Kernteam (v.l.n.r.): Nadja Hochmuth, Wirtschaftsförderung Selb, Jörg Patzig, Bauamt Stadt Selb, Ronald Ledermüller, Regionalmanagement Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge, Sabine Gollner, KüKo Fichtelgebirge, Stefanie Raab, coopolis gmbh, Dominik Hartmann Innenstadtkoordinator Marktredwitz, Cäcilia Scheffler, gKU Winterling Immobilien und Patrick Seltmann, WUN Immobilien KU. © coopolis.



## Raumpool und Nutzerpool

Bei der Projektumsetzung geht es auf der einen Seite um den Aufbau eines „Raumpools“, in dem die vorhandenen Leerstände und ihre aktuellen Gegebenheiten in Bezug auf Nutzungsmöglichkeiten, Größe, Sanierungsbedarfe, erste Preisvorstellungen der Eigentümer, ihre Kontaktdaten etc. wie oben beschrieben erfasst werden.

Das Zusammenstellen dieser Informationen erfolgte fortlaufend durch ein ganzes Netzwerk an Akteuren, das sich im „Kernteam“ regelmäßig über Raumpotenziale und gemeinsam organisierte Formate, die Arbeit vor Ort und fachliche Fragen und Erfahrungen austauschte. Sie hatten Zugriff auf die gesamte Datenbank, und konnten so die „eigenen“, ihnen bekannten Raumpotenziale mit den ebenfalls in der Datenbank erfassten potenziellen Nutzungsideen abgleichen.

Die Generierung des Nutzerpools lag in der gemeinsamen Verantwortung der Projektleitung sowie der beiden in der Beratung kreativer Akteure und deren Geschäftsideen erfahrenen Kernteammitglieder. Die Kontaktaufnahme zu potenziellen Nutzungsinteressenten erfolgte in wenigen Fällen zwar auch über die projekteigene Webseite und die zur Verfügung stehenden analogen Materialien der Öffentlichkeitsarbeit, die meisten Nutzungsanfragen wurden jedoch durch die Netzwerkarbeit in der Region (und außerhalb) durch die persönliche Präsenz und die überzeugende Darstellung des Projektes anlässlich von Vernetzungstreffen, Branchenrunden und ähnlichen Veranstaltungen generiert.

Der Aufbau des Nutzerpools erfolgte in drei Schritten: Zunächst wurden in einem ersten Gespräch oder Telefonat Nutzungsinteressenten, Nutzungsideen, finanzielle Möglichkeiten und Kontaktdaten erfasst.

Sodann wurden die erfassten Nutzer gebeten, die erfassten Daten noch einmal zu überprüfen und ihr Einverständnis mit ihrer Erfassung und Weiterverbreitung innerhalb des Kernteams mittels Unterschrift zuzustimmen. Zum Dritten wurden sie um das Verfassen einer kleinen Konzeptskizze in Bezug auf ihre Nutzungsidee gebeten: Diese war quasi die „Eintrittskarte“ um zu den moderierten Begehungen und anderen Events als Nutzungsinteressent eingeladen zu werden.

Dieses Vorgehen gab uns auch die Möglichkeit, zu überprüfen, ob die Kandidaten, die sich für die Nutzung von Räumen interessierten, aufgrund ihrer Professionalität auf die Dauer auch die damit verbundenen finanziellen Belastungen leisten könnten. So konnten diejenigen, die noch weitere Unterstützung bei der Konzeptentwicklung bedurften, zunächst an andere, Existenzgründungen beratende Institutionen weiter verwiesen werden und diejenigen, die schon belastbare Nutzungsideen mitbrachten, zielgerichtet unterstützt werden.

## Gemeinsame Datenbank aller Projektbeteiligten

Um die vielen Akteure gut einbinden zu können, war es wichtig, eine hoch effiziente technische Lösung im Hintergrund für die schier unüberschaubare Raumvielfalt in der Region und die vielfältigen Verhandlungsprozesse, die zeitgleich durch verschiedene Akteure begleitet werden müssen, bereit zu stellen, damit der „Kunde“ (sowohl der Eigentümer als auch der Nutzungsinteressent) einen transparenten und effektiven Vermittlungsprozess als Produkt bekommt. Diese Datenbank wurde nur als interne Arbeitshilfe durch das Kernteam genutzt, für Eigentümer oder Nutzungsinteressenten war sie aus Datenschutzgründen nicht einsehbar. Beide Pools, Raumpool und Nutzerpool, wurden in dieser gemeinsamen internen Datenbank zusammengestellt.

Für alle am Projekt beteiligten Kommunen und Organisationen entstand hierdurch ein transparenter Überblick über Raumangebote und Nutzungsinteressenten.

Beispielsweise lassen sich schnell die aufgenommenen Leerstände einzelnen Orten zuordnen. Durch eine einfache Verknüpfung und Exportfunktion können jederzeit auch Übersichtskarten einzelner Orte und der aufgenommenen Leerstände generiert werden. Mit Hilfe dieser Datenbank lassen sich Räume und Nutzer direkt miteinander verknüpfen.

Darüber hinaus kann die Datenbank die Dynamik von Vermittlungsprozessen abbilden. So bleiben zum Beispiel Informationen über verschiedene Stadien im Vermittlungsprozess je Immobilie oder je Nutzer überschaubar. Auch Nutzungsinteressenten durchlaufen im Vermittlungsprozess verschiedene Entwicklungsstadien der eigenen Nutzungsidee. Wie oben ausgeführt, musste nach einem Erstgespräch oftmals zunächst mit dem Nutzungsinteressenten ein Konzept zur Raumnutzung erarbeitet werden. Seine aktuellen finanziellen Möglichkeiten und die sich aus dem Geschäftskonzept für die Zukunft ergebenden Einnahmepotenziale mussten einschätzbar werden.

Sodann wurden passende Raumangebote offeriert, deren Detailinformationen aus der Datenbank entnommen und auszugsweise in Postkartenformat ausgedruckt werden konnten. Und schließlich wurden die Vor-Ort-Events mithilfe der Datenbank so vorbereitet, dass die passenden Nutzungsinteressenten auch in die für sie relevanten Leerstände geführt werden konnten.

Die Überwindung der räumlichen Entfernungen zwischen den am Projekt beteiligten Akteuren war nur durch die Nutzung der gemeinsamen internen Datenbank als virtuelles gemeinsames Büro möglich, sie ersetzte aber dennoch nicht die regelmäßigen Erfahrungsaustausche vor Ort.

## Raum erobern! - Moderierte Objektbegehungen

Die Verhandlungsprozesse starten mit moderierten Objektbegehungen. Dieses Alleinstellungsmerkmal unterscheidet das Projekt deutlich vom privatwirtschaftlichen Agieren in der Region. Hierbei werden mehrere Nutzungsinteressenten, auf welche die jeweiligen Raumangebote passen könnten, zur Begehung mehrerer Objekte an einem Mikrostandort eingeladen.

Diese können fußläufig zueinander liegen und sich stadträumlich aufeinander beziehen, zum Beispiel in einer Straße, an einer Kreuzung, oder - bei kleineren Orten - alle im selben Ort. Bei größeren Objekten, welche kleinteiliger genutzt werden können, kann eine moderierte Objektbegehung auch nur dieses eine Objekt umfassen. Schlüsselbotschaft ist, dass die Nutzungsinteressenten, die alle gleichzeitig eingeladen werden, sich als potenzielle Nachbarn und Kooperationspartner betrachten. So wird Konkurrenzdenken vermieden, und das Denken in Kooperationen und Netzwerken gefördert. Das genau ist nämlich das, was die Schwelle, sich letztendlich wirklich für eine Nutzung zu entscheiden, niedrig genug macht, damit erfolgreiches „Matching“ glückt: Das Versprechen: „Du bist nicht allein, es gibt hier auch noch andere (Kreative), die den Sprung in die Region/ in diesen Ort wagen.“

## Regionales Kreativnetzwerk

Ein weiteres Schlüsselement, das das Kreative Leerstandsmanagement deutlich von anderen Leerstandsprojekten unterscheidet und letztendlich zu seinem durchschlagenden Erfolg beiträgt, ist die Vernetzung in der Region. Hier hat die Künstlerkolonie Fichtelgebirge für einen Teil des Projektgebietes (vorwiegend ehrenamtlich) bereits hervorragende Pionierarbeit geleistet. Das Projekt konnte hierdurch gleich zum Projektstart auf ein Netzwerk gut vernetzter und kompetenter „Kreativlotsen“ zurückgreifen, welche Neuankömmlinge in die Region hinein begleiten können.

Sie sorgen für eine erste „Einbettung“ der neu angekommenen Kreativen in das bereits vor Ort vorhandene Netzwerk. Sie organisieren hierzu Netzwerktreffen und koordinieren die gemeinsame Teilnahme an kulturellen Events in der Region. Weitere Leistungen des Netzwerkmanagement, die für ein erfolgreiches Fördern der Kreativen in der Region notwendig sind, ist die Entwicklung/ Förderung einer gemeinsamen Sichtbarkeit<sup>4</sup>, ein auf die Zielgruppe spezialisieretes Qualifizierungs- und Beratungsangebot sowie die Begleitung der Vernetzung mit der lokalen gewerblichen Wirtschaft. Eine weitere Zielgruppe, die aktuell noch sehr standortgebunden auf das Umfeld der regionalen Hochschulen fokussiert ist, aber eine Menge kreatives Potenzial entfaltet, sind die Studenten und Absolventen der Hochschulen.

Auch dieser Zielgruppe sollte eine stärkere Vernetzung in die Region ermöglicht werden. Die Initiative bayernkreativ des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie hat in einem ersten informellen Abstimmungsgespräch mit den beiden Regionalmanagern der beiden im Projekt kooperierenden Landkreise Wunsiedel im Fichtelgebirge und Bayreuth die Wichtigkeit dieses Projektelements bestätigt. Darüber hinaus wurde die Unterstützung dieses Projektansatzes durch die Ausrufung der „Kreativregion Oberfranken“ als „Creative Valley“ zugesagt. Hier sollten modellhaft Elemente der Netzwerkförderung, welche über die für ganz Bayern zur Verfügung stehenden Förderansätze des Projektes bayernkreativ hinausgehen, erprobt werden. Leider ist dieses wichtige Schlüsselement nicht zur Umsetzung gelangt.

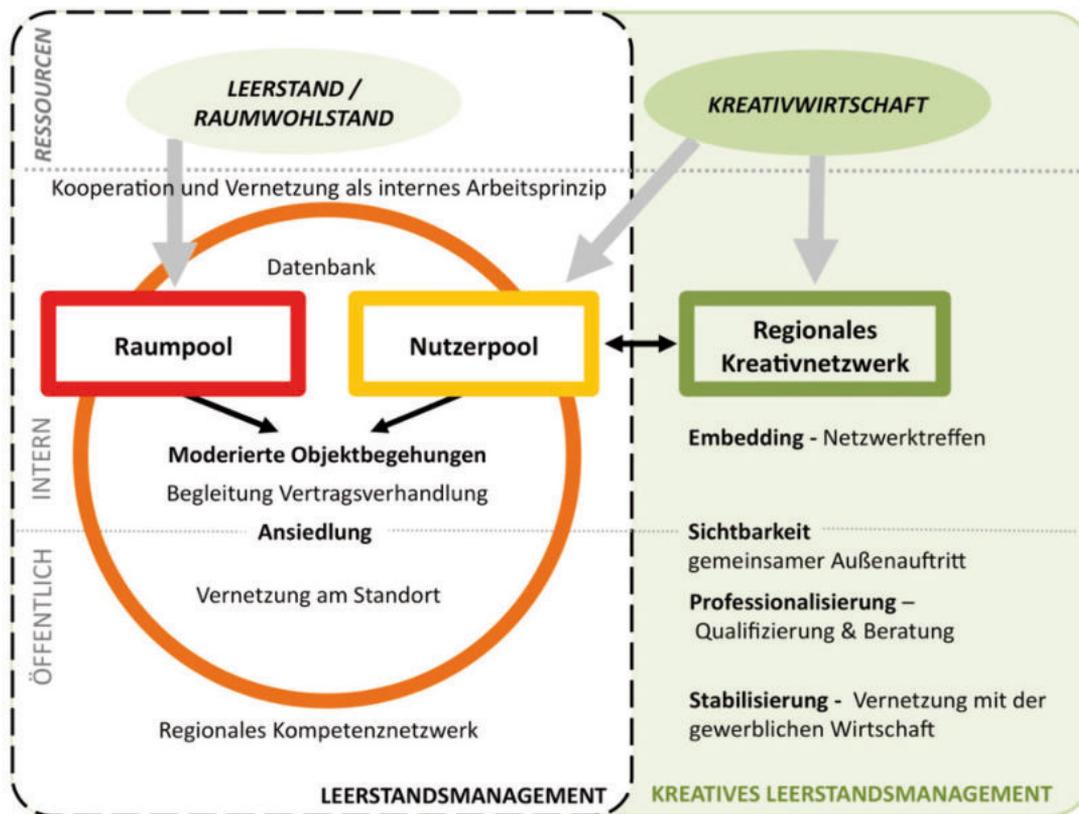


Abbildung 21

Übersicht über das Kreative Leerstandsmanagement mit seinen systemimmanenten Projektelementen Raumpool, Nutzerpool und Lokales Kreativnetzwerk sowie deren Interaktionen © coopolis 2017.

### **Bildet Banden! Zusammen ist man weniger allein! – Kooperation und Vernetzung auch als internes Arbeitsprinzip**

Auch die interne Ebene griff das Arbeitsprinzip der Kooperation und Vernetzung auf. Unterstützt wurde es durch die Unterzeichnung eines Kooperationsvertrags zwischen den beiden Nachbarlandkreisen Wunsiedel i. Fichtelgebirge und Bayreuth durch die jeweiligen Landräte. Die beiden Landkreise kooperierten bei der Projektumsetzung, teilten Erfahrungen und einen gemeinsamen Datenpool und unterstützten sich auf vielfältigste Weise bei einer qualitätvollen Projektumsetzung.

Auf der administrativen Ebene bedeutet dies, dass neben den zivilgesellschaftlichen am Projekt beteiligten Akteuren aus dem Bereich der öffentlichen Verwaltung es idealerweise ressortübergreifend z.B. Mitarbeiter aus den Wirtschaftsförderungen und den Stadtplanungsabteilungen der Kommunen und Landkreise mit den Projekthaltungen befasst sind.

Auf der Ebene der Finanzierung würde ein solches Projekt idealerweise durch eine Mittelbündelung aus Mitteln der Wirtschaftsförderung und Mitteln der Städtebauförderung finanziert werden. Denn das Projekt entwickelt ein flexibles, interdisziplinär mehrere Fachthemen aufgreifendes, offenes System. Aktuell stellt dieses die Fördermittel abrechnenden Stellen noch vor große Herausforderungen, denn flexible und offene Systeme und die aktuellen Förderbedingungen passen noch nicht besonders gut zusammen. Man wird jedoch auf die Dauer nicht darum herumkommen, die öffentlichen Finanzierungswege an die systemischen Anforderungen innovativer Projektstrukturen (ergebnisoffene Herangehensweise, agiles Projektmanagement, Kooperation und Netzwerkeffekte organisieren...)

anzupassen, wenn man innovative Herangehensweisen zur Lösung struktureller Problemlagen verwenden möchte – und auch muss.

Was dieses Thema angeht, hat die EU im Wechsel der vergangenen zur aktuellen Förderperiode gute Schritte in die richtige Richtung unternommen, auf deren Grundlage Bund und Länder nun nachsteuern könnten.

### **Wissen teilen und tauschen: Regionales Kompetenznetzwerk Leerstandsmanagement**

Bereits bei dem im Rahmen der Kooperation mit dem Landkreis Bayreuth organisierten regionalen Erfahrungsaustausch zum Leerstandsmanagement am 18.02.2017 wurde klar, dass der projektbegleitende Aufbau eines regionalen Kompetenznetzwerks zum Leerstandsmanagement für die ganze Region Sinn macht. Denn das Thema Leerstandsmanagement betrifft die gesamte Region.

In einem Kompetenznetzwerk kann die Bündelung der Erfahrungen und der Austausch auf der strategisch-operativen Ebene erfolgen. Es schafft Transparenz und ermöglicht die Clusterung der Angebote sowie ihre gemeinsame Vermarktung. Darüber hinaus kann so ein Branding der Region erfolgen. So lassen sich knappe Ressourcen bündeln. Im Netzwerk gewinnt der einzelne Akteur an Relevanz, und eventuell gelingt so auch die gemeinsame Akquisition größerer Summen von Fördermitteln, welche für die Bearbeitung der regionalen Herausforderungen in der Zukunft dringend benötigt werden.

## VIELE LOSE FÄDEN...

Ende 2015 hielten wir viele lose Fäden in unseren Händen. Ein Strang waren leerstehende Räume. Es gab sehr große Gewerbeflächen wie das Popp Areal mit über 5000m<sup>2</sup> und kleine Einheiten wie die vielen ehemaligen Ladenlokale, die sich meist entlang der Hauptstraße im Ort aufreichten. Es gab Einheiten mit Schaufenstern und ohne Schaufenster, manche hatten einen Keller, manche Lagerräume und einige nur den eigentlichen Ladenraum. Es gab Läden an verhältnismäßig belebten Ecken und Läden an abgeschiedenen Standorten. Nachbarn waren Bäckereien, Schreibwarenläden, Metzgereien, Wirtshäuser oder die Leere. Der zweite Strang waren die Eigentümer. Manche besitzen ein Haus, manche wohnen noch selbst darin, andere leben mittlerweile weit entfernt, dort, wo auch andere Immobilienpreise gezahlt werden. Andere wiederum haben bereits an ihre Kinder oder Enkel vererbt, manche erledigen die Verwaltungsarbeit selbst,



andere beauftragen Hausverwaltungen damit. Die Städte und Ortschaften im Fichtelgebirge sind zum größten Teil von privatem Einzeleigentum geprägt. Viele haben eine enge Bindung an ihre Immobilie, die meisten allerdings aufgrund der schwierigen Vermietungssituation der letzten Jahre kaum Geld, um diese noch instand zu halten.

Der dritte Strang waren die potenziellen Nutzer. Manche suchten nach einem Atelier, andere nach einem Laden-geschäft, weitere nach Arbeits- und Büroräumen. Sie suchten allein, zu zweit oder in größeren Gruppen. Manche für einige Monate, andere für ein paar Jahre, ab sofort oder zu einem unbestimmten Zeitpunkt. Es gab Existenzgründer, soziale Vereine, kulturelle Initiativen mit kreativen Ideen. Allen gemeinsam war eine großen Portion Lust auf das Fichtelgebirge.

Zusammenführen und verknüpfen - Wie begeistert man also Menschen mit Ideen für den Standort? Wie gewinnt man Eigentümer für neue Formen der Vermietung und wie bringt man beide Zielgruppen dazu, sich über die eigenen Räumlichkeiten hinaus für den Ort zu engagieren? Die losen Fäden miteinander zu verknüpfen ist unsere Aufgabe. Als intermediäre Organisation setzen wir vor allem auf Beratung, Aktivierung und Vernetzung. Auf den Folgeseiten illustrieren wir das anhand einer Auswahl kleiner Geschichten aus dem Projekt FreiraumLeben Fichtelgebirge.





## Die Papiermühle in Bad Alexandersbad

### Vom Fichtelgebirge nach Berlin und zurück

Gebäude im Dornröschenschlaf bietet das Fichtelgebirge viele, aber wenige sind noch in so ursprünglichem Zustand wie die ehemalige Papiermühle in Bad Alexandersbad. Die Künstlerkolonie Fichtelgebirge hatte hier bereits 2014 die Sommerakademie "Pappenstil" als grenzübergreifendes deutsch-tschechisches Kunstprojekt durchgeführt und das Gebäude so temporär wieder zum Leben erweckt.



Inzwischen haben die Betreiber des benachbarten Logierhauses das Gebäude erworben. Langfristig könnten sie sich vorstellen, hier ihren Beherbergungsbetrieb zu erweitern. Jedoch werden, bis die Finanzierung der umfangreichen Umbauarbeiten in trockenen Tüchern ist, sicher noch ein paar Jahre vergehen. Für diesen Zeitraum ist eine Zwischennutzung ähnlich der, die im Rahmen der Sommerakademie Pappenstil durchgeführt wurde, durchaus vorstellbar. Und so wurde das Gebäude durch das Projektteam am 24.07.2016 besichtigt. Dem Charme des Gebäudes erlegen, sendete coopolis eine Botschaft über das Raumpotenzial in die Berliner Netzwerke, unter anderem zur einer Papierkünstlerin - die wiederum ihre Papierkünstler-Netzwerke aktivierte. Und so meldete sich keine 14 Tage später ein Papieringenieur, Handpapiermacher und Papierhistoriker aus dem Fichtelgebirge - eine Koryphäe seines Fachs - und besichtigt kurz darauf mit Ronald Ledermüller die historische Papiermühle.



„Wäre ich 20 Jahre jünger, würde ich hier ein Museum der Papierherstellung initiieren, die erhaltenen Anlagen sind von hohem industriegeschichtlichem Wert, das findet man nicht mehr oft“ verabschiedet er sich nach kurzer Bedenkzeit ein paar Tage nach der Besichtigung. Auch damit müssen wir leben: Nicht alles kann erhalten werden. Und manchmal ist es besser, wenn ein Ort einer endgültig neuen Bestimmung zugeführt wird.



Abbildung 28 - 31  
Die ehemalige Papiermühle in Bad Alexandersbad, Innenaufnahmen von 2016  
© coopolis 2016.

## Wie ein Pedall zurück nach Bad Berneck kam

Claus Pedall ist Motion Designer, arbeitet zusammen mit seinem Zwillingbruder und seiner Schwägerin in München für Großkunden wie Autohersteller, Fernsehsender, Messen. Die Zwillinge haben enge Familie in Bad Berneck, sind hier aufgewachsen, aber schon lange von hier weggezogen. Seitdem Pedall und seine Freundin Nachwuchs bekommen haben, liegt ihnen die Metropole nicht mehr so am Herzen. Sie befassen sich mit dem Gedanken, vielleicht nach Bayreuth zu ziehen, wo Karin eine Arbeitsstelle nach der Elternzeit fortsetzen kann. Eines Abends im November 2016 sieht er das Programm ‚Spessart und Karwendel‘ im Bayerischen Fernsehen mit einem Bericht über Bad Berneck<sup>5</sup>: Sabine Gollner führt durch ihre Heimatstadt Bad Berneck und zeigt in dem Programm Potenziale der Kleinstadt und neue Stadtentwicklungsziele auf. Pedall fühlt sich angesprochen, kontaktiert in der Woche danach Frau Gollner. Man findet sogar gemeinsame Bekannte im Freundeskreis.

Fast zeitgleich wird Frau Gollner von der kath. Kirchenverwaltung angesprochen und ihr das Gemeindehaus ‚Ottoheim‘ als Immobilie angeboten - noch bevor es endgültig geräumt wird. Eine gemeinsame Besichtigung wird arrangiert und Claus Pedall ist sehr angetan von dem Gebäude. Nach ein paar Wochen kommt es zu einer Einigung - im Sommer 2017 zieht die Kleinfamilie ein. Pedall tritt dem Netzwerk KÜKO bei, und wird so durch Frau Gollner und Kolleginnen in die kreative Szene eingebettet. Der Hauptteil seiner Kunden kommt weiterhin aus München, operativ muss er nur alle paar Wochen mal in die Landeshauptstadt fahren.

Er engagiert sich im Verein KÜKO und ganz besonders angetan ist er von der Burgenthematik: 2018 hilft er der Stadt dabei, Medienkonzepte für ein geplantes Burgeninformativzentrum in Bad Berneck zu entwickeln.

<sup>5</sup> <http://www.br.de/mediathek/video/sendungen/zwischen-spessart-und-karwendel/bad-berneck-altstadt-100.html>



### Moderierte Objektbegehung in Marktredwitz

Wer schon einmal im Künstlerviertel in Dresden unterwegs war, weiß es: Kreative Menschen gestalten Orte auf ihre eigene Art. Genau diesen Effekt sehen die Akteure im Projekt FreiRaumLeben Fichtelgebirge. Und sie sehen ein riesiges Potential in der Ottostrasse in Marktredwitz. Ronald Ledermüller vom Regionalmanagement Wunsiedel bringt es auf den Punkt: „Wir wollen, dass die Leerstände innerhalb des Fichtelgebirges als Chance wahrgenommen werden. Unser Ziel ist es, diesen ‚Raumwohlstand‘ zum Standortvorteil für die lokale Wirtschaft zu entwickeln.“

Besonders im Fokus stehen dabei regionale Kreativschaffende, die oft als ‚Raumpioniere‘ Leerstand beleben, indem sie Örtlichkeiten mit einfachen Mitteln instandsetzen, dadurch aufwerten und wieder attraktiv machen – manchmal ganze Straßen oder Stadtviertel. Das Netzwerk KÜKO, die Künstlerkolonie Fichtelgebirge, wurde als verknüpfender Kooperationspartner eingebunden. Sabine Gollner, die Vorsitzende der Künstlerkolonie Fichtelgebirge, lädt regionale Kreativschaffende am Samstag, den 21. Oktober 2017 zu einer ersten Besichtigung der Ottostrasse ein, um das Potential gemeinsam zu erkunden: „Marktredwitz ist wahrscheinlich der bedeutendste Einkaufsort der Region – aber die

Ottostraße profitiert aktuell noch nicht davon.“ Zur Seite steht Ledermüller und Gollner als strategische Beraterin Stefanie Raab von der Berliner Zwischennutzungsagentur Coopolis GmbH, die vor 10 Jahren in Neukölln an die 150 leerstehende Läden erfolgreich an Kreativschaffende vermittelt hat und damit einen großen Baustein zur Aufwertung des Stadtteils leistete. „Unsere Vision ist die Entwicklung einer ‚Kunst- und Kulturstraße Ottostrasse‘. Haus um Haus laden wir die Eigentümer ein, diese Vision zu teilen und ihre oft schon lange leerstehenden Gewerberäume zu günstigen Konditionen zur Verfügung zu stellen.

Für Kreative und andere Start-Ups ergeben sich viele Möglichkeiten, die Räume zu nutzen: Ob als Atelier, Ausstellungsräume oder dauerhaft als Arbeits- und Lebensmittelpunkt - die Raumangebote sind vielfältig und machen vieles vorstellbar. Gemeinsam begleiten und coachen wir Eigentümer und Nutzer bis zu einem erfolgreichen Vertragsabschluss.“

Während allerdings in den urbanen Zentren die Kreativen Schlange stehen, um sich günstig angebotene Gewerbeflächen anzusehen, ist hier im Fichtelgebirge der Fortschritt nicht ganz so rasant: Zum Teil liegt es daran, dass es ein zu großes Platzangebot gibt, dass die Dichte der Kreativen nicht gegeben ist wie in der



Abbildung 32 - 33  
Familie Pedall - glücklich im Fichtelgebirge  
gelandet © Klaus Pedall 2018.

Abbildung 34 - 35  
Moderierte Objektbegehung in der  
Marktredwitzer Ottostraße © coopolis 2018.





Großstadt, oder dass Kreative hier selber viel mehr eigene Räumlichkeiten zur Verfügung haben – alle Gründe kennt das Projektteam um Ronald Ledermüller nicht – aber sie wissen eins genau: Kreativschaffende werden alleine die großen Aufgaben nicht schultern können: sie brauchen die Bereitschaft der Gebäudebesitzer, sie brauchen andere innovative Unternehmer – wie zum Beispiel aus dem Einzelhandel oder dem gastronomischen Bereich – die am gleichen Strang ziehen. Und sie brauchen sich gegenseitig. Und genau darauf zielt die ‚Moderierte Begehung‘: unternehmerische, innovativ denkende Menschen sollen sich begegnen, miteinander ins Gespräch kommen, gemeinsam Gedanken und Ideen entwickeln.



Um 10:30 Uhr trafen sich ca. 23 Interessierte in der Ottostraße in Marktredwitz. Hier standen 9 Gewerberäume im Erdgeschoss leer. Ein Jahr zuvor waren es noch 11, die ersten beiden wurden bereits erfolgreich an die Kultur- und Kreativwirtschaft vermittelt. Sie teilen die gemeinsame Vision von der Entwicklung einer Kunst- und Kulturstraße. Diese Vision wird vom Projekt FreiRaumLeben Fichtelgebirge in Kooperation mit dem Innenstadtmanagement Marktredwitz vorangebracht. Haus um Haus hat dieses die Eigentümer ermutigt, die



Vision zu teilen und ihre oft schon lange leer stehenden Gewerberäume zu günstigen Konditionen zur Verfügung zu stellen. Die Kreativen wurden eingeladen, die Räume zu nutzen: Ob als Atelier, Ausstellungsräume oder dauerhaft als Arbeits- und Lebensmittelpunkt- die Raumangebote sind vielfältig und machen vieles vorstellbar. Gemeinsam begleitet und coacht das Projektteam Eigentümer und Kreative bis zu einem erfolgreichen Vertragsabschluss. Und darüber hinaus vernetzt die KÜKO als Kooperationspartner die Kreativen in der Region.

Alle Kreativen, die an der Begehung teilgenommen haben, konnten sich gegenseitig, aber auch die Vernetzer in der Region kennenlernen- denn darum geht es ja: Zu sondieren, ob man in der Zukunft als Nachbarn oder Kooperationspartner den FreiRaum, den die Ottostraße aktuell bietet, gemeinsam nutzen kann!

Nach der sehr erfolgreich durchgeführten moderierten Objektbegehung in der Marktredwitzer Ottostraße am 21.10.2017 wurden die Eigentümer und Nutzungsinteressenten durch den Innenstadtkoordinator und das Projektteam weiter beraten und begleitet.



Dies hat zur Folge, dass hier erfolgreich einige Mietverträge abgeschlossen werden konnten: So eröffnete im Frühling 2018 ein Vintage- Second- Hand- Laden „Still Bright“ in der Ottostraße 11. Weitere kulturelle und kreative Nutzungen siedelten sich im Umfeld an. Doch nicht alles glückt. Und so musste trotz intensiver Kooperation mit den Eigentümern, dem lokalen Bauamt, dem Innenstadtkoordinator und dem Projektteam bei der Klärung genehmigungstechnischer und Brandschutzfragen ein weiteres Vorhaben schließlich aufgegeben werden.

Wir haben daraus gelernt, dass es auch Grenzen gibt. Genehmigungstechnische Grenzen, die dafür sorgen, dass Sicherheit und Gesundheit aller Betroffenen gewährleistet sind. Und auch Grenzen, die sich aus den Bedürfnissen der Eigentümer selbst ergeben. Gerade im ländlichen Raum, wo Eigentümer oft ihr ganzes bisheriges Leben in den Räumen verbracht haben, die sie nun nicht mehr nutzen können, stößt ein kommunales Raumwohlstandsmanagement manchmal an Grenzen. Diese gilt es im Interesse der Eigentümer selbst, aber auch der Stadtgesellschaft, gegeneinander abzuwägen.

Im Grundgesetz gibt es den § 14 (2), der besagt: (2) *Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen. (3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt.*

Jedoch sind die persönlichen Bindungen, die viele Eigentümer an ihre Gebäude haben, ein Teil ihrer eigenen Geschichte und Identität.

Diese Gebäude nun, wenn sie nicht mehr gebraucht werden, aufzugeben und Raum zu machen für Neues, ist nicht immer einfach. Gerade im ländlichen Raum, wo Veränderungsprozesse wesentlich behutsamer und langsamer geschehen als im urbanen Kontext, muss diesem Umstand besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Abbildung 36 - 46

Moderierte Objektbegehung in Marktredwitz und erste kreative Ansiedlungserfolge (S.26 - 27) © coopolis 2018.





## Die Schaltzentrale in Bad Berneck

Impulsstrategin Sabine Gollner erhielt 2016 zusammen mit dem Netzwerk KÜKO den Auftrag vom Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) im Fichtelgebirge, „auszuloten“, ob sich das urbane Konzept ‚Coworking Space‘ auch auf ländliche Räume übertragen lässt - und wenn ja, wie dies aussehen könnte. Es war also eine theoretische Studie geplant, die unter Bürgerbeteiligung Ideen entwickeln und Gebäude im Bestand dafür identifizieren sollte. Bei Erfolg sollte dann in einer nächsten Phase (und ermöglicht durch weitere ALE- Fördermittel) ein leerstehendes oder untergenutztes Gebäude modellhaft der Nutzung ‚Coworking Space‘ zugeführt werden.

Mit der pressewirksamen Werbeaktion ‚Digitale Nomaden aufm Traktor‘ startete das Projekt im November 2016 auf unkonventionelle Weise durch.

‚Coworking Space‘, ‚Digitale Nomaden‘ und andere Begriffe waren zu diesem Zeitpunkt in der Region noch weitgehend unbekannt. Deshalb wurden mittels einer Kick-Off-Werbeaktion diese Begrifflichkeiten auf eine niedrigschwellige Art eingeführt und medial begleitet. ([www.kueko-coworking.de](http://www.kueko-coworking.de))

Zeitgleich erwarb der Unternehmer Christian Wedlich Anfang 2017 das Betriebsgelände des

ehemaligen Lichtschalterwerks Popp & Co in Bad Berneck im Fichtelgebirge. Das Projekt FreiRaumLeben Fichtelgebirge ist zu diesem Zeitpunkt bereits gut aufgestellt: Die Voraussetzungen sind ideal, um am 23. März 2017 eine erste moderierte Objektbegehung, bei der mehrere Raumangebote einer Gruppe von Interessierten zugänglich gemacht werden, durchzuführen. Neben ca. 15 an den Räumen Interessierten, nehmen das Projektteam und auch die beiden Regionalmanager der Landkreise Wunsiedel i. Fichtelgebirge und Bayreuth teil, die seit Februar 2017 bei der Projektumsetzung kooperieren. FreiRaumLeben Fichtelgebirge stimuliert das Interesse an dem Objekt maßgeblich. Der Eigentümer - beeindruckt vom großen Interesse an seinem Gebäude seitens der Kultur- und Kreativwirtschaft - greift den Faden auf und ermöglicht kurzerhand einen Coworking Space im Verwaltungsgebäude seines neu erworbenen Industriereals.

Eine zweite Objektbegehung findet gekoppelt an den Tag der Städtebauförderung im Mai 2017 statt, unterstützt durch die Stadt Bad Berneck. Sabine Gollner schlägt den Namen ‚Schaltzentrale‘ für den Gebäudekomplex vor, der sofort bei Verwalter und Besitzer Anklang findet. Zwei regionale Kreativunternehmer erhalten Aufträge für die Entwicklung einer Corporate Identity und einer Website. ([www.schaltzentrale.bayern](http://www.schaltzentrale.bayern)).





Und so wurde im August 2017 der erste Coworking Space im Fichtelgebirge feierlich eröffnet. Seitdem ist die „Schaltzentrale“ zum Leuchtturmprojekt für Kreativwirtschaft im Ländlichen Raum Bayerns geworden. Das Projektteam begleitet die weitere Entwicklung im Rahmen seiner Möglichkeiten und erreicht im November 2017 die Aufnahme in das bundesweite Forschungsprojekt „Kreative Produktionsstädte“<sup>6</sup>. Hierdurch kann die „geballte Kompetenz“ niedrigschwelliger Inbetriebnahmen von ehemaligen Industriestandorten für die Kultur- und Kreativwirtschaft in die Region fließen, in der oft hohe Ausbaustandardvorstellungen das einfache,

niedrigschwellige Zwischennutzen oder Inbetriebnahmen alter Bausubstanz erschweren.

Für die Region entfaltet die Schaltzentrale ihr Potenzial als Plattform für unternehmerische Menschen und gilt als gutes Beispiel für die sinnvolle Belegung von leerstehenden Gebäuden. Der Ort stimuliert und fördert die Kreativwirtschaftsszene in der Region und stärkt dadurch deren Wirtschaftskraft. Nicht zuletzt hat die bundesweite Wahrnehmung der Schaltzentrale einen wesentlichen Beitrag zur Imageförderung der Region geleistet.

Abbildung 47 - 57  
Moderierte Objektbegehung in der Bad Bernecker Schaltzentrale (S.28). Von der „Traktordemo - Digitale Nomaden“ (o.l.) bis zum Initiativeinsatz (u.l.) des Forschungsprojektes kreative Produktionsstätten am 26.06.2018. Gemeinsam mit Experten aus Leipzig und Berlin wird eine Brandschutzlösung entwickelt (S.29) © coopolis, Lena Wenz, Stefan Wolfrum 2016 - 2018.



6 Weitere Informationen siehe <https://www.kreative-produktionsstaedte.de/projektbegleitung/schaltzentrale-bad-berneck.html>



Abbildung 58 - 60  
Moderierte Objektbegehung im Rahmen der Kreativ.Bustour sowie Grafikmaterial aus der Werbekampagne für die Bustour © coopolis 2018.



### Kreativ. Bustour nach Wunsiedel

Frei nach dem Motto „Ihr habt die Ideen - und wir die Räume“ lud das Projektteam von FreiRaumLeben Fichtelgebirge am 15. September 2018 Kreative aus den immer enger werdenden Metropolen München und Regensburg ins Fichtelgebirge ein<sup>7</sup>. Die Wunsiedler Wasserspiele sind hochkarätige Kunstausstellungen. Eine beispielhafte Initiative, bei der vorhandener Raumwohlstand innovativ genutzt und im besten Licht präsentiert wird. Über die ganze Wunsiedler Innenstadt verteilen sich Aktionen, Ausstellungen und Installationen in ungenutzten Räumen, Gebäuden und in manchem Außenbereich.

Seit dem die Wunsiedler Wasserspiele 2001 anlässlich des 675. Stadtjubiläums aus dem Kreis der lokalen Kultur- und Kreativschaffenden heraus initiiert wurden, finden sie in unregelmäßigen Abständen in Trägerschaft des Bürgerforums Wunsiedel e.V. statt. Die Bildhauerin Annette Hähnlein und der Kunsterzieher German Schlaug motivieren gemeinsam mit ihrem bundesweiten Netzwerk an Kolleginnen und Kollegen, und sogar über die Landesgrenzen hinaus, Kunstschaffende, sich leerstehender Gebäude anzunehmen und dort ortsspezifische Kunst zu installieren. 2018 wurden nach

Mit einem Sektempfang wurden die aus München und Regensburg angereisten Gäste von der lokalen Kulturszene an der Luisenburg begrüßt. Die Intendantin Birgit Simmler führte die Gruppe exklusiv durch ihre „heiligen Hallen“. Einen kurzen Rundgang durch das Felsenlabyrinth gestaltete im Anschluss Geoparkrangerin Christine Roth, bevor es für die Gruppe mit dem Bus zur ersten Tour durch die Wasserspiele ging.

Annette Hähnlein und Stefan Frank vom Bürgerforum Wunsiedel erläuterten kurzweilig und informativ die Ausstellungsstücke und gaben Hintergrundinformationen zu den Immobilien. Viele der ausstellenden Künstler begleiteten die Gruppe und konnten so selbst Anekdoten zu ihrer Arbeit erzählen und Fragen der Kultur- und Kreativschaffenden beantworten. Das Team von FreiRaumLeben Fichtelgebirge nutzte das Ende dieser ganz besonderen Kunstausstellung, um Kultur- und Kreativschaffenden aus den Städten das Potenzial des ländlichen Raumes zu präsentieren. Stefanie Raab (coopolis GmbH) und Julia Schelter (Regionalmanagement Landkreis Wunsiedel i.F.) präsentierten das Projekt „FreiRaumLeben Fichtelgebirge“, das die Belebung von Leerständen durch die Kultur- und Kreativwirtschaft zum Ziel hat im zentral gelegenen ehemaligen Schleckermarkt.

<sup>7</sup> Siehe auch: <https://kueko-fichtelgebirge.de/veranstaltung/kreativ-bustour/>

Zum Abschluss des gelungenen Tages trafen sich alle Teilnehmer sowie viele Mitglieder der Künstlerkolonie Fichtelgebirge und des Bürgerforums Wunsiedel in der Gaststätte „Zum Bernhard“. Beim gemeinsamen Abendessen wurde die spektakuläre Geschichte der Rückeroberung des vom Leerstand bedrohten Gebäudes durch seine Stammgäste zum Besten gegeben: <https://zum-bernhard.de/verein/>

Die Gäste waren überwältigt, so eine quirlige kreative Szene hätten sie nicht erwartet. Anlass genug, um zu netzwerken und die Eindrücke des Tages Revue passieren zu lassen. Die Bilanz der Tour fiel dann auch entsprechend positiv aus. Das Fichtelgebirge hat überzeugt, und manch einer hatte sich vor diesem Tag sicher kein Bild davon gemacht, wie viel kreative Energie auf dem Land unterwegs ist. Nicht nur für die Gäste aus den Metropolen, auch für die Wunsiedler Kreativen wurde dieser Tag zu einem wichtigen Ereignis:

Manchmal braucht es den Blick von außen, um neu zu erfahren, wie viel man gemeinsam schon geschafft hat. Die Akquise der potenziellen Nutzer aus den Metropolen sollte unbedingt fortgesetzt werden, denn dort wird die Raumnot nun immer drückender, und das Fichtelgebirge bietet auch am Ende dieses ausgesprochen erfolgreich verlaufenen Projektes immer noch genug Raumwohlstand für weitere Kreative. Wir empfehlen, auch für längerfristige Aufenthalte von Kreativen Voraussetzungen zu schaffen: Aufenthalte von Artists in residency, die dazu veranlasst werden, ihre Netzwerke zu Zwischenpräsentationen einzuladen; Programmier-Bootcamps; Schreibwerkstätten, ... kurz: Es gibt viele Anlässe für Kreative aus den Metropolen, das Fichtelgebirge zu besuchen. Diese kann man gut nutzen, um ihnen den Raumwohlstand vor Ort vor Augen zu führen. Und dass sie tatsächlich auch bleiben, hat das Projekt bereits bewiesen!



Abbildung 61 - 67

Moderierte Objektbegehung im Rahmen der Kreativ.Bustour und Ausklang im „zum Bernhard“ (links) © coopolis 2018.



## Schlusswort

Drei Jahre Raumwohlstandsmanagement im Fichtelgebirge - wir haben viel gelernt. Über die Menschen und die Region. Und darüber, ob und wie sich urbane Konzepte auf den ländlichen Raum übertragen lassen. Oder auch nicht.

### Ziehen wir Bilanz, stellen wir fest:

Das Projekt ist mutig und erfolgreich erste Schritte im Raumwohlstandsmanagement im Fichtelgebirge gegangen. Erste Pilot-Interventionen an den Mikrostandorten haben in den meisten Fällen zu erfreulichen Erfolgen geführt. Insbesondere die Themen der nachhaltigen Verankerung des Leerstandsmanagements in den Verwaltungen und Netzwerken der Kommunen selbst sowie der Vernetzung und Beratung der Akteure der Kreativwirtschaft, wurden als Herausforderung für eine nächste Förderphase aufgegriffen.

Wünschenswert wäre, dass dem Projektansatz weiterhin eine hohe Relevanz seitens der Politik und der Fördergeber zuteil würde, welche sich auch in entsprechenden Finanzierungsvolumina widerspiegelt, sodass die Projekterfolge auf der guten und belastbaren Grundlage, die inzwischen geschaffen wurde, auch in der Zukunft verifiziert werden können. Hier ist speziell die Interdisziplinarität von Städtebauförderung, Regionalmanagement und Wirtschaftsförderung, welche projektimmanent ist, in der Förderkulissengestaltung bislang jedoch nur marginal verankert ist, eine große Herausforderung.

Die schleichenden informellen Prozesse, die notwendig sind, damit sich Menschen für einen neuen Lebensmittelpunkt entscheiden, kann man bewusst inszenieren. Das Vorhandensein einer kleinen kreativen Szene in Kombination mit dem Raumwohlstand und der durch viele Faktoren bedingten hohen Lebensqualität

im Fichtelgebirge war die Basis, auf der man sich an dieses mutige Projekt herangetraut hat.

Uns war es eine große Freude, die Region auf diesem mutigen und innovativen Weg bis hierhin begleiten zu dürfen. Wir haben den Eindruck gewonnen, dass tatsächlich viele Lernprozesse stattgefunden haben, haben immer wieder nachjustiert, um den optimalen Mittelweg zwischen „Wissen und Erfahrungen vermitteln“ und „Selber machen lassen“ zu finden. Aus unserer Perspektive mit ordentlichem Ergebnis.

Wir möchten all denjenigen danken, die sich gemeinsam mit uns auf den Weg gemacht haben, das Fichtelgebirge mit innovativen Impulsen gemeinsam zu entwickeln: Den im Kernteam verorteten Kooperationspartnern in den Kommunen, den zahlreichen Kreativen, die die Region bereits beleben, und auch denjenigen, die sich aus den Metropolen durch uns hierher locken ließen, den mutigen Bürgermeistern - und nicht zuletzt den vielen ehrenamtlichen Helfern, die das Thema des Leerstands aufgreifen, und uns ihr Wissen und ihre Erfahrungen in vielen ehrenamtlich geleisteten Stunden großzügig zur Verfügung stellten. Unser besonderer Dank gilt einem unglaublich engagierten und mutigen Regionalmanagement im Landratsamt, mit dem die Zusammenarbeit immer große Freude bereitet, und das die Impulse nun aufgreift und fortführt.

Berlin, 28.11.2018

Für das Projektteam – Stefanie Raab – coopolis Planungsbüro für kooperative Stadtentwicklung

## Die AutorInnen

Sabine Gollner, Impulsstrategin, Architektin, Malerin, Medienproduzentin

Die Gründerin und Vorsitzende der KÜKO, der Künstlerkolonie Fichtelgebirge e.V., ist freischaffend tätig als Film-, App und Medienproduzentin sowie in der Erstellung und Beratung von Öffentlichkeitsarbeit. Als Impulsstrategin initiiert sie Pilotprojekte im Schnittbereich von Architektur & Stadtplanung, Film und Kunst.

Nach Abschluss ihres Architekturstudiums in Newcastle upon Tyne und einer Ausbildung in Fernseh- und Filmproduktion betrieb sie von 1996 bis 2011 eine interdisziplinäre Multi-Media Firma in Birmingham, UK mit Schwerpunkt in Partizipationsprojekten. Kunden wie z.B. Birmingham Museum & Art Gallery verwenden bis heute ihre Filme in permanenten Ausstellungen. Sie war auch viele Jahre als Dozentin für freies Zeichnen & Aktzeichnen an der University of Central England (UCE) tätig.

2011 zog sie zurück nach Deutschland und gründete die ‚Kreativagentur It’s About Time‘ zusammen mit ihrem Partner, dem Sound Designer Nigel Amson. Ihr Kultur-tourismus & Stadtentwicklungsprojekt, die QR-Tour Bad Berneck & Goldkronach ([www.qr-tour.de](http://www.qr-tour.de)), erhielt den 2. Platz beim Tourismuspreis Bayern 2016.

2016 führte sie mit den Stadtplanern Coopolis, Berlin und Architekten Bär & Frisch, Creussen ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für Bad Berneck im Fichtelgebirge durch.

Im Auftrag des Amts für Ländliche Entwicklung (ALE) initiierte sie als Projektleiterin 2017 einen Coworking Space im ländlichen Raum. [www.kueko-coworking.de](http://www.kueko-coworking.de)

Stefanie Raab, Dipl.–Ing. Architektur, Moderatorin

Stefanie Raab baut auf ihre langjährige Erfahrung bei der Konzeption und Moderation partizipativer Stadtentwicklungsprozesse.

Die Architektin entwickelt und realisiert Instrumente der partizipativen Gewerbeflächenaktivierung, des Leerstandsmanagements und des Ansiedlungsmarketings, initiiert und begleitet Netzwerke, berät Unternehmer, Hausverwaltungen, Kommunalverwaltungen, Eigentümer und freie Träger bei der Projektentwicklung und hinsichtlich Fördermöglichkeiten u.a. im Rahmen von Gewerbeleerstandsprojekten.

Zusätzlich engagiert sie sich seit 2007 fortlaufend in verschiedenen Qualifizierungsformaten der Lehre z.B. im Fachgebiet Moderation und Partizipationsprozesse für den Masterstudiengang Europäische Urbanistik der Bauhaus - Universität Weimar.

Als Geschäftsführerin der coopolis gmbh - Planungsbüro für kooperative Stadtentwicklung (ehemals: zwischen | nutzungs | agentur) ist sie seit 2005 für die sachgemäße Durchführung und Abrechnung von zahlreichen öffentlich geförderten Projekten verantwortlich.

Abbildung 68 - 69

Die Autorinnen Sabine Gollner und Stefanie Raab begleiten eine moderierte Objektbegehung © coopolis 2018.

Abbildung 70 - 81

Eindrücke aus dem Projekt FreiRaumLeben Fichtelgebirge © coopolis 2016 - 2018.







## Literaturverzeichnis zum Weiterlesen

**Auer, Katrin (2015):** Bayerns Bruchbuden – Leerstand im ländlichen Raum. Süddeutsche Zeitung, 25. Februar 2015. Online verfügbar: <http://www.sueddeutsche.de/bayern/leerstand-im-laendlichen-raum-bayerns-bruchbuden-1.2365273> (Zugriff am 29.10.2018)

**Barsuglia, Myriam; Sturm, Ulrike; Schumacher, Jörg (2014):** Qualitätsvolle Innenentwicklung von Städten und Gemeinden durch Dialog und Kooperation. Argumentarium und Wegweiser. Hochschule Luzern (HSLU) – Wirtschaft, Kompetenzzentrum Regionalökonomie (CCRO); Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP). Luzern

**Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung BBSR (2014):** Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands. Online verfügbar: [http://www.bbr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/DL\\_Wohnungsleerstaende.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](http://www.bbr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/DL_Wohnungsleerstaende.pdf?__blob=publicationFile&v=2) (Zugriff am 29.10.2018)

**Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn + Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (2009) Werkstatt:** Praxis Heft 65: „Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien („Schrottimmobilien“) online verfügbar: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ministerien/BMVBS/WP/2009/heft65\\_DL.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ministerien/BMVBS/WP/2009/heft65_DL.pdf?__blob=publicationFile&v=2) (Zugriff am 29.10.2018)

**Bayerisches Landesamt für Statistik:** Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 548 (Hrsg. im Dezember 2016): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2035 Demographisches Profil für den Landkreis Bayreuth,

Quelle: [www.statistik.bayern.de/demographie](http://www.statistik.bayern.de/demographie),

**Chilla, Tobias; Neufeld Markus (2015):** Einzelhandel im ländlichen Raum – Einführung in das Thema. In: Institut für Entwicklungsforschung im Ländlichen Raum Ober- und Mittelfrankens e.V. (Hrsg.): Einzelhandel im ländlichen Raum. S.3-7; online verfügbar: [http://www.institut-laendliche-entwicklung.de/data/27\\_Einzelhandel\\_Einzelseiten.pdf](http://www.institut-laendliche-entwicklung.de/data/27_Einzelhandel_Einzelseiten.pdf) (Zugriff 29.10.2018)

**Chilla, Tobias, Morhardt, T.; Braun, B. (2008):** Jenseits der Speckgürtel: Wanderungsabsichten von Schulabsolventen und der demographische Wandel im ländlichen Raum – das Beispiel des Landkreises Haßberge. Raumforschung und Raumordnung 66 (3): 260-270.

**DESI – Institut für Demokratische Entwicklung und soziale Integration c/o Hochschule für Wirtschaft und Recht (HWR) Berlin (2014):** Interkulturelle Öffnung und Willkommenskultur in strukturschwachen ländlichen Regionen. Ein Handbuch für Kommunen. Schader Stiftung (Hg.). Darmstadt

**Engel, Alexandra; Harteisen, Ulrich; Kaschlik, Anke (2012):** Kleine Städte in peripheren Regionen. Prozesse. Teilhabe und Handlungsfähigkeit. Integriertes Stadtentwicklungsmanagement.

**Heck, Astrid et al (2006):** Wächterhäuser in Leipzig. Rettung gefährdeter Gründerzeitsubstanz durch kreative Nutzungen. In: SRL PLANER\_IN 6\_06, S. 36-37

**Kalandides, Dr. Ares, Kather, Markus, Köpe, Paul (2016):** Gute Geschäfte: Was kommt nach dem Einzelhandel? Stadtbaukultur NRW (Hg.) Gelsenkirchen; online verfügbar: [https://stadtbaukultur-nrw.de/site/assets/files/4180/gute\\_geschaefte\\_publication\\_webneukl.pdf](https://stadtbaukultur-nrw.de/site/assets/files/4180/gute_geschaefte_publication_webneukl.pdf) (Zugriff am 29.10.2018)

**Kroemke, Klaus; Ritter, Michaela (2013):** Demographiebedingter Leerstand im Ortskern. Handlungsoptionen für Städte und Gemeinden und Fortschreibung der Regionalstrategie Dresdner Heidebogen; online verfügbar: [http://www.demografie.sachsen.de/Bericht\\_Leerstand\\_im\\_Ortskern.pdf](http://www.demografie.sachsen.de/Bericht_Leerstand_im_Ortskern.pdf) (Zugriff am 29.10.2018)

**Land Brandenburg – Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (2005):** Methoden zur Erfassung von Wohnungsleerstand im Stadtbau. Arbeitshilfen für die kommunale Praxis 04/2005. online verfügbar: [http://www.lbv.brandenburg.de/dateien/stadt\\_wohnen/arbeitshilfe\\_leerstand\\_ifs.pdf](http://www.lbv.brandenburg.de/dateien/stadt_wohnen/arbeitshilfe_leerstand_ifs.pdf) (Zugriff am 29.10.2018)

**Miosga, Manfred (2011):** Strategisches Leerstandsmanagement. Vortrag in Mitwitz am 10.11.2011, Folien online verfügbar: [https://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebaufoerderung/4\\_iic6\\_modellvorhaben\\_osm\\_tw\\_leerstand\\_miosga.pdf](https://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebaufoerderung/4_iic6_modellvorhaben_osm_tw_leerstand_miosga.pdf) (Zugriff am 29.10.2018)

**Neufeld, Markus; Beydrich, Lena; Burkhardt, Nadine; Engl, Christina; Gramann, Petra; Chilla, Tobias (2014):** Leerstandsmanagement im Ländlichen Raum. GIS-gestützte Anpassungsmaßnahmen im Demographischen Wandel. Mitteilungen der Fränkischen Geographischen Gesellschaft Band 60, Seite 91-100

**Wölfel, Roland (2015):** Themen, Thesen, Trends – aktuelle Entwicklungen des Einzelhandels im ländlichen Raum. In: Institut für Entwicklungsforschung im Ländlichen Raum Ober- und Mittelfrankens e.V. (Hrsg.): Einzelhandel im ländlichen Raum. S.8-16; online verfügbar: [http://www.institut-laendliche-entwicklung.de/data/27\\_Einzelhandel\\_Einzelseiten.pdf](http://www.institut-laendliche-entwicklung.de/data/27_Einzelhandel_Einzelseiten.pdf) (Zugriff am 29.10.2018)

**ZZZ – ZwischenZeitZentrale Bremen (2017):** Building Platforms – Entstehungsorte schaffen. Jovis Verlag Berlin

## Impressum

Herausgegeben vom Regionalmanagement Wunsiedel  
im Fichtelgebirge im Rahmen des Projektes  
„FreiRaumLeben Fichtelgebirge“

### Regionalmanagement Wunsiedel

Ronald Ledermüller & Julia Schelter  
Entwicklungsagentur Fichtelgebirge  
Landratsamt Wunsiedel  
Jean-Paul-Str. 9  
95632 Wunsiedel  
[www.entwicklungsagentur-fichtelgebirge.de](http://www.entwicklungsagentur-fichtelgebirge.de)

### coopolis gmbh –

#### Planungsbüro für kooperative Stadtentwicklung

Stefanie Raab & Jannis Nacos  
Lenastraße 12  
12047 Berlin  
[www.coopolis.de](http://www.coopolis.de)

In Kooperation mit:

#### Kreativagentur it`s about time

Sabine Gollner  
Maintalstr. 123  
95460 Bad Berneck

[www.freiraumleben-fichtelgebirge.de](http://www.freiraumleben-fichtelgebirge.de)

Redaktion: Stefanie Raab, Sabine Gollner,  
Julia Schelter und Ronald Ledermüller

Gestaltung: Michel Arencibia – man- design  
[www.man-design.net](http://www.man-design.net)

Das Copyright liegt bei den Herausgebern, den na-  
mentlich genannten Autor\*innen, Fotograf\*innen und  
Gestalter\*innen.

Das Regionalmanagement wird gefördert durch das  
Bayerische Staatsministerium der Finanzen, für Lan-  
desentwicklung und Heimat.



Wunsiedel, Berlin und Bad Berneck  
im November 2018



Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat







canopolis