

# Umgang mit Leerständen



Maßnahmenvorschläge  
für Kommunen

Erfahrungen und  
Empfehlungen des  
Leerstandsmanagements  
Lippe



# Umgang mit Leerständen

## Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung: Sinn und Zweck, Anlass, Ziel und Aufgabe dieser Handreichung	4
1. Maßnahmen auf regionaler Ebene	6
1.1 Regionale Entwicklungsprozesse: ländliche Entwicklung, LEADER und mehr	6
1.2 Interkommunale Zusammenarbeit im Arbeitskreis Leerstandsmanagement des Kreises Lippe	8
1.2.1 Kooperationskultur und interkommunale Zusammenarbeit als Leitmotiv	8
1.2.2 Leerstandsmanagement Lippe: Träger, Aufgaben, Leistungen, Wirkungen	9
1.3 Aktive Teilnahme an regionalen Plattformen zum Erfahrungsaustausch und an weiteren Beratungsangeboten	12
1.3.1 Regionale und überregionale Plattformen für Informations- und Erfahrungsaustausch	12
1.3.2 Weitere Beratungsangebote – praktische Erfahrung und örtliches Know-How	15
1.3.3 Beispiele guter Praxis aus verwandten Regionen und Modellvorhaben	16
1.4 Strategien und Maßnahmen zur Daseinsvorsorge:	
Revitalisierung von Ortskernen, Initiativen zur Innenentwicklung und mehr	18
2. Maßnahmen auf kommunaler Ebene	20
2.1 Städtebauliche Förderprogramme und Förderpraxis: Anwendungsvielfalt und Erfolgsfaktoren	20
2.1.1 Anwendungsvielfalt städtebaulicher Förderprogramme	20
2.1.2 Erfolgsfaktoren und Umsetzungsprobleme	
am Beispiel der neun Kommunen im Arbeitskreis Leerstandsmanagement Lippe	23
2.2 Handlungskonzepte als konkrete Beispiele für die aktive Gestaltung von Schrumpfungsprozessen	24
2.2.1 Handlungskonzept für ein Dorf	24
2.2.2 Handlungskonzept für einen historischen Stadtkern	28
2.3 Vorschläge für kommunale Programme und Maßnahmen	30
2.3.1 Service- bzw. Dienstleistungsmaßnahmen	31
2.3.2 Maßnahmen mit Prämien und Fördergeldern	34
3. Maßnahmen zur Aufwertung von Einzelobjekten	38
3.1 Einzelmaßnahmen mit Aufwertungseffekten für die Standortqualität	38
3.2 Einzelmaßnahmen zur Objektaufwertung	41
3.3 Weitere Beispiele guter Praxis	44
4. Fazit: ein zuversichtlicher Ausblick	48
Quellenverzeichnis	50
Verwendete Fachliteratur	50
Internetquellen	52
Abbildungsverzeichnis	53
Impressum	54

# Vorbemerkung: Sinn und Zweck, Anlass, Ziel und Aufgabe dieser Handreichung

## Leerstandsmanagement und ländliche Entwicklung ... und was wir tun können

Das „**Ausbluten der Dörfer**“ wird landauf, landab schon seit längerer Zeit beklagt (vgl. z.B. die plakativen Hinweise auf die „Urnenform“ der Bevölkerungspyramide bereits in den 1980er Jahren oder frühe Cassandra-Rufe aus bevölkerungswissenschaftlicher Perspektive). In den letzten Jahren nun haben sich **Problemlagen im ländlichen Raum teils dramatisch verschärft**, zugleich hat das Problembewusstsein zugenommen und sich über Fachkreise hinaus in der Breite, auf dem „flachen Land“ zu differenziertem Know-How weiterentwickelt. Nicht zuletzt die Bevölkerungsprognose 2030 der Bertelsmann-Stiftung mit örtlich konkretisierten Szenarien hat jüngst zusätzlich wachgerüttelt.

Im Kreis Lippe hat der demografische Wandel mit seinen Folgewirkungen und Begleiterscheinungen – insbesondere durch die ILEK- und LEADER-Prozesse sowie die Wirtschafts- und Sozialraumkonferenzen in den lippischen Kommunen – Zug um Zug breite **öffentliche Resonanz** gefunden. Zugespitzt zeigen sich die skizzierten Problemlagen in der gesellschaftlichen Debatte und im kommunalen Ringen z.B. um die Schließung von Schulen, Nachwuchssorgen in gewerblichen und ehrenamtlichen Bereichen, ausdünnende Nahversorgung oder die Schrumpfung öffentlicher Infrastrukturen in gewachsenen Ortsteilen.

Die teils gravierenden Entwicklungen sind längst in den „guten Stuben“ unserer Ortskerne und inzwischen vor unser aller Haustür angekommen. Deshalb ist es gesellschaftlich erforderlich und für die öffentliche Hand eine selbstverständliche Aufgabe, sowohl die laufenden Tendenzen mit ihren Ursachen zur Kenntnis zu nehmen als auch ihre Richtung und zugrundeliegenden Faktoren offensiv zu beeinflussen. Wie viele öffentliche Akteure der Region sehen auch die im Arbeitskreis (AK) Leerstandsmanagement engagierten Partner aus neun lippischen Kommunen und dem Kreis Lippe sich mit einer grundlegenden, langfristigen Herausforderung konfrontiert: den **ländlichen Raum in seiner Lebensqualität und Anziehungskraft zu stärken** und die kleinen Städte und Gemeinden als attraktive Standorte zum Wohnen, Arbeiten, Wirtschaften, Sich-Erholen, kurz: zum Leben weiterzuentwickeln. Dies ist eine umfassende Langfristaufgabe für viele Akteure. Zugleich wird immer deutlicher, dass wir jetzt handeln sollten – und dies gemeinsam –, um die weiteren zu erwartenden Entwicklungen, wenn schon nicht umsteuern, so doch wenigstens abfedern und begleiten zu können.

Vor diesem Hintergrund soll die vorliegende Handreichung

- zum Handeln auffordern und dazu ermuntern, den Wandel aktiv zu gestalten;
- kritische Fakten und Trends betrachten und zugleich positive Entwicklungen anstoßen;
- konkrete Erfolgsbeispiele darstellen und Erfolgsfaktoren veranschaulichen;
- Gestaltungsspielräume und Gestaltungschancen aufzeigen.

# Umgang mit Leerständen

**Im ersten Teil** werden Möglichkeiten und Chancen erläutert, wie auf überörtlicher und interkommunaler Ebene die regionale, insbesondere ländliche Entwicklung gestaltet werden kann. Hier stehen zunächst die Entwicklungsprozesse im Vordergrund (Abschnitt 1.1), die durch Förderprogramme von EU, Bund und Ländern forciert werden, insbesondere die angesichts der neuen Förderperiode 2014 – 2020 aktuell in den Fokus gerückten ELER- / LEADER-Prozesse. Eine zentrale Rolle in Kapitel 1 spielen die Erfahrungen und Empfehlungen, die aus der interkommunalen Zusammenarbeit für das Leerstandsmanagement im Kreis Lippe gewonnen wurden und die auch in weiteren interkommunalen Zusammenschlüssen angewandt werden können (Abschnitt 1.2). Bei derart vertiefter Beschäftigung mit eigenen Problemlagen und Problemlösungen empfiehlt es sich, den Erfahrungsaustausch mit anderen Regionen zu suchen und dafür geeignete Plattformen und weitere Beratungsangebote aktiv zu nutzen (Abschnitt 1.3). Dabei wird deutlich, dass ein aktiver Umgang mit Leerständen in engem Zusammenhang mit weiterführenden Strategien zur Daseinsvorsorge im ländlichen Raum und umfassenden Maßnahmen zur Revitalisierung von Ortskernen gesehen und betrieben werden sollte (Abschnitt 1.4).

**Der zweite Teil** nimmt Handlungsmöglichkeiten auf kommunaler Ebene in den Blick. Schon die bestehenden Förderprogramme zur Ortsgestaltung bzw. mit städtebaulichen Schwerpunkten sind bekanntermaßen vielfältig und werden auf unterschiedliche Weise angewandt; für ihren Erfolg können jeweils ortsspezifische Verhältnisse ausschlaggebend sein, was anhand von Erfahrungen und Empfehlungen aus ländlichen Kommunen im Kreis Lippe geschildert wird (Abschnitt 2.1). Angesichts des verschärften demographischen Wandels, sprich: massiver Bevölkerungsverluste, ist es heute kein Tabu mehr, über Schrumpfung nicht nur zu sprechen, sondern diese auch planerisch zu gestalten: In Lippe wurden hierfür beispielhafte Handlungskonzepte für verschiedene Siedlungstypen im ländlichen Raum erarbeitet (Abschnitt 2.2). Abschließend werden zwölf zusätzliche, teils neue Maßnahmen und Programme eines offensiven Handelns der Kommune gegen die Leerstandsproblematik kurz vorgestellt und insbesondere hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit bewertet (Abschnitt 2.3).

Noch detaillierter werden mögliche Maßnahmen zur Aufwertung von Einzelobjekten **im dritten Teil** vorgeschlagen, bewertet und erläutert. Die neun ausgewählten, konkret auf Leerstände zielenden Maßnahmen sind unterteilt in solche mit positiven Auswirkungen auf die Standortqualität (Abschnitt 3.1) und solche mit direkten Effekten für die Objektaufwertung (Abschnitt 3.2). Darüber hinaus werden einige weitere Good Practice-Beispiele besonders vorgestellt (Abschnitt 3.3).



# 1. Maßnahmen auf regionaler Ebene

## 1.1 Regionale Entwicklungsprozesse: ländliche Entwicklung, LEADER und mehr

Obwohl sie über die Arbeit an der Vermeidung bzw. Beseitigung von Leerständen (Leerstandsmanagement im engeren Sinne) hinausgehen und ein weitgefächertes Themenspektrum umfassen, sollten aktiv gestaltete regionale Entwicklungsprozesse in ihrer Bedeutung als förderliche Rahmenbedingungen für örtliche bzw. objektbezogene Maßnahmen des Leerstandsmanagements nicht unterschätzt werden. Einerseits sind sie in institutionalisierter Form die rechtliche Voraussetzung für eine Inanspruchnahme weiterer Fördermittel bzw. besserer Fördersätze, die künftig nur mehr in ausgewiesenen LEADER-Regionen gewährt werden (so für die Erhaltung, Instandsetzung und Gestaltung ländlicher Bausubstanz mit ortsbildprägendem Charakter). Andererseits haben sie durch ihren grundlegenden **Ansatz der endogenen Regionalentwicklung** motivierende Auswirkungen auf weitere wichtige Handlungsfelder und Akteure in konkreten örtlichen Zusammenhängen, woraus wiederum positive Effekte für das Leerstandsmanagement hervorgehen können.

LEADER-Prozesse stehen hier im Mittelpunkt des Interesses und sind – zumal angesichts der neuen Förderperiode – von besonderer Aktualität.<sup>1</sup> Als wesentliche Merkmale von LEADER-Prozessen sind hervorzuheben:

- die Erarbeitung einer „Lokalen Entwicklungsstrategie“ (LES) mit professioneller Begleitung und breiter Beteiligung der Bevölkerung;
- der konsistente Aufbau der Lokalen Entwicklungsstrategie, bestehend aus übergeordnetem Leitbild und entsprechenden Handlungsfeldern, daraus entwickelten Haupt- und Teilzielen sowie dazu passenden konkreten Projekten und Maßnahmen;
- die formale Institutionalisierung einer Lokalen Aktionsgruppe (LAG), meist als e.V., mit Einrichtung eines kontinuierlich in der Region arbeitenden Regionalmanagements;
- die intensivierte Einbindung ehrenamtlicher Akteure in die inhaltliche Ausgestaltung der Ziele, Projekte und Maßnahmen.

LEADER-Prozesse umfassen in Anspruch und Wirkungsweise vielfältige Handlungsfelder ländlicher Kommunen, ihre Vorhaben und Ergebnisse werden auf breiter Basis erarbeitet und verankert und entfalten demzufolge starke Bindungswirkung für das kommunale Handeln. LEADER-Prozesse erfassen die beteiligten Kommunen für einen längeren Zeitraum und sind demnach auch als leitende Strategie des kommunalen Handelns wirksam. Die Vielfalt möglicher Projekte und Maßnahmen ist groß und eröffnet zahlreiche Chancen, da sie nicht nur an sich – quasi als „fertige Produkte“ – positive Folgen zeitigen, sondern auch weitere Entwicklungsimpulse nach sich ziehen.

<sup>1</sup> vgl. z.B. WEHMEYER 2014 sowie weitere Beiträge in LandInForm Nr. 2.2014 mit dem Schwerpunktthema „Förderung ländlicher Entwicklung ab 2014: Innovativ und praxisfreundlich?“

# Umgang mit Leerständen

Grundsätzlich ist eine **Teilnahme an den länderspezifischen LEADER-Wettbewerben anzuraten**. Dafür ist ein interkommunaler Verbund nicht nur sinnvoll (vgl. Abschnitt 1.2), sondern auch formale Voraussetzung.

Aktuelle Informationen über das LEADER-Programm in NRW finden sich auf der Homepage des Umweltministeriums NRW.<sup>2</sup>

Abgesehen von den aktivierbaren Fördermitteln können die mit diesen Prozessen verbundenen Vorgehensweisen von interkommunalen Zusammenschlüssen auch unabhängig von einer formalen Einstufung als LEADER-Region angewandt werden. In diesem Fall haben die Verfahren und Ergebnisse zwar weniger formale Zugkraft zur Folge – z.B. gegenüber Fördergebern – und sind eher als Selbstverpflichtung einzuschätzen; dennoch können sie in den beteiligten Kommunen unter ernstgenommenem Handlungsdruck und bei konsequentem Gestaltungswillen gleichfalls zu starken Entwicklungsimpulsen und neuen Entwicklungspfaden führen.

Wertvolles Methodenwissen und praktisches Know-How zu solchen selbstgesteuerten Entwicklungsprozessen vermittelt die „**Dorfwerkstatt des Zentrums für Ländliche Entwicklung (ZeLE)**“ des Landes Nordrhein-Westfalen; hier „arbeiten Bürgerinnen und Bürger an der Zukunft ihres Ortes. Ziel ist ein Fahrplan für das Dorf mit konkreten Stationen für die nahe und ferne Zukunft.“ Nach einer Stärken-Schwächen-Analyse werden Chancen herausgearbeitet, danach Projekte und Maßnahmen und schließlich ein Leitsatz für das Dorf formuliert. Die Teilnehmenden „werden angeleitet, selbstständig verbindliche und zielgerichtete Projektpläne zu erstellen, und lernen verschiedene Moderationstechniken für die spätere Gruppensteuerung im Dorf kennen.“<sup>3</sup>

Mit städtebaulichem bzw. infrastrukturellem Schwerpunkt setzen – ebenso wie andere Programme der ländlichen Entwicklung – auch verschiedene Programme der Städtebauförderung **integrierte Handlungskonzepte<sup>4</sup> voraus**; sie werden in Abschnitt 2.1.1 näher erläutert.

Welchen Weg der nachhaltigen Regionalentwicklung man auch wählen mag: Immer ist Ausgangspunkt und Grundlage gemeinsamen Handelns die Identifikation gemeinsamer Problemfelder und regionaler Handlungsschwerpunkte. So sollte – ähnlich dem Vorgehen der Dorfwerkstatt – aus örtlichen Problemanalysen ein Konzept abgeleitet werden, in dem auch die Potentiale für eine Zusammenarbeit mit Nachbarkommunen bzw. im regionalen Verbund ausgelotet werden. Es gilt die Frage „Wer passt zusammen?“ zu beantworten und sich als Region zu finden<sup>5</sup>. Sind diese Schritte getan, bestehen gute Voraussetzungen, um auch eine gemeinsame Bewerbung als LEADER-Region fundiert vorzubereiten und eine Lokale Entwicklungsstrategie zu erstellen.

<sup>2</sup> [www.umwelt.nrw.de/landwirtschaft/nrw\\_programm/leader/index.php](http://www.umwelt.nrw.de/landwirtschaft/nrw_programm/leader/index.php)

<sup>3</sup> [www.umwelt.nrw.de/landwirtschaft/laendliche\\_entwicklung/zentrum\\_laendlich/termine/index.php](http://www.umwelt.nrw.de/landwirtschaft/laendliche_entwicklung/zentrum_laendlich/termine/index.php)

<sup>4</sup> vgl. [www.staedtebaufoerderung.info](http://www.staedtebaufoerderung.info)

<sup>5</sup> MICHALZIK 2013, S. 20



## 1.2 Interkommunale Zusammenarbeit im Arbeitskreis Leerstandsmanagement des Kreises Lippe

### 1.2.1 Kooperationskultur und interkommunale Zusammenarbeit als Leitmotiv

Mit zahlreichen Aktivitäten engagiert sich der Kreis Lippe für die Entwicklung des ländlichen Raumes und die Bewältigung des demografischen Wandels insbesondere in kleineren Städten und Gemeinden. **Interkommunale Zusammenarbeit** spielt dabei naturgemäß eine wichtige Rolle – nicht nur aus den Motiven des Mangels angesichts knapper werdender Ressourcen und anzustrebender Synergien, die in örtlichem Interesse sind<sup>6</sup>, sondern ebenso stark angetrieben vom Ringen um möglichst gute, gemeinsam entwickelte und tragfähige Problemlösungen, die zugleich überörtlichen Interessen dienen und für das Gemeinwohl im Kreisgebiet sinnvoll und nützlich sind<sup>7</sup>.

Das **Zusammenwirken in Netzwerken** wird inzwischen als eine grundlegende Voraussetzung für das Gelingen neuer Lösungswege im überörtlichen Verbund ebenso wie für sektorale Handlungsfelder der ländlichen Entwicklung angesehen – von Tourismus und Nahversorgung über öffentlichen Nahverkehr und Datennetze bis hin zu sozialen Einrichtungen, Gesundheitsvorsorge und Kulturarbeit<sup>8</sup>. Netzwerke werden gar als „Innovationsmotoren ländlicher Räume“ bezeichnet (so das Leitthema eines Fachkongresses auf dem Zukunftsforum Ländlicher Raum im Rahmen der Internationalen Grünen Woche 2014<sup>9</sup>). In den beiden letzten Jahrzehnten sind Netzwerke zu einem pragmatischen Instrument der Regionalentwicklung geworden. Ihre Bedeutung sowie ihr ökonomischer und struktureller Nutzen für den ländlichen Raum zeigen die ausgeprägte Professionalisierung, die Netzwerkarbeit erreicht hat.

**Kooperationskultur** ist für regionale bzw. überörtliche Entwicklungsprozesse immer schon ein Leitmotiv und Schlüsselfaktor. Eng verwandt mit Netzwerken im allgemeineren Sinne wird speziell **interkommunale Kooperation** als ebenso wichtiges wie weites Feld zur Gestaltung des Wandels im ländlichen Raum betrachtet<sup>10</sup>. Besonders prominent kommt dies zum Ausdruck in den vielfältigen vernetzten Handlungsstrategien, die – stark gefördert von Bundesministerien – von regionalen Zusammenschlüssen als Reaktion auf die Herausforderungen des demografischen Wandels und auf dessen weitreichende Folgewirkungen ergriffen werden<sup>11</sup>. Hier werden regionalspezifische, den jeweiligen Problemgeflechten und Handlungspotentialen angepasste Initiativen ländlicher Entwicklung vorangetrieben und – unterstützt durch kontinuierliche Begleitforschung – evaluiert. Die Vielfalt erfolversprechender Ansätze zur aktiven Gestaltung des demografischen Wandels ist anschaulich dargestellt und übersichtlich zusammengefasst in dem Sammelband **CHANCE!** (2012). In der vorliegenden Handreichung wird auf einige ausgewählte Beispiele vor dem Hintergrund verwandter Problemlagen verwiesen (vgl. Abschnitt 1.3.3).

<sup>6</sup> vgl. WEBER 2013, S. 3: „Kooperation als Überlebensstrategie“

<sup>7</sup> vgl. z.B. EWALD 2014, S. 19: „Zukunft durch Zusammenarbeit“

<sup>8</sup> vgl. z.B. BANSSEN 2014; DEHNE 2013; DRDA-KÜHN 2010

<sup>9</sup> vgl. LORIG 2014

<sup>10</sup> vgl. z.B. SCHULZ-HÖNERHOFF 2012

<sup>11</sup> vgl. z.B. Modellvorhaben „LandZukunft“ des BMEL – Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft, KÜPPER et al. 2014; MORO-Aktionsprogramm „regionale Daseinsvorsorge“ des BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, DEHNE 2013, WEBER 2013, WIESCH 2013

# Umgang mit Leerständen

## 1.2.2 Leerstandsmanagement Lippe: Träger, Aufgaben, Leistungen, Wirkungen

Im Arbeitsgebiet Leerstandsmanagement werden Initiativen, Strategien und Maßnahmen entwickelt und auf örtlicher Ebene umgesetzt, um die Leerstände in den neun ländlicher geprägten Städten und Gemeinden der ILEK-Region Südlippe und der LEADER-Region Nordlippe zu verringern. Hervorgegangen ist das Leerstandsmanagement Lippe als ein Leitprojekt aus dem Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzept (ILEK) Südlippe, das 2008 von fünf Kommunen im Verbund erarbeitet wurde.

### Träger der interkommunalen Zusammenarbeit

In enger Kooperation mit den kommunalen Ansprechpartnern (v.a. Bauämtern, Stadt- und Ortsplanern) engagiert sich der **Arbeitskreis (AK) Leerstandsmanagement** mithilfe der Leerstandsmanagerin im gleichnamigen **Projektbüro** unter Leitung des Stabsbereichs Planen und Bauen sowie Mitwirkung der Wirtschaftsförderung des Kreises Lippe für einen problembewussten, offensiven Umgang mit dieser und verwandten Folgen des demografischen Wandels im ländlichen Raum Lippes.

Getragen von den aktiven Beteiligten im Arbeitskreis und dem Projektbüro mit hauptamtlichem Fachpersonal, steht das Leerstandsmanagement Lippe mit seinem Anspruch und seinen Aktivitäten für **gelebte interkommunale Kooperation im ländlichen Raum**. Erweitert auf inzwischen neun beteiligte Kommunen sind hier vor allem die stärker ländlich geprägten, weiter randlich gelegenen Teile von Ostwestfalen-Lippe vertre-

ten; hier zeigen sich die landauf, landab bekannten Erscheinungen prekärer Regionen in ebenso trauriger Gestalt (z.B. brachfallende Bausubstanz), wie die weiteren Auswirkungen des demografischen Wandels auf vielerlei Lebensbereiche schon jetzt spürbar sind (z.B. ausgemergelte soziale und medizinische Infrastruktur). Sichtbare Zeichen dieser Entwicklungen sind u.a. **aktuelle und tendenzielle Leerstände** sowie ein allgemeiner Rückgang von Funktion und Attraktivität der Ortskerne. Das betrifft nicht mehr nur kleinere dörfliche Siedlungen, sondern auch gewachsene historische Stadtkerne mit ehemals größerer Funktionsvielfalt und Zentralität.

Die Verödung der Ortskerne im ländlichen Raum hat vielfältige Folgen sowohl im Hinblick auf die Bereiche der Daseinsvorsorge (Daseinsgrundfunktionen; öffentliche, wirtschaftliche, technische und soziale Infrastruktur) als auch hinsichtlich der städtebaulichen Substanz (Einzelobjekte und Ensembles) und ihrer funktionalen und gestalterischen Zusammenhänge. Wenngleich **Leerstände meist als Symptom tieferliegender Ursache-Wirkungs-Geflechte** erkannt werden und sich deshalb nicht unmittelbar bearbeiten lassen, so sind sie doch durch ihre Anschaulichkeit zugleich starker Ansporn zum Handeln – stärker und direkter als manch andere Erkenntnis aus Bevölkerungsprognosen und als die daraus resultierenden, teils gravierenden Einschnitte in gewachsene räumliche und gesellschaftliche Strukturen.

Aus diesen Tatsachen im gebauten Lebensumfeld erklärt sich einerseits der starke **stadt- und ortsplani-**

**sche Schwerpunkt**, für den die im AK vertretenen Fachleute der beteiligten Kommunen stehen. Daraus gehen andererseits die Einsicht und der Anspruch des AK Leerstandsmanagement hervor, **umfassendere Fragen und Lösungswege der ländlichen Entwicklung** zu behandeln – nicht zuletzt schlagen diese sich wieder in Bestand und Tendenz leerstehender Gebäude nieder.

Um dem „Ausbluten“ der Dörfer und Ortskerne – und damit auch dem Zuwachs an Leerständen – entgegenzuwirken, sind weitergehende Gemeinschaftsinitiativen der regionalen bzw. ländlichen Entwicklung nötig, wie dies zahlreiche Beispiele aus dem Bundesgebiet zeigen (z.B. „MELanIE“ in Illingen/Saarland, „WEGE“ in der Verbandsgemeinde Daun u.v.a.m.). Deshalb behält das Leerstandsmanagement Lippe neben seinem Kerngeschäft weitere Themenbereiche und Arbeitsgebiete der Revitalisierung der Ortskerne und Dörfer im Blick und begleitet entsprechende Initiativen auf regionaler Ebene (u.a. LEADER-Prozesse) mit Interesse und Kooperationsbereitschaft.

Die teils unterschiedlichen Schwerpunkte und Wirkungskreise von Leerstandsmanagement i.e.S. und ländlicher Entwicklung liegen nicht so weit voneinander entfernt, wie dies manchen erscheinen mag. Zu weitreichender Überschneidung kommen sie in den Handlungsfeldern der **Innenentwicklung** (vgl. Abschnitt 1.4) und der (ortsplanerischen) **Gestaltung von Schrumpfungsprozessen** (vgl. Abschnitt 2.2).



## Aufgabenspektrum

Die vielfältige Arbeit im Leerstandsmanagement Lippe wird wesentlich geprägt von den aktiven beteiligten Fachvertretern und Entscheidungsträgern aus Bauämtern und Stadtplanungsabteilungen der neun Kommunen und der Kreisplanung sowie dem von einer ausgebildeten Stadtplanerin seit Juli 2010 betriebenen Projektbüro. Im **Aufgabenspektrum und Tätigkeitsprofil des Leerstandsmanagements** haben folgende Arbeitsweisen und Aktivitäten grundlegenden Stellenwert:

- die Datenaktualisierung und Pflege der seit mehreren Jahren aufgebauten und inzwischen etablierten Leerstandsdatenbank mit Leerstandsbörse;
- der intensive Dialog mit institutionellen und individuellen Partnern und Akteuren auf örtlicher Ebene (Beratung von Eigentümern, Vorträge und Diskussionen in Fachausschüssen etc.) und die zielführende Kooperation mit Netzwerkpartnern (Banken, Versicherungen, Makler, Bürger);
- die kontinuierliche Zusammenarbeit mit kommunalen Multiplikatoren sowie Dienstleistungen, Beratung und Impulse im AK Leerstandsmanagement:
  - Best Practice-Beispiele,
  - Konzeptentwicklung,
  - Mitarbeit an orts- und stadtplanerischen Projekten und Prozessen,
  - Ideensammlung und -bewertung für aktiven Umgang mit Leerständen,
  - konkrete Maßnahmenvorschläge für örtliche Partner.

## Leistungen

Als wichtige Fortschritte und wesentliche Ergebnisse im Projektverlauf sind besonders zu nennen:

- die erheblich erweiterte Datenbasis der Leerstandsbörse und die verbesserte Übersichtlichkeit und Handhabbarkeit der Datenbank;
- das beträchtlich gewachsene Bewusstsein für die Leerstandsproblematik in den lippischen Kommunen;
- die breit angelegte Öffentlichkeitsarbeit (Medien, Flyer, Internet) und errungene Aufmerksamkeit in örtlichen Gremien und bei renommierten Institutionen in verschiedenen Bundesländern (u.a. Deutsche Stiftung Denkmalschutz, IG Bauernhaus, Zentrum für Ländliche Entwicklung NRW);
- intensiviertere Kontakte und gestärkte Vertrauensbasis mit Eigentümern;
- die ortsplanerischen Handlungskonzepte für ausgewählte Siedlungstypen (vgl. Abschnitt 2.2);
- die Einbindung in bzw. Mitwirkung an aktuellen örtlichen Planungsprozessen;
- die Recherche und Bewertung von Förderprogrammen und –mitteln sowie die Erhebung und Erörterung praktischer Erfahrungen und Empfehlungen der im AK Leerstandsmanagement organisierten Kommunen im Umgang mit städtebaulichen Förderprogrammen;
- Zusammenstellung und Bewertung von Ideen und Maßnahmenvorschlägen zum Umgang mit bzw. zur Beseitigung von Leerständen (vgl. Abschnitte 2.3, 3.1 und 3.2).

Aus dem weitgefächerten Arbeitsgebiet ist als zentrales Instrument die Leerstandsdatenbank mit der damit verbundenen Leerstandsbörse besonders hervorzuheben. Die erfassten und durch örtlichen Input laufend aktualisierten Daten und Fakten der Leerstandsdatenbank werden zum einen in einem Leerstandskataster kartographisch aufbereitet und dargestellt, zum anderen mittels steckbriefartiger Darstellung in der kostenfreien Leerstandsbörse am Markt platziert.<sup>12</sup>

## Wirkungen

Die durch diese Instrumente entstehenden **Synergien** sind nicht zu unterschätzen: Liegt es doch auf der Hand, dass das gemeinsame, überörtlich gebündelte Instrumentarium nur durch interkommunale Zusammenarbeit aufrechterhalten werden kann. Keine der einzelnen beteiligten Städte und Gemeinden könnte (und wollte) alleine den organisatorischen Aufwand für eine solche Plattform betreiben und für die finanziellen Beiträge zur laufenden Arbeit des Projektbüros aufkommen. Mangels ausreichender Ressourcen könnten sie weder alleine schon die Pflege der Daten noch die aufwändige Beratung und Betreuung von Eigentümern leisten oder gar weiterführende Aktivitäten und über Pflichtenaufgaben und Tagesgeschäft hinausgehende Initiativen für ein solides und vorausschauendes Leerstandsmanagement entfalten (z.B. Recherche und Bewertung von Good Practice-Beispielen, überörtliche Bewusstseinsbildung und Öffentlichkeitsarbeit, regionaler Erfahrungsaustausch etc.) – von den zugrundeliegenden Koordinationsarbeiten und vielfältigen Dienstleistungen für örtliche Akteure

<sup>12</sup> [www.leerstandsmanagement-lippe.de](http://www.leerstandsmanagement-lippe.de)

# Umgang mit Leerständen

zu schweigen. Dies wäre selbst den engagierten Teilnehmern des AK nicht möglich – angesichts ihrer hauptsächlichen und vorrangigen Aufgaben, meist in verantwortlicher Position in Stadtplanung und Ortsgestaltung, ist das leicht nachvollziehbar.

Dazu kommt, dass Vermarktungsstrategien für ein so problematisches Gut wie leerstehende Immobilien (mindestens) regional vorangetrieben werden sollten, um Aufmerksamkeit in einem ungünstigen Wettbewerbsumfeld zu schaffen und die häufig nur teilweise marktfähigen „Produkte“ zu vermitteln. Ein guter Hinweis darauf ist die Dauer, bis sich – auch durch koordinierten Einsatz verschiedener Maßnahmen – die Leerstandsbörse in Lippe so weit etablieren konnte, dass nennenswerte Resonanz und kontinuierliche Umsätze leerstehender und neu genutzter Immobilien erzielt werden. So melden sich zurzeit in der ersten Woche nach Veröffentlichung neuer Objekte je ca. 40 Interessenten. Im Jahr 2011 wurden zehn leerstehende Objekte vermittelt, 2012 waren es 16 und 2013 bereits 21 Objekte.<sup>13</sup>

Lässt sich die höhere Arbeitseffizienz des Leerstandsmanagements durch das Instrument der Leerstandsdatenbank anhand einiger Indikatoren noch einigermaßen nachweisen, so ist der wachsende Erfolg des Leerstandsmanagements durch häufigere Frequentierung und gezielte Ansprache des Projektbüros seitens Eigentümern, die durch zunehmende Bewusstseinsbildung der örtlichen Partner und diese wiederum durch intensiviertere Öffentlichkeitsarbeit des Projektbüros mitbewirkt wurde, schwer fassbar. Dass Zusammenhänge bestehen, zeigen die qualitativen Analysen und Erfahrungswerte örtlicher Insider über einen gewissen Zeitraum hinweg ebenso wie teils direkte Zusammenhänge z.B. von

platzierten Artikeln in Lokalteilen der örtlichen Presse und zeitnah folgenden Anfragen von Eigentümern.

Neben den genannten Synergieeffekten, die sich z.T. in Daten fassen und quantifizieren lassen, sind weitere grundlegende Erfolgsfaktoren der kontinuierliche Dialog und Erfahrungsaustausch im Arbeitskreis und zwischen den AK-Mitgliedern. Durch die seit Jahren gepflegte Kultur kooperativen Miteinanders werden – unterstützt und vorbereitet durch vielfältige Dienstleistungen des Projektbüros –

- Maßnahmen des regionalen und örtlichen Leerstandsmanagements diskutiert und beschlossen;
- Ideen für künftige Maßnahmen und Arbeitsfelder gesammelt und bewertet;
- Erkenntnisse für die eigene stadtplanerische Arbeit gewonnen und übertragen;
- Erfahrungen und Empfehlungen ausgetauscht;
- Beispiele guter Praxis erörtert, auf Übertragbarkeit betrachtet und ggf. übernommen;
- fachliche, organisatorische und strategische Fragen aus dem Tagesgeschäft des örtlichen Leerstandsmanagements im regionalen Rahmen diskutiert und gemeinsame Handlungsoptionen abgestimmt;
- Bewusstsein und Verständnis für Gesamtheit und Einzelmaßnahmen des Leerstandsmanagements in Lippe gefördert;
- das Leerstandsmanagement langfristig gestärkt und verstetigt.

Mit fortgesetzter Kooperationskultur der im AK zusammenarbeitenden Kommunen erscheinen auch die für die nächsten Jahre formulierten Ziele des Leerstandsmanagements Lippe erreichbar:

- Anpassung und Transfer der Maßnahmenvorschläge auf die kommunale bzw. örtliche Ebene;
- Erweiterung des Leerstandskatasters mit GIS (z.B. um Denkmäler, Prognosedaten, weitere Datenschichten) als Instrument vorausschauender Stadt- und Ortsplanung;
- fundierte Fortsetzung der Arbeit des Projektbüros und des Leerstandsmanagements.

## Fazit

*„Die bisherigen Erfolge in der interkommunalen Zusammenarbeit zeigen eindrucksvoll, dass die größte Akzeptanz und Wirkung erzielt werden kann, wenn möglichst nahe an den Menschen, den Gemeinden und den Herausforderungen vor Ort gearbeitet wird.“<sup>14</sup>*

Diese Einsicht aus der langjährigen Erfahrung eines Regierungsbeauftragten mit Verantwortung für die ländliche Entwicklung lässt sich nicht zuletzt auch durch die Leistungen und Erfolge des Leerstandsmanagements Lippe belegen.

<sup>13</sup> Diese Daten sind vor dem Hintergrund zu bewerten, dass in der Leerstandsbörse angebotene Immobilien auch auf anderen Portalen platziert werden und hier auf Nachfrage treffen.

<sup>14</sup> EWALD 2014, S. 19



## 1.3 Aktive Teilnahme an regionalen Plattformen zum Erfahrungsaustausch und an weiteren Beratungsangeboten

### 1.3.1 Regionale und überregionale Plattformen für Informations- und Erfahrungsaustausch

Über das interne Netzwerk interkommunaler Zusammenarbeit hinaus, wie es die beteiligten Kommunen im Arbeitskreis Leerstandsmanagement pflegen, sollten weitere regionale und überregionale Plattformen des Informations- und Erfahrungsaustausches in Betracht gezogen werden. In den umfassenden Aufgabenbereichen der ländlichen Entwicklung, der sich die nachfolgend vorgestellten Netzwerke widmen, sind häufig auch wichtige Fragen und Antworten zum Leerstandsmanagement enthalten. Denn die Chancen und Probleme ländlicher Räume sowie die Herausforderungen ihrer Entwicklung sind – direkt oder indirekt – mit den Folgen für die Funktionsfähigkeit, Attraktivität und Vitalität von Ortskernen und Dorfmitten verbunden – und somit eben auch mit Leerständen und Leerstandsmanagement.

Zum einen bieten Netzwerke große Potentiale, weil sie Einblicke in aktuelle und praxisbewährte Beispiele liefern, deren Erfahrungswerte und Erfolgsfaktoren dargestellt werden, und weil dadurch aktuelle Trends und Themen sowie neue Erkenntnisse und vielfältige Empfehlungen zur Gestaltung des ländlichen Raumes aufgezeigt werden (**Wissens-Transfer**).

Zum anderen eröffnen diese Netzwerke den Zugang zu Multiplikatoren, Impulsgebern und Wissensträgern, deren Beratungskompetenzen eine wertvolle Orientierung für die eigene Arbeit geben können. Mit solchen Ansprechpartnern Kontakte oder Dialog zu pflegen, kann für beide Seiten eine wichtige Hilfe für das eigene Handeln im konkreten Raum mit seinen spezifischen Problemlagen und Lösungswegen

sein („**Hilfe zur Selbsthilfe**“).

In erster Linie sind hier die offiziellen Netzwerkangebote öffentlicher Träger und Institutionen der ländlichen Entwicklung zu nennen, die in gewachsenen Strukturen im staatlichen Gefüge verankert sind, so auf Landesebene das Zentrum für Ländliche Entwicklung (ZeLE) und auf Bundesebene die Deutsche Vernetzungsstelle Ländliche Räume (DVS).<sup>15</sup>

#### **Das Zentrum für Ländliche Entwicklung (ZeLE) Nordrhein-Westfalen**

Das Zentrum für Ländliche Entwicklung (ZeLE) hat seinen Sitz im Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MKULNV) des Landes Nordrhein-Westfalen und ist in der Abteilung II – Landwirtschaft, Gartenbau, Ländliche Räume (Ref. II B 2 - Integrierte ländliche Entwicklung) angesiedelt. Das ZeLE will in den ländlichen Räumen Nordrhein-Westfalens Informationen vermitteln, Erfahrungen austauschen und neue Ideen unterstützen.

Dazu bietet das ZeLE in regelmäßigen Abständen Fachveranstaltungen und Netzwerktreffen an – so das LEADER-Forum Nordrhein-Westfalen – sowie eine übersichtliche, konzentrierte Informationsplattform, auf der auch auf **aktuelle Termine** hingewiesen wird.<sup>16</sup> Hier sind, neben den Einladungs-flyern, im Anschluss an die Veranstaltungen auch die Dokumentationen abrufbar.

Um die eigenständige Entwicklung des ländlichen Raums zu unterstützen und zu begleiten, trägt das ZeLE dazu bei,

- Bürgerinnen und Bürger in ihrem Engagement für den ländlichen Raum zu unterstützen;
- eine ökologisch, ökonomisch und sozial verträgliche ländliche Entwicklung zu fördern;
- Dörfer mit ihrer kulturellen und regionalen Identität zu beleben;
- Potenziale zur sparsamen und nachhaltigen Ressourcennutzung aufzuzeigen;
- beschäftigungsfördernde Projekte und Initiativen zu unterstützen;
- den Einsatz von öffentlichen Fördermitteln und privatem Kapital zu optimieren;
- Erfahrungen und Ideen auszutauschen.

Entsprechend weitgefächert ist die Palette der behandelten „Themen aus dem ländlichen Raum mit Bezug zur Landentwicklung, zur Agrar- und Forstwirtschaft, zum Natur- und Umweltschutz sowie zur Wissenschaft, z.B.: Dorfentwicklung, Regionalentwicklung, Nutzung regenerativer Energien, Querschnitt der Fördermöglichkeiten, Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte“.

Eine Besonderheit des ZeLE ist die bewusst gesuchte **Nähe zur praktischen Anwendung auf regionaler und lokaler Ebene und mit den Menschen vor Ort**.<sup>16</sup> Auch im AK Leerstandsmanagement Lippe bestehen bereits gute Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit dem ZeLE.

# Umgang mit Leerständen

## Die Deutsche Vernetzungsstelle Ländliche Räume (DVS)

Das Netzwerk Ländliche Räume unterstützt die Umsetzung der Politik in ländlichen Räumen. Finanziert werden die Programme über den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER). Als länderübergreifende Serviceeinrichtung für das Netzwerk ist die Deutsche Vernetzungsstelle Ländliche Räume (DVS) in der Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung (BLE) angesiedelt.<sup>17</sup>

Thematisch ist der ELER in vier Schwerpunkte aufgeteilt. Neben dem LEADER-Ansatz sind das die drei inhaltlichen Schwerpunkte:

- Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der Land- und Forstwirtschaft;
- Umweltschutz und Landschaftspflege;
- Diversifizierung der ländlichen Wirtschaft und Verbesserung der Lebensqualität im ländlichen Raum.

Diesem breiten thematischen Spektrum entsprechen vielfältige Akteursgruppen: Vertreter von Kommunen, Verwaltungen und Verbänden, aber auch Unternehmer, Privatpersonen, lokale Aktionsgruppen aus dem LEADER-Schwerpunkt und andere, in der ländlichen Entwicklung aktive Personen bilden gemeinsam das Netzwerk Ländliche Räume.

Den Austausch zwischen diesen Akteuren zu ermöglichen, die gemeinsame Projektentwicklung und Kooperationsvorhaben zu unterstützen, sind Aufgaben der DVS. Dazu kommt die **intensive Informationsarbeit** im

Netzwerk Ländliche Räume mit den Medien der DVS, einem umfassenden Internetangebot, einem Newsletter („landaktuell“) und dem vier Mal im Jahr erscheinenden Magazin für ländliche Räume („LandInForm“). Die Veranstaltungen der Vernetzungsstelle wie Seminare, Workshops, Schulungen und Tagungen sowie Messeauftritte dienen als **Foren für den fachlichen Austausch und für die Information von Fachpublikum und Öffentlichkeit**.

Neben dem direkten Dialog auf den Veranstaltungen der DVS<sup>18</sup> können durch das Magazin „LandInForm“ und den Newsletter „landaktuell“ wichtige Trends und wesentliche Themen in der Szene der ländlichen Entwicklung aus erster Hand verfolgt werden. Zugleich bieten diese Quellen einen reichen Erfahrungsschatz von Good Practice-Beispielen und sind mit ihrer Teilung von anwendungserprobtem Wissen gelebter Know-How-Transfer.<sup>19</sup>

## Die Arbeitsgemeinschaft der Akademien Ländlicher Raum (Arge Ländlicher Raum)

Als bundesweites Netzwerk ist auch die **Arbeitsgemeinschaft der Akademien Ländlicher Raum in den deutschen Ländern (Arge Ländlicher Raum)** zu erwähnen, in der die entsprechenden Einrichtungen von zehn Bundesländern – darunter das ZeLe – zusammengeschlossen sind.<sup>20</sup>

Die Arge Ländlicher Raum sieht ihre Ziele und Aufgaben darin,

- Erkenntnisse und Informationen über die ländlichen Räume zu verbreiten,

- den Dialog über spezifische Chancen und Probleme der ländlichen Räume zu fördern,
- eine Plattform für den Erfahrungsaustausch zur räumlichen Forschung und Planung zu bieten sowie
- insgesamt die Interessen der ländlichen Räume zu wahren.

Die Aktivitäten der Arge Ländlicher Raum konzentrieren sich auf das wiederkehrende Engagement im Rahmen des „Zukunftsforums Ländliche Entwicklung“, das jährlich auf der Internationalen Grünen Woche vom Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) durchgeführt wird, mit Begleitveranstaltungen zu aktuellen Themen des ländlichen Raums.<sup>21</sup>

Abgesehen davon lohnt der Blick über Ländergrenzen, um Anregungen und Impulse von den Akademien anderer Bundesländer zu erhalten und um deren spezifische Erkenntnisse und Herangehensweisen ggf. auf die eigenen Handlungsfelder zu übertragen bzw. nutzbar zu machen.<sup>22</sup>

## Weitere Einrichtungen und Informationsplattformen

Bei der Bewertung und Optimierung eigener kommunaler bzw. örtlicher Aktivitäten spielen die Informationen anwendungsnaher Forschungseinrichtungen und verbandsähnlicher Institutionen ebenfalls eine wichtige Rolle. Eine kleine Auswahl aus der Fülle derartiger Einrichtungen, die für den ländlichen Raum aktiv sind und für den Wissenstransfer genutzt werden können, soll hier beispielhaft

<sup>15</sup> Die Informationen in den folgenden Abschnitten entstammen weitgehend den angegebenen Websites der dargestellten Einrichtungen.

<sup>16</sup> [www.umwelt.nrw.de/landwirtschaft/laendliche\\_entwicklung/zentrum\\_laendlich](http://www.umwelt.nrw.de/landwirtschaft/laendliche_entwicklung/zentrum_laendlich)

<sup>17</sup> vgl. [www.netzwerk-laendlicher-raum.de/service/die-dvs](http://www.netzwerk-laendlicher-raum.de/service/die-dvs)

<sup>18</sup> Termine unter [www.netzwerk-laendlicher-raum.de/service/terminkalender](http://www.netzwerk-laendlicher-raum.de/service/terminkalender)

<sup>19</sup> Publikationen unter: [www.netzwerk-laendlicher-raum.de/service/publikationen](http://www.netzwerk-laendlicher-raum.de/service/publikationen)

<sup>20</sup> vgl. [www.lelbw.de/pb/,Lde/Startseite/Akademie+Laendlicher+Raum](http://www.lelbw.de/pb/,Lde/Startseite/Akademie+Laendlicher+Raum)

<sup>21</sup> Tagungsbeiträge unter: [www.lelbw.de/pb/,Lde/Startseite/Akademie+Laendlicher+Raum](http://www.lelbw.de/pb/,Lde/Startseite/Akademie+Laendlicher+Raum)

<sup>22</sup> Die in der Arge Ländlicher Raum zusammengeschlossenen Einrichtungen sind dargestellt unter: [www.lel-bw.de/pb/,Lde/Startseite/Akademie+Laendlicher+Raum/Mitglieder](http://www.lel-bw.de/pb/,Lde/Startseite/Akademie+Laendlicher+Raum/Mitglieder).



für unterschiedliche thematische Schwerpunkte hervorgehoben werden. Ihre Aktivitäten richten sich teils auf Fortbildung und Veranstaltungen zu spezifischen Themen, teils werden die erarbeiteten Erkenntnisse als Studien und Ratgeber über weiterführende Portale veröffentlicht (so z.B. „CHAN-CE!“ 2012) oder in Form von Leitfäden mit konkreten Anwendungsbeispielen zur Verfügung gestellt (siehe z.B. die Broschüre „Kerniges Dorf!“ 2014).

### **Das „Netzwerk Ländlicher Raum“ der DenkmalAkademie bei der Deutschen Stiftung Denkmalschutz**

Das Netzwerk Ländlicher Raum der DenkmalAkademie informiert und schult Akteure, Bewohner und Kommunen bei der Zukunftssicherung ihrer Heimatregionen und unterstützt sie, die Chancen gerade ländlicher Kulturregionen zu nutzen.<sup>23</sup>

Die DenkmalAkademie blickt mittlerweile auf über 60 Veranstaltungen des Netzwerks mit mehr als 1.300 Teilnehmern zurück. Auch im laufenden Programm werden wieder neue Themen angeboten, die gerade für Behördenmitarbeiter, Architekten, Planer, Bewohner, Eigentümer, politisch Verantwortliche und alle anderen Akteure in der Dorferneuerung interessant sind. Das umfangreiche Veranstaltungsprogramm der DenkmalAkademie kann auf der Homepage abgerufen werden.<sup>23</sup>

Im Mai 2014 veranstaltete die DenkmalAkademie erstmals in Kooperation mit dem AK Leerstandsmanagement Lippe ein Seminar, an dem sich Fachleute über „Umnutzung historischer Bausubstanz zur Vermeidung

von Leerständen“ informieren und austauschen konnten. Eine Zusammenarbeit mit der DenkmalAkademie ist aufgrund der Kompetenz dieser Institution, des großen Referentenpools und der Aktualität der Themen zu empfehlen.

### **Die Agrarsoziale Gesellschaft (ASG) e.V.**

Die Agrarsoziale Gesellschaft (ASG) e.V. setzt sich für die Menschen im ländlichen Raum und in der Landwirtschaft ein.<sup>24</sup> Die Arbeit der ASG hat zum Ziel, ein positives Klima für das Leben und Arbeiten im ländlichen Raum zu schaffen und die Anerkennung und Gleichberechtigung der ländlichen Räume innerhalb der Gesellschaft zu verbessern. Dabei kommt es der ASG auch darauf an, kritische Aspekte von Landwirtschaft und ländlichen Themen auszuleuchten.

Zweimal im Jahr veranstaltet die ASG Fachtagungen zu aktuellen Themen der Landwirtschaft und der ländlichen Räume. In wissenschaftlichen Studien und Gutachten befasst sie sich mit ökonomischen, ökologischen, sozio-kulturellen und sozialen Fragestellungen des ländlichen Raumes und der Landwirtschaft. Mit der Zeitschrift „Ländlicher Raum“, in Seminaren und im Rahmen der LandSchau auf der Internationalen Grünen Woche Berlin kommuniziert die ASG neben den genannten auch Themen wie Verbraucher-, Natur- und Umweltschutz sowie (Welt-) Ernährung.

Zentrales Informationsmedium der ASG ist die Fachzeitschrift „Ländlicher Raum“, die viermal pro Jahr erscheint und online abrufbar ist.<sup>25</sup>

### **Bundesweite Modellvorhaben als Impulsgeber für Wissenstransfer**

In dem **Aktionsprogramm „regionale Daseinsvorsorge“** des Bundesministeriums für Verkehr, Bauwesen und Stadtentwicklung (BMVBS) sollen 21 ausgewählte Modellregionen in ländlichen Räumen darin unterstützt werden, sich innovativ den infrastrukturellen Herausforderungen des demografischen Wandels zu stellen und mit einer „Regionalstrategie Daseinsvorsorge“ erforderliche Infrastrukturanpassungen vorausschauend und kooperativ zu gestalten.<sup>26</sup>

Ein Blick auf laufende Fortschritte und ggf. regelmäßige Recherchen erscheint lohnend, da die hier aktiven Modellprojekte und –regionen außer durch direkte finanzielle Förderung durch weitere Ressourcen (nicht zuletzt durch renommierte Forschungsinstitute) unterstützt und zu hochwertigen Erkenntnissen geführt werden, die auch in anderen Regionen angewandt werden können.<sup>27</sup>

Von ähnlicher Bedeutung als Informationsquelle für neue Konzepte und Strategien in Regionen des ländlichen Raums ist das **Modellvorhaben „LandZukunft“** des BMEL – Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft.<sup>28</sup>

Wenngleich es keine fest institutionalisierte Plattform ist, so bietet das Modellvorhaben wegen des Leuchtturmcharakters der beteiligten Projekte und der Neuartigkeit von deren Teilprojekten doch einen guten Fundus verwertbarer Anregungen und ggf. Impulse für eigene gezielte Maßnahmen zur Förderung des ländlichen Raums im konkreten örtlichen bzw. regionalen Zusammenhang. Ausführlicher werden die genannten Modellprojekte in Abschnitt 1.3.3 dargestellt.

<sup>23</sup> [www.denkmalakademie.de](http://www.denkmalakademie.de)

<sup>24</sup> [www.asg-goe.de](http://www.asg-goe.de)

<sup>25</sup> Download unter: [www.asg-goe.de/zeitschrift](http://www.asg-goe.de/zeitschrift)

<sup>26</sup> [www.regionale-daseinsvorsorge.de](http://www.regionale-daseinsvorsorge.de)

<sup>27</sup> vgl. *Erfahrungsberichte von DEHNE 2013 und KAETHER 2014*

<sup>28</sup> [www.land-zukunft.de](http://www.land-zukunft.de)

# Umgang mit Leerständen

## 1.3.2 Weitere Beratungsangebote – praktische Erfahrung und örtliches Know-How

Neben den institutionalisierten Informationsplattformen, die in Abschnitt 1.3.1 ausführlich dargestellt wurden, sollten die Quellen von praktischer Erfahrung und individuellem Anwendungs-Know-How nicht vernachlässigt werden. Hier können sich – je nach örtlicher Ausprägung und Kombination bestimmter Problemfelder – interessante Aufschlüsse für eigene Handlungsoptionen und Lösungswege ergeben.

Um an diese Quellen zu gelangen und das reichhaltige Erfahrungswissen nutzbar zu machen, sind einige grundlegende **Voraussetzungen** hilfreich:

- die Bereitschaft, andere Problemlagen und Vorgehensweisen anzuerkennen;
- die unvoreingenommene Betrachtung und kritische Reflexion des eigenen Handelns;
- die Einsicht, dass nicht jedes Beispiel aus anderen Regionen erfolgreich auf das eigene Gebiet mit seinen spezifischen Handlungsfeldern übertragen werden kann;
- der Mut, dies dennoch mit ausgewählten Beispielen zu versuchen, wenn sie auf ihre Passfähigkeit, Impulswirkung und Erfolgsaussichten überprüft wurden und sich ggf. auch im Sinne von Experimenten anwenden lassen;
- die Geduld, auch für längere Zeit an der Realisierung und Optimierung geeigneter Lösungen zu arbeiten.

Auf dieser Grundlage dürfte sich das individuelle **Erfahrungswissen örtlicher Praktiker und Experten** leichter erschließen und besser anwenden lassen. Als Ansprechpartner für eine eher informelle Suche nach praktischen Erfahrungen kommen sowohl Fachleute in ihrem aktuell ausgeübten Beruf (z.B. als Stadtplaner, Denkmalpfleger, Architekt, Dorfwentwickler, Regionalhistoriker, Tourismusberater, Wirtschaftsförderer u.a.) in Frage als auch örtliche Akteure, die früher in einschlägigen Arbeitsgebieten tätig waren und die ihr Engagement für das Allgemeinwohl – nun ggf. mit anderen Interessen – fortsetzen.

Eine weitere wichtige Quelle für vertieftes Expertenwissen zu konkreten ortsgestalterischen und städtebaulichen Aufgabenstellungen bieten die mancherorts im Zuge von Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepten (ISEK<sup>29</sup>) betriebenen **„Innenstadtbüros“**. In diesen örtlichen Beratungsstellen werden Stadtentwicklungskonzepte und -maßnahmen interessierten Bürgern erläutert und mit ihnen konkretisiert. Hier treffen Angebot und Nachfrage ortsspezifischer Lösungsansätze aufeinander – die Vielfalt der hier diskutierten und angewandten Handlungsoptionen kann deshalb einen reichhaltigen Pool an Vorschlägen für innerstädtische Revitalisierung und somit auch für das Leerstandsmanagement bilden.

Darüber hinaus überrascht nicht, dass Leerstände als spürbare Erscheinungen des direkten Lebensumfeldes inzwischen in **sozialen Netzwerken** Widerhall finden und diese als Plattformen für Mitteilung und Meinungsaustausch unter Betroffenen genutzt werden. (Nebenbei: Die aktuelle Google-Suche mit den Stichworten „Leerstand facebook“ bzw. „Leerstand Google+“ ergibt 45.700 bzw. 31.600 Einträge; darin enthalten sind allerdings auch Sekundärquellen wie z.B. weiterverbreitete Artikel in den Social Media-Formaten von Printmedien.)

Das „nervende“ Phänomen der Leerstände hat hier einen naheliegenden Platz – bietet es doch in seinen Erscheinungsformen treffliche Anlässe für dazu passende, durchaus emotionalisierte Kommunikationsstile. Entsprechend dem Selbstverständnis und den Interessen der hier aktiven Personen lassen sich auch in diesen Medien – bei aller Kurzlebigkeit der kursierenden Nachrichten und Meinungsströme – gezielt Informationen gewinnen und Handlungsimpulse für den Umgang mit Leerständen entwickeln und verbreiten.

<sup>29</sup> vgl. Abschnitt 2.1.1



### 1.3.3 Beispiele guter Praxis aus verwandten Regionen und Modellvorhaben

Unter dem Motto „Von anderen lernen ... und vor Ort wird es konkret“ stellt der **Sammelband „CHANCE!“** (2012, S. 69ff) nachahmenswerte Beispiele vor, wie es in unterschiedlichen Handlungsfeldern ländlicher Entwicklung und peripherer Regionen gelingen kann, den Herausforderungen des demografischen Wandels und seiner Folgen aktiv zu begegnen: Von Nahversorgungsprojekten, (haus-)ärztlichen Angeboten und einem „Dorf im Dorf“ für Senioren über Veranstaltungen zur Innenentwicklung, kombinierte Mobilitätsangebote im „KombiBus“ und die Gewinnung junger Fachkräfte bis hin zu Seminaren der „Schule des Ehrenamts“, der Förderung dörflichen Miteinanders und interkommunaler Kooperation in der „Kleeblatt-Region“ reicht die bunte Palette positiver Beispiele. Auch das kommunale Förderprogramm „Jung kauft Alt“, mit dem gezielt an der Beseitigung bzw. Reaktivierung leerstehender Gebäude gearbeitet wird (vgl. im Einzelnen Abschnitt 2.3.2), gehört zu den in „CHANCE!“ vorgestellten Anregungen.

Gemeinsame Merkmale dieser Beispiele guter Praxis sind

- der meist stark ausgeprägte **interkommunale Zusammenhang** (von freiwilligen Arbeitsgemeinschaften bis zu Zweckverbänden) und
- die intensive **Einbindung örtlicher Akteure** (von der gezielten Ansprache spezieller Anbieter über die Mitarbeit von direkt Betroffenen an der Ausarbeitung von Plänen bis hin zur Mobilisierung ganzer Dorfgemeinschaften).

Durch die angestrebte bzw. nachgewiesene Steigerung von Funktionsfähig-

keit und Attraktivität der ländlichen Kommunen wird nicht zuletzt die Problematik der Leerstände (mit) bearbeitet. Die Broschüre „CHANCE!“ ist als Download verfügbar.<sup>30</sup>

Für weitere Beispiele mit Vorbildcharakter soll an dieser Stelle nochmals konkreter eingegangen werden auf

- das **Modellvorhaben „LandZukunft“** des BMEL – Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft<sup>31</sup> und
- das **MORO-Aktionsprogramm „regionale Daseinsvorsorge“** des BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung<sup>32</sup>.

#### Das Modellvorhaben „LandZukunft“

Das Modellvorhaben „LandZukunft“ des BMEL ist eines der Projekte der Demografiestrategie der Bundesregierung „Jedes Alter zählt“. Es dient zur Erprobung neuer Wege zur Förderung in der ländlichen Entwicklung. Das Ziel des Modellvorhabens besteht darin, periphere ländliche Regionen dabei zu unterstützen, die regionale Wertschöpfung zu fördern und Arbeitsplätze zu sichern.

In dem seit September 2011 bis Ende 2014 laufenden Modellvorhaben werden insgesamt neun Regionen (vier Preisträger, fünf Sonderprojekte) mit ihren innovativen Wegen und Projekten der Regionalentwicklung aus Mitteln des BMEL in Höhe von insgesamt neun Mio. Euro gefördert. Eine Verstärkung der angeschobenen Entwicklungen nach der Förderphase wird angestrebt.<sup>33</sup>

Ein Erfahrungsaustausch auch im direkten Dialog mit verwandten bzw. benachbarten Projektgebieten ist v.a. dann zu empfehlen, wenn sich behandelte Problemlagen, bearbeitete Handlungsfelder bzw. angewandte (Teil-)Projekte ähneln. Aus Sicht des AK Leerstandsmanagement Lippe kämen dafür z.B. die Solling-Vogler-Region und der Werra-Meißner-Kreis in Frage.

Als interessante Teilprojekte in der Solling-Vogler-Region verdienen u.a. der „Monumentendienst Weserbergland“ und die „Modelldorfinitiative Solling-Vogler“ besondere Erwähnung.<sup>34</sup>

#### Das MORO-Aktionsprogramm „regionale Daseinsvorsorge“

Durchgeführt als Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) setzt das **Aktionsprogramm „regionale Daseinsvorsorge“** einen Schwerpunkt innerhalb der „Initiative ländliche Infrastruktur“ des BMVBS.

Die 21 ausgewählten Modellregionen erhielten in den Jahren 2012/2013 eine finanzielle Zuwendung, je nach Umfang der Planungen zwischen 70.000 und 180.000 Euro, um eine Regionalstrategie zur Sicherung der Daseinsvorsorge anzuwenden. Weitere Mittel für Anschlussprojekte sind vorgesehen.

Die „Regionalstrategie Daseinsvorsorge“ ist ein Instrument für jene ländlich strukturierten Regionen, in denen die Grundversorgung mit unverzichtbaren örtlichen Leistungsangeboten wie Schulen, Kindergärten, Gesundheits-

# Umgang mit Leerständen

und Beratungseinrichtungen, ÖPNV, Straßen und technischer Ver- und Entsorgung gefährdet ist, weil die Bevölkerung stark abnimmt oder altert und so wichtige Auslastungsschwellen unterschritten werden. Sie hat sich unter dem Namen **„Masterplan Daseinsvorsorge“** bereits in einigen Modellregionen als Instrument praktisch bewährt.

Über die Idee, die methodischen Aspekte sowie praktische Beispiele informiert der umfangreiche, von BMVBS und BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) herausgegebene **Leitfaden „Regionalstrategie Daseinsvorsorge – Denkanstöße für die Praxis“**.<sup>35</sup>

Der direkte Zusammenhang zwischen zentralen Feldern der Daseinsvorsorge und offensivem Leerstandsmanagement zeigt sich anschaulich in dem Projekt **„Innenentwicklung durch die Stärkung und Belebung der Ortskerne“ in der Region Nordeifel**. Im Rahmen dieses Projekts<sup>36</sup> sollen konkrete Planungen für alternative und innovative Wohnformen und Nutzungen in mindestens zwei auszuwählenden Dörfern entwickelt und deren Umsetzung vorbereitet werden. Die örtliche Bevölkerung, Experten und weitere lokale und regionale Partner werden dabei aktiv eingebunden.

Auch mit dem Modellprojekt der Region Nordeifel erscheint ein Erfahrungsaustausch sinnvoll. Darüber hinaus wird nochmals auf den Werra-Meißner-Kreis verwiesen, der mit den Praxisbeispielen in den Bereichen „Pflege und Senioren“ sowie „Nahversorgung und Begegnung“ in o.g.

Leitfaden dargestellt wird.<sup>37</sup> Es empfiehlt sich, die Fortschritte und Ergebnisse des Modellvorhabens „LandZukunft“ und des MORO-Aktionsprogramms „regionale Daseinsvorsorge“ regelmäßig zu verfolgen, um aus den dort entwickelten Konzepten und angewandten Projekten sowie den gewonnenen Erkenntnissen der Begleitforschung neue Impulse für das eigene kommunale Handeln zu gewinnen. Neben veröffentlichten Fortschrittsberichten eignet sich dafür auch das „Zukunftsforum Ländliche Entwicklung“ der Internationalen Grünen Woche in Berlin.

## Der Bundeswettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“

Abschließend soll der **Bundeswettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“** als etabliertes Instrument der Dorfentwicklung und zur Mobilisierung ländlicher Kommunen gewürdigt werden. Vom früheren Ansatz der Verschönerung ländlicher Siedlungen unter dem Titel „Unser Dorf soll schöner werden“ hat sich der kurz genannte „Dorfwettbewerb“ inzwischen zur umfassenden Strategie der Aktivierung von Dorfgemeinschaften in vielfältigen Handlungsfeldern der ländlichen Entwicklung profiliert.

Der Bundeswettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“, den das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) seit vielen Jahren mit den Ländern und Verbänden durchführt, setzt darauf, dass die Menschen vor Ort ihr Lebensumfeld aktiv gestalten und Verantwortung übernehmen. Im Mittelpunkt steht das Engagement

der Dorfgemeinschaften. Es geht darum, sich mit Eigeninitiative den Herausforderungen aktiv zu stellen und zu einem individuellen, ganzheitlichen Ansatz zur Entwicklung des Ortes zu kommen. Soziale Themen sollen ebenso behandelt werden wie Fragen der wirtschaftlichen Entwicklung und der Erhaltung einer intakten, gesunden Natur.<sup>38</sup>

Zum aktuellen 25. Bundeswettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ hat das BMEL einen neuen Leitfaden mit zahlreichen Informationen zu dem Wettbewerb veröffentlicht.<sup>39</sup>

Von den gemeinsam konzipierten Maßnahmen und deren Wirkungen erhoffen sich Wettbewerbsteilnehmer wie Juroren positive Impulse für die Lebensqualität und Attraktivität der Orte als Ganze.<sup>40</sup>

## Fazit

Die hier erwähnten Beispiele guter Praxis können weder vollständig noch dauerhaft aktuell sein. Sie sind – bewusst auch in ihrer Vielfalt – als Anregungen für kommunale Fachleute und Entscheider zu verstehen, ebenso wie sie ehrenamtlich Aktive ermutigen können, „ihr“ Dorf nicht aufzugeben und dessen Zukunft aktiv mitzugestalten.

Denn es gibt nicht „das“ Patentrezept oder ein Allheilmittel für die Städte und Gemeinden im ländlichen Raum. Geeignete Wege in die Zukunft müssen die Kommunen für sich selbst bestimmen und – mit möglichst vielen Beteiligten – gemeinsam gehen.

<sup>30</sup> [www.netzwerk-laendlicher-raum.de/service/publikationen/demografischer-wandel](http://www.netzwerk-laendlicher-raum.de/service/publikationen/demografischer-wandel)

<sup>31</sup> vgl. GAUS 2014, KÜPPER et al. 2014, KÜPPER et al. 2013a, [www.land-zukunft.de](http://www.land-zukunft.de)

<sup>32</sup> vgl. KAETHER 2014, DEHNE 2013, WEBER 2013, WIESCH 2013, [www.regionale-daseinsvorsorge.de](http://www.regionale-daseinsvorsorge.de)

<sup>33</sup> vgl. *Geschäftsstelle LandZukunft* 2014, S. 10, und [www.land-zukunft.de](http://www.land-zukunft.de)

<sup>34</sup> siehe: [www.land-zukunft.de/foerderphase/holzminden/hintergrund](http://www.land-zukunft.de/foerderphase/holzminden/hintergrund) und [www.solling-vogler-region.de/landzukunft](http://www.solling-vogler-region.de/landzukunft)

<sup>35</sup> Download unter <http://www.regionale-daseinsvorsorge.de/22>

<sup>36</sup> vgl. [www.regionale-daseinsvorsorge.de/163](http://www.regionale-daseinsvorsorge.de/163)

<sup>37</sup> vgl. *Regionalstrategie Daseinsvorsorge* 2011, S. 66ff und S. 71 ff

<sup>38</sup> *Leitfaden 25. Bundeswettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“* 2014, S. 4

<sup>39</sup> [www.dorfwettbewerb.bund.de](http://www.dorfwettbewerb.bund.de)

<sup>40</sup> vgl. als regionales Beispiel „Die Schwelentruper sind am kreativsten“ 2014



## 1.4 Strategien und Maßnahmen zur Daseinsvorsorge: Revitalisierung von Ortskernen, Initiativen zur Innenentwicklung und mehr

Von den Auswirkungen des demografischen Wandels sind sämtliche Lebensbereiche und Daseinsgrundfunktionen von Siedlungen im ländlichen Raum betroffen. Besonders in peripheren ländlichen Räumen sind gravierende Einschnitte in die Funktions- und Lebensfähigkeit der Kommunen zu verzeichnen bzw. zu erwarten. Leerstände sind hier nur ein Symptom neben anderen.

Entsprechend wichtig und weitgefächert sind die Handlungsfelder, mit denen sich Kommunen im ländlichen Raum konfrontiert sehen, um den Herausforderungen mit Aussicht auf Erfolg zu begegnen.<sup>41</sup> Aktives Leerstandsmanagement ist hier nur ein Arbeitsgebiet unter vielen, und häufig muss es sich auf das „Kurieren am Symptom“ beschränken, da die Ursachen für ein Leerfallen von Gebäuden tieferliegen (Überalterung, Abwanderung junger Menschen, mangelndes Arbeitsplatzangebot, sinkende Nachfrage nach öffentlichen und privaten Dienstleistungen und Versorgungsgütern, ausdünnendes Angebot, sinkende Standortattraktivität, mangelnder Zuzug usw.).

Neben allfälligen Ansprüchen an die kommunale Daseinsvorsorge hat die Stärkung der Infrastruktur und der zentralörtlichen Funktionen eine Schlüsselrolle für den Erhalt bzw. die Revitalisierung ländlicher Siedlungen inne. In der **Stärkung bzw. Wiederherstellung von Mittelpunktfunktionen** in sozialer, ökonomischer und administrativer Hinsicht wird eine entscheidende Grundlage dafür gesehen, dass auch ländliche Siedlungen langfristig erhalten bleiben. „Den größten Handlungsbedarf

auf der Agenda der dörflichen Entwicklung weisen gegenwärtig zweifellos die Ortskerne auf“<sup>42</sup>. Daher ist „die Innenentwicklung der Dörfer ... eine strategische Zukunftsaufgabe, der wir uns gemeinsam stellen müssen“<sup>43</sup>.

Als „Hilfestellung für die Akteure vor Ort“ bietet das zuständige Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MKULNV) des Landes Nordrhein-Westfalen den kompakten Leitfaden **„Herausforderungen und Entwicklungschancen für Dorfkerne und Ortsmitten in Nordrhein-Westfalen“**<sup>44</sup> an, der über die wichtigsten Grundlagen und Bedingungen für eine erfolgreiche Innenentwicklung informiert, Fördermöglichkeiten benennt, Ideen in den Planungsprozess einbringen kann und beispielhafte Projekte der Dorfentwicklung vorstellt.<sup>45</sup>

Im benachbarten südwestlichen Niedersachsen hat die Regionale Entwicklungskooperation (REK) Weserberglandplus anhand des Modellprojekts „Umbau statt Zuwachs – regional abgestimmte Siedlungsentwicklung von Kommunen“ (Laufzeit 2010-2012) zahlreiche Potentiale und Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt, wie den Herausforderungen des demografischen Wandels begegnet werden kann und wie sich aktive Innenentwicklung erfolgreich gestalten lässt. Die Ergebnisse des Modellprojekts sind in dem ebenso übersichtlichen wie ausführlichen **„Handbuch Aktive Innenentwicklung“** zusammenfassend dargestellt.<sup>46</sup>

Aus den vielfältigen Erfahrungen dieses Modellprojekts lassen sich

zahlreiche Anregungen und Beispiele für das eigene kommunale Handeln übernehmen bzw. ableiten. Die Fülle der erarbeiteten Handlungsoptionen ergibt sich u.a. daraus, dass sich in dem Modellprojekt 17 Städte und Gemeinden und vier Landkreise zusammengeschlossen haben. Mit einer durchgreifenden Organisationsstruktur beteiligter Akteure („Innenentwicklungsbetreuer“) von der regionalen Ebene über die Landkreise bis in die Städte, (Samt-) Gemeinden, Dörfer und Orts-teile sowie durch breit angelegtes Bürgerengagement wurden vielfältige Lösungswege ausgelotet, um die Herausforderungen des demografischen Wandels aktiv anzugehen und mit professioneller Begleitung und örtlich fundierter Arbeit in zahlreichen Ideen, Konzepten und Teilprojekten gemeinsam zu schultern.

Die Sprecherin der REK Weserberglandplus, Landrätin A. Schürzenberg, lobt als besonderes Merkmal des Modellprojekts die daraus hervorgegangene Kooperationskultur als Grundlage für das weitere gemeinsame Handeln, und der zuständige Minister für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung, G. Lindemann, freut sich, „dass nach Ende der Förderung die interkommunale und regionale Zusammenarbeit als Erfolgsmodell im Sinne eines Netzwerkes zur aktiven Innenentwicklung fortgeführt werden soll“<sup>47</sup>.

# Umgang mit Leerständen

## Fazit

Durch die kurz skizzierten Initiativen und Handlungsansätze zur Innenentwicklung in regionaler Kooperation und mit strategischem Vorrang sind – neben direkten Wirkungen für die Revitalisierung der Ortskerne als ganzer – auch positive Auswirkungen

bzw. Folgeeffekte für eine langfristige Milderung der Leerstandsproblematik zu erhoffen.

Umgekehrt sollte erfolversprechendes Leerstandsmanagement immer wieder den Bezug zum Gesamtzusammenhang ländlicher Entwicklung suchen, um wirksame Problemlösun-

gen zu erarbeiten und nachhaltig zu realisieren – sonst bleibt es kosmetisches Stückwerk.

Abschließend sind einige Felder des Zusammenspiels von Leerstandsmanagement mit weiteren Bereichen der Daseinsvorsorge bzw. des kommunalen Handelns in nachfolgender Übersicht dargestellt.

Abbildung 1: Umfassendes Leerstandsmanagement im Zusammenhang mit Handlungsfeldern der Daseinsvorsorge und möglichen Kernthemen für den LEADER-Wettbewerb 2014 in Nordrhein-Westfalen<sup>48</sup>



<sup>41</sup> vgl. z.B. STEINFÜHRER/KÜPPER/TAUTZ 2012; KÜPPER et al. 2013b

<sup>42</sup> MKULNV 2012, S. 13

<sup>43</sup> REMMEL 2012, S. 6

<sup>44</sup> [www.umwelt.nrw.de/landwirtschaft/pdf/broschuere\\_dorfkerne.pdf](http://www.umwelt.nrw.de/landwirtschaft/pdf/broschuere_dorfkerne.pdf)

<sup>45</sup> vgl. REMMEL 2012, S. 7

<sup>46</sup> [www.rek-weserbergland.de/uploads/media/Handbuch\\_aktive\\_Innenentwicklung.pdf](http://www.rek-weserbergland.de/uploads/media/Handbuch_aktive_Innenentwicklung.pdf)

<sup>47</sup> Umbau statt Zuwachs 2012, S. 5ff

<sup>48</sup> Quelle: Dr. Martin Michalzik, MKULNV: Vorträge auf Veranstaltungen des Zentrums für Ländliche Entwicklung (ZeLE) NRW am 16.05. und 05.12.2013; ergänzt

## 2. Maßnahmen auf kommunaler Ebene

Nach dem Überblick des ersten Teils über Handlungsoptionen in regionalem Zusammenhang beschäftigt sich der zweite Teil mit Antworten auf die Frage, wie sich Städte und Gemeinden

gezielt auf örtlicher Ebene mit der Leerstandsproblematik auseinandersetzen können. Dabei nimmt sowohl die Übersicht über städtebauliche Förderprogramme (Abschnitt 2.1) als

auch die vertiefte Darstellung konkreter Handlungskonzepte für verschiedene Siedlungstypen (Abschnitt 2.2) Bezug auf die Besonderheiten des ländlichen Raums.

### 2.1 Städtebauliche Förderprogramme und Förderpraxis: Anwendungsvielfalt und Erfolgsfaktoren

#### 2.1.1 Anwendungsvielfalt städtebaulicher Förderprogramme

Um Leerständen vorzubeugen oder Problemimmobilien angehen zu können, bieten verschiedene Städtebauförderungsprogramme Möglichkeiten zur Finanzierung im Umgang mit Leerständen. Für die ländliche Region kommen vorrangig folgende Programme in Frage:

- **Städtebaulicher Denkmalschutz**
- **Aktive Stadt- und Ortsteilzentren**
- **Kleinere Städte und Gemeinden**

Als grundlegende Voraussetzung ist zu betonen, dass jedes dieser Programme nur in Verbindung mit einem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) beantragt werden kann.

#### ISEK

In einem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept sollen langfristige Entwicklungsziele und Handlungsschwerpunkte definiert werden. Zunächst werden Defizite und Probleme sowie Potenziale und Vorzüge der Stadt ganzheitlich betrachtet. Es werden sowohl räumliche als auch sachliche Schwerpunktbereiche untersucht und bewertet; anschließend werden gegebenenfalls für die Schwerpunktbereiche Maßnahmen entwickelt.

Räumliche Schwerpunktbereiche beziehen sich auf einzelne Teilgebiete innerhalb des

Stadtgebietes, sachliche Schwerpunktbereiche befassen sich mit fachlichen Themenkomplexen wie beispielsweise Wohnen, gewerblicher Entwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Ortsbildgestaltung u.a.m.

Über derartige sachliche Schwerpunkte und spezielle Maßnahmen hinaus verdeutlicht der Begriff „integriert“ den ganzheitlichen Ansatz bei der Erarbeitung eines solchen Konzeptes. In einem ISEK soll die demografische, städtebauliche, soziale, wirtschaftliche und finanzwirtschaftliche Betrachtungsweise zu einer ganzheitlichen Beurteilung zusammengeführt werden.<sup>49</sup>

Räumlich integrierte, ressort- und akteursübergreifende Entwicklungskonzepte sind das zentrale Instrument für die Umsetzung der Fördermaßnahmen. Hierfür gilt:

- Das Fördergebiet ist räumlich abzugrenzen.
- Fördervoraussetzung ist ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind.
- Das Entwicklungskonzept ist in ein gegebenenfalls bereits vorhandenes gesamtstädtisches Konzept einzubetten bzw. davon abzuleiten, die Aktualität des Entwicklungskonzepts ist sicherzustellen.

- Fördermittel können eingesetzt werden für Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung.

Der integrierte Ansatz, also die ganzheitliche Betrachtung, spielt hierbei eine zentrale Rolle.

Auf der Grundlage von erstellten ISEK gelten für die weiteren Programme der Städtebauförderung folgende Randbedingungen und Fördergrundlagen.

#### Städtebaulicher Denkmalschutz

Gegenstand des „Städtebaulichen Denkmalschutzes“ als eine Säule des Städtebauförderungsprogramms sind insbesondere historische Stadtkerne mit denkmalwerter oder baukulturell wertvoller Bausubstanz. Fördergegenstand im Teilprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ sind städtebauliche Gesamtmaßnahmen. Damit soll ausgeschlossen werden, dass Mittel des städtebaulichen Denkmalschutzes allein einzelobjektbezogen eingesetzt werden.

Die Finanzhilfen werden eingesetzt in Gebieten mit städtebaulicher Erhaltungssatzung oder in Sanierungsgebieten, zu deren Sanierungszielen die Erhaltung der baukulturell wertvollen Bausubstanz ge-

# Umgang mit Leerständen

hört. Auch im Einzelnen nicht als Denkmal ausgewiesene Gebäude können in diesem Zusammenhang in die Förderung einbezogen werden.

Der Bund beteiligt sich am Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ an der Finanzierung förderfähiger Kosten mit 40 %, die Länder verpflichten sich zu einer Beteiligung mindestens in derselben Höhe. Damit reduziert sich der Eigenanteil der Gemeinden auf 20 % der förderfähigen Kosten.

## **Förderfähige Maßnahmen und Kosten sind:**

- die Sicherung, die Modernisierung und Instandsetzung, der Um- und Ausbau erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung;
- die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung;
- die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses;
- der innerstädtische Mehraufwand für die Herrichtung von Gebäuden und ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistung und innenstadtverträgliches Gewerbe;
- die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme sowie die Erarbeitung und Fortschreibung von Planungen und Konzepten,

die Leistungen von Sanierungsträgern, Sanierungs- sowie anderen bestätigten Beauftragten zur Beratung von Eigentümern/Investoren über die Einhaltung von Regelungen der Denkmalpflege oder aus örtlichen Satzungen das Quartiersmanagement und Aufwendungen für den Wissenstransfer.<sup>50</sup>

Das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ eignet sich aufgrund des Schwerpunktes Denkmalschutz am besten für Städte mit historischen Stadtkernen und hohem Bestand von denkmalgeschützten Gebäuden.

## **Aktive Stadt- und Ortsteilzentren**

Das Programm fördert zielgerichtet Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Stadt- und Stadtteilzentren als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben. Mit Investitionen in diese Stadtbereiche soll eine Aufwertung des öffentlichen Raumes und die Wiederherstellung der Attraktivität von solchen Innenstädten erreicht werden, die gegenwärtig gekennzeichnet sind durch Funktionsverluste, wie gewerblichen Leerstand und Wohnungsleerstand.

Der Fonds finanziert sich bis zu 50% aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Ländern und Gemeinden sowie zu mindestens 50% aus Mitteln von Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Privaten oder zusätzlichen Mitteln der

Gemeinde.

Die Mittel werden für Investitionen und investitionsvorbereitende Maßnahmen verwendet. Die Mittel, die nicht aus der Städtebauförderung stammen, können auch für nichtinvestive Maßnahmen eingesetzt werden.

## **Finanzhilfen können eingesetzt werden für:**

- Vorbereitung der Gesamtmaßnahme, Erarbeitung oder Fortschreibung städtebaulicher Entwicklungskonzepte;
- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze);
- Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden (auch energetische Erneuerung);
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leer stehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden oder Brachen einschließlich vertretbarer Zwischennutzung;
- Citymanagement, Beteiligung von Nutzungsberechtigten und deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften
- Leistungen Beauftragter.<sup>51</sup>

Das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ empfiehlt sich für Städte, die aufgrund des demografischen Wandels für die Erhaltung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit ihrer Stadt- und Stadtteilzentren kämpfen.

<sup>49</sup> vgl. [www.isek-ahrensburg.de](http://www.isek-ahrensburg.de)

<sup>50</sup> vgl. [www.mbwsv.nrw.de](http://www.mbwsv.nrw.de)

<sup>51</sup> vgl. [www.staedtebaufoerderung.info](http://www.staedtebaufoerderung.info)



## Kleinere Städte und Gemeinden

Zur Vorbereitung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen fördern Bund und Länder die Erarbeitung und Fortschreibung interkommunal bzw. überörtlich abgestimmter, integrierter Entwicklungskonzepte. Mehrere Städte und Gemeinden oder Gemeinden mit ihren Gemeindeteilen verständigen sich in einem überörtlichen Ansatz über gemeinsame Strategien und Maßnahmen der Stadt- und Ortsentwicklung und die Sicherstellung einer bedarfsgerechten, langfristigen Daseinsvorsorge für sich und ihr Umland.

Im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ soll sich der integrierte Handlungsansatz nicht nur auf die einzelne Stadt oder Gemeinde beziehen, sondern den interkommunalen Zusammenhang umfassen.

Ziel ist es, kleinere Städte und Gemeinden vor allem in dünn besiedelten bzw. ländlichen Räumen als Ankerpunkte der Daseinsvorsorge für die Zukunft handlungsfähig zu machen und ihre zentralörtliche Versorgungsfunktion dauerhaft, bedarfsgerecht und auf hohem Niveau für die Bevölkerung der gesamten Region zu sichern und zu stärken. Die Bündelung der Kräfte und Ressourcen der Kommunen durch Kooperationen und die gemeinsame Festlegung von Entwicklungszielen sowie weitgehende Kooperation bei Infrastrukturangeboten und Zusammenarbeit in Netzwerken spielen hier eine entscheidende

de Rolle.

Das Programm finanziert sich bis zu 50% aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Ländern und Gemeinden. Die Gesamtfinanzierung genehmigter Maßnahmen stellt sich demnach wie folgt dar:

### private Maßnahmen:

- 25% die Kommune
- 25% das Land
- 50% der Eigentümer

### kommunale Maßnahmen:

- 50% die Kommune
- 50% das Land

Insgesamt können unter anderem Sanierungskonzepte zur Anpassung ausgewählter zentraler Infrastruktureinrichtungen, strategische Netzwerke zur interkommunalen Kooperation für die gemeinsame Sicherung sozialer Angebote und investitionsbegleitende Maßnahmen zur Aktivierung des bürgerschaftlichen Engagements und für die Öffentlichkeitsarbeit gefördert werden.

Zudem können die Kommunen in den Fördergebieten auf dieser Grundlage im Rahmen der Gesamtmaßnahme die Finanzhilfen des Programms insbesondere einsetzen für

- Investitionen zur Umstrukturierung und kostensparenden Anpassung der städtebaulichen Infrastruktur;
- bedarfsgerechte bauliche Anpassung und Sanierung von Gebäuden öffentlicher, sozialer, kultureller Einrichtungen der

Versorgungsinfrastruktur für eine gemeinsame effizientere Nutzung durch die beteiligten Kommunen bzw. Ortsteile;

- zur Sanierung und zum bedarfsorientierten Umbau leerstehender Gebäude, z. B. als flexibel nutzbare Multifunktionshäuser für wohnortnahe Versorgungsleistungen.<sup>52</sup>

<sup>52</sup> vgl. [www.staedtebaufoerderung.info](http://www.staedtebaufoerderung.info)

# Umgang mit Leerständen

## 2.1.2 Erfolgsfaktoren und Umsetzungsprobleme am Beispiel der neun Kommunen im Arbeitskreis Leerstandsmanagement Lippe

Um zur praktischen Anwendung der in Abschnitt 2.1.1 dargestellten Förderprogramme Erfahrungen aus erster Hand zu erhalten und daraus Empfehlungen abzuleiten, führte das Projektbüro Leerstandsmanagement Lippe umfangreiche Erhebungen mit den kommunalen Partnern des Arbeitskreises durch. Die resultierenden Erkenntnisse und Schlussfolgerungen aus Sicht der neun im AK Leerstandsmanagement Lippe organisierten Kommunen werden nachfolgend erläutert.

Folgende Punkte werden als **Nachteile bestehender Förderprogramme und Hemmnisse für deren Umsetzung** eingeschätzt:

- Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK) erfordern aufwändige Prozesse im Planungsvorlauf; bis zur Umsetzung entstehen massive Zeiteinbußen.
- Der interkommunale Ansatz ist eine Hürde für die Anwendung von ISEK.
- Der Zwang zur Abgrenzung von Sanierungsgebieten ist nicht immer zielführend. Andere Gebiete oder isolierte Lagen, die aus örtlicher Sicht ebenfalls förderwürdig bzw. förderbedürftig sind, bleiben unberücksichtigt. Es bestehen hohe Anforderungen an die Begründungen z.B. für „städtebaulich integrierte Lage“.
- Das Auszahlungsverhalten der Fördermittel bereitstellenden Behörden verursacht mangelnde Planungssicherheit in den betroffenen kommunalen Fachbereichen (v.a. Finanzmanagement, Planungs- und Bauverwaltung).
- Durch bewilligte Fördermaßnahmen wird oftmals Kosmetik statt Sanierung

betrieben.

- Es werden nur externe Beratungsleistungen gefördert. Nicht gefördert wird der Einsatz von eigenem Personal, das ebenfalls über Fachkompetenz und – zumal in kleineren Kommunen – über vertiefte Kenntnisse örtlicher Verhältnisse verfügt.
- Bestehende Förderprogramme und -mittel lassen sich nicht bzw. nicht ausreichend kombinieren.

Wenn auch nicht alle angemerkten Schwachstellen in Förderprogrammen und ihrer praktischen Anwendung ausgeräumt werden können, lassen sich doch folgende **Verbesserungsvorschläge und Erfolgsfaktoren für einen optimierten Einsatz von Fördermitteln** festhalten:

- Das Erfordernis von Gebietsabgrenzungen in ISEK sollte aufgehoben werden.
- Eine Transferstelle für Förderungen z.B. auf regionaler Ebene würde die Transparenz erhöhen.
- Die Kombinierbarkeit von Förderprogrammen und -mitteln sollte verbessert werden.
- Bei Finanzierungsbeiträgen seitens der Dorfgemeinschaft sollten die Möglichkeiten zur Nutzung von Fördermitteln verbessert werden.
- Altengerechte Umbaumaßnahmen sollten verstärkt gefördert werden.
- Beseitigung von Geschäftsleerständen sollte im ländlichen Maßstab gezielt gefördert werden.
- Gefördert werden sollten auch Zwischen- und Folgenutzungen in Leerständen.
- Der Abriss sogenannter Schrottimmobili-

en sollte ebenfalls gefördert werden.

- Neben Beratungsleistungen und Konzepten zur energetischen Sanierung sollten anschließend auch entsprechende Maßnahmen mit Fördermitteln unterstützt werden.

Regionale Erfahrungen bestätigen, dass eine aktive Bürgerbeteiligung in Kooperation von Verwaltung und Dorfgemeinschaft eine Schlüsselrolle für die Entwicklung und Verwirklichung von Revitalisierungskonzepten spielt. Als übertragbare Erfolgsfaktoren für den Umgang mit aktuellen und potenziellen Leerständen lassen sich insbesondere benennen:

- ein intaktes Vereinsleben,
- funktionierende Plattformen für Austausch und Zusammenarbeit der örtlichen Akteure (z.B. Bürgerhaus o.ä.),
- eine kooperative und offensive Herangehensweise engagierter Verwaltungsmitarbeiter,
- ein ausführlicher und intensiver persönlicher Dialog mit Eigentümern.

Das gut komponierte Zusammenspiel von hauptamtlichen und ehrenamtlichen Fachleuten und Partnern, die sich jeweils als wesentlichen Teil des größeren Ganzen anerkennen und die Gestaltung der örtlichen Zukunft als Gemeinschaftswerk ansehen, ist eine große Kunst. Wenn dieser Balanceakt erfüllt wird, steht einer erfolgreichen Umsetzung jedoch nichts im Wege.



## 2.2 Handlungskonzepte als konkrete Beispiele für die aktive Gestaltung von Schrumpfungsprozessen

So einfach dies klingen mag: Die prognostizierten Bevölkerungsrückgänge insbesondere in peripheren Regionen des ländlichen Raums haben zur Folge, dass Siedlungen schrumpfen. Die düsteren Aussichten schrumpfender Dörfer sind durchaus präsent im allgemeinen Bewusstsein<sup>53</sup> und werden auch im Sprachgebrauch nicht mehr tabuisiert – und manchmal sogar ins Positive gewendet: „Endlich mehr Platz!“ Daraus aber Konsequenzen für das kommunale Handeln und voraus-

schauendes Planen zu ziehen, ist der (schwierigere) nächste Schritt. Um einen Schrumpfungsprozess aktiv gestalten zu können, bedarf es individueller planerischer Konzepte, die sich auf die unterschiedlichen Problematiken von Dörfern und Städten beziehen. Deshalb wurden exemplarische Siedlungstypen des ländlichen Raumes ausgewählt, um an ihnen verschiedene Szenarien und Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen,

die sich ggf. auf ähnliche Kommunen übertragen lassen. Aufgrund verschiedener Kriterien, wie z.B. Vergleichbarkeit in Größe, Einwohnerzahl und Leerstandsaufkommen, fiel die Wahl auf eine Stadt mit historischem Stadtkern und in unmittelbarer Nähe zu touristischen Zielen und auf ein Dorf mit guten Verkehrsverbindungen und einer lebendigen, aktiven Dorfgemeinschaft, um anhand dieser Beispiele Handlungsempfehlungen aufzuzeigen.

### 2.2.1 Handlungskonzept für ein Dorf

Entstehung ca. 13. Jhd., 939 Einwohner (Stand 20.05.2014)

Um eine Übersicht über die örtlichen Verhältnisse zu bekommen, wurde mit einer Begehung im ausgewählten Dorf begonnen. Zum einen konnte festgestellt werden, dass der Ort aufgrund seiner Anbindung an eine Bundesstraße eine relativ gute Lage aufweist. Zum anderen zeigte sich aber auch, dass sich die vorhandenen und die in absehbarer Zeit zu erwartenden Leerstände weitestgehend auf den alten Dorfkern und die Ortsrandlage konzentrieren.

Im nächsten Schritt wurde eine Potenzial-Defizitanalyse erstellt. Bei der Begehung mit ortskundigen Bürgern hat sich herauskristallisiert, dass nicht nur einige der bereits leerstehenden Gebäude, sondern auch von Leerstand bedrohte Objekte für die Schaffung neuer Bauplätze im Ortskern in Frage kommen.

Diese Gebäude werden von den Ein-

wohnern als nicht identitätsprägend angesehen.

Im Ortskern gibt es weitere stark sanierungsbedürftige Gebäude, bei denen ebenfalls eine Umwidmung bzw. Neustrukturierung im Ensemblezusammenhang denkbar ist. Ebenso kann an einigen Stellen das innerörtliche Freiflächenangebot erweitert werden.

Auf der Basis dieser Erkenntnisse ließen sich unterschiedliche Szenarien für die dörflichen Strukturen ableiten, aus denen sich verschiedene Möglichkeiten für Handlungskonzepte ergaben.

Die Szenarien waren:

**1. Randschrumpfung** (leerstehende Gebäude am Ortsrand werden abgerissen und die Fläche dem Land zurückgeführt)

**2. Umsiedlung** (Einwohner werden

in stärker besiedelte Gebiete umgesiedelt)

**3. Verfall** (hier wird dargestellt, was passiert, wenn nichts passiert)

**4. Neu- und Umstrukturierung** (Grundstücksflächen werden neu sortiert und funktional umgewidmet).

Am passendsten und realistischsten für das Dorf ist das Szenario Neu- und Umstrukturierung, welches auch im späteren Verlauf als weitere Grundlage zur Planung dient.

Das Szenario Neu- und Umstrukturierung hat zum Vorteil, dass man Interessenten attraktivere, größere Grundstücke im alten Ortskern anbieten kann. Auch bleibt bei dieser Möglichkeit das Ortsbild erhalten, und man kann aufgrund der neugewonnenen Flächen Neuausweisungen vermeiden.

<sup>53</sup> vgl. BÜCHS 2010 und LandInForm Nr. 3.2014 mit dem Schwerpunktthema „Gesund schrumpfen – Rückbau konstruktiv gestalten“

# Umgang mit Leerständen

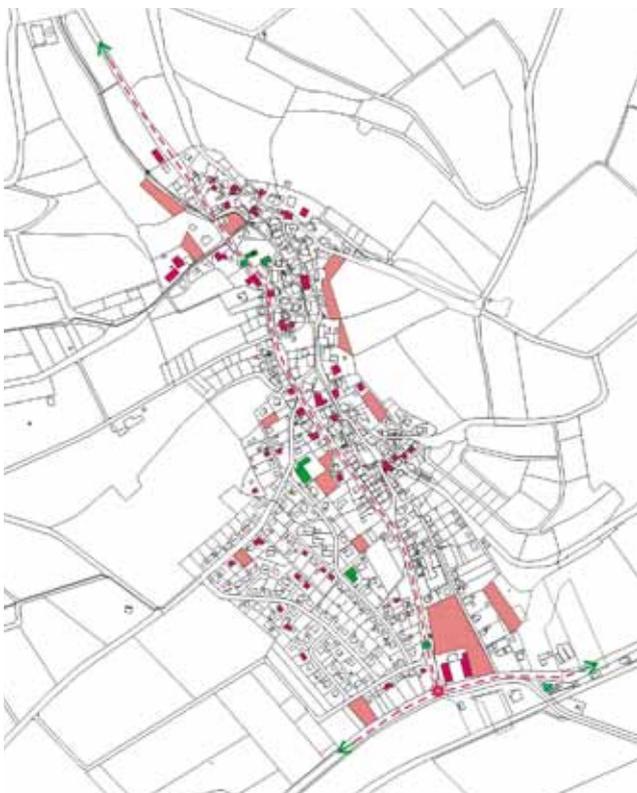


Abbildung 2: Potenzial-Defizitanalyse Dorf

In der Potenzial-Defizitanalyse sind vorhandene und bedrohte Leerstände sowie nicht nutzbare ländliche Flächen rot markiert.

Historische und für den Ort wichtige Gebäude sind grün unterlegt. Es zeigt sich deutlich, dass sich die Leerstandsproblematik auf den alten Ortskern, welcher sich vom Zentrum bis in den nördlichen Teil erstreckt, konzentriert.



Abbildung 3: Szenario Neu- und Umstrukturierung

Das Szenario zeigt eine neue Anordnung der Grundstücke. Ehemals zwei Grundstücke werden zu einem größeren zusammengefasst, um Platz für größere Gebäude und mehr Freifläche zu erhalten und so den Bedürfnissen von heute besser gerecht werden zu können.



## Quartier I

### Lage

Das Quartier befindet sich im Südosten des Dorfes. Es ist nicht nur durch bereits bestehende, sondern auch drohende Leerstände gekennzeichnet. Zudem ist auch das Alter der Bausubstanz deutlich erkennbar.

### Quartier

Die Gebäude befinden sich in Hanglage. Durch den verhältnismäßig dicht besiedelten Straßenzug bleibt lediglich eine geringe Gartenfläche im hinteren Teil der Grundstücke. Das Objekt, welches im nordöstlichen Teil zwei Straßen verbindet, ist baufällig und wirkt deplatziert.

### Planung

Das Gebiet wurde massiv entkernt, um die Baugrundstücke neu ausweisen zu können, und gewinnt dadurch einen völlig neuen Charakter. Bauherren haben nun die Möglichkeit, große Grundstücksflächen im alten Ortskern zu nutzen. Die aufgelockerte Bebauung sowie die klare Randabgrenzung fügen sich in den Charakter des Ortes ein.

Über dieses Szenario hinaus wurden weitere einzelne Quartiere neu geplant, um zusätzliche Möglichkeiten für den Umgang mit Leerständen aufzuzeigen. Im folgenden Beispiel wird ein Quartier mit einer stark sanierungsbedürftigen Immobilie gewählt.



Abbildung 4:  
Aktuelle Situation Quartier I



Abbildung 5:  
Neue Baugrundstücke

# Umgang mit Leerständen

## Quartier II

### Lage

Das Gebiet liegt im Ortskern und ist durch einen Park mit Teich sowie durch Ein- und Zweifamilienhäuser gekennzeichnet.

### Quartier

Der Kern des ausgewählten Gebietes besteht aus einer unbewohnten, stark sanierungsbedürftigen Immobilie mit Ladenleerstand. In direkter Nachbarschaft befindet sich südlich ein Park mit angelegtem Teich, der sich durch seine Naturbelassenheit auszeichnet.

Insgesamt weist das Gebiet von Westen nach Osten ein starkes Gefälle und eine hohe bauliche Dichte auf.

### Planung

Die sanierungsbedürftige Immobilie weicht einer Parkerweiterung. Diese gipfelt in einem, im nördlichen Teil des Grundstücks, angelegten Brunnen. Das natürliche Gefälle bietet sich für einen Stufenbrunnen mit ruhigem Wasserlauf und geschwungenen Formen an. Zudem befindet sich eine gefasste Quelle in unmittelbarer Umgebung. Zusätzlich zum Wasserspiel könnte ein Lichtkonzept die Erneuerung aufwerten. Im südlichen Teil des Quartiers wird das ehemalige Grundstück mit einer Versiegelung versehen, welche in ihrer Beschaffenheit den Übergang von der Natur zur „Moderne“ abrunden soll. An der direkten Grundstücksgrenze zur Hauptstraße verhindert ein geschwungener Lärmschutzwall Emissions- und Immissionsbelastung. Eine am Wall platzierte Bank lädt zum Verweilen am Brunnen ein.

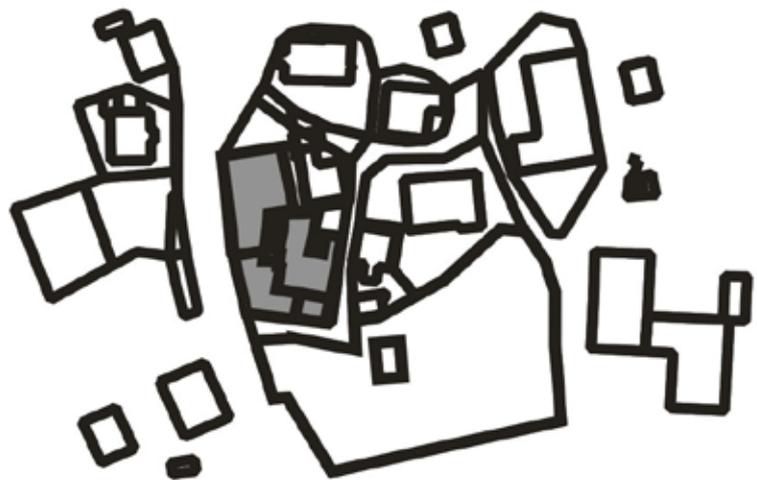


Abbildung 6:  
Aktuelle Situation Quartier II



Abbildung 7:  
Parkerweiterung



## 2.2.2 Handlungskonzept für einen historischen Stadtkern

Erste Erwähnung 1248, 6561 Einwohner (Stand 31.12.2013)

Für die ausgewählte Stadt war die Vorgehensweise ähnlich. Grundsätzlich wurde diese in erster Linie wegen ihres eigenständigen Charakters als historischer Stadtkern und ihrer Nähe zu touristischen Zielen ausgewählt.

Nach der ersten Begehung wurde entschieden, dass sich das Konzept aufgrund des hohen Leerstandsaufkommens sowie einiger mindergenutzter Gebäude und ungenutzter Innenhofflächen vor allem auf den historischen Stadtkern und die Blockinnenbereiche konzentrieren wird.

Nachdem auch für die Stadt verschiede

ne Szenarien aufgestellt wurden, kristallisierten sich in den Handlungsempfehlungen besonders die Auflockerung der Blockinnenbereiche, die Schaffung von innerstädtischen Grünflächen und die Fassadensanierung heraus.

Zudem wurde sichtbar, dass die leerstehenden Ladenflächen oftmals nur sehr beengten Raum zur Verfügung stellen und zum Teil keine barrierefreie Erreichbarkeit gewährleisten können.

Dadurch soll ebenfalls eine Auflockerung der Anwohnerdichte und damit

eine gleichmäßige Auslastung der Infrastruktur gewährleistet werden. Diese ist äußerst wichtig, um keine zusätzlichen Kosten für die Aufrechterhaltung ungenutzter, grundversorgender Anschlüsse entstehen zu lassen.

Insgesamt werden im Konzept beide Szenarien vereint. Die Blockinnenbereiche werden begrünt und aufgewertet. Die Anbauten, welche aus verschiedenen Epochen stammen, werden reduziert. Zudem werden die Ladenzeilen im historischen Stadtkern zusammengelegt, um die Gewerbe- und Dienstleistungsflächen zu vergrößern und in ehemals kleineren

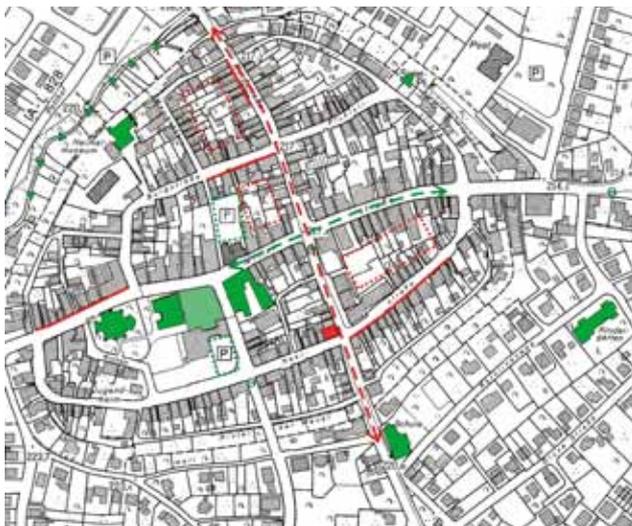


Abbildung 8:  
Potenzial-Defizitanalyse Stadt

In der Potenzial-Defizitanalyse werden wichtige und charakteristische Gebäude grün dargestellt, während negative Auffälligkeiten wie z.B. leerstehende Ladenzeilen oder emissions- und immissionsbelastete Straßenzüge rot gekennzeichnet sind.



Abbildung 9:  
Szenario Blockinnenbereiche

Das Szenario zeigt die Reduzierung der Anbauten in den Quartiersinnenbereichen sowie die Begrünung der Innenhöfe zur halböffentlichen Freifläche.

# Umgang mit Leerständen

Läden Attraktivität und Barrierefreiheit schaffen zu können.

Um den Tourismus weiter zu stärken und die Nähe zu den touristischen Zielen besser nutzen zu können, können verschiedene Maßnahmen in den leerstehenden Wohnungen und Ladenflächen umgesetzt werden (wie z.B. Zimmervermietung, vereinfachte Bed & Bike Modelle etc., die im folgenden Abschnitt 3.2 näher erläutert werden).

## Fazit

Für ältere, dörfliche Siedlungsstruk-

turen sollte über eine Neu- und Umstrukturierung der vorhandenen Grundstücksflächen nachgedacht werden. Immobilien und deren oftmals kleine, schattige Freiflächen in alten Ortskernen entsprechen nicht mehr den Ansprüchen der heutigen Zeit. Die weitere Entleerung der Dorfzentren und Neuausweisungen im Außenbereich können eingedämmt bzw. vermieden werden, ohne dass sich das Ortsbild verändert.

In städtischen Strukturen ist der Wunsch nach mehr Grünflächen und der somit erhöhten Aufenthaltsqualität im halböffentlichen und privaten

Raum groß. Häufig werden Immobilien auch in historischen Stadtkernen interessanter, wenn sich eine Möglichkeit zur Erholung oder zum Spielen für die Kinder in nächster Nähe bietet. Nicht immer muss nach dem Abriss einer Immobilie ein Neubau folgen.

Um den **Schrumpfungsprozess aktiv gestalten** zu können, muss die Erkenntnis vorausgehen, dass Zuwanderung durch Attraktivitätssteigerung das Problem in seinem Umfang nicht allein lösen kann und auch an geeigneten Stellen über Abriss und neue Strukturen nachgedacht werden muss.

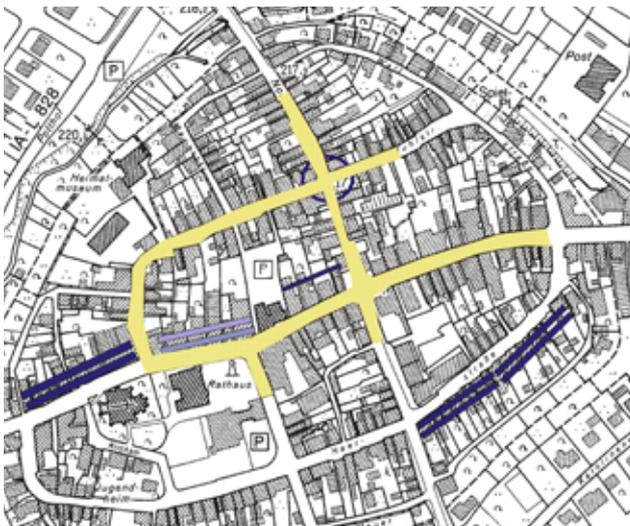


Abbildung 10  
Szenario Sanierung

Das Szenario zeigt eine Sanierung und Instandsetzung der Fassaden zur Aufwertung des Stadtbildes (an der gelb gekennzeichneten Straße liegend). Zudem werden einige Anbauten reduziert. Die zusammengelegten und somit vergrößerten Ladenflächen (lila dargestellt) konzentrieren sich auf die Fußgängerzone.



Abbildung 11:  
Konzept Sanierung und Blockinnenbegrünung

Konzept: Sanierung und Blockinnenbegrünung  
Wichtige Gebäude: blau  
Grünflächen: grün  
Kombinierte Ladenflächen: hellgrau



## 2.3 Vorschläge für kommunale Programme und Maßnahmen

Zusätzlich zu den bestehenden Städtebauförderungsprogrammen und ortsbezogenen Handlungskonzepten wird empfohlen, ein eigenes kommunales Programm für den Umgang mit Leerständen aufzulegen. Hierfür sollte zuvor eine kurze Schwerpunktanalyse für die bestehenden Leerstände erstellt werden.

Kämpft der Ort zum Beispiel größtenteils mit Wohngebäudeleerständen, bietet sich zum Beispiel eine Version des Programms „Jung kauft Alt“<sup>54</sup> an.

Wird der Ortskern weitestgehend durch leerstehende Einzelhandelsflächen dominiert, sollte die Kommune in diesem Bereich tätig werden. Eine „Förderung von Geschäftsansiedlung in einem Leerstand“<sup>55</sup> kann ein guter Anstoß für die zentrale Belebung sein.

Diese und weitere mögliche Förderungen werden im Folgenden erklärt und in einem aus Sicht der Kommune aufgeführten Bewertungssystem dargestellt. Hierbei ist zu beachten, dass die Bewertungen vom Arbeitskreis Leerstandsmanagement subjektiv betrachtet, erörtert und diskutiert wurden.

Um einen schnellen Überblick über die jeweilige Idee zu erhalten, gibt die Tabelle jeweils Aufschluss über:

- die Träger: öffentlich, privat oder beide gleichermaßen
- die Umsetzung bzw. Machbarkeit: nach Schulnoten von 1-6 bewertet, wobei 1 sehr gut und 6 für sehr schwierig steht
- Die x-Achse erhält die Werte: hoch, mittel und niedrig
- Die y-Achse erhält die Werte: Vorbereitung, 1. Jahr, bis 3 Jahre, und dauerhaft
- Bewertet wurden:
  - Organisatorischer, personeller und zeitlicher Aufwand
  - Monetärer Aufwand
  - Nutzen

Natürlich gibt es auch kommunale Maßnahmen in Umgang mit einzelnen Objekten. Diese werden im Kapitel 3 ausführlicher dargestellt.

- organisatorischer, personeller und zeitlicher Aufwand
- monetärer Aufwand
- Nutzen

<sup>54</sup> Junge Familien werden beim Erwerb einer eigenen, mindestens 25 Jahre alten Immobilie mit einem festgelegten Betrag finanziell für eine definierte Zeitspanne unterstützt.

<sup>55</sup> Die Förderung erfolgt als Zuschuss zu den Anschaffungs- und Gestehungskosten, Beschaffung eines ersten Warenlagers oder einer Büroausstattung in Höhe von Summe  $x$  pro qm bis zu einer maximalen Gewerbefläche von  $x$ .

# Umgang mit Leerständen

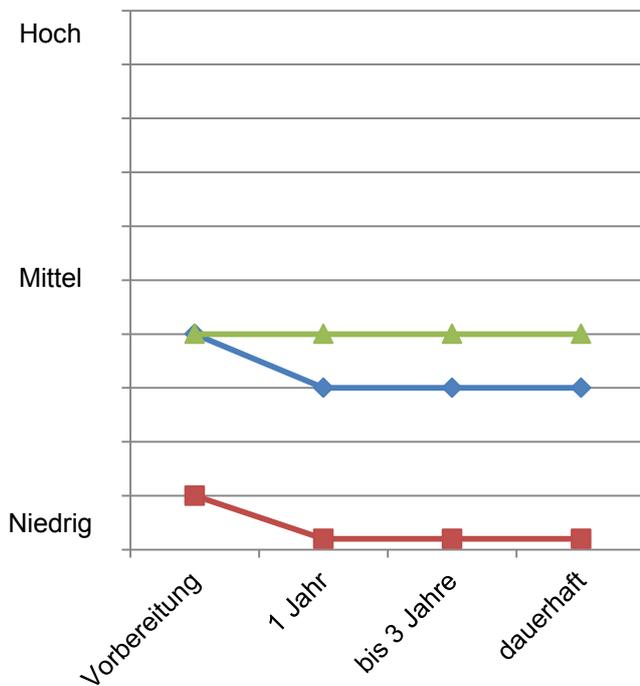
## 2.3.1 Service- bzw. Dienstleistungsmaßnahmen

### Der Leerstandsmelder

Der bundesweite Leerstandsmelder<sup>56</sup> wurde in Hamburg ins Leben gerufen. Nach dem Start der Webseite für Hamburg meldeten sich Interessierte, um leerstandsmelder.de für weitere Städte zu nutzen. Inzwischen wird die Seite in mehreren Städten von lokalen Initiativen betrieben. Für die Nutzung des Leerstandsmelders ist eine kleinere Geldspende üblich. Unter [kontakt@leerstandsmelder.de](mailto:kontakt@leerstandsmelder.de) finden sich weitere Informationen.

Träger: öffentlich

Machbarkeit: 1

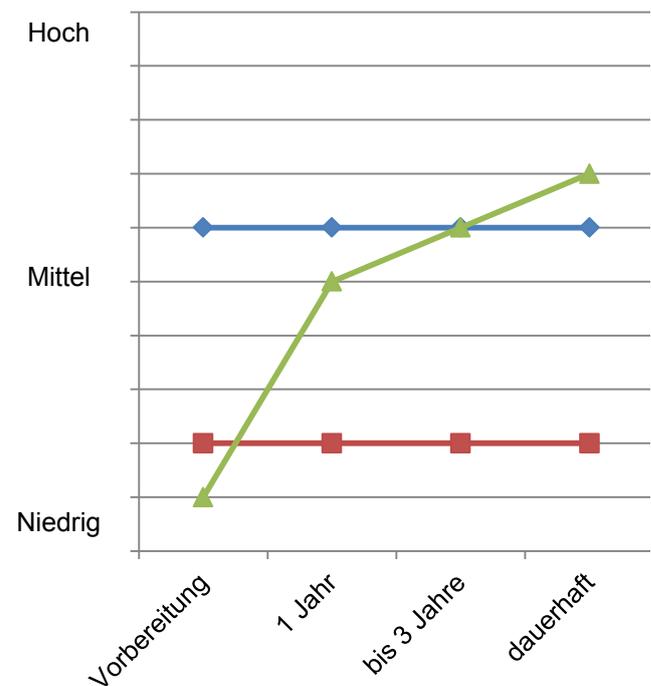


### Leerstandsservice

Der Leerstandsservice beinhaltet eine direkte Eigentümerberatung z.B. in Bezug auf denkmalrechtliche und förderungsrelevante Fragen. Zudem findet eine Vermittlung zwischen Interessenten und Inserenten statt. Um diese zu präsentieren, beinhaltet der Service den Aufbau, die Aktualisierung und die Pflege der Leerstandsdatenbank.

Träger: öffentlich

Machbarkeit: 2



<sup>56</sup> Der Leerstandsmelder ist seit 01.12.2010 online und wächst stetig. Zu finden ist er unter [www.leerstandsmelder.de](http://www.leerstandsmelder.de)

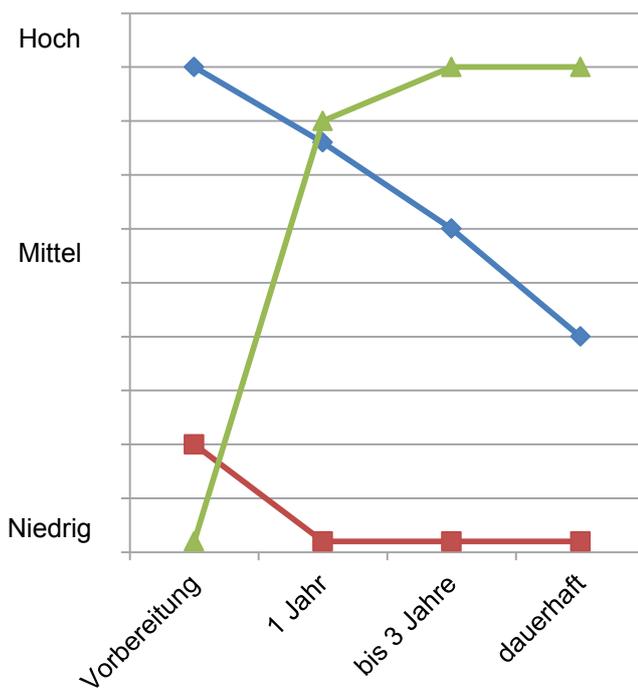


### Abgaben für Leerstände

Angedacht ist eine höhere Abgabe für einen Leerstand. Diese könnte man zum Beispiel anhand der Grundsteuer berechnen. Die gewonnenen Mittel werden ausschließlich zur Förderung und Unterstützung von Leerstandserwerb, Abriss oder Sanierung verwendet (z.B. auch als Einstieg in eine neue kommunale Förderung wie „Jung kauft Alt“).

Träger: öffentlich

Machbarkeit: 5

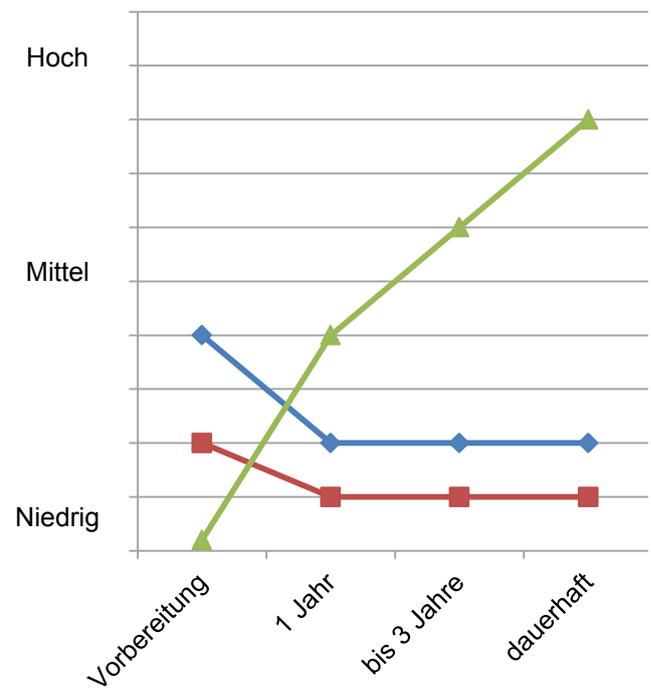


### Wohnen für Hilfe

Statt Bargeld für Wohnraum erhalten Vermieter Hilfeleistungen im Alltag. Möglich sind Hilfe im Haushalt, Gartenpflege oder Unternehmungen. Meist gilt: Pro m<sup>2</sup> bezogenen Wohnraum hat der Mieter 1 Stunde Hilfe im Monat zu leisten. Die Anzahl und die Art und Weise der Hilfeleistungen kann jedoch variieren und individuell verhandelt werden. Ausgenommen sind jedoch Pflegeleistungen jeglicher Art. Die einzigen Unkosten, die dem Mieter entstehen, sind die Nebenkosten, wie Gas, Wasser und Strom.

Träger: öffentlich und privat

Machbarkeit: 1



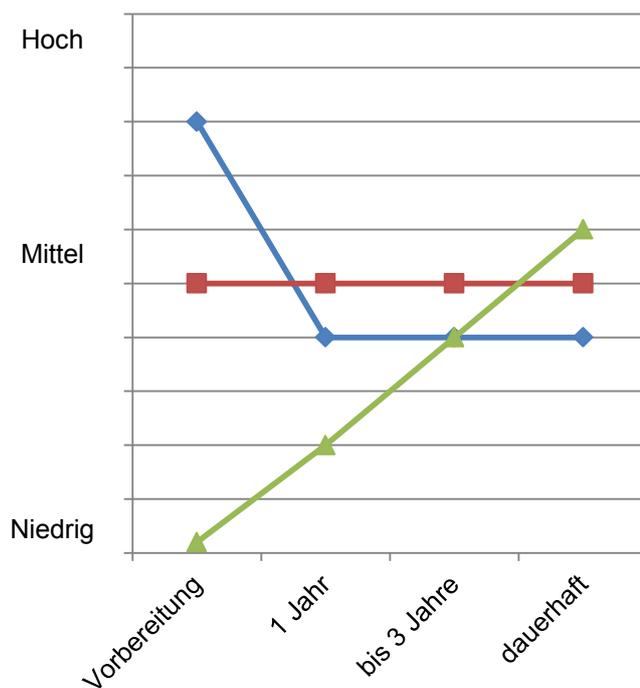
# Umgang mit Leerständen

## Aktionstag gegen Leerstand

An diesem Tag wird allen die Möglichkeit gegeben, Leerstände direkt zu besichtigen. Die Eigentümer sollen die Immobilien präsentieren und für Fragen zur Verfügung stehen. Zudem sollte die Maßnahme an eine bereits etablierte und gut frequentierte Veranstaltung im Stadt- bzw. Ortskern geknüpft werden.

Träger: öffentliche und private

Machbarkeit: 2

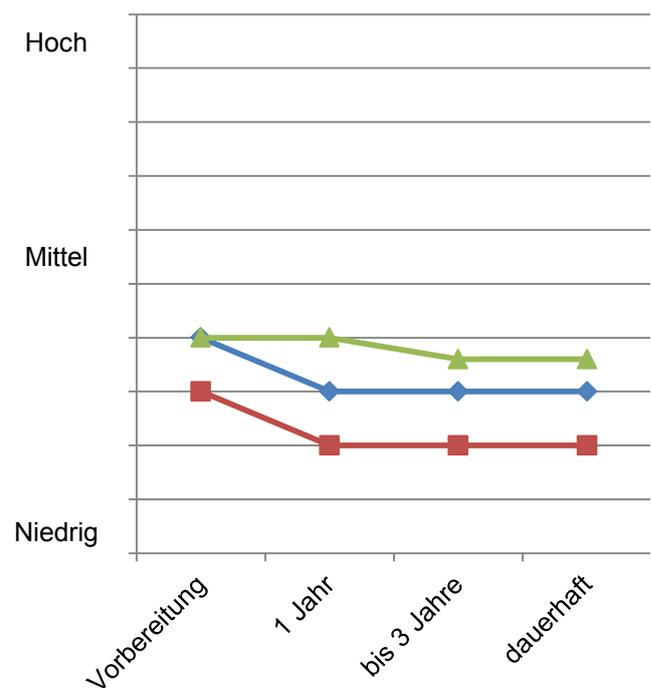


## Beratungsdienst für regionaltypische Gebäude („Monumentendienst“)

Die Beratung in dieser Serviceleistung soll eine kostenfreie Hotline für Empfehlungen zur Sanierung und Erhaltung regionaltypischer Gebäude beinhalten. Zudem soll die Möglichkeit für vergünstigte Fachgutachten geboten werden.<sup>57</sup>

Träger: öffentlich

Machbarkeit: 3



<sup>57</sup> vgl. [www.monumentendienst.de](http://www.monumentendienst.de)



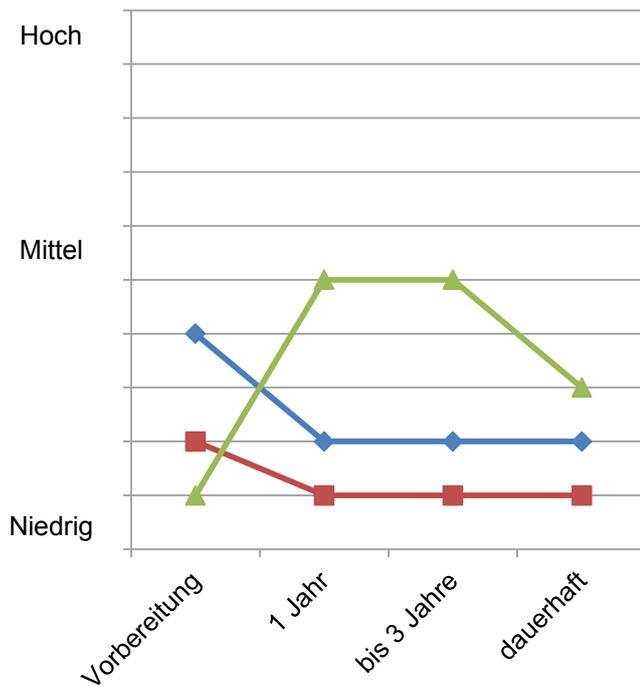
## 2.3.2 Maßnahmen mit Prämien und Fördergeldern

### Jung kauft Alt

Der Kauf von älteren Objekten (Immobilien älter als 25 Jahre) wird mit einem besonderen Konzept verbunden. „Jung kauft Alt“ soll ältere Häuser für junge Käufer durch finanzielle Anreize attraktiver machen. Meist gibt es verschiedene Fördersätze pro Kopf über unterschiedlich lange Förderzeiträume, die die Kommunen selbst variieren.<sup>58</sup>

Träger: öffentlich

Machbarkeit: 2



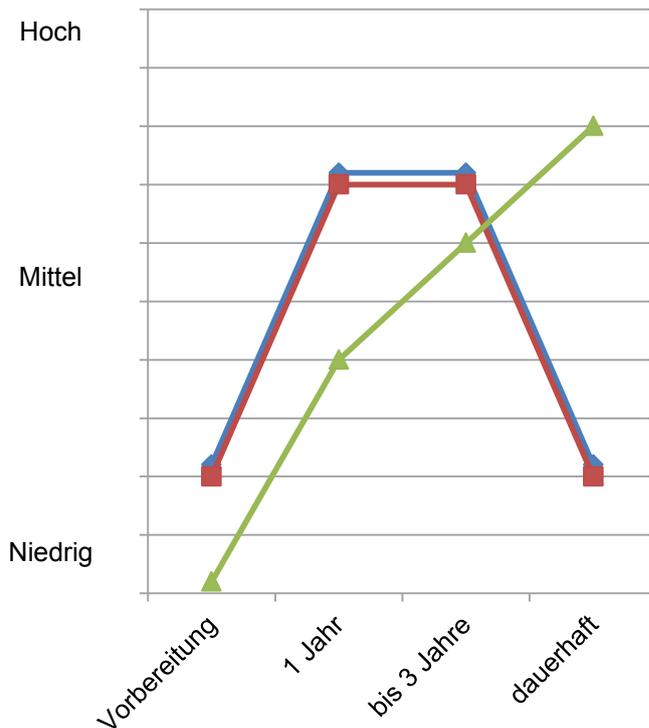
<sup>58</sup> vgl. [www.barntrup.de](http://www.barntrup.de) oder [www.extertal.de](http://www.extertal.de)

### Förderung von Geschäftsansiedlung

Gefördert werden Geschäftsansiedlungen des Einzelhandels mit zentrenrelevantem Sortiment, wenn sich diese im zentralen Versorgungsbereich befinden. Die Förderung erfolgt als Zuschuss zu den Renovierungskosten, zur Beschaffung eines ersten Warenlagers oder zur Büroausstattung (siehe Beispiel Stadt Brakel<sup>59</sup>).

Träger: öffentlich

Machbarkeit: 2



<sup>59</sup> [www.brakel.de/Wirtschaft/Wirtschaftsstandort](http://www.brakel.de/Wirtschaft/Wirtschaftsstandort)

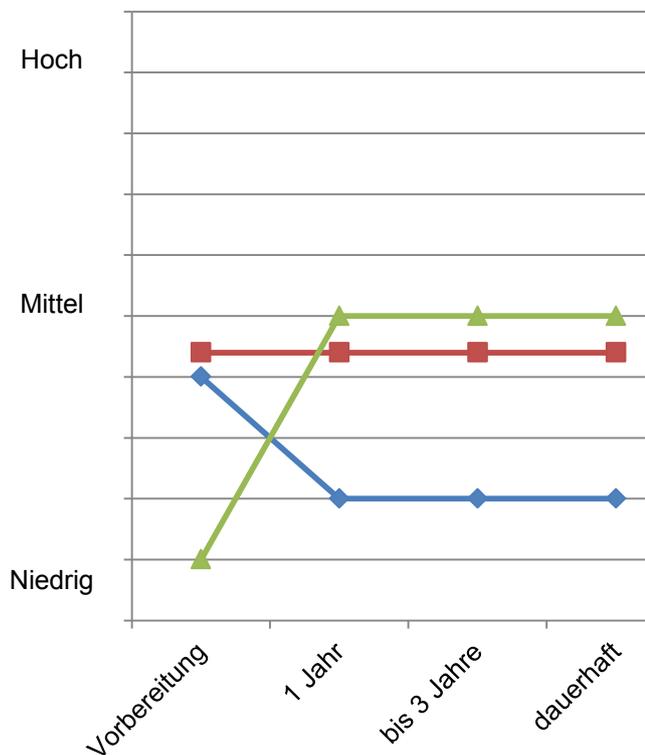
# Umgang mit Leerständen

## Sanierungsprämie

Diese Prämie könnte ähnlich wie Sanierungsprogramme in Kombination mit Städtebauförderungsprogrammen gehandhabt werden. Die Kommune fördert im festgelegten Sanierungsgebiet durch Zuschüsse z.B. Fassadensanierung.

Träger: öffentlich

Machbarkeit: 2

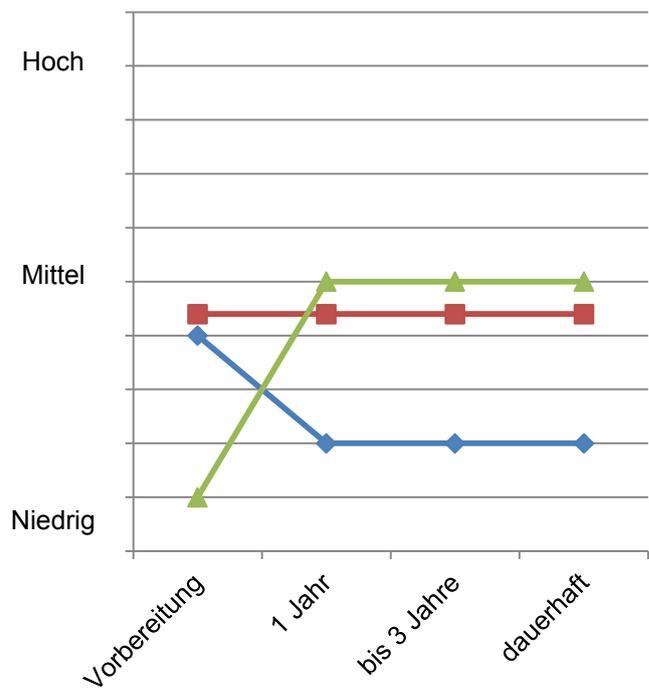


## Abrissprämie

Mit einer Prämie wird der Abriss stark sanierungsbedürftiger, nicht ortsbildprägender Gebäude gefördert.

Träger: öffentlich

Machbarkeit: 2



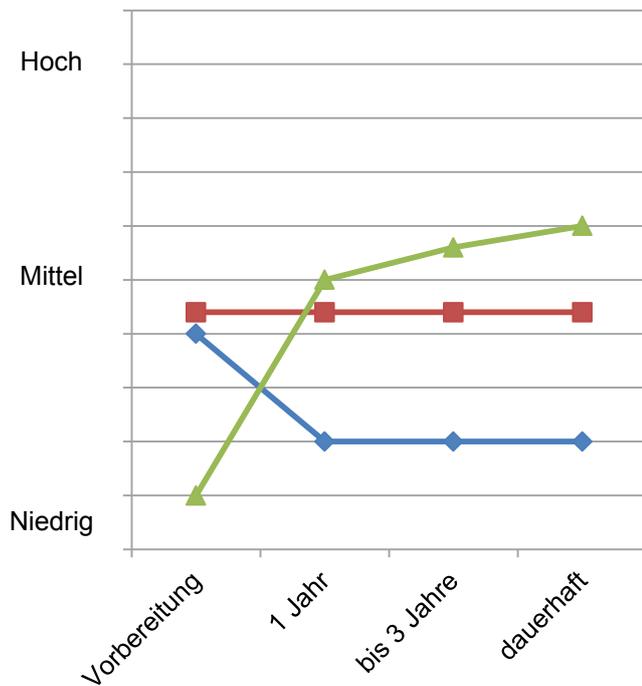


### Entkernungsprämie

Die Entkernung ortsbildprägender Gebäude wird bezuschusst, um Freiräume für Neugestaltung zu schaffen und die Gebäudefunktionalität aktuellen Ansprüchen anzupassen.

Träger: öffentlich

Machbarkeit: 2

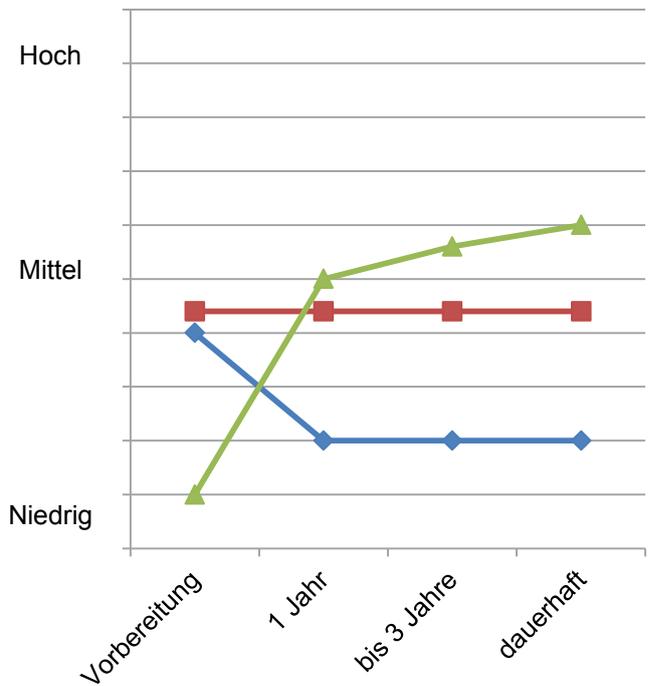


### Egesa – Prämie für energetische Sanierung

Die Kommune bietet Beratung und Aufklärung im Bereich der energetischen Sanierung und deren Fördermöglichkeiten an. Zusätzlich zu den Fördermaßnahmen der KfW Bank (egal ob Zuschuss oder Darlehen) gibt Egesa ergänzende finanzielle Anreize. Zudem kann Egesa für die Umsetzung von Maßnahmen in „Klimaquartieren“, welche sich aus einem im ISEK erstellten Klimaschutzkonzept und den daraus erfolgten Gutachten ergeben haben, genutzt werden. Die Kommune kann den Umfang der Förderung selbst bestimmen.

Träger: öffentlich

Machbarkeit: 2





# 3. Maßnahmen zur Aufwertung von Einzelobjekten

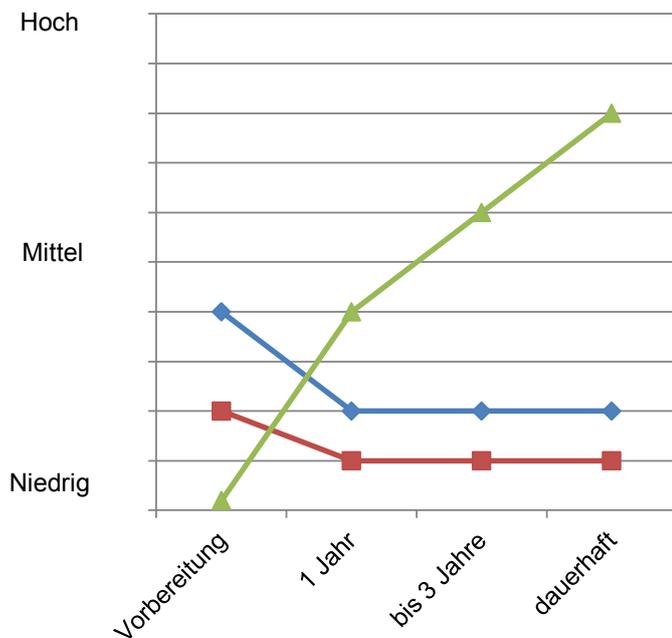
## 3.1 Einzelmaßnahmen mit Aufwertungseffekten für die Standortqualität

### Das „1 Euro“ Angebot

Die Kommune bietet einem Eigentümer einen symbolischen Euro für eine Problemimmobilie. Der Kostenaufwand ist zwar gering, jedoch sollte seitens der Kommune vorher ein Investor für die jeweilige Immobilie gefunden werden, um nicht langfristig an das Gebäude gebunden zu sein.

Träger: öffentlich

Machbarkeit: 2

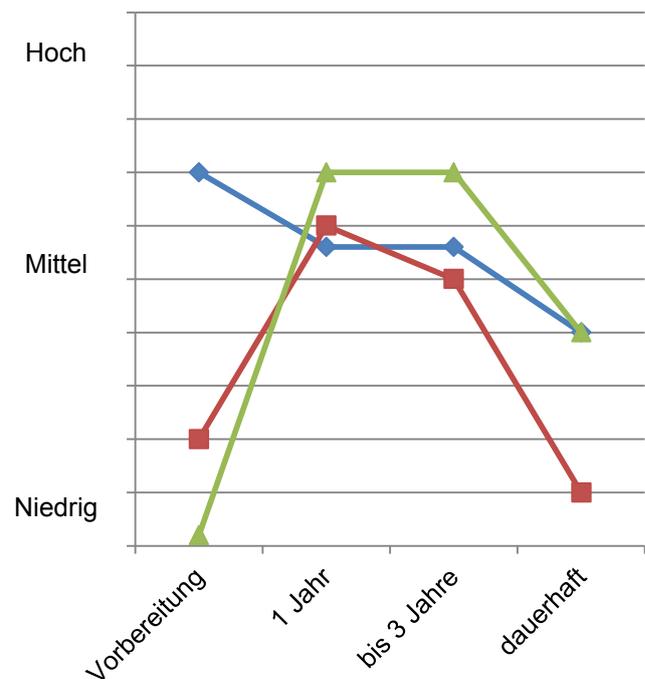


### Das Musterhaus

Das Musterhaus wird fachgerecht saniert. Beteiligte Handwerker dürfen ihre Rechnungen im Haus ausstellen, um so einen Überblick über fachgerechte Sanierung und die jeweiligen Kosten zu geben und zusätzlich Werbung für ihre Leistungen zu betreiben.

Träger: öffentlich und privat

Machbarkeit: 3



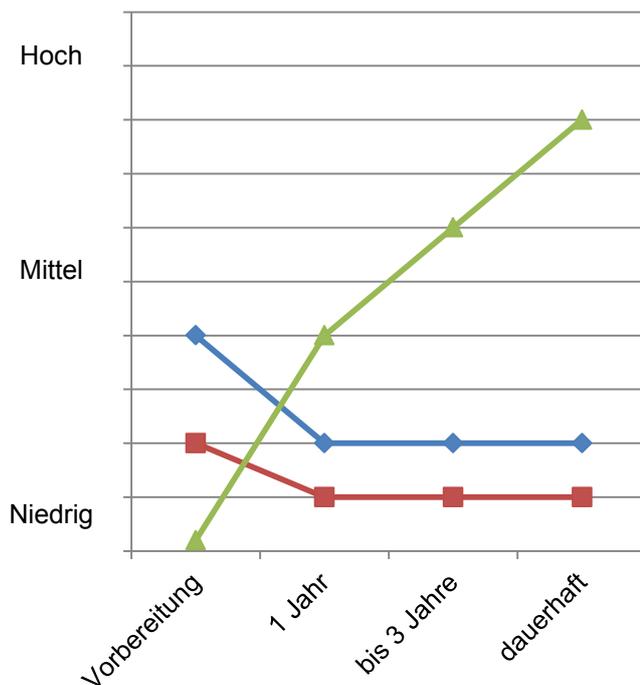
# Umgang mit Leerständen

## Der Mixladen

Der Mixladen ähnelt dem Konzept des Dorfladens und ist eine Einrichtung der ländlichen Nahversorgung. Er kann als Konsumgenossenschaft, von Einzelhändlern, als Nachbarschaftsladen oder als Hofladen geführt werden. Das Sortiment besteht aus verschiedensten Produkten, da in diesem Konzept Regale an „Jedermann“ vermietet werden. So können sowohl regionale als auch überregionale Anbieter den Laden nutzen. Vom örtlichen Imker bis zum Internetanbieter ist alles denkbar (Hierbei müssen natürlich die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden).

Träger: private

Machbarkeit: 2

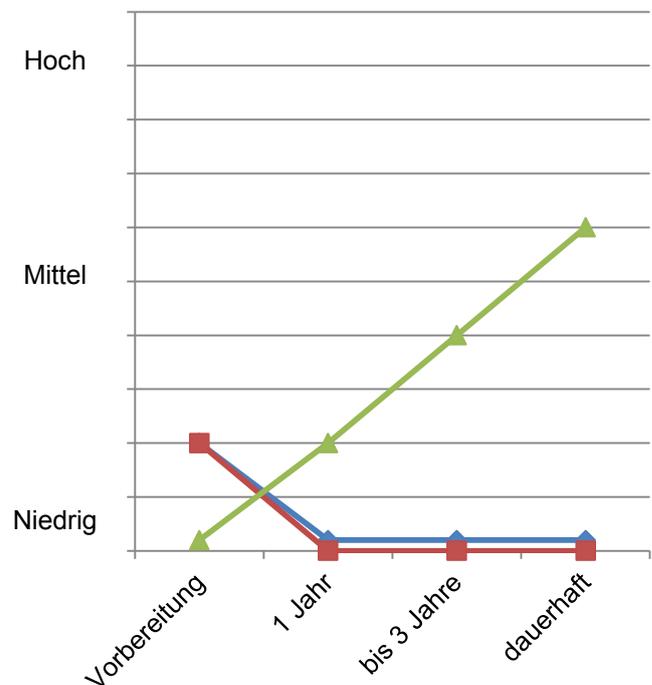


## Pop-up-Shop Konzept

Der Begriff Pop-up für Läden kommt aus dem Englischen und bedeutet „Plötzlich auftauchen“. Bei temporären Modeläden, die - pop! - in einem oft abgelegenen, heruntergekommenen Gebäude eröffnen, muss man sich mit dem Einkaufen sehr beeilen, weil die Pop-up-Stores schon nach ein paar Tagen, Wochen oder Monaten wieder verschwunden sind. So wird nicht nur Exklusivität geboten, sondern auch kleinere Internetanbieter haben die Chance, ihre Waren bekannter zu machen.

Träger: private

Machbarkeit: 2



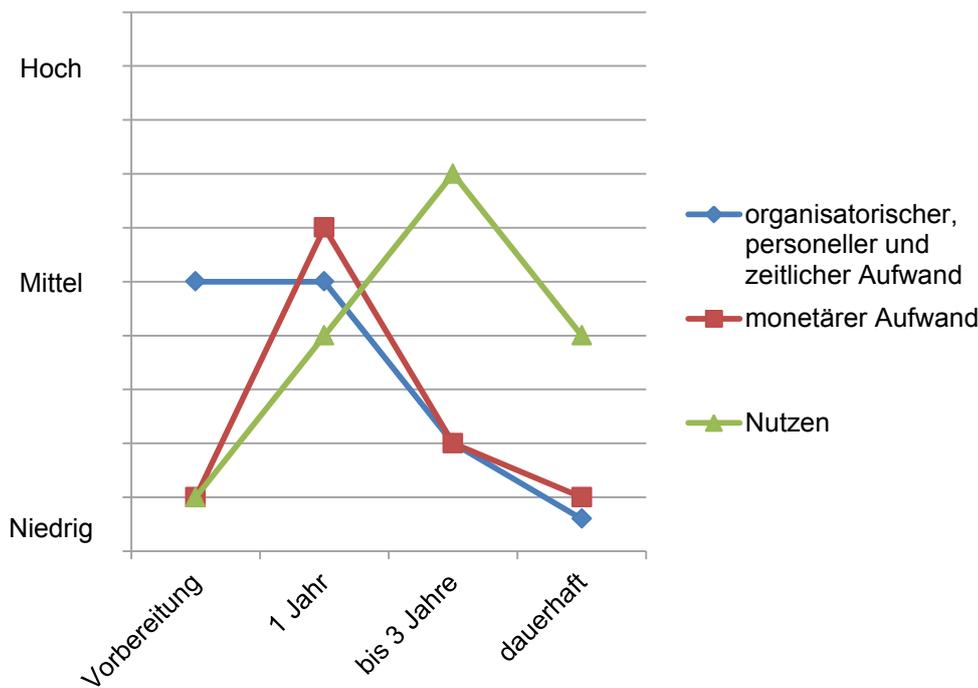


### Lebe dein Geschäft

In Zusammenarbeit mit dem Stadtmarketing organisiert eine Stadt einen Wettbewerb, um im Stadtgebiet den Unternehmergeist zu promoten, den Einzelhandel zu fördern und den Leerstand zu reduzieren. Die Sieger des Wettbewerbes erhalten neben erheblichen Mietreduzierungen ein Budget für Marketingaktivitäten. Zudem werden sie bei der Umsetzung des Projektes kostenlos von einem Expertenteam begleitet.<sup>60</sup>

Träger: öffentliche und private

Machbarkeit: 3



<sup>60</sup> vgl. [www.eupen.be/Stadmarketing/Aktuelles/Lebe-dein-Geschäft!!](http://www.eupen.be/Stadmarketing/Aktuelles/Lebe-dein-Geschäft!!)

# Umgang mit Leerständen

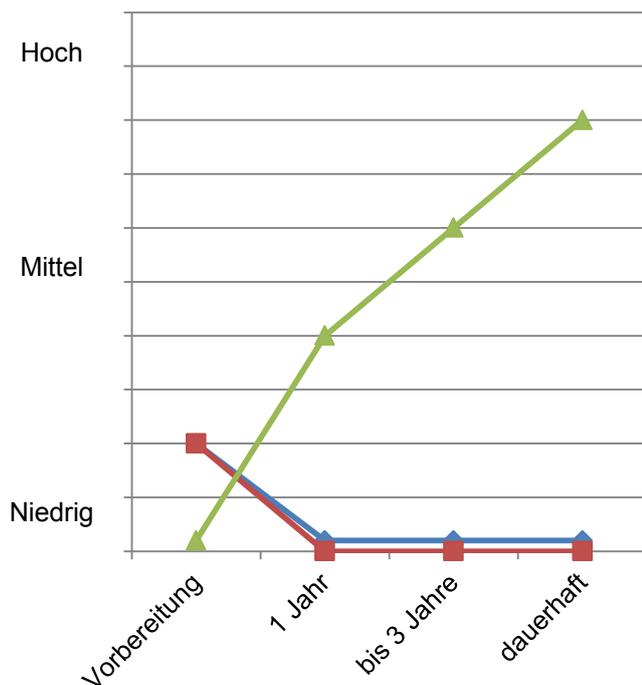
## 3.2 Einzelmaßnahmen zur Objektaufwertung

### Die „Frei-Haus“ Idee

Ein Leerstand wird unter vertraglich festgelegten Auflagen vergünstigt vermietet. Die Mietreduktion fällt unterschiedlich hoch aus, je nach Umfang der Gegenleistung des Mieters im Bereich der Sanierungen und Renovierungen. Damit werden auch die späteren Erben entlastet, wobei die Grundidee auch einen Mietkauf umfassen könnte.

Träger: private

Machbarkeit: 1

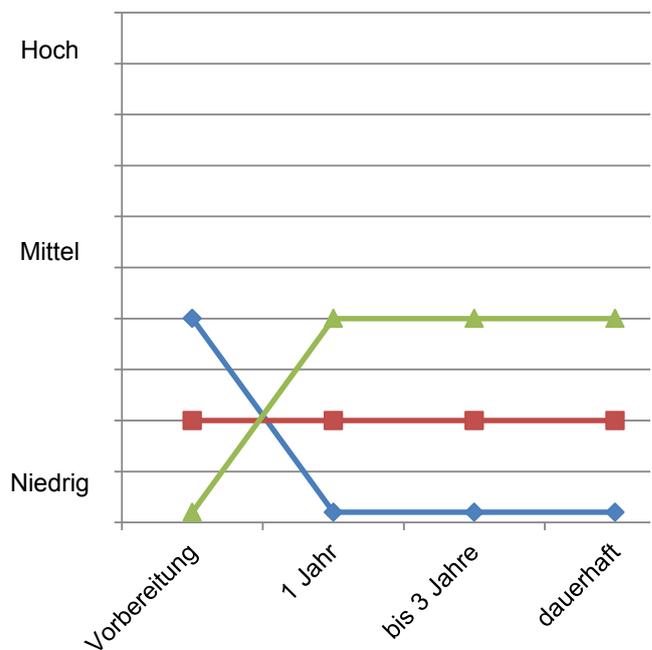


### Zimmervermietung

Ob sich ein Gästezimmer bzw. Apartment für den Vermieter lohnt, hängt von der Auslastung ab. Wer tageweise vermietet, kann höhere Einnahmen verzeichnen als bei einer längerfristigen Vermietung. Wenn das Objekt aber häufig leer steht, ist eine dauerhafte Vermietung eventuell einträglicher. Wer selbst Mieter ist, braucht grundsätzlich das Einverständnis seines Vermieters, wenn er die Wohnung oder ein Zimmer Dritten gegen Bezahlung überlassen will.<sup>61</sup>

Träger: private

Machbarkeit: 3



<sup>61</sup> [www.airbnb.de](http://www.airbnb.de)



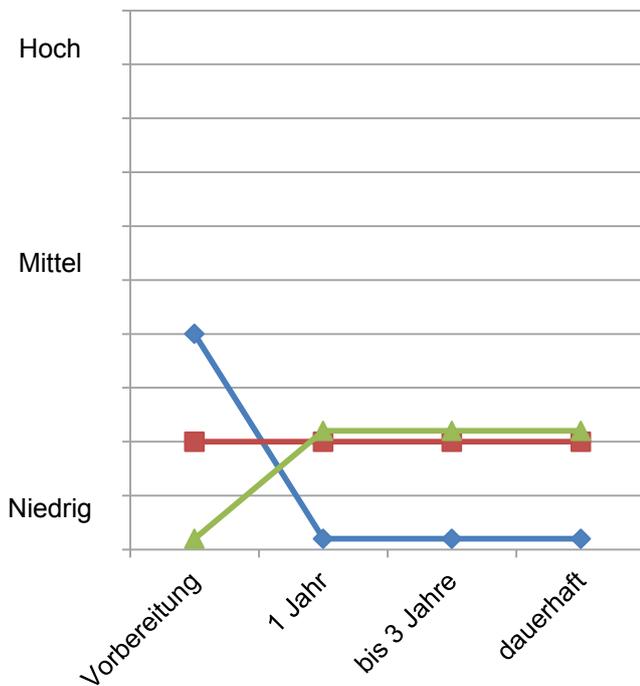
### Bed & Bike vereinfacht

Bei der vereinfachten Bed & Bike Version ist die Idee, Wohnungsleerstände mit Ladenleerständen zu kombinieren und dem Original „Bett + Bike“ zu folgen: Radfahrer können übernachten, ihre Räder sicher unterstellen und auch kleinere Reparaturen vornehmen.

Achtung: „Bett + Bike“ ist eine vom Deutschen Tourismusverband (DTV) anerkannte Qualitätsmarke. Um eingetragener „Bett + Bike“ Betrieb werden zu können, finden sich Informationen unter [www.bettundbike.de](http://www.bettundbike.de).

Träger: private

Machbarkeit: 3

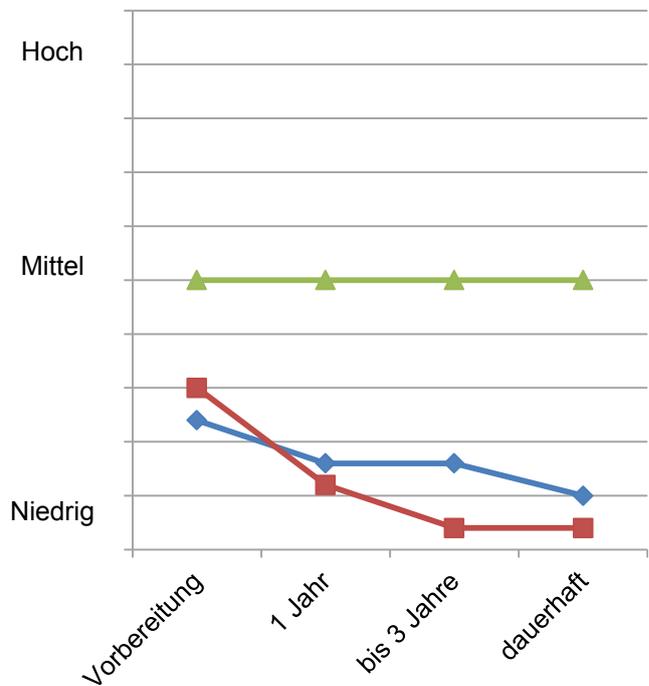


### Auffällige Gestaltung einer leerstehenden Immobilie

Ein Leerstand muss kein Schandfleck sein. Durch eine auffällige Gestaltung, die am besten mobil ist, wird der Schandfleck zum Hingucker. Mit einfachsten technischen Mitteln wie Diaprojektoren, LED-Leuchten, Neonröhren, Schaufensterpuppen, Sperrmüll, Spiegeln und Beamern kann so vorübergehend das Leben in die leerstehenden Räume zurückkehren. Der Fantasie des Eigentümers sind kaum (Gestaltungssatzung) Grenzen gesetzt.<sup>62</sup>

Träger: öffentliche und private

Machbarkeit: 2



<sup>62</sup> z.B. [www.bremerhaven.de/meer-erleben/stadtleben/vom-leerstand-zum-bunten-hingucker](http://www.bremerhaven.de/meer-erleben/stadtleben/vom-leerstand-zum-bunten-hingucker)





### 3.3 Weitere Beispiele guter Praxis

Nach dem weit gefächerten Überblick über die Vielfalt möglicher Maßnahmen soll im Folgenden anhand verschiedener guter Praxisbeispiele konkret aufgezeigt werden, wie man mit leerstehender Bausubstanz umgehen kann. Die Beispiele zeigen alle ehemalige Schulgebäude, die durch Eigeninitiative und/oder Fördermittel neue Nutzungen erhalten haben. Sie veranschaulichen anhand dieses Gebäudetyps auch, dass und wie sich aus individueller, kommunaler und regionaler Initiative neue Impulse für attraktives Leben und Zusammenleben im Dorf entfalten können.

#### Die „Alte Schule“ in Hummersen

Die „Alte Schule“ in Hummersen wurde von 1822 bis 1824 von den Bürgern des Dorfes gebaut und diente bis 1957 ihrer Bestimmung als Schule mit einem Raum für ca. 30 Kinder und dem Wohnhaus für Lehrer.

Die Familie Nolte kaufte das denkmalgeschützte Fachwerkhaus im Jahre 2005 und sanierte das gesamte Gebäude in fachgerechter Detailarbeit mit alten Materialien. Mittlerweile erstrahlt die alte Schule in neuem Glanz und ist ein Vorzeigeprojekt für fachgerechte Leerstandssanierung in einer denkmalgeschützten Immobilie.

Die Eigentümerin, die das Haus mit viel Eigenarbeit und Eigenkapital instand setzte, bringt ihre Liebe zu dem Projekt mit persönlicher Note zum Ausdruck:

„Wer ein denkmalgeschütztes Haus kauft, ist nicht normal. Unsere Freunde und Bekannten reagierten auf die Eröffnung, dass wir uns ein denkmalgeschütztes Fachwerkhaus gekauft haben, mit Erstaunen oder sogar mit Warnungen. Doch das alte Schulhaus in Hummersen hat uns mit seinen alten Augen vom ersten Augenblick an gesagt, dass wir hier ein kusche-

liges Nest gefunden haben, in dem wir uns wohlfühlen werden. Und es hat nicht geschwindelt. Das Haus ist großzügig und geräumig, die Nachbarn haben uns vom ersten Moment an akzeptiert. Die Gegend rundum ist herrlich, und die Möglichkeiten sind vielfältig. Vor allem aber realisiert sich hier unser Traum vom eigenen Haus mit großem Bauerngarten, und ganz nebenbei leisten wir auch noch unseren Beitrag zur Erhaltung der regionalen Hauslandschaft.“

Im Herbst 2005 wurde mit der Sanierung begonnen. Unter anderem mussten Dach, Fenster und Böden erneuert werden. Hinzu kamen sämtliche Installationsarbeiten, alles in Einklang mit dem Denkmalschutz. Ende Dezember 2006 zog die Familie in ein teilfertiges Haus ein und ist seither damit beschäftigt, noch ausstehende Arbeiten zu erledigen. Mittlerweile fehlen noch der Eichenboden im



Abbildung 12:  
„Alte Schule Hummersen“ Foto: U. Nolte



Abbildung 13:  
Die „Alte Schule“ nach der Renovierung Foto: U. Nolte

# Umgang mit Leerständen

Wohnzimmer, diverse Türverkleidungen und die Vorsatzfenster im Obergeschoss. Das inzwischen ebenfalls grundsanierte Backhaus muss noch seinen Verputz bekommen und ist dann ebenfalls voll nutzbar.

Die Eigentümerin äußert sich nach den jahrelangen Arbeiten ausgesprochen positiv über die Denkmalschutzbehörden und möchte Interessierten gern die Sorge vor dieser Hürde nehmen. Insgesamt ist das zum Wohn-

haus umgewandelte alte Schulhaus in Hummersen ein Musterbeispiel für Eigeninitiative, gelungene Umnutzung und Ortsbilderhalt.<sup>63</sup>

<sup>63</sup> [www.alte-schule-hummersen.de](http://www.alte-schule-hummersen.de)



Abbildung 14:  
Der ehemalige Heuboden 2005 Foto: U. Nolte



Abbildung 16:  
Ehemaliges Esszimmer Foto: U. Nolte



Abbildung 15:  
Neues Arbeitszimmer 2010 Foto: U. Nolte



Abbildung 17:  
Neues Esszimmer Foto: U. Nolte



### Das Multifunktionshaus in Erder

Die alte Volksschule Erder wurde 1960 eingeweiht und seit 1969 als Dorfgemeinschaftshaus genutzt. Im Jahr 2014 weicht sie einem Multifunktionshaus für die Dorfgemeinschaft.

In dem Multifunktionshaus soll ein großer Mehrzweckraum entstehen, der 117 Stühle fasst. Zudem ist ein kleinerer Raum für Treffen, Versammlungen und kleinere Feiern mit einer Küchenzeile geplant, sowie auch Umkleieräume und sanitäre Anlagen.

Das LEADER--Projekt „Multifunktionshaus Erder“, das an Stelle des Altbaus des Dorfgemeinschaftshauses entstehen soll, wirft Kosten von etwa 300.000 Euro auf.

Die Gemeinde Kalletal beteiligt sich mit rund 161.000 Euro, der Rest wird aus der LEADER-Förderung finanziert. Die Dorfgemeinschaft in Erder muss für das Projekt mehr als 77.000

Euro aufbringen, durch Spenden oder Muskelkraft. Der Kalletaler Ortsteil Erder hat eine aktive und intakte Dorfgemeinschaft mit einer Vielzahl unterschiedlicher Vereine, in denen sich ein reges ehrenamtliches Engagement entwickelt hat. Die Volkstanzgruppe Erder, die TTSG Erder e.V., die Laienspielgruppe Erder, der Landfrauenverein Stammen/Varenholz/Erder, die AWO Erder, Familien in Erder e.V. sowie die Löschgruppe Erder der Freiwilligen Feuerwehr Kalletal sind nur einige Beispiele. Dieses Projekt verfolgt das Ziel einer räumlichen Bündelung von Angeboten und Initiativen im Multifunktionshaus. Das Gebäude soll an dem bisherigen Standort der alten Schule in der Turnerstraße entstehen. Die vorhandene bauliche Infrastruktur wird daher zurückgebaut.

Diese im ländlichen Raum beispielhafte Lösung mit der Bündelung verschiedener dörflicher Angebote stellt einen wesentlichen Teil der dörflichen Entwicklung Erders dar. Hier sollen

die Aktivitäten der Dorfentwicklung, der Kultur- und Freizeitinteressen, der Vernetzung der örtlichen Aktivitäten, der Bildungsangebote, des Ehrenamtes, der Kreativität, der Geselligkeit und der Mitgestaltung zusammengefasst werden. Im Baukonzept soll die Bündelung der Aktivitäten und Nutzungsansprüche durch den Neubau mit entsprechenden Räumen umgesetzt werden.

Das Projekt soll zur nachhaltigen Unterstützung und Entwicklung des hohen bürgerschaftlichen Engagements sowie zur Initiierung neuer Bildungs- und Kommunikationsangebote beitragen.

Das Projekt wurde im Dezember 2013 von der Bezirksregierung bewilligt und wird bis Ende des Jahres 2014 realisiert. Der Abriss der alten Schule erfolgte im April 2014. Der Bau des neuen Multifunktionshauses startet voraussichtlich nach den Sommerferien.<sup>64</sup>



Abbildung 18: Die alte Volksschule in Erder Foto: Gemeinde Kalletal



Abbildung 19: Abriss 2014 Foto: Gemeinde Kalletal

<sup>64</sup> [www.nordlippe.de](http://www.nordlippe.de)

# Umgang mit Leerständen

## Das Mehrgenerationenhaus in Schwalenberg

Schwalenberg im Osten des Kreises Lippe kann neben touristischen Qualitäten zahlreiche aktive Organisationen bürgerschaftlichen Engagements aufzeigen.<sup>65</sup> Dennoch leidet auch Schwalenberg unter den Folgen des demografischen Wandels und den bekannten Negativerscheinungen mindergenutzter und leerstehender Gebäude.

Zu den betroffenen Immobilien gehört neben einigen in dem von Fachwerkhäusern geprägten Historischen Stadtkern auch der am Rand der Altstadt gelegene Funktionsbau der „Alten Schule“, der zwischenzeitlich als Übergangwohnheim diente und danach mehrere Jahre ohne Nutzung blieb. Das Umfeld wurde im Maßnahmenplan zum Stadtentwicklungskonzept „Aktive Stadt“ von 2009 als städtebaulicher Problembereich bewertet und zur Entwicklung empfohlen. Die Umnutzung und Neubelebung als Mehrgenerationenhaus wurde mit umfangreicher Partizipation von Kindern und Jugendlichen als wichtiger künftiger Nutzergruppe geplant und der Öffentlichkeit im August 2011 vorgestellt.<sup>66</sup>

Zwei der aktiven Schwalenberger Institutionen haben sich im Mehrgenerationenhaus zusammengefunden: der Förderverein für offene Kinder- und Jugendarbeit Kolibri e.V. und der Seniorenbeirat der Stadt Schieder-Schwalenberg. Um für die altersgruppenspezifischen Angebote

der beiden unterschiedlichen Träger neue Räume zu schaffen, wurde das Mehrgenerationenhaus von der Stadt Schieder-Schwalenberg zunächst dem Förderverein Kolibri e.V. und dem Trägerverein Church e.V. als neues Jugendzentrum zur Verfügung gestellt. Von Anfang an beteiligte sich der Seniorenbeirat intensiv und ist als Kooperationspartner in dem Gemeinschaftsprojekt „ZEITräume – Generationen für Generationen“<sup>67</sup> ebenfalls im und für das Haus aktiv.

Das Mehrgenerationenhaus ist zentraler Treffpunkt für die Aktivitäten der genannten Träger und steht als „Haus mit vielen Gesichtern“ interessierten Bürgerinnen und Bürgern für weiteres ehrenamtliches Engagement offen. Nach Abschluss der Umbauarbeiten

verfügt das Gebäude über das „ZEITräume-Café“ mit Freiwilligenbörse, einen Tanzraum, einen Fitnessraum und einen Außenbereich mit überdachter Terrasse, Spielwiese, Kletter- und anderen Spielgeräten. Es wird professionell betrieben durch eine hauptamtliche sozialpädagogische Fachkraft und ehrenamtliche Helfer.

Das breite Engagement für die Umgestaltung und Wiederbelebung des Mehrgenerationenhauses wurde durch die Initiative der „Helfenden Hände“ aktiv untermauert.<sup>68</sup> Die konzipierten Räume konnten durch ein außerordentliches Pensum an ehrenamtlichen Helferstunden realisiert werden, so dass das Mehrgenerationenhaus im Juli 2013 bezogen und in Betrieb genommen werden konnte.<sup>69</sup>



Abbildung 20:  
Alte Schule Schwalenberg, Foto: M. Schwarzer

<sup>65</sup> vgl. auch [www.schieder-schwalenberg.de/Tourismus-Freizeit/Vereine](http://www.schieder-schwalenberg.de/Tourismus-Freizeit/Vereine)

<sup>66</sup> vgl. KRULL 2011; Mehrgenerationenhaus für Schieder-Schwalenberg 2011

<sup>67</sup> vgl. [www.fv-kolibri.de/zeitraume](http://www.fv-kolibri.de/zeitraume)

<sup>68</sup> [www.fv-kolibri.de/mehrgenerationenhaus/helfende-haende-gesucht](http://www.fv-kolibri.de/mehrgenerationenhaus/helfende-haende-gesucht)

<sup>69</sup> [www.jugendzentrum-church.de](http://www.jugendzentrum-church.de)

## 4. Fazit: ein zuversichtlicher Ausblick

Mit dem Überblick über empfehlenswerte Maßnahmen zum Umgang mit Leerständen wurde veranschaulicht, dass kommunalen Fachleuten und Entscheidungsträgern vielfältige Gestaltungsoptionen offenstehen, um das sich verschärfende Phänomen leerstehender Immobilien und verörender Ortskerne aktiv ins Auge zu fassen und offensiv anzugehen. Dafür sollen die Empfehlungen der vorliegenden Handreichung eine Orientierungshilfe sein; die dargestellten Vorschläge können jedoch bei weitem nicht das ganze Spektrum möglicher Maßnahmen abbilden. Sie beanspruchen allerdings, Erfahrungen und Anregungen mit praktischem Wert zu vermitteln, vertiefende Kompetenzbildung zu fördern und Impulse für kommunales Planen und Handeln zu geben.

**Diese Handreichung soll nicht als abgeschlossene Lösung, sondern als Leitfaden dienen.**

Von größerer Bedeutung für die Revitalisierung der Ortskerne ist es, für die spezifischen Problemlagen geeignete Maßnahmen auszuwählen, in ihrer konkreten Ausprägung auf lokale Verhältnisse zuzuschneiden und in passender Kombination anzuwenden. Zugleich bleibt festzuhalten, dass eine isolierte, kurzfristige Betrachtung und Bearbeitung der Leerstandsproblematik nicht auf Dauer zielführend ist. Die einschneidenden Entwicklungen in den ländlichen Räumen und deren Ursachen erfordern den nüchternen Blick auf die komplexe Wirklichkeit, einen umfassenden Sinn für das Machbare und ein Gespür für das örtliche Ganze und dessen Wirkungsgeflecht.

**Leerstandsmanagement sollte sich nicht nur um die Vermittlung bestehender Leerstände kümmern, sondern auch um ihre Vermeidung.**

Grundlegend gefördert wird dieses langfristige Gemeinschaftswerk, wenn die örtlichen Akteure sich auf Wert und Nutzen der interkommunalen Zusammenarbeit besinnen und diese konsequent pflegen, Erkenntnisse über angewandte Problemlösungen austauschen und weiterführende Lösungswege in partnerschaftlicher Kooperation verfolgen. Mit Verständnis für lokale Besonderheiten und für die Leistungen anderer, auch kommunaler Mitspieler gelingt dies noch besser. Durch das Teilen von Know-How, wechselseitigen Wissenstransfer und Lernen an guten Beispielen lassen sich örtliche Ergebnisse einordnen, Rückschritte auswerten und Fortschritte im regionalen Zusammenhang weiterentwickeln.

**Davon können alle profitieren.**



# Quellenverzeichnis

## Verwendete Fachliteratur

- BÜCHS, Sebastian (2010): Dorfumbau. Strategien zum Umgang mit der Baustruktur schrumpfender Dörfer am Beispiel Aidhausen. Diplomarbeit an der Fakultät Raumplanung der Technischen Universität Dortmund in Kooperation mit dem Lehrstuhl Bodenordnung und Landentwicklung der Technischen Universität München. Norderstedt (Books on Demand), 216 S.
- CHANCE! Demografischer Wandel vor Ort: Ideen, Konzepte, Beispiele (2012). Hrsg. Bundesverband der gemeinnützigen Landsellschaften, Deutscher Landkreistag, Deutscher Städte- und Gemeindebund, Deutsche Vernetzungsstelle Ländliche Räume. Bonn (BMAS), 91 S.
- DEHNE, Peter (2013): Lebensqualität in ländlichen Regionen sichern: Ein Erfahrungsbericht aus den 21 Modellregionen des Aktionsprogramms „Regionale Daseinsvorsorge“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS). In: 6. Zukunftsforum Ländliche Entwicklung am 23. und 24.01.2013 in Berlin, Begleitveranstaltung Nr. 23: Kleine Städte und Dörfer: Schrumpfung in ländlichen Räumen für Kooperationen und Vitalisierung nutzen!?! Präsentation, 6 S., veröffentlicht als Tagungsdokumentation unter <https://www.zukunftsforum-laendliche-entwicklung.de/dokumentationen-2008-bis-2013/2013/begleitveranstaltungen-2013/donnerstag-24-januar-2013-930-bis-1130-uhr/nr-23/>.
- „Die Schwelentruper sind am kreativsten“ (2014). Beitrag von W. Becker und K. Pavlustyk in: Lippische Landeszeitung vom 14./15.06.2014, S. 9.
- DRDA-KÜHN, Karin (2010): Netzworkebildung als Überlebensstrategie im ländlichen Raum. In: soziokultur Nr. 3/10 (= „Land(m)unter? Ländliche Räume und Kulturarbeit“ – Reader zum Thema), S. 10-11.
- EWALD, Wolfgang (2014): Zukunft durch Zusammenarbeit. In: 7. Zukunftsforum Ländliche Entwicklung am 22. und 23.01.2014 in Berlin, Begleitveranstaltungen Nr. 5: Netzwerke und Nr. 13: Interkommunale Kooperationen. Tagungsdokumentation, S. 17-19, veröffentlicht unter [https://www.zukunftsforum-laendliche-entwicklung.de/fileadmin/SITE\\_MASTER/content/Dokumente/Downloads2014/Beitraege2014/05-13Dokumentation.pdf](https://www.zukunftsforum-laendliche-entwicklung.de/fileadmin/SITE_MASTER/content/Dokumente/Downloads2014/Beitraege2014/05-13Dokumentation.pdf)
- GAUS, Joachim (2014): Ausrichtung und Ziele des Modellvorhabens „LandZukunft“. In: 7. Zukunftsforum Ländliche Entwicklung am 22. und 23.01.2014 in Berlin, Begleitveranstaltung Nr. 16: Aktivierung unternehmerischer Menschen in strukturschwachen Regionen – Zwischenergebnisse des Modellvorhabens LandZukunft. Präsentation, 12 S., veröffentlicht als Tagungsdokumentation unter [http://www.land-zukunft.de/fileadmin/SITE\\_MASTER/content/Dokumente/Downloads/Zukunftsforum2014/16Gaus.pdf](http://www.land-zukunft.de/fileadmin/SITE_MASTER/content/Dokumente/Downloads/Zukunftsforum2014/16Gaus.pdf).
- Geschäftsstelle LandZukunft (2014): Umsetzung in den Modellregionen: aktueller Stand und Ausblick. In: 7. Zukunftsforum Ländliche Entwicklung am 22. und 23.01.2014 in Berlin, Begleitveranstaltung Nr. 16: Aktivierung unternehmerischer Menschen in strukturschwachen Regionen – Zwischenergebnisse des Modellvorhabens LandZukunft. Präsentation, 11 S., veröffentlicht als Tagungsdokumentation unter [http://www.land-zukunft.de/fileadmin/SITE\\_MASTER/content/Dokumente/Downloads/Zukunftsforum2014/16Geschaeftsst.pdf](http://www.land-zukunft.de/fileadmin/SITE_MASTER/content/Dokumente/Downloads/Zukunftsforum2014/16Geschaeftsst.pdf).
- Handbuch aktive Innenentwicklung (2012). Ergebnisse des Modellprojektes Umbau statt Zuwachs. Regional abgestimmte Siedlungsentwicklung von Kommunen im Bereich der Regionalen Entwicklungskooperation Weserberglandplus. Hrsg. Regionale Entwicklungskooperation Weserberglandplus. Holzwinden (Eigenverlag), 59 S.
- Herausforderungen und Entwicklungschancen für Dorfkern und Ortsmiten in Nordrhein-Westfalen (2012). Eine Hilfestellung für die Akteure vor Ort. Hrsg. Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MKULNV) des Landes Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf (Eigenverlag), 99 S.
- KAETHER, Johann (2014): Das Aktionsprogramm regionale Daseinsvorsorge: Ziele, Programmverfahren und Ergebnisse. In: 7. Zukunftsforum Ländliche Entwicklung am 22. und 23.01.2014 in Berlin, Begleitveranstaltung Nr. 10: Regionalstrategien – Ein wirksames Instrument zur Bewältigung des demografischen Wandels. Präsentation, 27 S., veröffentlicht als Tagungsdokumentation unter [https://www.zukunftsforum-laendliche-entwicklung.de/fileadmin/SITE\\_MASTER/content/Dokumente/Downloads2014/Beitraege2014/10Kaether.pdf](https://www.zukunftsforum-laendliche-entwicklung.de/fileadmin/SITE_MASTER/content/Dokumente/Downloads2014/Beitraege2014/10Kaether.pdf).
- Kerniges Dorf! Ortsgestaltung durch Innenentwicklung (2014). Bundesweiter Wettbewerb 2013. Hrsg. Agrarsoziale Gesellschaft (ASG) e.V. Berlin (BMEL), 49 S., veröffentlicht als Dokumentation unter <http://www.asg-goe.de/pdf/Wettbewerb-Kerniges-Dorf-Broschuere.pdf>.
- KRULL, Karl- Heinz (2011): Debatte um Mehrgenerationenhaus: Beschluss lässt auf sich warten. In: Lippische Landeszeitung vom 01.06.2011.
- KÜPPER, Patrick, KUNDOLF, Stefan, MARGARIAN, Anne, PEZZEI, Kristina (2013a): Begleitforschung „LandZukunft“. Präsentation zum 3. Vernetzungstreffen „Modellvorhaben LandZukunft – wo stehen wir nach einem Jahr?“ vom 15. bis 17.04.2013 in Dithmarschen, 24 S., veröffentlicht unter [http://www.land-zukunft.de/fileadmin/SITE\\_MASTER/content/Dokumente/Downloads/Seminar3-Begleitforschung.pdf](http://www.land-zukunft.de/fileadmin/SITE_MASTER/content/Dokumente/Downloads/Seminar3-Begleitforschung.pdf).

# Umgang mit Leerständen

- KÜPPER, Patrick, STEINFÜHRER, Annett, ORTWEIN, Steffen, KIRCHESCH, Moritz (2013b): Regionale Schrumpfung gestalten. Handlungsspielräume zur langfristigen Sicherung gesellschaftlicher Teilhabe schaffen und nutzen. Braunschweig, Bonn (Johann Heinrich von Thünen-Institut und Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung), 68 S., veröffentlicht unter <http://www.netzwerk-laendlicher-raum.de/service/publikationen/handbuecher/schrumpfung/>.
- KÜPPER, Patrick, KUNDOLF, Stefan, MARGARIAN, Anne, PEZZEI, Kristina, WANDINGER, Christian (2014): Zwischenergebnisse aus der Begleitforschung „LandZukunft“. Präsentation zum 5. Vernetzungstreffen „Modellvorhaben LandZukunft – Erkenntnisse und Empfehlungen“ am 26. und 27.03.2014 in Heiligenstadt, 28 S., veröffentlicht unter [http://www.land-zukunft.de/fileadmin/SITE\\_MASTER/content/Dokumente/Downloads/Anlage\\_4b\\_Präsentation\\_der\\_Begleitforschung\\_Governance.pdf](http://www.land-zukunft.de/fileadmin/SITE_MASTER/content/Dokumente/Downloads/Anlage_4b_Präsentation_der_Begleitforschung_Governance.pdf).
- LandInForm Nr. 2.2014. Magazin für Ländliche Räume Themenschwerpunkt „Förderung ländlicher Entwicklung ab 2014: Innovativ und praxisfreundlich?“
- Leitfaden 25. Bundeswettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ (2014). Hrsg. Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL). Berlin (Eigenverlag), 44 S.
- Leitfaden Regionale Baukultur (2013). Hrsg. Bund Heimat und Umwelt in Deutschland (BHU) – Bundesverband für Kultur, Natur und Heimat e.V. Bonn (Eigenverlag), 30 S.
- LORIG, Axel (2014): Netzwerke – Innovationsmotoren lernender ländlicher Räume. In: 7. Zukunftsforum Ländliche Entwicklung am 22. und 23.01.2014 in Berlin, Begleitveranstaltungen Nr. 5: Netzwerke und Nr. 13: Interkommunale Kooperationen. Tagungsdokumentation, S. 6-10, veröffentlicht unter [https://www.zukunftsforum-laendliche-entwicklung.de/fileadmin/SITE\\_MASTER/content/Dokumente/Downloads/2014/Beitraege2014/05-13Dokumentation.pdf](https://www.zukunftsforum-laendliche-entwicklung.de/fileadmin/SITE_MASTER/content/Dokumente/Downloads/2014/Beitraege2014/05-13Dokumentation.pdf)
- MARGARIAN, Anne, KÜPPER, Patrick (2011): Identifizierung peripherer Regionen mit strukturellen und wirtschaftlichen Problemen in Deutschland. Dokumentation des Auswahlprozesses für das Modellvorhaben LandZukunft, 16 S., veröffentlicht unter <http://www.land-zukunft.de/start-und-qualifizierungsphase/auswahl-der-regionen/>.
- Mehrgenerationenhaus für Schieder-Schwalenberg (2011). Eine kurze Darstellung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 23 GO NRW, 30 S., veröffentlicht unter <http://epflicht.ulb.uni-muenster.de/urn/urn:nbn:de:hbz:6:2-12336>
- MICHALZIK, Martin (2013): Empfehlungen und Erfordernisse für LEADER-interessierte Kommunen. Vortrag auf der Veranstaltung „LEADER ab 2014 – Neue Chancen für ländliche Räume“ des Zentrums für Ländliche Entwicklung (ZeLE) am 5. Dezember 2013 in Haltern am See. Präsentation, 24 S., veröffentlicht als Tagungsdokumentation unter [http://www.umwelt.nrw.de/extern/leader-2014/5\\_Michalzik\\_LEADER\\_Haltern\\_131205\\_ZeLE.pdf](http://www.umwelt.nrw.de/extern/leader-2014/5_Michalzik_LEADER_Haltern_131205_ZeLE.pdf)
- MKULNV (2012): siehe Herausforderungen und Entwicklungschancen für Dorfkerne und Ortsmitten in Nordrhein-Westfalen (2012).
- Regionalstrategie Daseinsvorsorge – Denkanstöße für die Praxis (2011). Hrsg. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Berlin, Bonn (Eigenverlag), 76 S.
- REMMELE, Johannes (2012): Vorwort. In: Herausforderungen und Entwicklungschancen für Dorfkerne und Ortsmitten in Nordrhein-Westfalen, S. 6-7.
- SCHULZ-HÖNERHOFF, Barbara (2012): Interkommunale Kooperation in ländlichen Räumen. Untersuchung des Instruments hinsichtlich der Sicherung der Daseinsvorsorge in ländlichen Räumen. Gutachten im Auftrag des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (BMELV). Berlin (BMELV), 116 S., veröffentlicht unter <http://www.netzwerk-laendlicher-raum.de/service/publikationen/handbuecher/interkommunale-kooperation/>.
- STEINFÜHRER, Annett, KÜPPER, Patrick, TAUTZ, Alexandra (2012): Gestaltung der Daseinsvorsorge in alternden und schrumpfenden Gemeinden – Anpassungs- und Bewältigungsstrategien im Harz. Braunschweig (Johann Heinrich von Thünen-Institut – vTI), 192 S., veröffentlicht unter <http://www.ti.bund.de/de/startseite/thuenen-publikationen/thuenen-report/sonderhefte-2012.html>.
- Umbau statt Zuwachs (2012): siehe Handbuch aktive Innenentwicklung (2012).
- WEBER, Otmar (2013): Königskinder der ländlichen Räume: Wie können kleine Städte und Dörfer zusammenfinden und schrumpfungsbezogene Kooperationen gestalten? In: 6. Zukunftsforum Ländliche Entwicklung am 23. und 24.01.2013 in Berlin, Begleitveranstaltung Nr. 23: Kleine Städte und Dörfer: Schrumpfung in ländlichen Räumen für Kooperationen und Vitalisierung nutzen!? Präsentation, 8 S., veröffentlicht als Tagungsdokumentation unter <https://www.zukunftsforum-laendliche-entwicklung.de/dokumentationen-2008-bis-2013/2013/begleitveranstaltungen-2013/donnerstag-24-januar-2013-930-bis-1130-uhr/nr-23/>.
- WEHMEYER, Anke (2014): Was LEADER bringt – ein Überblick. In: LandInForm Nr. 2.2014, S. 25.
- WIESCH, Horst (2013): Herausforderungen des demografischen Wandels in ländlichen Räumen gestalten: Wie geht die kooperativ entwickelte „Regionalstrategie Daseinsvorsorge Mitte Niedersachsen“ die Anpassungen vorausschauend an? In: 6. Zukunftsforum Ländliche Entwicklung am 23. und 24.01.2013 in Berlin, Begleitveranstaltung Nr. 23: Kleine Städte und Dörfer: Schrumpfung in ländlichen Räumen für Kooperationen und Vitalisierung nutzen!? Präsentation, 10 S., veröffentlicht als Tagungsdokumentation unter <https://www.zukunftsforum-laendliche-entwicklung.de/dokumentationen-2008-bis-2013/2013/begleitveranstaltungen-2013/donnerstag-24-januar-2013-930-bis-1130-uhr/nr-23/>.



## Internetquellen

Aktuelle Leader Programme und ZELE: [www.umwelt.nrw.de](http://www.umwelt.nrw.de) (abgerufen am 13.05.2014)

Auffällige Gestaltung einer leerstehenden Immobilie:  
[www.bremerhaven.de/meer-erleben/stadtleben/vom-leerstand-zum-bunten-hingucker](http://www.bremerhaven.de/meer-erleben/stadtleben/vom-leerstand-zum-bunten-hingucker) (abgerufen am 03.06.2014)

Begriffserklärung ISEK: [www.isek-ahrensburg.de](http://www.isek-ahrensburg.de) (abgerufen am 20.05.2014)

Das Mehrgenerationenhaus in Schwalenberg: [www.schieder-schwalenberg.de](http://www.schieder-schwalenberg.de) (abgerufen am 03.06.2014);  
[www.fv-kolibri.de](http://www.fv-kolibri.de) (abgerufen am 17.06.2014); [www.jugendzentrum-church.de](http://www.jugendzentrum-church.de) (abgerufen am 03.06.2014)

Denkmalakademie: [www.denkmalakademie.de](http://www.denkmalakademie.de) (abgerufen am 20.05.2014)

Die „Alte Schule“ Hummersen: [www.alte-schule-hummersen.de](http://www.alte-schule-hummersen.de) (abgerufen am 16.06.2014)

Die Agrarsoziale Gesellschaft: [www.asg-goe.de](http://www.asg-goe.de) (abgerufen am 20.05.2014)

Die Arbeitsgemeinschaft der Akademien Ländlicher Raum:  
[www.lalbw.de/pb/Lde/Startseite/Akademie+Laendlicher+Raum](http://www.lalbw.de/pb/Lde/Startseite/Akademie+Laendlicher+Raum) (abgerufen am 13.05.2014)

Die Deutsche Vernetzungsstelle Ländliche Räume: [www.netzwerk-laendlicher-raum.de](http://www.netzwerk-laendlicher-raum.de) (abgerufen am 13.05.2014)

Förderung von Geschäftsansiedlung: [www.brakel.de/Wirtschaft/Wirtschaftsstandort](http://www.brakel.de/Wirtschaft/Wirtschaftsstandort) (abgerufen am 13.05.2014)

Jung kauft Alt: [www.barntrup.de](http://www.barntrup.de) oder [www.extertal.de](http://www.extertal.de) (abgerufen am 03.06.2014)

LandZukunft: [www.land-zukunft.de](http://www.land-zukunft.de) (abgerufen am 27.05.2014)

Lebe Dein Geschäft: [www.eupen.be/Stadtmarketing/Aktuelles/Lebe-dein-Geschäft!!](http://www.eupen.be/Stadtmarketing/Aktuelles/Lebe-dein-Geschäft!!) (abgerufen am 03.06.2014)

Leerstandsmanagement: [www.leerstandsmanagement-lippe.de](http://www.leerstandsmanagement-lippe.de) (abgerufen am 08.05.2014)

Monumentendienst: [www.monumentendienst.de](http://www.monumentendienst.de) (abgerufen am 03.06.2014)

Multifunktionshaus Erder: [www.nordlippe.de](http://www.nordlippe.de) (abgerufen am 16.06.2014)

Regionale Daseinsvorsorge: [www.regionale-daseinsvorsorge.de](http://www.regionale-daseinsvorsorge.de) (abgerufen am 20.05.2014)

Städtebauförderungsprogramme: [www.staedtebaufoerderung.info](http://www.staedtebaufoerderung.info) (abgerufen am 20.05.2014)

Städtebaulicher Denkmalschutz: [www.mbwsv.nrw.de](http://www.mbwsv.nrw.de) (abgerufen am 20.05.2014)

Unser Dorf hat Zukunft: [www.dorfwettbewerb.bund.de](http://www.dorfwettbewerb.bund.de) (abgerufen am 27.05.2014)

Zimmervermietung: [www.airbnb.de](http://www.airbnb.de) (abgerufen am 26.05.2014)

# Umgang mit Leerständen

## Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Umfassendes Leerstandsmanagement im Zusammenhang mit Handlungsfeldern der Daseinsvorsorge	19
Abbildung 2: Potenzial-Defizitanalyse Dorf	25
Abbildung 3: Szenario Neu- und Umstrukturierung	25
Abbildung 4: Aktuelle Situation Quartier I	26
Abbildung 5: Neue Baugrundstücke	26
Abbildung 6: Aktuelle Situation Quartier II	27
Abbildung 7: Parkerweiterung	27
Abbildung 8: Potenzial-Defizitanalyse Stadt	28
Abbildung 9: Szenario Blockinnenbereiche	28
Abbildung 10: Szenario Sanierung	29
Abbildung 11: Konzept Sanierung und Blockinnenbegrünung	29
Abbildung 12: „Alte Schule Hummersen“ Foto: U. Nolte	44
Abbildung 13: Die „Alte Schule“ nach der Renovierung Foto: U. Nolte	44
Abbildung 14: Der ehemalige Heuboden 2005 Foto: U. Nolte	45
Abbildung 15: Neues Arbeitszimmer 2010 Foto: U. Nolte	45
Abbildung 16: Ehemaliges Esszimmer Foto: U. Nolte	45
Abbildung 17: Neues Esszimmer Foto: U. Nolte	45
Abbildung 18: Die alte Volksschule in Erder Foto: Gemeinde Kalletal	46
Abbildung 19: Abriss 2014 Foto: Gemeinde Kalletal	46
Abbildung 20: Alte Schule Schwalenberg, Foto: M. Schwarzer	47



## Impressum

Herausgeber:

Arbeitskreis Leerstandsmanagement Lippe

Konzeption, Text, Redaktion:

Friederike Lülff (Projektbüro Leerstandsmanagement Lippe)  
Thomas Dreikandt (Kreis Lippe – Wirtschaftsförderung)

Mitglieder des Arbeitskreises Leerstandsmanagement:

Projektleiter: Jürgen Kohlhagen, Kreis Lippe  
Stellv. Projektleiter: Heinz Jastrow, Kreis Lippe  
Katrín Buhr, Stadt Lügde  
Volkmar Dau, Gemeinde Extertal  
Hans-Ulrich Drawe, Stadt Barntrop  
Thomas Dreikandt, Kreis Lippe  
Jörg Hauptfleisch, Stadt Schieder- Schwalenberg  
Mario Hecker, Gemeinde Kalletal  
Martin Kölzner, Stadt Horn- Bad Meinberg  
Franz-Joachim Kuhs, Stadt Barntrop  
Friederike Lülff, Leerstandsmanagerin  
Gabriele Müller-Schaffranietz, Gemeinde Schlangen  
Stefan Pohl, Gemeinde Kalletal  
Nadine Reineke, Gemeinde Extertal  
Klaus Siekmann, Gemeinde Dörentrup  
Harald Wagner, Stadt Blomberg

Gestaltung, Satz:

Hans-H. Müller-Hisje, Detmold

Druck:

topp+möller, Detmold

Stand:

1. Auflage, Oktober 2014

Die Broschüre ist auch als Download abrufbar unter:  
[www.leerstandsmanagement-lippe.de](http://www.leerstandsmanagement-lippe.de)



# Umgang mit Leerständen

