

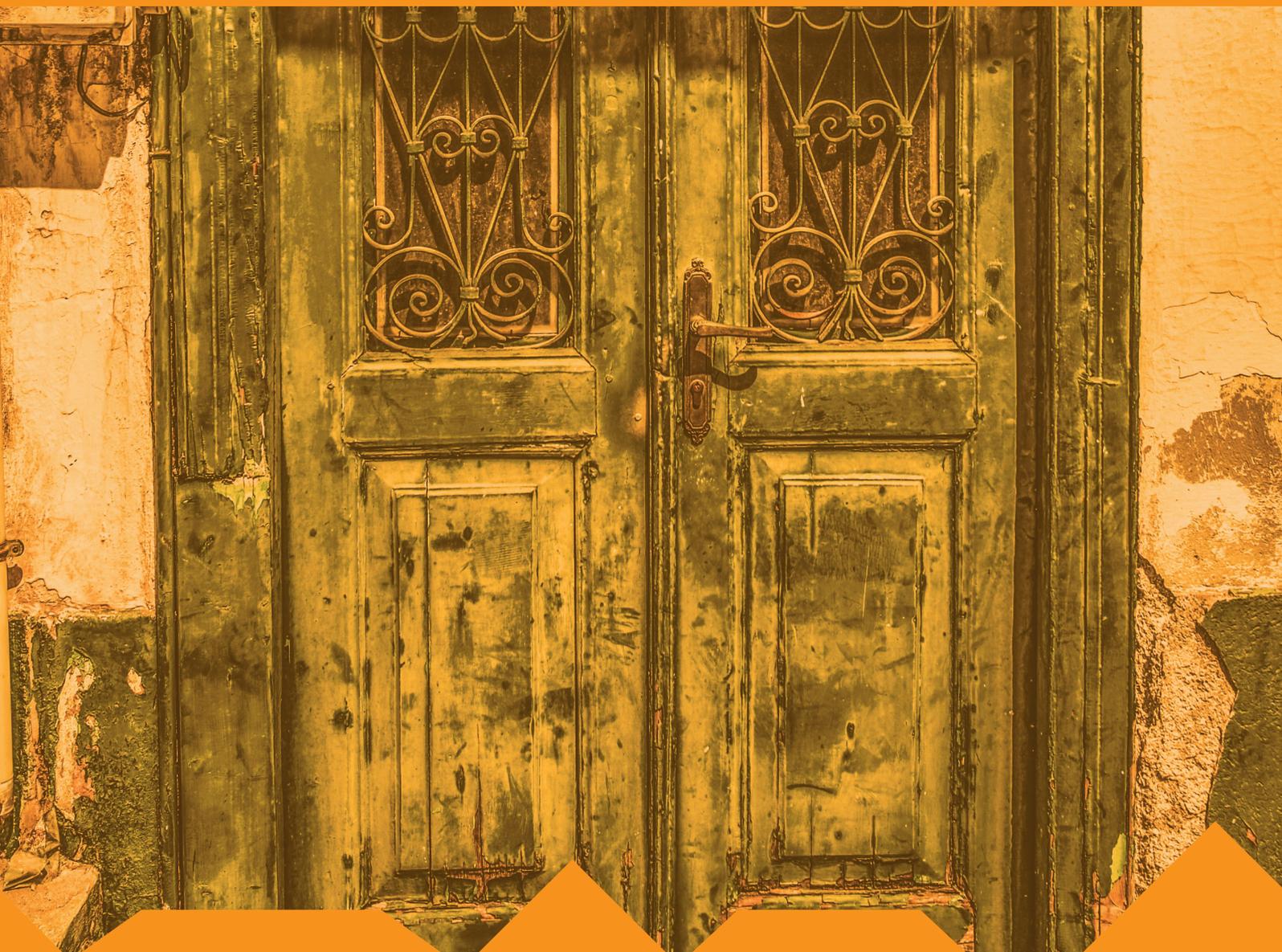


„FULL HOUSE WEINVIERTEL“

IDEENHANDBUCH FÜR MACHER:INNEN
BEISPIELE FÜR DIE AKTIVIERUNG VON LEERSTAND

Herausgeber:innen

LEADER Region Weinviertel Ost | LEADER Region Weinviertel Donauraum | LEADER Region Marchfeld



Mit Unterstützung von Land und Europäischer Union

LEADER-REGIONEN
im Weinviertel

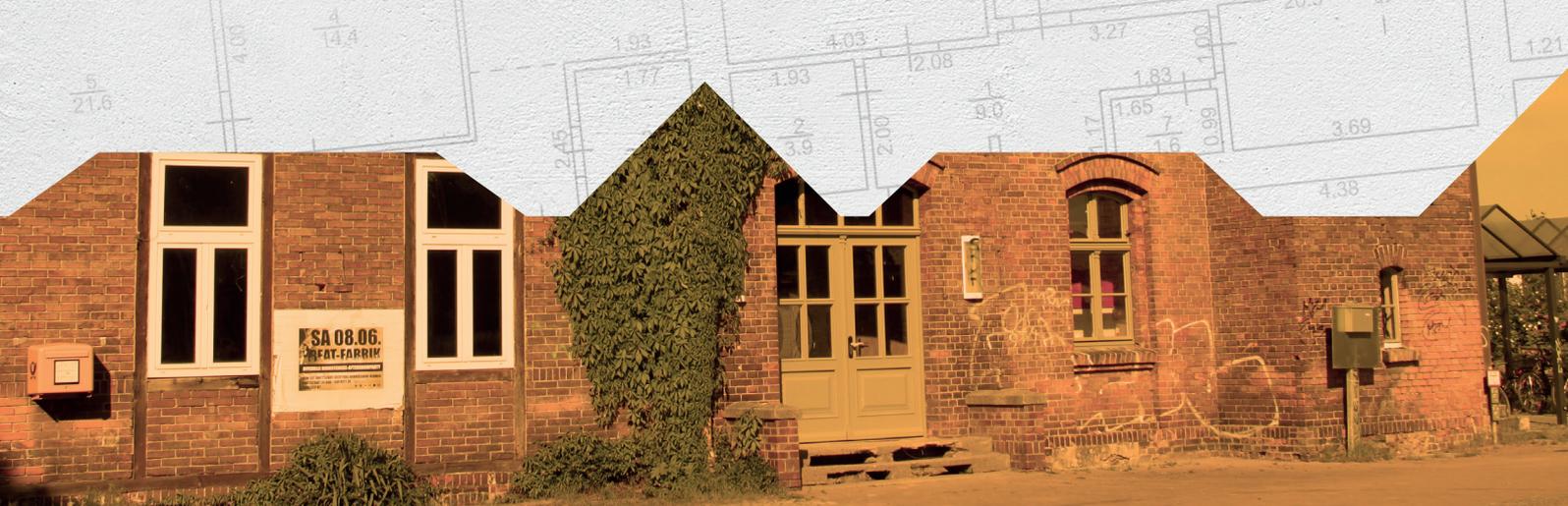


LE 14-20
Entwicklung für das Ländliche Raum



Europäischer
Landwirtschaftsfonds für
die Entwicklung des
ländlichen Raumes.
Hier investiert Europa in
die ländlichen Gebiete.





VORWORT

Leerstände werden zu einer immer brisanteren Thematik in den Gemeinden des Weinviertels. Es braucht daher ein neues und gestärktes Bewusstsein für lebendige Orte und die Potenziale des Leerstandes. Aus diesem Grund starten drei LEADER-Regionen des Weinviertels (Weinviertel Ost, Weinviertel Donauraum, Marchfeld) die Initiative „Full House Weinviertel“.

Wir füllen den Begriff Leerstand mit Inhalt und zeigen anhand von Beispielen, wie daraus volle Häuser entstehen können. Die Möglichkeiten für die Unterstützung und Förderung in der Aktivierungsarbeit sind vielfältig. In einer weinviertelweiten Leerstandskonferenz wird die Initiative „Full House Weinviertel“ publik. Sie ist ein Impuls, der nachhaltig in den Gemeinden wirkt. Auf der praktischen Ebene arbeiten wir gemeinsam an den konkreten regionalen Handlungsbedarfen. Wir entwickeln Lösungsansätze und beleben leer stehende Objekte in den Gemeinden für eine höhere Lebensqualität für alle Bürger:innen. Die Sammlung von guten Beispielen für gelungene Aktivierungen ist Inspiration und Impuls für „Full House Weinviertel“. Als LEADER-Regionen legen wir sehr gerne diesen Grundstein. Füllen wir leere Häuser. Schauen wir gemeinsam auf unser Weinviertel!

*Obmann Bgm. Christian Frank
Geschäftsführerin DI Christine Filipp, MA
(LEADER Region Weinviertel Ost)*

*Regionssprecher Dipl.-HLFL-Ing. Manfred Weinhappel
und Bgm. Ing. Thomas Speigner
Geschäftsführerin DI Sonja Eder, MA
(LEADER Region Weinviertel Donauraum)*

*Obmann LAbg. René Lobner
Geschäftsführer DI Markus Weindl
(LEADER Region Marchfeld)*

WIE ES ANDERE MACHEN!

Ein Blick in die Dörfer und Städte des Weinviertels macht deutlich, dass Leerstand ein flächendeckender Anzeiger von Veränderung ist. Er breitet sich aus im Speckgürtel Wiens und in peripheren Gemeinden, er besetzt Gebäude im Zentrum wie auch am Ortsrand.

Und Leerstand ist kein ausschließliches Phänomen des Weinviertels, sondern ein europaweiter Begleiter der Transformation von Lebensweisen unserer Gesellschaft. Wer schon im Auto sitzt, versorgt sich an vielen Plätzen, digitale Plattformen machen die Wohnzimmer zum Treffpunkt und zum Marktplatz, gewisse Arbeitsplätze gibt es nicht mehr in den ländlichen Regionen und andere nur in Großstädten, Bildung zieht mehr Jugendliche vom Land ab, als junge Menschen von den Städten wieder aufs Land gehen. Die vorliegende Sammlung von guten Projekten hatte keine Ursachenforschung zum Ziel, sondern das Zurverfügungstellen eines bunten Straußes von Um-, Nach-, Zwischen- und Neunutzungen. Sie soll anstoßen und Mut machen, den Leerstand als Chance zu begreifen.

In den Projekten ist Neues entstanden, haben Menschen etwas Zukunftsfähiges probiert. Hier setzt „Full House Weinviertel“ an – ein Perspektivenwechsel zum Machbaren und zur Mitverantwortung für die Zukunft der Dörfer und Städte als Lebens- und Sozialraum.

In diesem Handbuch haben wir eine Auswahl der über 100 von uns recherchierten Beispielen zusammengestellt. Mehr Informationen sind auf den Webseiten der LEADER-Regionen zu finden.

WAS IST LEERSTAND?

Als Leerstand werden ganze Gebäude, Gebäudeteile und unbebaute Ortsräume bezeichnet, wenn diese aus der Nutzung fallen oder in einem (üblichen) Zeitraum von einem Jahr nicht einer zweckbestimmten Nutzung zugeführt werden. Der Leerstand betrifft Gebäude und Gebäudeteile unabhängig von ihrem baulichen Zustand und ihrer bisherigen Nutzung. Unbebaute Ortsräume werden dann als Leerstand definiert, wenn gewidmetes und aufgeschlossenes Bauland unbebaut und in eine Siedlung eingebettet ist, unabhängig von der Pflege und Vornutzung.

Die Definition greift auf Begrifflichkeiten der Leerstandsdatenbank in Niederösterreich und die Richtlinien für die Erhebung der leer stehenden Gebäude und der vorhandenen ungenutzten oder aufgelassenen erschlossenen Flächen in Südtirol* zurück. Für das Projekt „Full House Weinviertel“ bildet die Definition den Ausgangspunkt für den Suchraster nach guten Projekten.

*Bemerkenswert ist die Handhabung von Leerstand in der Raumordnung Südtirols als zu berücksichtigende Größe im Bodenverbrauch und Gesamttraumbedarf (nachzulesen in der zitierten Richtlinie, Beschluss der Landesregierung Nr. 344, 15.05.2022).

Welche Kategorien sind typisch?

Nutzungsarten

Jeder Leerstand geht zurück auf eine Nutzung vor dem Leerstand. Das ist die Situation, in der sich viele wiederfinden: „Wir haben ein leer stehendes Objekt – was machen wir damit?“ Die Beispiele sind nach den Nutzungskategorien gegliedert.

Die Kategorien „**Wohnen**“, „**Gewerbe**“, „**Landwirtschaftliches Gebäude**“ und „**Handel im Erdgeschoß**“ sind selbsterklärend. Ein „**(teilweise) öffentliches Objekt**“ war, bevor es aus der Nutzung gefallen ist, entweder ein öffentliches Gebäude (Gemeindeamt, Schule etc.) oder eines mit gemeinschaftlichem Charakter (Pfarrhof, Postamt etc.). Manchmal wird über Plätze und wichtige „**Teilräume eines Ortes**“ nachgedacht und dadurch ein Impuls für die Aktivierung eines Leerstandes entfacht. Die Kategorie „**Weiteres**“ nimmt alle weiteren nicht abgedeckten Vornutzungen auf.

Interventionslogik

Im Zuge der Recherchen zeigten sich Muster zu den Entwicklungszielen und Absichten. Die Betreiber:innen folgen in der Problemlösung einer bestimmten oder sogar mehreren Logiken. Oft geht es in Beteiligungsprozessen und Projekten um „**Impulse**“ für Veränderung, sehr häufig ist eine „**temporäre Nutzung**“ der erste Schritt für die Öffnung eines Leerstandes. In anderen Projekten war die

Entwicklung von Nutzungen „**im Dienst der Gemeinschaft**“ ausschlaggebend für ausreichend Energie für eine Veränderung, und häufig ist die „**monetäre Förderung**“ der Schlüssel zum Erfolg. Dabei sind die Förderwege unterschiedlich, wie auch die Maßnahmen zur „**aktiven Unterstützung**“. Nicht jede und jeder ist Mietrechtsexpertin oder -experte, und es zeigt sich, dass die Entlastung von Sorgen um das Mietrecht zu erfolgreichen Projekten führen kann. In den Beispielen finden sich Anregungen, wie es auch anders gemacht werden kann. Das Verlassen ausgetretener Pfade kann ebenso Kräfte freisetzen („**Verfahrensinnovationen**“) wie auch die „**Forschung**“, wenn diese vorbehaltlos aus Analysen Perspektiven aufzeigt, sodass diese auf fruchtbaren Boden fallen.

Das Motiv der „**Wertschöpfung**“ wirkt nachhaltig. Es lohnt sich daher ganz besonders, wertschätzend hinzuschauen, wenn jemand die eigene Zukunft aus dem Leerstand heraus gestaltet.

BÜRGERFONDS

MONETÄRE UNTERSTÜTZUNG VON BÜRGER:INNEN-ENGAGEMENT

Quelle: DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks-
entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG



PLATZ FÜR IDEEN & NOTIZEN:



ORT:

Bleicherode, Felsberg, Hann. Münden
und Homberg (Efze), Deutschland



EINWOHNER:INNENZAHL:

ca. 10.000



KONTAKT:

Stiftung trias | Gemeinnützige Stiftung
für Boden, Ökologie und Wohnen |
+49 2324 59 67 05 |
Martin-Luther-Straße 1,
45525 Hattingen (Ruhr)

		Interventionslogik							
		Impulse setzen	temporäre Nutzung	der Gemeinschaft nützlich sein	monetäres Fördern	aktives Unterstützen	Verfahrensinnovation	Wertschöpfung ermöglichen	Forschen
Nutzungsart	Wohnen				●		●		●
	Gewerbe								
	landwirtschaftliches Gebäude								
	Handel/Erdeschoß								
	(teilweise) öffentliches Gebäude								
	Teilraum eines Ortes								
Weiteres									

Der Leerstand



Die Ausgangssituation

In vielen deutschen Fachwerkstädten kam es zu einem Leerstand in historischen Bauten. Der Zustand dieser Liegenschaften war nahe dem Verfall. Die Kosten für die Sanierung waren enorm, Bürger:innen und Besitzer:innen waren an diesen Häusern zwar interessiert, konnten die enormen Summen jedoch nicht eigenständig aufbringen. Gleichzeitig waren den Städten auch die Hände gebunden, da sie nicht im Besitz dieser Gebäude waren.



Die Veränderung

Aus diesem Bedürfnis heraus entstand ein Forschungsprojekt, welches „Bürgerfonds“ erprobte. Dabei handelt es sich um ein neues Träger- und Finanzierungsmodell, welches das Bürger:innen-Engagement für den Erhalt historischer Bausubstanz in Fachwerkstädten unterstützt. Dadurch soll vor allem die Lebensqualität in diesen Städten steigen. Die Basis für dieses Modell bildeten Reallabore in den Städten Bleicherode, Felsberg, Hann. Münden und Homberg (Efze). Das Projektergebnis, entstanden aus Zukunftswerkstätten o. Ä., war es, Liegenschaften in einen „Bürgerfonds“ zu übernehmen. Dabei erwirbt die Stiftung trias das Grundstück und nimmt es in ihr Stiftungsvermögen auf. Die zukünftigen Nutzer:innen erhalten ein Erbbaurecht, wodurch die individuelle Nutzung der Liegenschaft ermöglicht und unterstützt wird. Das heißt, dass gemeinsam mit den interessierten Bürger:innen und der Stiftung Immobilien gefunden werden und für diese eine Nachnutzung geplant wird. Für diese herausfordernden Immobilien wurde gemeinsam mit den Nutzer:innen und lokalen Initiativen an Nutzungskonzepten gearbeitet, die eine dauerhafte Einnahme durch die Immobilien und für das Sondervermögen ermöglichen.



Die Veränderungs- akteurinnen und -akteure

Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte (Trägerin)
Stiftung trias (Trägerin)
Institut der Deutschen Wirtschaft
StadtLand GmbH

Die Aktivierung



Das Projekt

Oft sind es Private, die sich durch diese „Verfahrensinnovation“ ihren Zukunftswunsch ermöglichen, gleichzeitig den Ort beleben und die Baukultur langfristig sichern. In größeren Vorhaben werden auch Bürger:innengenossenschaften gebildet. Auch Zwischennutzungen können über dieses Modell organisiert werden. Die Finanzierung der Sanierung erfolgt über Bankdarlehen und die zu erwartende Rendite. Weiters bilden die zu zahlenden Erbbauzinsen die Basis für weitere Projekte bzw. gemeinnützige Ziele der Projektgruppen. Damit das Modell auch zukünftig tragfähig bleibt, müssen auch Sonderregelungen, wie z. B. Haushaltsverkleinerung, Erbe etc., mit- und vorausgedacht werden. Dafür wurde ein detaillierter Leitfaden ausgearbeitet, welcher das Forschungsprojekt abschließt. Die „Bürgerfonds“ wurden von den Kommunen übernommen und werden weiterhin angewendet.



Die Nutzer:innen

» Bürger:innen und Bürger:innengenossenschaften



Der Erfolg

» Die Implementierung des Forschungsprojektes wurde eine Maßnahme zur Ortskernbelebung in Fachwerkstädten.

Quelle: Difu (2023): Bürgerfonds. Online unter: <https://kommunen-innovativ.de/buergerfonds> (03.03.2023)

BUGO BÜCHEREI IN GÖFIS

NEUES KONZEPT FÜR DIE BÜCHEREI

Quelle: bugo Bücherei Göfis 2023



PLATZ FÜR IDEEN & NOTIZEN:



ORT:

Göfis, Vorarlberg,
Österreich



EINWOHNER:INNENZAHL:

ca. 3.100



KONTAKT:

bugo Göfis |
bugo@goefis.at |
+43 5522 72715 400 |
Büttels 3, 6811 Göfis

		Interventionslogik							
		Impulse setzen	temporäre Nutzung	der Gemeinschaft nützlich sein	monetäres Fördern	aktives Unterstützen	Verfahrensinnovation	Wertschöpfung ermöglichen	Forschen
Nutzungsart	Wohnen								
	Gewerbe			●					
	landwirtschaftliches Gebäude								
	Handel/Ersteschoß								
	(teilweise) öffentliches Gebäude								
	Teilraum eines Ortes								
Weiteres									

Der Leerstand



Die Ausgangssituation

Die Gemeinde Göfis in Vorarlberg setzt sich aus mehreren Ortsteilen zusammen, der Tourismus spielt hier keine Rolle. Das Zentrum besteht aus einem Nahversorger, dem Gemeindeamt, der Kirche und der Bücherei. Letztere war jedoch in die Jahre gekommen und entsprach nicht mehr den heutigen Anforderungen, das Angebot wurde immer weniger von der Bevölkerung genutzt. Die Gemeinde stellte sich die Frage, wie sie dem Leerstand entgegen und eine neue Nutzung anstoßen könnte.



Die Veränderung

Ein zusätzlicher Fußballplatz oder ein belebtes Dorfzentrum? Vor dieser Frage stand die Gemeinde, denn das Budget war nur für ein Projekt vorhanden. Die Entscheidung fiel zugunsten des bugo. Die Vision: ein Kommunikationsort ohne Konsumzwang, der sich durch seine Multifunktionalität auszeichnet. Aus der alten Bücherei wurde ein wichtiger Begegnungsort für die Bevölkerung.



Die Veränderungs- akteurinnen und -akteure

Gemeinde Göfis mit Unterstützung der Pfarre

Die Aktivierung



Das Projekt

Das bugo ist eine Bücherei mit kleinem Café und einem Verkauf von lokalen Produkten. Konsumzwang gibt es hier keinen, jede und jeder ist zum Verweilen eingeladen. Das bugo bietet außerdem Platz für unterschiedliche Veranstaltungen, wie Lesungen und Workshops, auch der Vorplatz wird gerne mitgenutzt. Das bugo ist weniger ein Café im klassischen Sinne, sondern bietet die Option, im Rahmen eines Bücherei-Besuches auch etwas zu konsumieren. Dennoch nutzen die Bewohner:innen den Platz, um sich zu treffen und sich auszutauschen. Das bugo wurde durch Mittel des LEADER-Programms kofinanziert. Betrieben werden das Café und der Verkauf von lokalen Produkten vom Bücherei-Team, welches auf eigene Rechnung dort wirtschaftet.



Die Nutzer:innen

» Bücherei mit Café und Verkauf von lokalen Produkten



Der Erfolg

- » Das rechtzeitige Handeln konnte langfristigen Leerstand verhindern, wodurch auch dem Aussterben wichtiger Institutionen wie Büchereien entgegengewirkt werden konnte.
- » Alte Systeme wurden neu gedacht.

*Quelle: Verein „Dörfliche Lebensqualität und Nahversorgung“ (2018):
Der Strukturwandel der Gastronomie in Vorarlberg. - Bregenz.*

HEIMATHOF GUT ZIEGENBERG

RÜCKKEHRERINNEN SCHAFFEN EIN VITALES GEMEINSCHAFTSZENTRUM



Quelle: heimatBEWEGEN e. V. 2023

PLATZ FÜR IDEEN & NOTIZEN:

ORT:
Ballenstedt, Sachsen-Anhalt,
Deutschland

EINWOHNER:INNENZAHL:
ca. 8.800

KONTAKT:
heimatBEWEGEN e. V. |
Aneke Richter |
info@heimatbewegen.de |
Wolterstorffstraße 7, 06493 Ballenstedt

Nutzungsart	Interventionslogik							
	Impulse setzen	temporäre Nutzung	der Gemeinschaft nützlich sein	monetäres Fördern	aktives Unterstützen	Verfahrensinnovation	Wertschöpfung ermöglichen	Forschen
Wohnen								
Gewerbe								
landwirtschaftliches Gebäude	●		●			●		
Handel/Ersteschoß								
(teilweise) öffentliches Gebäude								
Teilraum eines Ortes								
Weiteres								

Der Leerstand



Die Ausgangssituation

Ein Grundstück von 1,4 ha mit insgesamt sieben landwirtschaftlichen Gebäuden inmitten von Ballenstedt. Der Gutshof, denkmalgeschützt und sanierungsbedürftig. Vor der Reaktivierung standen die Gebäude zehn Jahre lang leer.



Die Veränderung

Der heimatHOF entstand durch die Initiative einer Gruppe an Rückkehrerinnen, welche sich gemeinsam eines Hauses annahmen und dieses auch kauften. Mittlerweile junge Mütter, aufgewachsen in der Kleinstadt Ballenstedt, kehrten nach dem Studium wieder zurück und fassten den Plan, Ballenstedt nachhaltig für die kommenden Generationen lebenswert zu machen. Ein leer stehender Gutshof im Zentrum der Altstadt wurde zu einer Anlaufstelle für Ideen der Ballenstedter:innen: Das Angebot reichte von Kunst mit Kindern bis hin zum gemeinsamen Podcast. 2018 öffnete der heimatHOF seine Türen und ist seither im regen Betrieb.



Die Veränderungs- akteurinnen und -akteure

heimatBEWEGEN e. V. (Gruppe junger ehemaliger Ballenstedterinnen)

Die Aktivierung



Das Projekt

Der heimatHOF wird in fünf Nutzungskategorien unterteilt. Es gibt zum einen das heimatWERK, eine Werkstatt in einem ehemaligen Secontainer. Hier ist Platz für Kunst und Handwerk. Des Weiteren gibt es das heimatKONTOR, das lokal und umweltverträglich hergestellte Produkte und Lebensmittel zum Verkauf anbietet. Möchte man in der Gegend übernachten, so ist man in der heimatHERBERGE, einem Bed & Breakfast, richtig. Ob als Tourist:in, Künstler:in oder Ballenstedter:in auf Zeit, jede bzw. jeder wird herzlich empfangen. Der heimatRAUM dient als Gemeinschaftsraum für gemeinschaftliches Arbeiten, Vorträge, Workshops, Trainings und Kurse. Und schließlich gibt es noch das heimatLABOR, das als Stadtlabor für weitere Entwicklungen fungiert. Mithilfe des Angebotes kann der Hof auch finanziert werden. Der heimatHOF möchte aktiv Impulse setzen. So ist auch ein Bildungscluster Ziel des Vorhabens. In den Bereichen Mathematik, Informatik, Naturwissenschaften und Technik werden mit verschiedenen Partner:innen und Organisationen Workshops etc. angeboten. Allgemein spielt die Einbindung von Wissenschaft eine große Rolle; so übernimmt das engagierte Team gerne Aufgaben im Bereich der Lehre, unterstützt bei Forschungsarbeiten u. v. m. Das Projekt wird mit der Kommune vernetzt. Konkrete Stadtentwicklungsprojekte und die Abhaltung eines Jugendparlaments sind wichtige Instrumente. Auch eine Stadt-Land-Vernetzung sorgt für einen Wissenstransfer.



Die Nutzer:innen

- » Besucher:innen im Handel, der Herberge, beim Kulturprogramm ...
- » Handwerker:innen und Kunstschaffende
- » interessierte Personen



Der Erfolg

- » Das Projekt ist ein Beispiel für die Reaktivierung einer enormen Fläche für gemeinschaftliche Aktivitäten.
- » Das Projekt schafft eine Verknüpfung zwischen Stadt und Land.

Quelle: Netzwerk Zukunftsorte e. V. (2022): ÜBERMORGEN.
Vom Leerstand zum Zukunftsort. - Brandenburg.

GRÜNDUNG FINDET STADT

UNTERSTÜTZUNG BEI NEUGRÜNDUNG IM INNERÖRTLICHEN LEERSTAND

PLATZ FÜR IDEEN & NOTIZEN:



Quelle: Eisenstraße Niederösterreich 2023

ORT:
Eisenstraße Niederösterreich,
Niederösterreich, Österreich

EINWOHNER:INNENZAHL:
ca. 65.000

KONTAKT:
Eisenstraße Niederösterreich |
Bettina Rehwald, BA |
projekt@eisenstrasse.info |
+43 7482 204 40 |
Neubruck 2/1, 3270 Scheibbs

		Interventionslogik							
		Impulse setzen	temporäre Nutzung	der Gemeinschaft nützlich sein	monetäres Fördern	aktives Unterstützen	Verfahrensinnovation	Wertschöpfung ermöglichen	Forschen
Nutzungsart	Wohnen								
	Gewerbe								
	landwirtschaftliches Gebäude								
	Handel/Erdeschoß				●	●			
	(teilweise) öffentliches Gebäude								
	Teilraum eines Ortes								
Weiteres									

Der Leerstand



Die Ausgangssituation

Leere Handelsflächen in Zentrums-lage wurden auch in Niederösterreich sichtbar. Der Aufgabe, wie man diese reaktivieren kann oder erst gar nicht entstehen lässt, stellte sich der Verein Niederösterreichische Eisenstraße, seit 1990 zuständig für die Regionalentwicklung, und versuchte dezidiert die Verkaufslö-kale in der Erdgeschoßzone in der Region zu aktivieren.



Die Veränderung

Der Verein Niederösterreichische Eisenstraße ermöglichte mittels LEADER-Förderungen ein Unterstützungsangebot für Gründer:innen. Nach einer Pilotperiode wurde die Initiative auf zwölf Gemeinden ausgedehnt.



Die Veränderungs- akteurinnen und -akteure

Verein Niederösterreichische Eisenstraße

Die Aktivierung



Das Projekt

Die Unterstützung durch das Projekt hat viele Facetten. Es gibt eine kostenlose Beratung und Hilfe bei der Erstellung eines Business-Plans durch die Gründeragentur riz up. Auch die WKO Niederösterreich unterstützt mit ihrem Fachwissen. Gleichzeitig wird die Suche nach geeigneten und verfügbaren Geschäftslokalen in den Gemeinden Gaming, Göstling, Gresten, Hollenstein, Lunz am See, Purgstall an der Erlauf, Randegg, Scheibbs, Sonntagberg, Waidhofen an der Ybbs, Wieselburg und Ybbsitz betrieben. Diese können gemietet werden, eine Vermittlung findet über die Online-Plattform statt. Teilweise kommen Leerstandsbesitzer:innen auf den Verein zu, teilweise werden sie auch aktiv von diesem angesprochen. Bewerbungen können sich interessierte Personen, die ein Unternehmen gründen wollen, einen neuen Standort suchen oder ihr bereits vorhandenes Unternehmen in Form einer weiteren Filiale auf eine neue Ebene bringen wollen. Auch Betriebsübernahmen werden im Rahmen des Programms gefördert. Auskunft über die finanzielle Unterstützung gibt es bei der WKO, bei riz up sowie über die LEADER Region. Ebenso wird auch in manchen Gemeinden ein Gründer:innenbonus ausbezahlt. Finanziert werden Sachkosten von bis zu 5.000 Euro netto im Bereich Marketing und Webkonzept, Fotografie, Video oder Ladenkonzeption. Die interessierten Personen müssen ihren Business-Plan einer Jury präsentieren und argumentieren. Die Jury verfasst eine Projektempfehlung. Das Projekt selbst wird zum Teil über die Mittel des Landes Niederösterreich und die der Europäischen Union (durch LEADER) finanziert.



Die Nutzer:innen

- » Gründer:innen
- » Jungunternehmer:innen



Der Erfolg

- » 27 Gründer:innen konnten bereits unterstützt werden.
- » Der Leerstand in innerörtlicher Lage konnte durch die Initiative des Vereins niederösterreichische Eisenstraße reduziert werden.

Quelle: Eisenstraße Niederösterreich (2023): Online unter: <https://www.gruendungfindetstadt.at/> (Mai 2023)

LEBEN FINDET INNEN STATT

FINANZIERUNGSMODELL FÜR AUSBLEIBENDE ÖFFENTLICHE MITTEL

Quelle: ehemalige Stadtbibliothek (Spreeregion
Beeskow-Schwielochsee e. V. 2023)



PLATZ FÜR IDEEN & NOTIZEN:



ORT:

Beeskow, Brandenburg,
Deutschland



EINWOHNER:INNENZAHL:

ca. 8.200



KONTAKT:

Stadtverwaltung Beeskow |
Herr Henkel |
rathaus@beeskow.de |
+49 3366 42220 |
Berliner Straße 30, 15848 Beeskow

		Interventionslogik							
		Impulse setzen	temporäre Nutzung	der Gemeinschaft nützlich sein	monetäres Fördern	aktives Unterstützen	Verfahrensinnovation	Wertschöpfung ermöglichen	Forschen
Nutzungsart	Wohnen								
	Gewerbe								
	landwirtschaftliches Gebäude								
	Handel/Erdeschoß								
	(teilweise) öffentliches Gebäude				●		●		
	Teilraum eines Ortes								
Weiteres									

Der Leerstand



Die Ausgangssituation

Nach den umfassenden Sanierungsmaßnahmen in der historischen Innenstadt Beeskows in den 1990er-Jahren kam es zu einem enormen innerstädtischen Leerstand. Betroffen waren dabei vor allem wichtige Schlüsselimmobilien. Die Gebäude waren dabei primär im Besitz der Stadt, jedoch fand man für diese Objekte keine adäquaten öffentlichen Nutzungen. Zudem waren die streng limitierten kommunalen Finanzen ein Hindernis.



Die Veränderung

Der Plan war folgender: Mithilfe eines neuartigen Vermietungskonzeptes, entwickelt vom Amt für Liegenschaften, soll die Innenstadt wieder belebt werden. Dabei wurde auch die prekäre finanzielle Lage der Stadt berücksichtigt.



Die Veränderungs- akteurinnen und -akteure

Amt für Liegenschaften in Beeskow

Die Aktivierung



Das Projekt

Leer stehende öffentliche Immobilien werden Bürger:innen und Vereinen zur Nutzung zur Verfügung gestellt. Individuell gestaltete Mietkonzepte wurden dabei entwickelt, die auch einen temporären Mietverzicht beinhalten. Die Finanzierung erfolgt über Zuschüsse der Stadt, wenn das Projekt der Gemeinschaft dient. Weiters tragen Mitgliedsbeiträge der jeweiligen Vereine, über Sponsoring lukrierte oder andere Einnahmen (abhängig vom Verein) zur Finanzierung bei. Die Basis bilden die Betreiber:innenverträge, welche zwischen der Stadt und den Nutzer:innen abgeschlossen werden. Die Realisierung des Projektes erfolgt dann durch die Nutzer:innen selbst. Es folgt eine Übertragung von öffentlichen Aufgaben an private Akteurinnen und Akteure. Ein Beispiel ist das Gebäude der ehemaligen Stadtbibliothek, welche vom Verein „Kupferschmiede Beeskow e. V.“ übernommen wurde. Zusätzlich zur Bibliothek gibt es dort von nun an Lesungen, Aufführungen und Diskussionsforen. Ein Vorteil für die neuen Nutzer:innen ist, dass flexibler auf Veränderungen reagiert werden kann als dies von städtischer Seite aus möglich wäre. Die Nutzer:innen sind im engen Kontakt mit der Stadtverwaltung, und es gibt auch Kooperationen zwischen den einzelnen Vereinen o. Ä. Das Angebot in der Stadt wird ausgebaut, und es kommt zu einer zusätzlichen Belebung der Innenstadt.



Die Nutzer:innen

» private Akteurinnen und Akteure und Vereine



Der Erfolg

- » Das Beeskower Modell gilt als Vermietungsmodell, wenn öffentliche Finanzmittel ausbleiben.
- » Das ehrenamtliche Engagement konnte gesteigert werden.
- » Bislang konnten alle leer stehenden öffentlichen Gebäude an Nutzer:innen übergeben werden.

Quelle: Innovationsagentur Stadtumbau NRW (2009): Strategisches Leerstandsmanagement. Online unter: <http://urbano.de/pdf/2010/leerstandsmanagement.pdf> (April 2023)

PERSPEKTIVEN ATTERSEE

EIN FESTIVAL ZUM SICHTBARMACHEN VON LEERSTAND

Quelle: Perspektiven Attersee 2023



PLATZ FÜR IDEEN & NOTIZEN:

ORT:
Attersee am Attersee,
Oberösterreich

EINWOHNER:INNENZAHL:
ca. 8.000

KONTAKT:
Perspektiven Attersee |
perspektiven.attersee@gmail.com

		Interventionslogik							
		Impulse setzen	temporäre Nutzung	der Gemeinschaft nützlich sein	monetäres Fördern	aktives Unterstützen	Verfahrensinnovation	Wertschöpfung ermöglichen	Forschen
Nutzungsart	Wohnen								
	Gewerbe								
	landwirtschaftliches Gebäude								
	Handel/Erdeschoß								
	(teilweise) öffentliches Gebäude								
	Teilraum eines Ortes	●	●						
	Weiteres								

Der Leerstand



Die Ausgangssituation

Leerstand entlang der Bundesstraße – das Aussterben des innerörtlichen Handels durch einen Wandel des Kaufverhaltens war unaufhaltbar. Umso mehr, als die Entwicklung im Tourismus nach unten zeigte. Gleichzeitig hat der Verkehr an der Bundesstraße B 151 kontinuierlich zugenommen, wodurch die Aufenthaltsqualität sank und die Bewohner:innen an die Ortsrandlagen abwanderten.



Die Veränderung

Ein Künstler:innenehepaar, ehemalige Bewohner:innen des Ortes, wollte den Leerstand künstlerisch thematisieren und Aufmerksamkeit generieren. Durch Interventionen sollten Impulse ausgelöst werden. Die erste Initiative war eine Fotoausstellung im Leerstand.



Die Veränderungsakteurinnen und -akteure

Edith Maul-Röder (Fotografin) und Franz Maul (Architekt)

Die Aktivierung



Das Projekt

Durch eine Fotoausstellung im öffentlichen Raum zum Thema Leerstand entstand ein Festival, welches jährlich acht Wochen lang stattfindet und mittlerweile ein ganzjähriges Rahmenprogramm bietet. Das Projekt startete 2010 mit der Verhüllung von Fassaden von leer stehendem Einzelhandel. Es folgten Ausstellungen und Führungen mit der Geschichte einzelner leer stehender Häuser, Straßenfeste und Beispielungen von Immobilien. Diese fanden im Laufe der Zeit durch die Impulse des Festivals fixe Mieter:innen. Mit der Zeit wächst das Festival, die Kontakte in die Kunstszene bringen einige interessante Kooperationen, wie jene mit der Linzer Kunstuniversität. Ebenso konnte die im Jahr 2016 geschlossene Bank des Ortes im Festivalsommer 2016 ad hoc ins Programm aufgenommen werden. Diese Spontaneität hilft auch bei der schnellen Vermittlung. Die Finanzierung erfolgte die ersten drei Jahre mit der Hilfe des örtlichen Verschönerungsvereins über LEADER und durch Eigenmittel des oben genannten Künstler:innenpaars. Seit 2014 stammt ein Teil der Gelder aus dem Kulturbudget der Gemeinde sowie zu kleinen Anteilen auch von Land und Bund. Der Großteil wird privat über Sponsorinnen und Sponsoren finanziert. Dennoch lebt das Projekt auch von ehrenamtlichen Helfer:innen.



Die Nutzer:innen

- » junge Kunstschaffende, die Kreativwirtschaft, Interessierte sowie Weggezogene, die den Kontakt zu ihrem Heimatort nicht abreißen lassen
- » Verein Kunstfestival Perspektiven Attersee



Der Erfolg

- » Das Festival findet seit 2011 jährlich statt und hat eine Vorbildfunktion eingenommen.
- » Durch das Sichtbarmachen von Leerstand erfolgt in weiterer Folge auch die Vermittlung von leer stehenden Gebäuden.

Quelle: Riedelsberger C. (2017): Kulturfestivals und Raumentwicklung. Raumproduktion und Raumnutzung durch situative Kulturfestivals. - Wien.
<https://www.perspektiven-attersee.at/> (April 2023)

INTERVIEWS MIT EXPERTINNEN UND EXPERTEN LEERSTANDSBEKÄMPFUNG IN BAYERN AUF ALLEN EBENEN

Wer sich mit den Fragen des Leerstandes und „Wie es andere machen“ beschäftigt, kann mit einem Blick nach Bayern viel lernen. Strategien und Maßnahmen zur Leerstandsbehebung sind dort schon seit einigen Jahrzehnten fixer Bestandteil in Politik und Verwaltung. Durch die Befragung von Vertreter:innen aller Ebenen ergibt sich ein abgerundetes Bild: Es zeigt sich, dass nicht alles glänzt, aber vieles gelingen kann. Und so wird es auch in den LEADER-Regionen des Weinviertels darauf ankommen, dass alle Ebenen im Verbund auf ein Ziel zuarbeiten.

DAS ALLGEMEINE BEWUSSTSEIN FÜR DAS THEMA BZW. DIE NOTWENDIGKEIT

Alle Gesprächspartner:innen sind sich einig, dass das Thema Flächensparen bzw. die Notwendigkeit, sich um Leerstände und Baulandreserven zu kümmern, in Bayern auf allen Ebenen akzeptiert und gegenwärtig ist. Seit mehr als einem Jahrzehnt ist es auch ein präsent Thema in der „großen“ Politik auf Landesebene, und auf der Verwaltungsebene ist Flächensparen ebenso angekommen. Ämter auf allen Ebenen (Freistaat, Region, Kommune) wissen, worum es geht, und engagieren sich entsprechend. Das bisherige Raumordnungsmotto „Innen vor Außen“, das in der Landes- und Regionalplanung nicht nur in Bayern auf den Fahnen geschrieben steht, hat sich in jüngerer Vergangenheit zum Leitmotiv „Innen statt Außen“, man könnte sagen: verschärft. Dennoch, so weisen einige darauf hin, heißt das im Umkehrschluss nicht, dass bei allen Verantwortlichen oder Politiker:innen auch wirklich nach diesem Credo gedacht oder gehandelt wird. Vor allem auf der kommunalen Ebene gibt es in Bayern etliche Gemeinden, in denen ganz grundlegende Aufklärungsarbeit und Bewusstseinsbildung notwendig sind. Insgesamt aber sind sich die Fachleute einig, dass es auf breiter Ebene durchaus einen Mentalitätswandel gegeben hat und man nur mehr in seltenen Fällen auf aktiven Widerstand oder völlig fehlende Einsicht stößt, wenn es um die Notwendigkeit von Innenentwicklung und Flächenmanagement geht.

MULTIFUNKTIONALITÄT UND INTEGRATION

Das neue Leitmotiv „Innen statt Außen“ wurde bereits erwähnt. Wichtig ist aus Sicht der Fachleute, dass Innenentwicklung und aktives Flächenmanagement auf der Planungs- und Entwicklungsebene in ein größeres Ganzes eingebettet sind – und das auf allen Ebenen der räumlichen Entwicklung. Im Sinne einer

integrierten Entwicklungsplanung soll/muss „Innen statt Außen“ das planerische Ziel sein. Es gilt also, die klassischen Fragen der räumlichen Entwicklung (z. B. wie stark wachsen, wie wachsen, wo wachsen etc.?) unter das Ziel zu stellen, die Entwicklung auf die Innenbereiche zu richten. Hierzu gibt es im Gegensatz zu Österreich auf überörtlicher/nationaler Ebene auch gesetzliche Rahmen, die eine strategische und integrierte Raumentwicklung flankieren, wie z. B. die Festlegung von „Innenbereichen“ (BauGB §34): Nur in Innenbereichen sind Bauvorhaben erlaubt, in „Außenbereichen“ (BauGB §35) sind Bauvorhaben nicht zulässig. Damit soll einer fortschreitenden Zersiedelung entgegengewirkt und die Entwicklungsperspektive quasi automatisch auf die Innenbereiche gelenkt werden. Auf konzeptioneller Ebene ist in der jüngeren Vergangenheit die „Multifunktionalität“ stärker in den Mittelpunkt gerückt und ergänzt damit als Konzept bisherige integrierte Planungs- und Entwicklungsansätze um einen wichtigen Aspekt. Die tendenziell monofunktionale Nutzung von Flächen ist ein Grund für eine erhöhte Flächeninanspruchnahme und soll in vielen Bereichen durch multifunktionale Konzepte ersetzt werden. Auch dies wird auf überörtlicher Ebene, z. B. im Landesentwicklungsprogramm (LEP Bayern 2018, Stand 2023), als Leitlinie für die räumliche Entwicklung formuliert (z. B. im Kontext der Energieraumplanung in Bezug auf Agri-Photovoltaik, der Land- und Forstwirtschaft in Bezug auf Kombination von Freizeit- und forstwirtschaftlichen Konzepten, der Siedlungsentwicklung in Bezug auf die multifunktionale Nutzung von Gebäuden und Infrastrukturen). Die multifunktionale Flächennutzung spielt auch in der Planungs- und Umsetzungspraxis in Bezug auf Innenentwicklung eine ganz entscheidende Rolle, z. B. wenn sich Gemeinden oder Allianzen überlegen, welche Leerstände für welche Nutzungsmixe geeignet wären und wofür Bedarf vorhanden ist. Die bewusste Hinwendung zu Multifunktionalität klingt aufs Erste womöglich banal, ist aber ein ganz wesentliches Element von nachhaltiger Flächennutzung bzw. Flächeninwertsetzung, wenn es von Beginn an aktives Leitmotiv ist. Um den Perspektivenwechsel in diese Richtung zu fördern, sind z. B. auch die Zielsetzungen von einigen Förderprogrammen in Bayern bewusst auf die Steigerung von Multifunktionalität ausgelegt (z. B. Innovationsprogramm „Starke Zentren Bayern“ 2020, „Kreative Zentren Bayern“ 2022) und unterstützen die im LEP Bayern formulierten Leitziele auch in der Umsetzung vor Ort. In Bezug auf diesbezügliche Information und Bewusstseinsbildung wird im Rahmen der Flächensparoffensive Bayern gezielt über multifunktionale (Nach-)Nutzungskonzepte informiert.

EBENEN

Es wurde bereits angesprochen: Aus Sicht der Befragten sind die Themenfelder im Kontext von Leerstand und Innenentwicklung auf allen politischen und administrativen Ebenen in Bayern stark verankert. Dabei ist das Repertoire an „harten“, verbindlichen Regelungen zwar durchaus effektiv (z. B. §34-Regelung, s. o.), aber durchaus noch überschaubar und ausbaufähig. So sind zwar im LEP Bayern einige Leitziele formuliert, die auf eine verstärkte Innenentwicklung und aktives Flächenmanagement abzielen, allerdings finden sich im rechtsverbindlichen Teil des LEP hierzu noch keine Festlegungen, die dann landesweit gültig wären. Sehr aktiv ist man in Bayern hingegen in Bezug auf „weiche“ Maßnahmen. Ganz oben steht dabei die Flächensparoffensive Bayern (<https://www.flaechensparoffensive.bayern>). Diese Plattform wird von den Staatsministerien für Wohnen, Bauen und Verkehr, für Umwelt und Verbraucherschutz, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (federführend) gemeinsam betrieben. Fokus und Zielsetzung sind hierbei klar Informationen und Bewusstseinsbildung auf der Umsetzungsebene, sprich gerichtet an Verwaltung, Politik und Betroffene auf der regionalen und kommunalen Ebene in Bayern (zu den Inhalten der Flächensparoffensive s. u.). Auf der regionalen Ebene sind die Regionalmanagements in Bayern ein Instrument der Landesentwicklung, das zur Umsetzung der Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung beitragen soll. Aus Sicht der Fachleute sind die Regionalmanagements das entscheidende Gelenk, wenn es um die Vermittlung von nachhaltigen Raumentwicklungsprinzipien in den Kommunen geht. Sie leisten klassische Netzwerk- und Vermittlungsarbeit, formulieren Handlungskonzepte für ihre Regionen und verwalten Fördermittel. Im Kontext von Innenentwicklung bzw. Leerstandsbehebung sind die Regionalmanagements unterschiedlich stark involviert, weil auch die Herausforderungen nicht in allen Regionen gleich ausgeprägt sind. Der Stellenwert, den die Regionalmanagements im Kontext der nachhaltigen Raumentwicklung in Bayern einnehmen, zeigt sich aus Sicht der Befragten auch darin, dass diese Stellen vor Kurzem entfristet und somit zu einer fixen Institution auf regionaler Ebene wurden.

ROLLE DER KOMMUNALPOLITIK

Aus Sicht der Fachleute und Praktiker:innen ist die zentrale politische Umsetzungsebene nach wie vor die Gemeindeebene. So wurde z. B. die Einschätzung geteilt, dass viele regionale Allianzen sich gar nicht um Innenentwicklung kümmern würden, wenn es diesbezügliche Aktivitäten nicht schon ohnehin seit vielen Jahren gäbe und wenn die Allianzmanager:innen nicht extern finanziert würden. Das Bewusstsein

für die Dringlichkeit des Themas ist in Verwaltung oder Gemeindepolitik nicht automatisch da, und es stimmt auch nicht die Annahme, dass nachfolgende jüngere Bürgermeister:innen diesbezüglich sensibler oder aktiver wären. Es gibt aber auch etliche Gegenbeispiele, so z. B. die Hofheimer Allianz, in der seit über 15 Jahren das „Grundrauschen“ zu diesem Thema von den meisten Bürgermeister:innen aktiv am Laufen gehalten wird und man sich immer noch zum politischen Ziel aus der Gründungszeit bekennt, nämlich dass in dem (ehemaligen) schrumpfenden Zonenrandgebiet alle 53 Ortschaften erhalten werden sollen. Diese planerische Herausforderung/Zielsetzung steht auch heute noch hinter den Innenentwicklungsaktivitäten. Die Rolle der Kommunalpolitik wurde in einem Gespräch so auf den Punkt gebracht: „Innenentwicklung ist kein Verwaltungsthema, sondern ein politisches.“ Die Verwaltung, z. B. die Bauämter, kann unterstützend wirken, das erwähnte Grundrauschen muss von Bürgermeister:innen, Gemeinderäten und Gemeinderätinnen und Ortsvorsteher:innen erzeugt und aktiv gehalten werden. Dabei wurde ein weiterer wesentlicher Aspekt angeführt, der Innenentwicklung und aktives Flächenmanagement erfolgreich macht: „Der Bürgermeister muss auch bei diesem Thema die Hoheit über die Stammtische haben.“ Neben den „offiziellen“ Instrumenten und Formaten der Information und Bewusstseinsbildung geht es eben auch darum, dass die Gemeindepolitiker:innen das Thema quasi personifizieren und mit den relevanten Betroffenen der Gemeinde aktiv darüber sprechen.

BEWUSSTSEINSBILDUNG UND BERATUNG

Bewusstseinsbildung und Beratung werden auf allen Ebenen (Land, Region, Gemeinde) seit vielen Jahren aktiv betrieben und immer wieder an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst, betrieben. Die Inhalte und Ziele der Flächensparoffensive Bayern lagen bis heute klar auf der Aktivierung von Leerständen und weniger auf der von Baulücken, wofür aus Sicht der Fachleute ein anderes inhaltliches Konzept und eine andere landesweite Kommunikationsstrategie notwendig ist. Ebenso ist man sich bewusst, dass Information und Bewusstseinsbildung jetzt auf das immer relevanter werdende Problem von Leerstand bedrohten Einfamilienhäuser aus den 1960er- und 1970er-Jahren eingehen muss. Auf regionaler Ebene sind LEADER Regionen und Regionalmanagements diesbezüglich aktiv. Neben Broschüren und dem aktiven „Vor-den-Vorhang-Holen“ von regionalen Best-Practice-Beispielen kann auf der regionalen Ebene z. B. die Förderberatung angesiedelt sein, auch zeitgemäße Kommunikationswege wie Podcasts zum Thema Leerstand werden gewählt. Auf interkommunaler Ebene und auf Gemeindeebene setzt die Arbeit bzw. die Auseinandersetzung mit

konkreten Objekten und deren Besitzer:innen vor Ort an. Um in puncto Bewusstseinsbildung erfolgreich zu sein, ist die Strategie mancher Praktiker:innen simpel: „Wenn es die Dümmeren in der Gemeinde verstehen, ist die Kommunikation richtig.“ Die teilweise komplexen Zusammenhänge aus Demografie, Städtebau, Planung etc. sollten stets auf einfache Aussagen heruntergebrochen werden. So ist man z. B. mit dieser Aussage erfolgreich, unabhängig von ihrer fachlichen Richtigkeit: „Jeder Neubau im Siedlungsgebiet am Ortsrand verursacht einen Leerstand in der Ortsmitte.“

Generell ist man sich einig, dass es zwar sehr viele „hippe“ Möglichkeiten gibt, auf Leerstände in Gemeinden aufmerksam zu machen oder mit deren Besitzer:innen zu kommunizieren, man sieht aber den erfolgversprechenderen Weg in ruhigen, eher konventionell angelegten Formaten und Zugangsweisen: „Je persönlicher die Bewusstseinsbildung in der Gemeinde, umso besser.“ Ein wesentliches Instrument bei der Beratung sind Architekturgutscheine/-beratungen für interessierte Eigentümer:innen oder Menschen, die an einem bestimmten Leerstand Interesse haben. Es werden in der Regel zwischen 800 und 1.000 Euro aus dem Gemeinde- oder Allianzbudget für eine Beratung hinsichtlich Sanierungswürdigkeit, -aufwand und Nutzungsmöglichkeiten ausbezahlt. Es handelt sich dabei meist um eine objektbezogene Einmalzahlung, sprich sie kann entweder von der Eigentümer:innenseite oder von einer:inem Interessent:in in Anspruch genommen werden. Die Praktiker:innen heben hervor, dass dies viel mehr als ein Instrument zur Bewusstseinsbildung gesehen werden muss, da die Erfolgsquote in Richtung Sanierung und Neunutzung oft gering ist (Beispiel aus einer Region: 60 Beratungen in vier Jahren und davon drei tatsächliche Sanierungen/Aktivierungen). Vor allem in der derzeitigen Situation kommen die beratenden Architekturbüros leider immer öfter zu dem Ergebnis, dass eine Sanierung unwirtschaftlich ist. In manchen Allianzen umfasst das Beratungsangebot neben der Architektur auch Fachleute aus Denkmalschutz, Statik, Bautechnik, ebenso gibt es mancherorts objektbezogene Energieberatung. Oft werden diese Förderungen zu 100 % über den kommunalen Haushalt finanziert, für die befragten Praktiker:innen auch ein Beleg für den vorhandenen kommunalpolitischen Willen, sich aktiv mit diesem Thema auseinanderzusetzen.

LEERSTANDSLOTSINNEN UND -LÖTSEN

Das sind in den meisten Fällen Ortsvorsteher:innen, Ortssprecher:innen oder Gemeinderäte und Gemeinderätinnen, die in ihrem Ortsteil das ganze Jahr über Augen und Ohren offen halten und mit Eigentümer:innen im Gespräch sind. Sie melden neue Leerstände oder ein aktuelles Verwertungsinteresse in ihrem

Ortsteil an die Allianzmanager:innen, bei denen die Daten zusammenlaufen. Sie sind die Vertrauenspersonen im Ortsteil, die auch bei der Ansprache von Eigentümer:innen aktiv werden und die mit den Allianzmanager:innen die vorhandenen Leerstände priorisieren, um im Sinne des aktiven Flächenmanagements gemeinsam eine individuelle Strategie zur Leerstandsbehebung zu entwickeln.

FÖRDERMITTEL UND BONI

Ohne entsprechende Förderungen funktionieren Innenentwicklung und Leerstandsbehebung nicht. Die Fachleute weisen aber auch darauf hin, dass es nicht das Geld allein ist, sondern die finanzielle Unterstützung nur in Kombination mit dem notwendigen Bewusstsein und Planungsverständnis vor Ort tatsächlich eine Wirkung entfalten kann. Zentrale Fördertöpfe sind dabei die Städtebauförderung sowie Fördermöglichkeiten im Bereich Wohnungsbau (beide national/Landesebene). Auf Landes- bzw. Regionsebene spielen Regionalbudgets im Rahmen der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) eine wichtige Rolle, durch sie werden z. B. in einigen Allianzen/Regionen die sog. „Leerstandskümmerner“ finanziert. Förderungen aus LEADER-Mitteln sind ein drittes wesentliches Standbein, hierfür bedarf es aus Sicht der Fachleute allerdings einer gewissen Erfahrung bzw. Motivation in der regionalen und kommunalen Entwicklungsarbeit, da man dabei manchmal „um die Ecke denken muss“, um diese Gelder in den Kontext von Innenentwicklung zu setzen. Fördertöpfe aus dem Kunst- und Kulturbereich sind oft ebenfalls nicht auf den ersten Blick relevant, wenn es um Innenentwicklung und Leerstandsbehebung geht: Kulturbudgets und andere regionale Fördermöglichkeiten werden z. B. genutzt, um Leerstände temporär zu bespielen. Auch das erfordert die Findigkeit, das Engagement und die Kooperation der jeweiligen kommunalen und regionalen Akteurinnen und Akteuren, führt aber aus Sicht der Befragten oftmals zu schnell erzielbaren Ergebnissen. Neben einer gewissen „Förderintelligenz“, die aus Sicht der Befragten auf regionaler und kommunaler Ebene notwendig ist, um zu wissen, welche Fördermöglichkeiten es überhaupt gibt und wie man an sie herankommt, ist es auch zentral, dass Förderungen im Bereich Innenentwicklung und Leerstandsbehebung v. a. auch möglichst niederschwellig sind – hierzu gehört auch die Information über Förderungen und die Unterstützung bei Beantragung und Abwicklung. Hier arbeiten in vielen Regionen Bayerns die Regionalmanagements erfolgreich, indem sie, gut vernetzt mit LEADER-Regionen, kommunalen Allianzen und den übergeordneten Stellen, die Kommunen aktiv beim Anwerben von Fördergeldern unterstützen. Auf Allianzebene bzw. in einzelnen Gemeinden gibt es aus Sicht der Praktiker:innen einige Boni, die als

Anreize durchaus erfolgreich eingesetzt werden: Ausschüttbonus, Sanierungsbonus (z. B. qm-Pauschale, gedeckelt auf 10.000 Euro), Fassadenprogramm, Kinderbonus (z. B. kommunale Prämie für jedes Kind bis zu einem bestimmten Alter, das in einen sanierten Leerstand oder einen Neubau im Ortskern zieht).

AKTIVES FLÄCHENMANAGEMENT UND EIGENTÜMER:INNENANSPRACHE

Die Fachleute und Praktiker:innen sind sich auch dahingehend einig, was die wesentlichen Bestandteile von aktivem Flächenmanagement sein müssen. Ganz zu Beginn steht eine flächendeckende Erhebung (kommunal oder regional), die z. B. nach dem bewährten Erhebungsbogen der Bayerischen Flächenmanagement-Datenbank (FMD) durchgeführt werden kann (bzw. kann man sich in Niederösterreich auf den Erhebungsbogen der NÖ-FMD stützen). Diese Grunderhebung muss entsprechend sorgsam und genau sein, dann reicht es, wenn man alle zwei bis drei Jahre in größerem Umfang nacherhebt. Um die Leerstandsdatenbank aktuell zu halten, gibt es unterschiedliche, teils miteinander kombinierte Zugänge: So wird z. B. einmal im Jahr an alle Eigentümer:innen von Leerständen/Baulücken ein Fragebogen verschickt, in dem die aktuelle Verwertungsbereitschaft abgefragt wird. In vielen Allianzen sind hier die erwähnten Leerstandsdatenbanken eine wesentliche Quelle. Allgemein sehen die Praktiker:innen die Grunderhebung und den Aufbau der Datenbank als zeitaufwendig und personalintensiv (für Grunderhebung, Datenbankaufbau, Organisation und Durchführung der ersten Eigentümer:innenansprache hat man in einer Allianz mit acht Gemeinden eine Arbeitskraft mit 20 h/Woche für ein Vierteljahr gebraucht, exkl. der Unterstützung durch Bauämter und Leerstandsdatenbanken und -lotsen). Es wurden oft auch schon automatisierte Zugänge zur Leerstandserfassung ausprobiert (z. B. über die Kombination von Einwohnermeldedaten und Kanalgebühren oder Stromverbrauch), die Praxis hat aber gezeigt, dass die Fehlerquote deutlich zu hoch ist und solche falschen Ergebnisse kommunalpolitisch zu Unmut führen können. Wesentlich ist aus Sicht der Fachleute und Praktiker:innen dabei immer die Kombination aus verschiedenen Instrumenten und Zugängen: Grunderhebung und stets aktuelle Leerstandsdatenbank, um die Richtigen ansprechen zu können + motivierende Fragebögen/Kommunikation mit Eigentümer:innen + Unterstützungs-/Beratungsangebot (Architekturberatung, Verkaufunterstützung, Förderberatung). Das geflügelte Wort „Innenentwicklung muss Chefsache sein“ sehen die befragten Fachleute und Praktiker:innen differenzierter: In deren Praxis kümmern sich die Bürgermeister:innen persönlich nur noch um die Leerstände, die ortsbildprägend oder planungsstrategisch besonders wichtig sind. Die Allianzmanager:innen und Leerstands-

lotsinnen und -lotsen übernehmen den Hauptteil der Arbeit (oft in Kombination mit den Bauämtern). Aktives Flächenmanagement bedeutet aus Sicht der befragten Fachleute und Praktiker:innen aber immer auch, dass sich eine Gemeinde und/oder Region eine Strategie überlegt, was sie mit der Aktivierung von Leerständen erreichen will. So dient Innenentwicklung in einer Allianz primär dazu, den internen Bedarf an Wohnraum zu decken (z. B. für junge Menschen) und ganz bewusst nicht dazu, Menschen von außerhalb anzuziehen. Manche Gemeinden haben im Sinne einer bewussten Innenentwicklungsstrategie sogar größere Baugebiete zurückgenommen. Messlatte für den Erfolg einer Innenentwicklungsstrategie kann nach zehn Jahren die demografische Entwicklung in den Innenbereichen/Ortskernen sein. In der Hofheimer Allianz ist diese inzwischen besser als in der fachlichen Prognose. Aus Sicht der Gemeindeentwicklung insgesamt gilt es stets abzuwägen, wie das Verhältnis von neuen Baugebieten und Innenentwicklung sein soll. Wenn man aktiv dranbleibt, dann schätzen die Fachleute und Praktiker:innen eine Aktivierungsquote von gut einem Drittel innerhalb von fünf bis zehn Jahren als realistisch ein.

IMMOBILIENPORTALE

Viele Allianzen betreiben ihre eigenen Immobilienportale für Leerstände bzw. pflegen die dahinterliegenden Datenbanken, damit die beteiligten Gemeinden ein Immobilienportal auf ihren Websites anbieten können. Hier machen die Praktiker:innen darauf aufmerksam, dass das vor allem in strukturschwachen Gebieten Sinn macht, wo es sich für Maklerbüros weniger lohnt, aktiv vorzugehen. Allgemein sehen die Befragten aber einen großen Nutzen darin, wenn Gemeinden/Allianzen eine Plattform bieten, wo man sich gezielt über verfügbare leer stehende Gebäude informieren kann und hinter der sich kein Maklerbüro verbirgt.

INTERKOMMUNALITÄT

Die Gemeinden einer Region stehen fast immer vor denselben Herausforderungen, wenn es um Leerstände geht. Deshalb ist es sinnvoll und hat sich etabliert, gemeinsam an die Sache heranzugehen. Es gibt aber kaum eine Region, in der das ohne ein Zugpferd (Bürgermeister:innen oder Landrätinnen und Landräte) funktioniert hätte. Auf der regionalen Ebene unterstützen die Regionalmanagements bzw. LEADER-Managements die Gemeinden, wenn sie das Thema angehen wollen.



PLATZ FÜR IDEEN & NOTIZEN:

LEADER-REGIONEN
im Weinviertel

Herausgeber:innen

LEADER Region Weinviertel Ost | LEADER Region Weinviertel Donauraum | LEADER Region Marchfeld