

Leerstandsborse

Nutzung, Umnutzung und Revitalisierung von Altgebäuden





Inhalt

1. Zielsetzung	3
2. Prozessphase	3
3. Anwender*innen	5
4. Zielgruppe.....	7
4.1 Die Rolle von Verwaltung und rechtlichen Beschränkungen.....	9
5. Umsetzungsschritte	9
6. Weitere Informationen/Quellen.....	14
Impressum.....	15

1. Zielsetzung

Als Folge eines anhaltenden gesellschaftlichen Wandels trifft man in Stadt und Dorf auf das Problem leerstehender Altgebäude. Neben diesem Indiz für Abwanderung und einen schleichenden Bevölkerungsrückgang kann dieses auch Ausdruck eines sich wandelnden Konsumverhaltens, schrumpfender Kaufkraft oder sich wandelnder Wohnbedürfnisse sein. Als Folge des Funktionsverlustes insbesondere mächtiger innerstädtischer oder ehemals landwirtschaftlicher genutzter, ländlicher Gebäude drohen überkommenen Ortsbildern vielerlei Gefahren. Grundsätzlich können wir davon ausgehen, dass ein Gebäude, welches seine Unterhaltung nicht über seine Nutzung selber erwirtschaften kann, auf lange Sicht kaum zu erhalten sein wird. Mit seinem schleichenden Verfall geht der Verlust volkswirtschaftlichen Kapitals und die Einbuße kultureller Identität ein-



Abb. 1: Leerstehende Fabrik in Grabow sucht einen neuen Nutzer

her. Dabei ist es irrelevant, ob es sich bei den gefährdeten Objekten ausschließlich um wertvolle Einzelgebäude handelt. Auch die kulturhistorisch weniger bedeutenden Anwesen prägen Bild und Raumerleben unserer Städte und Dörfer; weil sie z.B. auf Grund individueller oder kollektiver Erlebnisse und Erinnerungen Katalysatoren der Identifikation sind, einen ökonomischen Restwert haben oder ihre Weiternutzung die Inanspruchnahme neuen Baulandes überflüssig macht, gilt es, diese städtebaulichen „Schneewittchen“

wach zu küssen und ihnen neues Leben einzuhauchen.

Die folgende Handreichung, an deren Ende ein Vorschlag zur Gestaltung einer Leerstands Börse stehen wird, soll in die Welt der Umnutzung oder auch Revitalisierung einführen. Hierfür ist es notwendig sich in die beteiligten Akteure hineinzudenken. Sie entscheiden, ob ein Leerstand veräußert wird oder verfällt, ob Kauf und Umnutzung eines Altgebäudes einem Neubau an anderer Stelle vorgezogen werden.

2. Prozessphase

Weiternutzung oder Abriss - Diese Frage stellt sich Besitzer*innen oder Kommunalpolitiker*innen in Stadt und Land immer wieder. Jeder Abbruch eines nicht mehr genutzten Gebäudes verursacht Verluste im volkswirtschaftlichen und privatwirtschaftlichen Bereich. Dabei waren Gebäude oftmals die wertvollsten Eigentüme oder die teuersten Betriebsmittel im Leben und Wirken einer Familie; so ist es nicht verwunderlich, dass die Generationen unserer Vorväter der Dauerhaftigkeit

und auch der Ästhetik ihrer Bauwerke großen Wert zugemessen haben. Durch Verwendung heimischer, ortsgebundener und ortsüblicher Baustoffe und Bauausführungen durch traditions- und qualitätsbewusste Handwerker entstanden generationsüberdauernde Bauten, die noch heute einen beachtlichen Gebäuderestwert besitzen. Doch im Gegensatz zu Wohngebäude, deren Weiternutzung im ursprünglichen Verwendungszweck noch heute problemlos möglich ist, waren viele Arbeitsgebäude für vollkommen andere Betriebsabläufe geplant. So können sie – trotz mitunter beachtlichem Nutzwert – für die heute wirtschaftenden Generationen eine beachtliche Last darstellen, zugleich aber auch die Herzen von Denkmalpflegern, Ortsbildpflegern oder „Wohnromantikern“ höher schlagen lassen.

Zu den materiellen und volkswirtschaftlichen Werten dieser Leerstände kommen die unschätzbaren immateriellen, kulturhistorischen und baulichen Ensemblewerte noch hinzu. Es ist nur schwer einschätzbar, wie sich ein „bauliches Aushängeschild“ in attraktiven Städten und Dörfern in barer Münze bezahlt macht. Insbesondere aber in Fremdenverkehrsregionen weiß man um die Bedeutung attraktiver historischer Stadtbilder. Auch als „Auswahlkriterium“ potentieller „Zuzugswilliger“ ist die Schönheit eines Ortes von großer Bedeutung.

Eine vorausschauende Rückbau- aber auch Umnutzungs- und Erhaltungsstrategie Kommunen im demografischen Wandel sind von zunehmender Bedeutung. Umnutzungspotentiale im Ortskern stehen noch immer in Konkurrenz zum Neubaugebiet am Stadtrand. Eine radikale Abkehr von der Neuinanspruchnahme von Bauland, so wie sie beispielsweise einige Gemeinden im Rahmen des MELAP Projektes in Baden-Württemberg vollzogen haben, wird es nur selten geben. Eine interkommunale Diskussion um leerfallende Ortskerne und ausufernde Ortsränder wird sich mit einer Verschärfung der Leerstandsproblematik jedoch von allein einstellen. Eine strategische Ausrichtung kommunaler Siedlungsentwicklungspolitik wird sich zu Gunsten von Leerständen vermutlich nur in größeren Kommunen oder in einem regionalen Verbund realisieren lassen. Das Umnutzungspotential wird sich im Zuge des anhaltenden demographischen Wandels weiter erheblich vergrößern. Ob eine steigende Nachfrage nach diesen Leerständen damit einher geht - grundsätzlich sind sehr viel mehr Menschen zu Weiternutzung von Altimmobilien grundsätzlich in der



Abb.2: Dieser Leerstand in Grabow ist nicht mehr zu übersehen

Lage – bleibt abzuwarten. Die Entscheidung bewusst für ein altes Gebäude ist nicht einfach. Viele Faktoren spielen hinein, viele Akteure sind an einer solchen Entscheidung beteiligt. Zur Gestaltung tragfähiger Vermarktungs- und Umnutzungskonzepte gilt es dieses zu verstehen.

Die Umnutzungseignung von Leerständen im städtischen und ländlichen Raum (Angebotsbedingungen)



stehen in Abhängigkeit von historischem Haustyp, Gebäudegröße, individuellem Gebäudezustand, Erscheinungsbild und Mikrostandort. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die in Grabow vorfindbaren Bautypen unterschiedlicher Entstehungsepochen für die Umnutzung zu Wohnzwecken überwiegend gut geeignet sind. Die Umnutzungseignung zu gewerblichen Zwecken wird insbesondere bei Innenstadtgebäuden durch relativ kleine Parzellen- und Raumgrößen limitiert.

Ist die Umnutzungseignung eine an das konkrete Objekt gebundene Angebotsbedingung, sprechen wir auf Seiten potentieller Umnutzer*innen von Nachfragebedingungen. Hierzu zählt neben der Lage des Objektes im Raum auch die Finanzierbarkeit einer Umnutzungsmaßnahme. Die Lage im Raum bewertet dabei die Zumutbarkeit von Entfernungen. Die Umnutzung zum Freizeitwohnsitz wird bis zu einer Entfernung von bis zu zwei Fahrtstunden, die Umnutzung zum Hauptwohnsitz bis zu einer Arbeitsplatzentfernung von einer Fahrtstunde grundsätzlich als zumutbar empfunden. Als Altersruhesitze sind auch peripher gelegene Objekte fernab des bisherigen Wohnortes gut geeignet. Für die Umnutzungskombination Wohnen/Arbeiten eignen sich die Berufsgruppen, die ihre Produkte bzw. Dienstleistungen auch fernbedarfstätig vermarkten, bzw. mit dem Umzug nach Grabow als Selbstständige ihren Arbeitsplatz gleich mitbringen. Die Finanzierbarkeit einer Umnutzung ist von Kaufpreis und Umbaukosten abhängig. Die Möglichkeit der Kostenersparnis bietet hier Eigenleistung und den Umbau in kleinen Schritten. Staatliche Fördermöglichkeiten wie z.B. Mittel der Städtebauförderung oder vergünstigte Abschreibungen bei Baudenkmalen bieten zusätzliche Anreize.

Doch der Umnutzungshemmnisse nicht genug - Nachdem wir jetzt einen Blick auf Nachfrage und potentielle Nachnutzer leerstehender Bausubstanz geworfen haben wollen (hier zusammengefasst unter dem Begriff Nachfragebedingungen) wollen wir einen Blick auf die Umnutzungshemmnisse werfen, die vom leerstehenden Gebäude selbst ausgehen. Auch hier wirken zu verallgemeinernde Rahmenbedingungen, die durch wissenschaftliche Untersuchungen zur Umnutzung gestützt werden. Diese im Folgenden als Hemmnisse bezeichneten Rahmenbedingungen sind u.a.

- rechtlicher
- soziologischer
- mentaler
- markstrategischer Art.

3. Anwender*innen

Der komplexe Prozess bis zu einer erfolgreichen Umnutzung wird im Wesentlichen von der Interaktion verschiedener Akteure geprägt. Eine Akteursgruppe sind die Eigentümer*innen (oder in diesem Fall Anwender*innen von Umnutzungsstrategien), von denen das Umnutzungsgeschehen, der Verkauf oder die Vermietung bzw. Verpachtung der Altimmoblie ausgeht. Doch leichter gesagt als getan:



Eine große Zahl von Gründen, die immer wieder zum Scheitern von Umnutzungsvorhaben führen können, sind im Bereich mentaler Hemmnisse zu finden, auf die man sowohl auf Seiten von potentiellen Anbieter*innen genauso wie bei Nachfrager*innen trifft. Diese Hemmnisse lassen sich in rationale und irrationale Vorbehalte unterscheiden. Auf Anbieterseite sind das beispielsweise die Angst vor Störungen durch fremde Nutzer als rational nachvollziehbare Vorbehalte oder Fremdenangst bzw. die kategorische Ablehnung von Veräußerung des Eigentums als irrationale Vorbehalte.

Rational nachvollziehbar sind Vorbehalte gegenüber Revitalisierung und Umnutzung, wenn die Folgenutzung in Konkurrenz mit den im städtebaulichen Umfeld bestehenden Nutzungsformen tritt. Je nach Umnutzungsart können von einer geplanten Folgenutzung verschiedenartige Störungen (Lärm, Geruch, Behinderungen) ausgehen. Dieses kann bei zwei oder mehr Nutzern in einer baulichen Anlage zu erheblichen Belästigungen führen, die in ihrer Intensität mit der Dichte unterschiedlicher Nutzungen in einem baulichen Ensemble oder der Siedlungsstruktur zunehmen. Dabei liegt nahe, dass die Belästigungen abnehmen, wenn sich die Struktur auflockert, sprich die Abstände zwischen "konkurrierenden" Nutzungen oder Ansprüchen sich vergrößern.

Doch nicht genug damit: Wie oft kann beobachtet werden, dass der Starrsinn der Besitzer*innen ein in der Substanz wertvolles und sinnvoll weiterverwertbares Altgebäude dem Zerfall preisgibt, nur weil die Veräußerung von Eigentum nicht den traditionellen Wertvorstellungen entspricht oder keine Fremden auf eigenem Grund und Boden geduldet werden. Wie oft warten Erbengemeinschaften mit einem Verkauf der Altimmoblie auf einen Käuferlös, der niemals zu erzielen sein wird. Diese oder andere Beispiele vergegenwärtigen irrationale Vorbehalte oder Verhaltensweisen auf Seiten von Besitzer*innen, Anbieter*innenn oder Nachbar*innen umzunutzender leerstehender Bausubstanz. Diese sind deswegen von so großer Bedeutung, weil sie kaum öffentlich artikuliert und deswegen nur selten diskutiert werden, den Erfolg bei Verkauf und Revitalisierung einer Altimmoblie aber maßgeblich beeinflussen.

Werfen wir einen genaueren Blick auf einige wenige Aspekte irrationalen Verhaltens, auf die man im Zuge einer komplex geplanten Umnutzungsstrategie im Gegensatz dazu gut reagieren kann:

Mit dem Zuzug „Fremder“ kann es zur Schaffung oder Verstärkung sozialer Probleme in einem bestehenden Quartier kommen. Eine gewünschte Stärkung des Miteinanders kann so behindert oder verlangsamt werden. Die Wissenschaft unterscheidet bei solchen möglichen Integrationshemmnissen in "Fremdenangst", "Sozialer Kontrolle" und "Kontaktmangel".

- Aus "Fremdenangst" resultiert Verhaltensunsicherheit gegenüber Neubürger*innen. Beziehungskonflikte sind die Folge; man geht sich aus dem Weg, meidet Kommunikation, hegt Vorurteile und schürt Unmut.
- Abweichenden Vorstellungen von richtigem Verhalten und Lebensweise bei Alteingesessenen und Neubürger*innen erzeugen Wert- oder Normenkonflikte. Der Abhilfe durch "soziale Kontrolle" sucht man sich jedoch zu entziehen.



- Der "Kontaktmangel" als ursprünglich großstädtisches Problem, nimmt aufgrund sich ändernder Lebensverhältnisse (auswärtiges Arbeiten, städtische Wohnmentalität wie Rückzug in die Privatsphäre) auch in kleineren Siedlungseinheiten stetig zu.

Weiß man um diese, hier nur kurz umrissene, Sprachlosigkeit verschiedener Bevölkerungsschichten in Stadt und Dorf kann man dieser im Zuge einer umfassenden Umnutzungsstrategie „Integrationshilfen“ bis hin zu sozialpädagogischen Konzepten (gemeinsame Workshops, u.Ä.) entgegensetzen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt soll hier angesprochen werden: In Gesprächen mit Gebäudeeigentümer*innen, insbesondere denen im höheren Alter, trifft man oft auf Vorurteile gegenüber Menschen von außerhalb. Die häufig zu hörende Äußerung, man wolle „keine Fremden auf dem Hof“, erklärt die Wissenschaft als Tatbestand einer "possessiven Ortsbezogenheit". Dieser Begriff beschreibt die Bereitschaft, ein Territorium in Besitz zu nehmen, zu kontrollieren und zu verteidigen. Jeder Mensch scheint ein solches Territorium oder Revier zu benötigen, welches ihm Identität, Vertrautheit, Sicherheit gibt und seine Lebenskräfte stimuliert. Der Wegzug hieraus wird als schmerzhaft empfunden, als Verlust der Heimat. Die Eskimos sagen, ein Fortziehender lasse einen Teil seiner Seele am Ursprungsort zurück. Der großstädtisch lebende, moderne Mensch hat durch ständigen Ortswechsel die Empfindungen dafür abgestumpft, er glaubt sich vom Ort unabhängig. Bei vor allem älteren Menschen ist diese räumliche und damit verbundene soziale Bindung meist noch intakt. An die Gebäude ihrer Heimatstadt/ ihres Dorfes knüpfen sie intensive Erinnerungen. Jeder An- oder Umbau des eigenen Anwesens spiegelt einen Teil ihrer Familiengeschichte wider, zu jedem baulichen Detail haben sie eine Begebenheit vergangener Tage zu berichten. Der Verkauf des Gebäudes bedeutet dann Trennung und die unbewusste Furcht, dass ein Teil der eigenen Seele zurückgelassen, ein Stück des eigenen Lebens aufgegeben wird.

Niemand sollte daher diese alten Menschen zur Aufgabe ihres Zuhauses, ihres Hofes oder Betriebes drängen. Ein Verkauf mit lebenslangem Wohn- oder Nutzungsrecht für die Eigentümer*innen kann der richtige Weg sein, die Gefühle der älteren Menschen zu respektieren.

4. Zielgruppe

Auch Vorbehalte auf Seiten potentiell umnutzungsfähiger Nachfrager*innen, unsere Zielgruppe, schlagen sich in irrationaler Hinsicht (pauschale Ablehnung des Lebens-/Sozialraumes Kleinstadt) auf die Umnutzungswilligkeit nieder. Stärker hemmend wirken sich auf Seite dieser Akteure jedoch Vorbehalte gegenüber Finanzierbarkeit und kräftemäßiger Machbarkeit einer Umnutzungsmaßnahme aus.

Lassen Sie uns bei der Konzeption einer Leerstands Börse in Ihrer Gemeinde davon ausgehen, dass nahezu jedes leer gefallene Gebäude zu gewerblichen oder Wohnzwecken umgenutzt werden



kann. Doch werden auch Sie feststellen, dass diesem immensen unnutzbaren Angebot nur eine begrenzte Anzahl von potentiellen Nachfrager*innen gegenübersteht.

Angesichts der Bevölkerungsprognosen und des Wanderungsverhaltens in Kommunen im demografischen Wandel ist mit einer stark zunehmenden Nachfrage nach Erstwohnsitzen in den peripheren, oft ländlichen Räumen wohl kaum zu rechnen. Um so dringender erscheint die Aufgabe, in den Menschen, die nach ihren Möglichkeiten (Zeit- und Geldaufwand) leergefallene Gebäude nutzen können (Umnutzungsfähigkeit) auch den Kaufwunsch, den Wunsch zur Umnutzung zu wecken. Bei der Beschreibung einer Zielgruppe für unsere Lehrstandsbörse müssen wir respektieren, dass längst nicht alle, die von ihren Lebensbedingungen her leerstehende Gebäude umnutzen könnten, dieses auch tun wollen (Umnutzungswilligkeit). Es gilt also aus der Gruppe der Umnutzungsfähigen, die Gruppe der Umnutzungswilligen herauszufiltern und gezielt anzusprechen.

Wer will? Der Wille zur Umnutzung resultiert neben dem "Können" (der Umnutzungsfähigkeit) aus einer Fülle individueller Motive, die man nach Gerlach (1986) anhand von personalisierten Umnutzertypen in sogenannte Motivationsbündel differenziert. Dabei unterscheiden wir u.a. in:

- Indifferente Typen: dem bürgerlichen Mittelstand angehörend, verbinden sie mit dem Altbau in Kleinstadt oder Dorf sozialromantische Vorstellungen. Ihre Vorliebe für Spaziergänge in Wald und Flur suchen sie in der Umgebung in einer bäuerlich geprägten Kulturlandschaft zu befriedigen. Einen Nebenwohnsitz werden sie nach der Pensionierung als Hauptwohnsitz nutzen; eine angemessene Ausstattung mit Einkaufs-, Dienstleistungseinrichtungen und Sportanlagen am Zweitwohnsitz halten sie für wünschenswert.
- Aktivisten; sie sind Bastler, Gartenliebhaber oder Tierhalter und suchen im oft ländlichen Umfeld und in ehemals (land-)wirtschaftlich genutzten Gebäuden ausreichend Voraussetzungen und Raum, den Freizeittätigkeiten nachzugehen, die in der Großstadt nicht durchführbar sind.
- Alternativensucher; sie entstammen meist intellektuellen Kreisen und fühlen sich von physischen und gesellschaftlichen Umweltbedingungen in Großstädten abgestoßen. Auf dem Land oder in der Kleinstadt (sie bevorzugen alleinstehende Objekte (Einzelhoflagen) in der freien Landschaft oder am Ortsrand oder sogar die aufgelassene Fabrik bzw. Werkstatt) suchen sie eine neue, adäquate Lebensform. Nicht selten schließen sie sich mit Anhängern alternativer Lebensformen zusammen.
- Liebhaber ländlicher Baukunst; sie versuchen durch Umnutzung kulturhistorisch-architektonisch wertvolle alte Gebäude vor dem Verfall zu retten und der Nachwelt zu bewahren. Da dieser Umnutzertyp nicht sehr stark vertreten ist mag damit zusammenhängen, dass eine z.B. an denkmalpflegerischen Grundsätzen orientierte Sanierung meist mit sehr hohen Aufwendungen verbunden ist.
- Heimkehrer: Sie sind im jeweiligen Dorf, der Stadt oder in der näheren Umgebung geboren und mussten aus wirtschaftlichen oder sogar politischen Gründen den Ort ihrer Jugend



verlassen. Befreit von diesen Zwängen wollen sie ihren Lebensabend in der Heimat verbringen.

4.1 Die Rolle von Verwaltung und rechtlichen Beschränkungen

Wenn wir davon ausgehen, dass die im Vorangegangenen skizzierten Umnutzertypen sich so oder ähnlich motiviert auf die Suche nach einem passenden Objekt machen stellt sich als nächstes die Frage, wie sie ein passendes Objekt finden. Neben dem lokalen Immobilienmarkt (in dem wenig gut erhaltene Leerstände meist unterrepräsentiert sind) sollte die lokale Verwaltung helfen können. Doch weit gefehlt – oft treffen wir hier auf mangelnde Kenntnis des Umnutzungspotentials. Oft zeigten sich Verwaltungsvertreter nur eingeschränkt in der Lage, das Umnutzungspotential ihrer Kommune vollends quantifizieren bzw. es nach erfolgter Inventarisierung vermitteln zu können. Hierin mag neben anderen Gründen die Ursache liegen, dass sich Nachfrager*innen und Anbieter*innen oft nicht finden. Ist das Wissen um Leerstände in der Kommune vorhanden kann die Verwaltung als Ansprechpartner*in auf lokaler Ebene gute Arbeit leisten - für eine überregionale Vermarktung sind jedoch neue Strategien zu entwickeln.

Auf rechtliche Hemmnisse soll an dieser Stelle nur verallgemeinernd und kurz eingegangen werden. Grundsätzlich sind Versagungen von Umnutzungsvorhaben durch vor allem Bauplanungs-, Bauordnungsrecht oder Denkmalrecht denkbar. Hemmnisse entstehen dabei oftmals durch restriktive Auslegung der Normen. Grundsätzlich sollte dann, wenn möglich der Beurteilungsspielraum durch z.B. die Erteilung von Befreiungen vergrößert werden.

Die Beseitigung aller Hemmnisse bedarf einer umfassenden Strategie auf Ebene der Kommune, eines Städtetzwerkes oder eines noch zu definierenden regionalen Umfeldes. Die Installierung einer Altgebäudebörse ist vor diesem Hintergrund zu überprüfen.

5. Umsetzungsschritte

Wie also sagen wir dem Leerstand erfolgreich den Kampf an- wie gestalten wir eine Altgebäudebörse in unserer Kommune oder Region?

Ziel einer umfassenden Umnutzungsstrategie sollte es im ersten Schritt sein, die regional differierenden, komplexen Wechselwirkungen zwischen Anbieter*innen, Nachfrager*innen und Umnutzungshemmnissen zu verstehen und anhand der gewonnen Erkenntnisse Vorschläge für die Verbesserung der Umnutzbarkeit leerstehender Bausubstanz zu gewinnen. In einem anhaltenden demografischen Wandel wird das Problem Leerstand sonst weiterhin an Tragweite gewinnen. Eine einfache Patentlösung, die wir auf alle Kommunen übertragen können, wird es nicht geben. Auch vor einer zu optimistischen Einschätzung des Wirkungsgrades einer Altgebäudebörse muss hier gewarnt werden. Sie wird die Zeit, in der bis zum heutigen Tag viele innerstädtische Gebäude bis hin zur Abbruchreife verfallen sind, nicht zurückdrehen können, sondern immer nur einen mehr oder minder großen Anteil leerstehender bzw. leerfallender Gebäude einer neuen Nutzung zuführen können.

Umso dringender sind daher alle Bemühungen, die Menge der umzunutzenden und damit also noch zu erhaltenden architektonisch und städtebaulich herausragenden Anwesen auf ein mögliches Maximum zu erweitern. Die „fristverlängernde“ Aufgabe einer notwendigen Bausicherung wird einer Kommune dort zukommen, wo beispielsweise Erbgemeinschaften sich ihrer Unterhaltungspflicht entziehen. Sollte man mit dieser Erhaltungsintention dennoch zu spät kommen und der Abbruch schon erfolgt sein bzw. kurz bevorstehen, sind Architekten, Stadt- und Grünplaner gefordert, qualitätvolle Konzepte für die entstandenen Freiräume zu entwickeln, die sich harmonisch in die Charakteristik der jeweiligen Siedlung einfügen, ohne ihr Bild zu zerstören.

Die folgenden Vorschläge zur Verbesserung der Umnutzungsbedingungen in einer beliebigen Beispielkommune wenden sich an Politiker und Verwaltung, aber im Besonderen auch an Anbieter*innen und Nachfrager*innen. Insbesondere den beiden Letztgenannten gilt es zur Seite zu stehen, sie zu motivieren, aufzuklären, zu beraten und ihre Initiativen mit allen Möglichkeiten zu unterstützen. Eine solche breit angelegte Strategie könnte mit „neuem Leben in alter Substanz“ locken. Folgende Arbeitsschritte sollten im Zuge der Etablierung einer Gebäudebörse vollzogen werden:

- Verbesserung der Angebotsbedingungen

Der bauliche Zustand nicht mehr genutzter Gebäude ist so zu konservieren, dass sie, wenn auch erst zu einem späteren Zeitpunkt, mit verträglichem Aufwand einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Kurzfristige Sicherungsmaßnahmen sollten im Optimalfall auch außerhalb von Städtebauförderung und Dorferneuerung mit öffentlichen Förderungen bedacht werden.



Abb.3: Bausicherung schützt „Substanz auf Abruf“

- Verbesserung der Nachfragebedingungen

Imagekampagnen wie beispielsweise „Heimat für junge Existenzgründer“ müssen den Reiz des „Wohn- und Arbeitsstandortes“ der betreffenden Kommune mit attraktiver und kostengünstiger Infrastruktur (Gebäude als Startkapital) sowie einem integrierenden Beratungs- und Betreuungsangebotes für Existenzgründer (Umnutzung ist Wirtschaftsförderung) untersetzen. Endogene Entwicklungspotentiale sind hierbei in einem besonderen Maße zu fördern.

- Beseitigung von Hemmnissen der Umnutzbarkeit

Die Beseitigung von Umnutzungshemmnissen muss in rechtlicher, mentaler und marketingstrategischer Art erfolgen. Während die aus dem Bau- und Planungsrecht erwachsenden Behinderungen meist schon durch flexiblere Handhabung der Genehmigungsbehörden beseitigt werden können, müssen für die Erschließung (Beseitigung vor allem irrationaler Vorbehalte) und Organisation des Vermittlungsmarktes neue Strategien entwickelt werden.

- Eine Altgebäudebörse in einer betreffenden Kommune oder in einem kommunalen Netzwerk geht mit einer flächendeckenden Erfassung potentiell umnutzbarer Bausubstanz einher. Diese erfolgt im Anlassfall nach einer vorzuschaltenden Informations- und Mobilisierungsphase. Einleitend sollte hierzu eine Veranstaltung stattfinden, in der das Projekt vorgestellt und die Anwesenden nach ihrer Bereitschaft zur Unterstützung befragt werden. Die Bestandsaufnahme kann unter Mithilfe engagierter Bürgerinnen und Bürger stattfinden. Sie sind Experten für ihr Wohnquartier, kennen die Besitzverhältnisse und wissen um Gebäude, deren zukünftige Erben möglicherweise nicht zurückkehren werden. Die Ergebnisse dieser Erhebung dienen der Visualisierung der „Herausforderung Leerstand“ und der Sensibilisierung zukünftig im Projekt Beteiligter. Erhebungsergebnisse sollten jedoch für eine öffentliche Präsentation und Diskussion vorerst anonymisiert und in einer kartografischen Darstellung nicht lagescharf abgebildet werden. Ohne das Einverständnis der Eigentümer*innen verbietet sich eine öffentliche Diskussion über ein betreffendes Objekt.
- Die Anbietermobilisierung vor Ort beginnt mit dieser Bürgerversammlung. Diese wird von einer lokalen Pressekampagne und Hauswurfsendungen begleitet. Ziel ist es, lokale Anbieter*innen, also die Besitzer*innen von Leerständen, von der Existenz und den Aufgaben der entstehenden Altgebäudebörse zu unterrichten. Auf Anfrage erfolgt eine einfühlsame Beratung von Besitzer*innen leerstehender Bausubstanz. Hier gilt es auf Seiten der potentiellen Anbieter, mentale Vorbehalte auszuräumen und die Akzeptanz für Umnutzung in Eigenregie oder sogar von Veräußerung / Verpachtung des in Frage kommenden Gebäudes zu erhöhen. Den Berater*innen kommt hierbei eine zentrale Bedeutung zu. In einfühlsamen Gesprächen mit Hauseigentümer*innen muss er das Für und Wider einer Umnutzung erläutern. Bis zur Umnutzungsentscheidung und bis in die Phase der Umsetzung hinein ist Kontinuität in Beratung und Betreuung von entscheidender Wichtigkeit. Der Kommune als Initiatorin einer solchen Börse obliegt es zu entscheiden, ob die Anlaufberatung bis hin zu einer langfristigen Betreuung durch eigene Mitarbeiter erfolgt, oder von vorn herein fremdvergeben wird. Wie die Entscheidung auch fällt, so ist doch für Kontinuität (als Voraussetzung für einen behutsamen und vertrauenswürdigen Umgang mit den Eigentümer*innen) zu sorgen



Abb. 4: Die Arbeitsgruppe Grabow hat den Lehrstand fotografisch erhoben

- Mit der Sensibilisierung und Beratung der potentiellen Anbieter*innen sollte die Inventarisierung des tatsächlich zur Vermittlung stehenden leerstehenden / leerfallenden Gebäudebestandes einhergehen. So kann die noch zu definierende Beratungs- und Vermittlungsinstitution (s.o.) über eine Gebäudekartei Handlungsbedarf erkennen und gezielt aktiv werden. Voraussetzung ist die Einwilligung der Besitzer*innen, ihr Gebäude in das Inventar mit aufnehmen zu lassen. Nach Fällen dieser Entscheidung zur Vermietung, Verpachtung oder zum Verkauf wird das betreffende Objekt durch vor Ort beratende Ingenieur*innen auf einem standardisierten Bogen erfasst. Dieser wird zur zentralen Vermittlungsorganisation weitergeleitet. Dabei liegt es nahe Beratung und Vermittlung in einer Hand zu belassen. In Zusammenarbeit mit dieser Institution (Der Gebäudebörse) wird ein Werbekonzept zur Mobilisierung potentieller Nachfrager*innen entwickeln. Hierbei erfolgen sinnvollerweise gezielte (zielgruppenorientierte) Werbemaßnahmen wie Anzeigen in Zeitungen und Zeitschriften oder Vortragsveranstaltungen. Auch diese Tätigkeiten können von aktiven Bürgerinnen und Bürgern unterstützt werden: Imagekampagnen für den eigenen Wohn- und Arbeitsort, Willkommensstrategien für neu Hinzukommende, ein offenes und lebendiges Gemeinwesen – viele, so auch gesellschaftliche Aspekte beeinflussen die Umnutzungsentscheidung eines aktiv beworbenen und von der Gemeinschaft gewollten Hinzukommenden.



Abb. 5: Die Arbeitsgruppe Leerstand in Grabow hat ein Leitbild entwickelt

- Als besonders sinnvoll erweist es sich, dem Umnutzungsinteressenten Entscheidungshilfen (Katalog aus Gebäude-Exposés mit einer baurechtlichen Vorabprüfung hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten, grober Kostenschätzung, Beschreibung des Objektes und seiner Lage) an die Hand zu geben. Auch hier sollten beispielsweise durch kreditgebende Institutionen/ regionale Wirtschaftsfördereinrichtungen Beratungen gerade in Hinsicht auf die Baufinanzierung erfolgen.
- Die Vermittlung sollte sich eines Datenbanksystems im Internet bedienen. Schon die Erfassung des Umnutzungspotentials erfolgt hierzu auf einem Server im Internet. Eine hierauf aufgesetzte Vermarktungsplattform ist auf Tastendruck in der Lage, eine zielgruppenorientierte Vorsortierung der zur Umnutzung verfügbaren Objekte vorzunehmen. Baurechtliche Rahmenbedingungen, Gebäudegrößen, Denkmalschutz, Kaufpreis, Lage im Raum und vieles mehr könnten die Auswahlkriterien für potentielle Nachfragergruppen

sein. Die Vermarktung über das Internet ist, sobald eine Struktur von Datenbank, Suchprogramm und Eingabeknoten geschaffen ist, personal- und somit kostensparend durchzuführen. Insofern ist sie leicht auf größere Gebiete oder Nachbarstädte übertragbar.

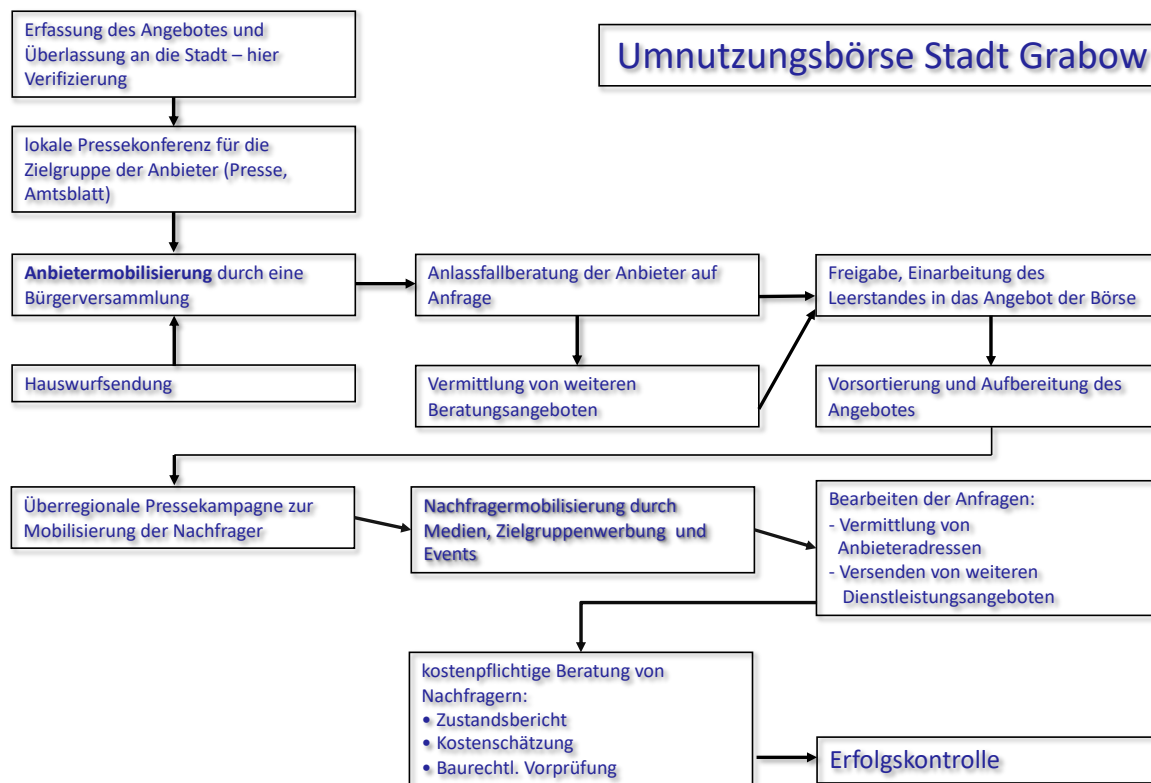


Abb. 6: Prinzipskizze der Umnutzungsbörse Grabow



6. Weitere Informationen/Quellen

ALR (Niedersächsische Akademie Ländlicher Raum) (Hrsg.), 1993: Neues Leben in alter Substanz. Seminarbericht., Hannover (Schriftenreihe der ALR Heft 10).

Bombeck, H., 1998: Substanz auf Abruf – Bedeutung von Bausubstanz und Siedlungsstruktur als Entwicklungspotential ländlicher Wohnstandorte in Niedersachsen, Hannover: Universität Hannover.

Bombeck, H., 2001: Neues Leben in alter Substanz – Strategien zur Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz. In: Der Holznagel 2001 (6)

Gerlach, P., 1986: Umnutzbarkeit landwirtschaftlicher Gebäude für Wohnzwecke. Angebotsbedingungen – Nachfragepotential – Umnutzungshemmnisse. 149 S., Hannover: Universität Hannover (Beiträge zum ländlichen Bau- und Siedlungswesen, Bericht 28)

Grabski-Kieron, U., 2003: Modellvorhaben „Nachhaltige ländliche Entwicklung durch Umnutzung funktionsloser landwirtschaftlicher Gebäude“ im Rahmen des „Integrierten Modellansatzes zur Mobilisierung von Beschäftigungspotentialen im ländlichen Raum“ des BMVEL, Münster: Westfälische Wilhelms-Universität Münster.

Grabski-Kieron, U., 2009: Methodenentwicklung zur Erfassung des Potenzials landwirtschaftlicher Altgebäude (hier: Umnutzungspotential), Münster: Westfälische Wilhelms-Universität Münster.

MELAP, 2009; Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potentials; Stuttgart. Eingesehen am 11. November 2018.

<https://mlr.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlr/intern/dateien/publikationen/MELAP-Abschlussbericht.pdf>

Altenburger Bauernhöfe e.V. – Bauernhofbörse

Altgebäudebörse über persönliche Kontaktaufnahme; <https://www.altenburger-bauern-hoefe.de>; eingesehen am 11. November 2018

Minden - Lübbecke – Bauernhausbörse

Netzbasierter Börse; <https://www.minden-luebbecke.de/Service/Bauen-und-Wohnen/Die-Bauernhausbörse/Die-Suche/Die-Liste-zu-vermittelnder-Gebäude-Objektliste-> ; eingesehen am 11. November 2018



Impressum

Auftraggeber:

Geschäftsstelle Demografiewerkstatt Kommunen (DWK)
Kompetenzzentrum Technik-Diversity-Chancengleichheit e.V.
Am Stadtholz 24
33609 Bielefeld

Tel.: +49 521 106 7364

Fax: +49 521 106 7171

info@demografiewerkstatt-kommunen.de

www.demografiewerkstatt-kommunen.de

Durchführung:

Büro für Dorfentwicklung

Prof. Dr. - Ing. Henning Bombeck

Heulerweg 11

18059 Rostock

Tel.: +49 381 400 4202

dorfentwicklung@web.de

Bildquelle Titel:

Doris Antony, Berlin, CC BY-SA 3.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=4486034>