

Mobilisierung und Qualifizierung von Flächenpotentialen in Innenstädten und Ortsmitten der Region Neckar-Alb

Ein Leitfaden



November 2024



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

Gefördert durch das Ministerium für
Landesentwicklung und Wohnen
Baden-Württemberg (MLW) im Rahmen
des Förderprogramms „Flächen
gewinnen durch Innenentwicklung“



Impressum

Titel:

Mobilisierung und Qualifizierung von Flächenpotentialen in Innenstädten und Ortsmitten der Region Neckar-Alb – Ein Leitfaden für den Umgang mit Leerstand

Mössingen, November 2024

Förderung:

Dieses Projekt wurde durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg (MLW) im Rahmen des Förderprogramms „*Flächen gewinnen durch Innenentwicklung*“ gefördert.

Herausgeber:

Regionalverband Neckar-Alb- Körperschaft des öffentlichen Rechts, Träger der Regionalplanung
Löwensteinplatz 1, 72116 Mössingen

Durchführung des Projektes:

ProRaum Consult - Degenfeldstr. 3, 76131 Karlsruhe - www.pro-raum-consult.com

Dr. Hany Elgendy

Yasmin Elgendy

Sydney Günther

Begleitgremium:

Katja Fischer, Bürgermeisterin der Stadt Trochtelfingen (*Modellgemeinde*)

Heiko Leberherz, Bürgermeister der Stadt Haigerloch (*Modellgemeinde*)

Davide Licht, Bürgermeister der Stadt Burladingen (*Modellgemeinde*)

Dr. Dirk Seidemann, Verbandsdirektor, Regionalverband Neckar-Alb (*Projektleitung*)

Maleen Von Au, Regionalverband Neckar-Alb (*Projektkoordination*)

Hinweis zur Sprache:

In diesem Bericht wurde überwiegend eine geschlechtsneutrale Formulierung gewählt. Wo dies nicht möglich war, wurde aus Gründen der Lesbarkeit und Vereinfachung eine geschlechtsspezifische Form verwendet.

Bildnachweis:

Die im Bericht verwendeten Abbildungen sind, sofern nicht anders vermerkt, Eigentum von ProRaum Consult.

Zitervorschlag

Elgendy, H., Elgendy, Y. & Günther, S. (2024). Mobilisierung und Qualifizierung von Flächenpotentialen in Innenstädten und Ortsmitten der Region Neckar-Alb – Ein Leitfaden für den Umgang mit Leerstand. Im Auftrag des Regionalverbands Neckar-Alb. Mössingen: Regionalverband Neckar-Alb.

Inhalt

Impressum	1
1 Einleitung.....	4
2 Übergreifende Ursachen für den Leerstand im ländlichen Raum.....	6
2.1 Einleitung.....	6
2.2 Demographie und Gesellschaft	6
2.3 Wohnen	7
2.4 Arbeit	8
2.5 Grundversorgung und Einzelhandel	9
2.6 Mobilität	9
2.7 Flächennutzung	11
2.8 Fazit	12
2.9 Von der Ursachenforschung zu den Lösungsansätzen	12
3 Übersicht über Handlungsebenen und -felder.....	13
3.1 Einleitung.....	13
3.2 Handlungsebenen.....	13
3.3 Handlungsfelder	14
4 Standardfälle auf städtebaulicher Ebene	15
4.1 Ortskern mit Durchfahrtsstraße	15
4.2 Einkaufsstraße mit erhöhtem Leerstand.....	17
4.3 Verteilter Leerstand.....	19
4.4 Konzentrierter Leerstand	21
5 Standardfälle auf Gebäudeebene.....	23
5.1 Standardfälle nach Handlungsbedarf	23
5.1.1 Hoher Handlungsbedarf bei Leerstand	24
5.1.2 Moderater Handlungsbedarf bei Leerstand.....	26
5.1.3 Niedriger Handlungsbedarf bei Leerstand	28
5.2 Standardfälle nach Gebäudetyp.....	30
5.2.1 Leerstand von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden/Scheunen	30
5.2.2 Leerstand von Einzelhandelsflächen	31
5.2.3 Leerstand historischer / ortsbildprägender Gebäude	32
6 Maßnahmen	33

6.1 Einleitung.....	33
6.2 Bauliche & Planerische Maßnahmen	34
6.3 Marktwirtschaftliche Maßnahmen.....	41
6.4 Konsensuale Maßnahmen	48
6.5 Hoheitliche Maßnahmen	54
7 Vertiefung: Eigentümeransprache	58
7.1 Anlass und Zielsetzung	58
7.2 Ablauf.....	58
7.2.1 Vorbereitung.....	58
7.2.2 Ablauf der Gespräche	59
7.3 Erkenntnisse aus den Gesprächen.....	60
7.3.1 Argumente aus Sicht der Eigentümer.....	61
7.3.2 Planerische Antworten	61
7.4 Fazit	63
8 Übersicht der Förderprogramme	64
8.1 Für Eigentümer	64
8.1.1 KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ (KfW 261)	64
8.1.2 KfW-Kredit für die Sanierung von Nicht-Wohngebäude (KfW 263)	64
8.1.3 Wohnraumförderung Baden-Württemberg.....	64
8.1.4 BAFA-Förderungen	64
8.2 Für Interessierte Käufer.....	65
8.2.1 „Jung kauft Alt“	65
8.3 Für Kommunen	65
8.3.1 Wohnraumoffensive BW	65
8.3.2 ZIZ Innenstadt-Förderung.....	65
8.3.3 Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR).....	65
8.3.4 Prämie für die Aktivierung von ungenutztem Wohnraum	65
8.3.5 Beratungsprämie	66

1 Einleitung

Das Projekt „Mobilisierung und Qualifizierung von Flächenpotenzialen in Innenstädten und Ortsmitten der Region Neckar-Alb“ widmet sich einer der drängendsten Herausforderungen, mit denen ländliche Gemeinden heute konfrontiert sind: **der Revitalisierung ihrer Ortskerne und Innenstädte**. In vielen ländlichen Regionen führen demografischer Wandel, Abwanderung und wirtschaftliche Veränderungen zu einer Zunahme von leerstehenden Gebäuden und ungenutzten Flächen. Dies hat weitreichende Folgen für die Attraktivität, Funktionalität und Lebensqualität betroffener Ortskerne und Innenstädte.

Die Umsetzung des Projekts erfolgte in enger Zusammenarbeit mit drei Modellkommunen der Region Neckar-Alb: **Burladingen, Haigerloch und Trochtelfingen**. In jeder der drei teilnehmenden Städte wurden die Leerstände in den Ortskernen und den Innenstädten ermittelt und begutachtet. Um ein umfassendes Bild der Situation zu erhalten, wurden in den Schwerpunkträumen Ortsbegehungen in Begleitung von Vertretern der Stadt- und Ortsverwaltungen sowie eine **detaillierte Lagebeurteilung** durchgeführt. Diese umfassten Bestandsaufnahmen, Analysen der

Leerstandssituationen und Bewertungen der vorhandenen Flächenpotenziale und Leerstände auf Objekt-, städtebaulicher und kommunaler Ebene. In einem weiteren Schritt wurden pro Kommune vertiefte Untersuchungen zu zwei thematischen Schwerpunkträumen, detaillierte Untersuchungen und Maßnahmenentwicklungen vorbereitet und in Form eines Aktionsplans zusammengefasst.

Ein wesentlicher Grundpfeiler des Projekts war die **enge Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren**. Ortsvorsteher, Bürgermeister und Stadtplaner vor Ort waren von Beginn an in den Prozess eingebunden. Ihre Expertise, lokalen Kenntnisse und Erfahrungen waren unerlässlich für die Entwicklung praxisnaher, auf die spezifischen Bedürfnisse der Gemeinden zugeschnittener Lösungsansätze. Vertreter des Regionalverbandes Neckar-Alb begleiteten das Projekt zusätzlich, um die Übertragbarkeit der Ergebnisse auf andere Kommunen der Region zu prüfen. Das Projekt wurde gefördert durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“.

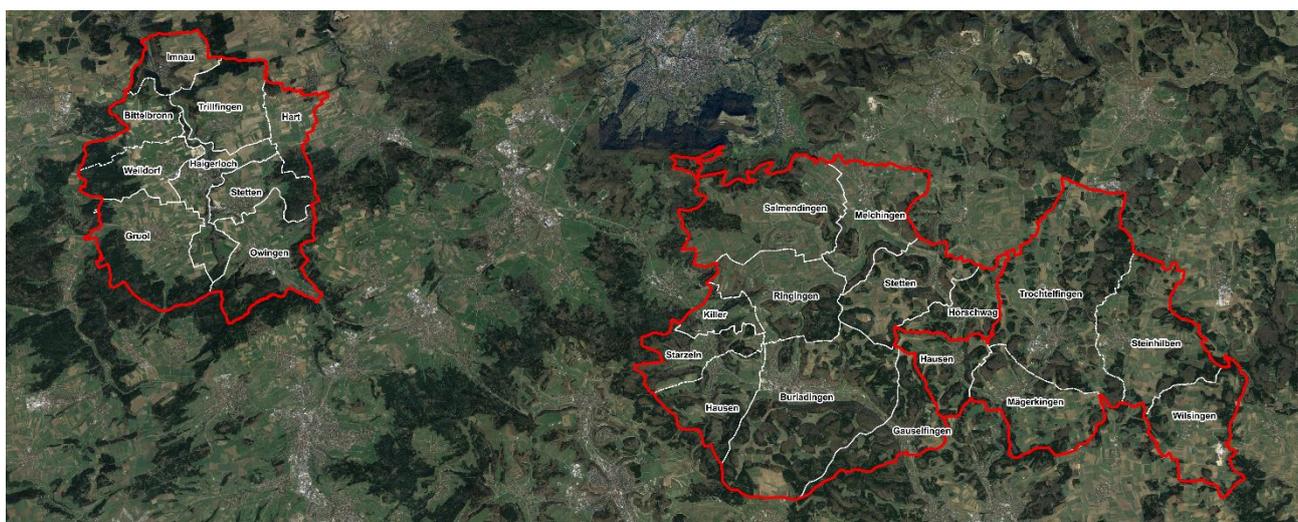


Abbildung 1: Die drei Modellkommunen und ihre Ortsteile

Der vorliegende Leitfaden ist das Ergebnis intensiver Literaturrecherchen, Fallbeispielanalysen und praktischer Erfahrungen aus der Region Neckar-Alb. Er bietet den Kommunen ein strukturiertes und praxisorientiertes Werkzeug, um Leerstände zu reduzieren, Flächenpotenziale zu aktivieren und die Lebensqualität in den Ortskernen und Innenstädten nachhaltig zu verbessern.

Der Leitfaden gliedert sich in mehrere Abschnitte. Nach der Einleitung folgt eine Übersicht der allgemeinen Gründe für das Entstehen von Leerständen im ländlichen Raum, um ein tieferes Verständnis für die Problematik zu ermöglichen. Anschließend werden die verschiedenen Handlungsebenen – Gebäudeebene, städtebauliche Ebene und kommunale Ebene – detailliert betrachtet, um ganzheitliche Lösungsansätze zu entwickeln. Darauf aufbauend werden typische Standardfälle vorgestellt, die als Orientierungshilfe für Kommunen dienen sollen. Den

Abschluss bildet ein umfassender Maßnahmenkatalog mit konkreten Handlungsoptionen und Strategien.

Das übergeordnete **Ziel dieses Leitfadens** ist es, Kommunen zu befähigen, schnell und effektiv auf Leerstände zu reagieren. Er soll als praktisches Instrument dienen, um Leerstände zu reduzieren, Flächenpotenziale zu aktivieren, die Lebensqualität in den Ortskernen zu steigern, wirtschaftliche Vitalität zu fördern und innovative sowie nachhaltige Lösungen zu entwickeln. Durch die Kombination von theoretischen Grundlagen, praxisnahen Beispielen und konkreten Handlungsempfehlungen bietet dieser Leitfaden eine solide Basis für die Entwicklung maßgeschneiderter Strategien. Er ermutigt Kommunen, proaktiv und kreativ mit den Herausforderungen des Leerstands umzugehen und die Chancen zu nutzen, die sich durch die Revitalisierung von Ortskernen ergeben.

Methode zur Abgrenzung der Innenstädte und Ortsmitten

Die räumliche Abgrenzung einer Innenstadt oder Ortsmitte basiert auf verschiedenen funktionalen Kriterien, die sowohl die Multifunktionalität als auch die Urbanität des Gebiets berücksichtigen:

- **Multifunktionalität:** Die Innenstadt zeichnet sich durch eine hohe Konzentration verschiedener Nutzungen aus, darunter Einzelhandel, Gastronomie, öffentliche und private Dienstleistungen sowie kulturelle Einrichtungen. Zur Feststellung der Multifunktionalität wurden folgende Datengrundlagen herangezogen: Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP), Art der tatsächlichen Nutzung laut ATKIS sowie die Gebäudefunktion gemäß ALKIS.
- **Bauliche Dichte:** Innenstädte sind durch verdichtete Baustrukturen geprägt, die sich durch Höhe, Dichte und die enge räumliche Anordnung von Gebäuden und Nutzungen auszeichnen. Die bauliche Dichte wurde durch das Verhältnis von Gebäudefläche (ALKIS) zur gesamten Blockfläche (ATKIS) gemessen.
- **Räumliche Kontinuität:** Die durchgängige Bebauung sowie die klare Trennung zu angrenzenden Nutzungsbereichen durch natürliche oder künstliche Barrieren wie Flüsse, Grünflächen, Bahntrassen oder Hauptverkehrsstraßen spielen eine wichtige Rolle bei der Abgrenzung der Innenstadt. Die räumliche Kontinuität wurde anhand der deutlichen Trennung durch solche Barrieren und/oder der städtebaulichen Zusammengehörigkeit und durchgängigen Bebauung bestimmt.

Diese Indikatoren wurden stets im Gesamtkontext betrachtet, da kein einzelner Indikator allein zwingend auf eine Innenstadt oder Ortsmitte hinweist.

2 Übergreifende Ursachen für den Leerstand im ländlichen Raum

2.1 Einleitung

Der ländliche Raum steht in vielen Regionen vor ähnlichen Herausforderungen, die in den letzten Jahrzehnten zu einem wachsenden Leerstand geführt haben. Eine zentrale Ursache ist die Abnahme landwirtschaftlicher Aktivitäten, wodurch Flächen und Arbeitsplätze in ländlichen Gebieten verloren gegangen sind. Gleichzeitig führt die Ausweisung neuer Baugebiete am Ortsrand dazu, dass immer mehr Menschen aus den Ortskernen und Stadtzentren in diese Randlagen abwandern. Dadurch bleiben zentrale Bereiche oft ungenutzt. Auch der Einzelhandel verlagert sich zunehmend in Gewerbegebiete am Stadtrand, was dazu führt, dass kleine Läden und Betriebe in den Innenstädten und Ortskernen aufgrund fehlender

Kundschaft keine Nachfolger finden und schließen müssen.

Zusätzlich verschärft der demografische Wandel die Situation: Eine alternde Bevölkerung und veränderte Anforderungen an den Wohnraum verstärken die strukturellen Probleme in den betroffenen Regionen. Diese Entwicklungen stehen in enger Wechselwirkung zueinander und bilden die Grundlage für die in diesem Kapitel behandelten Themen. Im Folgenden werden die wesentlichen Ursachen des Leerstands im ländlichen Raum systematisch dargestellt, um ein tieferes Verständnis für die Problematik zu schaffen und mögliche Lösungsansätze zu identifizieren.

2.2 Demographie und Gesellschaft

Aktuelle Situation: Ländliche Regionen verzeichnen einen Rückgang der erwerbsfähigen Bevölkerung bei gleichzeitigem Anstieg älterer Menschen. Dies führt zu Fachkräftemangel, zur Schließung von Schulen, Arztpraxen und Geschäften. Besonders junge Menschen wandern in

städtische Gebiete ab, was soziale Strukturen und die lokale Wirtschaft schwächt. Der demografische Wandel erfordert zudem neue Wohn- und Betreuungsmodelle, die an kleinere Haushalte und flexible Lebensstile angepasst sind.

Altersstruktur der Bevölkerung, 1950–2070

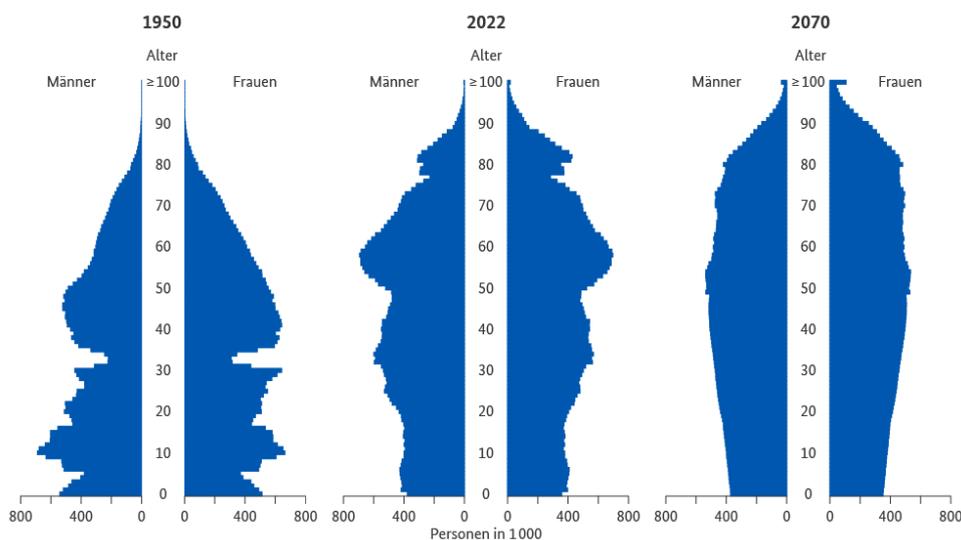


Abbildung 2: Entwicklung der Altersstruktur: Vergleich der Bevölkerungspyramiden von 1950, 2022 und der Prognose für 2070. Fehler! Textmarke nicht definiert.

¹<https://www.demografie-portal.de/DE/Fakten/bevoelkerung-alterstruktur.html>

Zukunftsaussichten: Um diese Herausforderungen zu meistern, sind gezielte Maßnahmen zur **Revitalisierung der Innenstädte und Ortskerne notwendig**. Dazu gehören die funktionale Transformation, die Stärkung der Nahversorgung und Dienstleistungen sowie der Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs, um die Mobilität innerhalb und außerhalb der Dörfer sicherzustellen. Der Erhalt von Schulen und Gesundheitseinrichtungen ist ebenfalls zentral, um eine **nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten** und die Abwanderung junger Familien zu verhindern.

Gesellschaftliche Trends wie Überalterung, flexible Lebensstile und Nachhaltigkeit bieten neben Herausforderungen auch Chancen. **Innovative Wohn- und Betreuungsmodelle**, die auf

2.3 Wohnen

Aktuelle Situation: In Deutschland steigt der Altersdurchschnitt insbesondere auf dem Land, da junge Menschen zunehmend in die Großstädte abwandern, um dort Ausbildung oder Arbeit zu finden. Diese Entwicklung führt zu einer Zunahme von Single-Seniorenhaushalten, insbesondere in den Wohnbaugebieten der 1960er und 1970er Jahre. Dadurch erhöht sich die Wohnfläche pro Einwohner erheblich. Gleichzeitig tragen die steigenden Wohnstandards und fehlende Investitionen in bestehende Gebäude dazu bei, dass deren Wert und Rentabilität sinkt. Diese negative Spirale mindert die Attraktivität der Ortskerne, erschwert deren Weiterentwicklung und verstärkt den Leerstand. Dies hat wiederum negative Auswirkungen auf die Lebensqualität in den betroffenen Regionen.

Zukunftsaussichten: Die Zukunft des Wohnens im ländlichen Raum in Deutschland steht vor einer entscheidenden Wende. Während der steigende Altersdurchschnitt und die

die Bedürfnisse kleinerer Familien und Single-Haushalte eingehen, können die Lebensqualität in ländlichen Regionen langfristig sichern und Leerstände verhindern.

Praxisbeispiel: Das **Projekt „Treffpunkt JA“²**, das 2017 in Stühlingen-Mauchen (Baden-Württemberg) gegründet wurde.

Der Verein „Jung & Alt Attraktives Dorfleben e.V.“ hat hier einen Teil eines leerstehenden Gasthauses umgebaut, modernisiert und barrierefrei gestaltet, um einen Begegnungsort für junge und alte Menschen zu schaffen. Dieses Projekt zeigt, wie leerstehende Gebäude durch kreative Nutzungskonzepte neues Leben erhalten und zur Stärkung des sozialen Miteinanders im Dorf beitragen können.

Abwanderung junger Menschen in die Großstädte Herausforderungen darstellen, bieten sich zugleich Chancen für die ländlichen Gemeinden. Immer mehr Familien und Berufstätige erkennen die **Vorteile des ländlichen Raums**, wie beispielsweise niedrigere Lebenshaltungskosten und mehr Platz. Um diese positive Entwicklung zu fördern, bedarf es gezielter Investitionen in die Infrastruktur und die Wohnqualität. Besonders eine Verbesserung der digitalen Anbindung sowie des öffentlichen Nahverkehrs könnte die Attraktivität ländlicher Regionen erheblich steigern und den Leerstand reduzieren.

Durch solche Maßnahmen könnte der ländliche Raum sowohl an Einwohnern als auch an Lebensqualität gewinnen und langfristig eine **nachhaltige Entwicklung** erfahren. Es zeigt sich, dass gezielte Investitionen in den Gebäudebestand und die Förderung von Zuwanderung zentrale Hebel sind, um positive Entwicklungen in ländlichen Gebieten zu ermöglichen.

²<https://www.ja-attraktives-dorfleben.de/>

Diese Maßnahmen tragen nicht nur dazu bei, den demografischen Wandel aktiv zu gestalten, sondern fördern auch die Lebensqualität und das soziale Miteinander in den Dörfern.

Praxisbeispiel: Das Förderprogramm „**Jung kauft Alt**³“, welches bereits 2007 von der Gemeinde Hiddenhausen in Nordrhein-Westfalen

initiiert wurde, hat das Ziel, junge Familien für leerstehende Altbauten zu gewinnen. Familien mit Kindern erhalten ein zusätzliches „Altbau-Kindergeld“, um den Erwerb und die Sanierung älterer Gebäude zu unterstützen. Durch solche Programme können Leerstände reduziert und die Ortskerne langfristig gestärkt werden.

2.4 Arbeit

Aktuelle Situation: Die aktuelle Arbeitssituation im ländlichen Raum ist durch Fachkräftemangel und geringe Jobvielfalt gekennzeichnet. Viele Unternehmen, insbesondere in den Bereichen Landwirtschaft, Handwerk und Dienstleistung, kämpfen um qualifizierte Mitarbeiter. Zudem sind die Löhne oft niedriger als in städtischen Gebieten, was die Attraktivität der Arbeitsplätze verringert. Die Infrastruktur ist häufig unzureichend, was den Zugang zu Arbeitsplätzen erschwert. Auch die digitalen Möglichkeiten sind oft beschränkt, was die Flexibilität und Effizienz der Arbeit beeinträchtigt.

Zukunftsaussichten: Um die wirtschaftliche Entwicklung im ländlichen Raum zu fördern, sind mehrere zukunftsweisende Ansätze entscheidend. Investitionen in Forschung und Entwicklung können neue Geschäftsmöglichkeiten schaffen und bestehende Branchen stärken. Der Ausbau von Verkehrs- und Kommunikationsnetzen verbessert die Erreichbarkeit und unterstützt lokale Unternehmen. Zudem ist die Diversifizierung der Wirtschaft wichtig; die Förderung von Sektoren wie Tourismus, erneuerbare Energien und digitale Dienstleistungen kann neue

Arbeitsplätze schaffen. Gezielte Bildungsinitiativen fördern und halten lokale Talente, während innovative, nachhaltige Landwirtschaftsmethoden nicht nur die Landwirtschaft stärken, sondern auch die regionale Wertschöpfung erhöhen. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, ländliche Regionen zukunftsfähig zu machen.

Praxisbeispiel: Das Projekt „**Arnikastadt Teuschnitz – Bürger werden Unternehmer**“⁴, welches 2017 im Naturpark Frankenwald ins Leben gerufen wurde. Hier betreiben Bürgerinnen und Bürger eine Arnika-Akademie mit Kräuterlehrgarten und Heilkundeseminaren, was die lokale Wirtschaft nachhaltig stärkt. Die seltene Arnikapflanze zieht Besucher in lokale Hotels und Gastronomiebetriebe und wird durch die Herstellung von vor Ort produzierten Produkten selbst zu einem Wirtschaftsfaktor. Durch solche Initiativen und Maßnahmen können ländliche Regionen ihre wirtschaftliche Basis erweitern und neue Perspektiven für Wachstum und Beschäftigung schaffen, was zur langfristigen Stabilisierung und Attraktivität dieser Gebiete beiträgt.

³ <https://www.spiegel.de/politik/deutschland/projekt-jung-kauft-alt-hiddenhausen-foerdert-junge-hauskaeuffer-a-1046138.html>

⁴ Arnika Akademie, Arnikamanufaktur & Kräuterlehr- und Schaugarten Teuschnitz: Frankenwald Tourismus (frankenwald-tourismus.de)

2.5 Grundversorgung und Einzelhandel

Aktuelle Situation: Seit den 1960er Jahren ist die Zahl der Lebensmittelläden in Dörfern kontinuierlich zurückgegangen. Ein verändertes Konsumverhalten hat dazu geführt, dass Discounter zunehmend lokale Anbieter verdrängen. Besonders für Haushalte ohne eigenes Auto stellt dies eine große Herausforderung dar, da die Erreichbarkeit der Grundversorgung und wichtiger Einrichtungen stark eingeschränkt wird.

Dieser Trend trägt zudem zum **Aussterben des Einzelhandels** in den Innenstädten und Ortskernen bei, was zu einem signifikanten Ladenleerstand führt und die Attraktivität dieser zentralen Bereiche weiter mindert. Der Rückgang der lokalen Nahversorgung hat somit tiefgreifende Auswirkungen auf die Lebensqualität und die soziale Struktur in ländlichen Gemeinden.

Zukunftsansichten: Um diese Problematik zu bewältigen, sind innovative Ansätze gefragt. Flexibilisierung, Kooperation und bürgerschaftliches Engagement spielen hierbei eine zentrale Rolle. Viele Ideen zur Neuorganisation der Grundversorgung stammen direkt aus der Bürgerschaft. So können ehrenamtlich betriebene Dorfläden, Hofläden oder multifunktionale Dorfzentren helfen,

2.6 Mobilität

Aktuelle Situation: Im ländlichen Raum bedeutet Mobilität meist die Nutzung des eigenen Autos, da rund zwei Drittel aller Wege mit privaten Fahrzeugen zurückgelegt werden. Öffentliche Mobilitätsangebote sind oft begrenzt, was insbesondere junge Menschen, Senioren sowie Personen mit gesundheitlichen Einschränkungen oder geringem Einkommen vor Herausforderungen stellt. Da private Fahrdienste für viele unerschwinglich sind, besteht ein dringender Bedarf an Alternativen, um diese Mobilitätslücke zu schließen und die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu gewährleisten.

die Nahversorgung auch in strukturschwachen Gebieten sicherzustellen.

Im Bereich der **medizinischen Versorgung** sind ebenfalls Maßnahmen notwendig, um eine adäquate Versorgung zu gewährleisten. Dazu gehören Anreize für die Niederlassung von Ärztinnen und Ärzten in solchen Regionen sowie die Einführung flexiblerer Versorgungsstrukturen wie Telemedizin.

Praxisbeispiel: Das Projekt „**MarktTreff**“⁵ in Schleswig-Holstein, das 1999 ins Leben gerufen wurde, ist ein erfolgreiches Beispiel für eine solche Initiative. Ziel dieses Projekts ist es, Dörfer durch multifunktionale Versorgungszentren zu beleben, die von den Gemeinden mitfinanziert werden. Diese Zentren werden von Kaufleuten, engagierten Privatpersonen oder Genossenschaften betrieben und tragen wesentlich zur Sicherung der Nahversorgung bei.

Durch solche Ansätze können ländliche Regionen ihre Infrastruktur an die veränderten Bedürfnisse einer kleiner werdenden Bevölkerung anpassen und so ihre Attraktivität und Lebensqualität erhalten.

Zukunftsansichten: Für die Zukunft sind umfassende Lösungen notwendig, die sowohl Klima- und Umweltaspekte als auch soziale Faktoren wie Barrierefreiheit, Erschwinglichkeit und Sicherheit einbeziehen. Wesentliche Potenziale liegen in der Erweiterung des öffentlichen Verkehrsnetzes, der Förderung von Elektromobilität – einschließlich einer flächendeckenden Ladeinfrastruktur – und in der Entwicklung innovativer Mobilitätsangebote wie Rufbusse oder Carsharing. Darüber hinaus müssen attraktive Rahmenbedingungen geschaffen werden, etwa durch Förderprogramme und den Ausbau digitaler

⁵Häufige Fragen (FAQ) - Service - MarktTreff. Mehr Lebensqualität für die ländlichen Räume. (markttreff-sh.de)

Anwendungen, um nachhaltige und flexible Mobilitätslösungen im ländlichen Raum langfristig zu sichern.

Praxisbeispiel: Ein Beispiel für eine innovative Mobilitätslösung ist das Projekt „E-Harz“⁶, das 2020 von den Siedlungen Rotheshütte und Sophienhof im Landkreis Nordhausen initiiert wurde. Ziel des Projekts ist es, die Anbindung dieser Regionen an den öffentlichen Personennahverkehr zu verbessern. Dazu werden

Verleihstationen für E-Kabinenroller, E-Bikes und E-Scooter installiert, die mit Fahrscheinen für Bus und Bahn kombiniert werden können. Zusätzlich soll das Projekt den Naturtourismus im Harz stärken, indem es umweltfreundliche Mobilitätsangebote fördert.

Durch solche Initiativen können ländliche Regionen ihre Mobilitätsangebote erweitern und dabei sowohl ökonomische als auch ökologische und soziale Aspekte nachhaltig berücksichtigen.

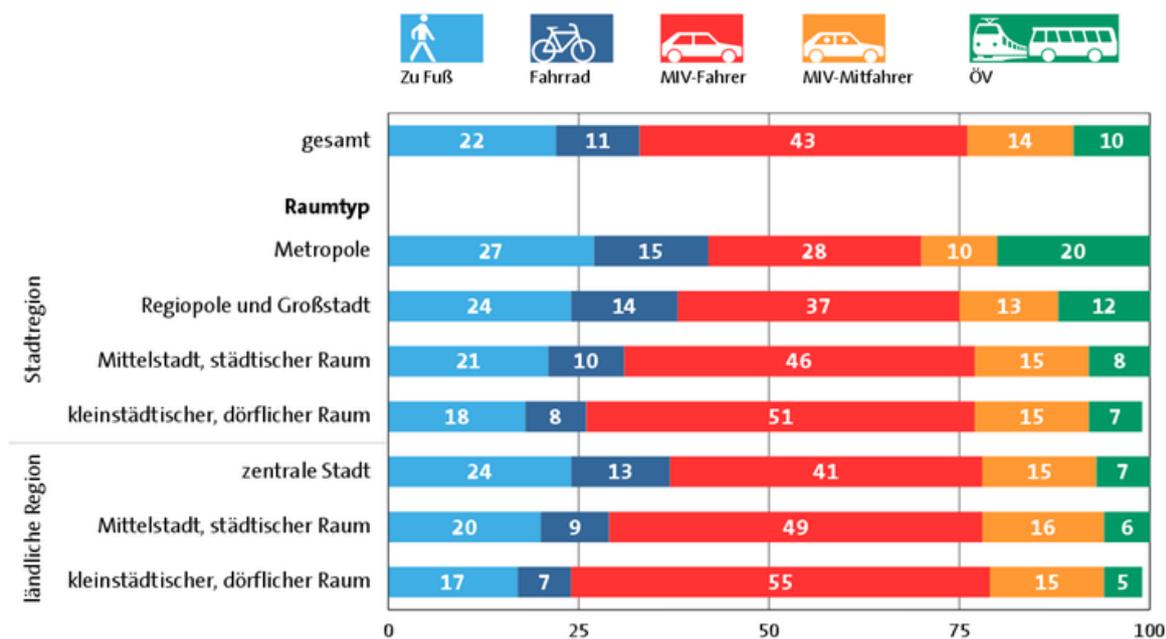


Abbildung 3 Modal Split des Verkehrsaufkommens nach Raumtyp in %; Grafik zeigt das Verkehrsaufkommen mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln in verschiedenen Umgebungen (BMVI / MiD 2017)⁷

⁶<https://suedharzmobil.de/e-harz>

⁷<https://www.deutschlandfunk.de/staedte-fussgaenger-werden-bei-der-verkehrsplanung-100.html>

2.7 Flächennutzung

Aktuelle Situation: Etwa 51 Prozent der Fläche Deutschlands wird landwirtschaftlich genutzt, während 30 Prozent von Wald bedeckt sind. Siedlungs- und Verkehrsflächen beanspruchen mittlerweile mehr als 14 Prozent des Landes, und dieser Anteil wächst weiter – vor allem durch neue Baugebiete an Ortsrändern und den Ausbau von Verkehrswegen. Dies beschleunigt den Verlust von Natur- und Agrarflächen, da ungenutzte Flächen zunehmend versiegelt werden. Gleichzeitig stehen in den Innenstädten und Ortskernen zahlreiche bestehende Infrastrukturen und Bestandsgebäude leer oder sind untergenutzt.

Die Kombination aus der **fortschreitenden Zersiedelung** und dem Leerstand in den Zentren führt zu erheblichen ökologischen und ökonomischen Folgekosten. Zudem schwächen diese Trends die Attraktivität der Ortskerne, die immer mehr an Bedeutung und Vitalität verlieren.

Zukunftsansichten: Für eine zukunftsorientierte Flächennutzung sind nachhaltige Strategien von zentraler Bedeutung. Hierzu gehört insbesondere die Nutzung vorhandener Potenziale, wie die Umnutzung leerstehender Gebäude und die Inanspruchnahme ungenutzter Flächen. Parallel dazu kann die Mehrfachnutzung von Flächen, beispielsweise durch den Einsatz von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen, einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs

leisten. Auch das Entsiegeln brachliegender Gewerbeflächen kann helfen, den Druck auf landwirtschaftliche Flächen, die häufig als Kompensationsflächen genutzt werden, zu verringern.

Zukünftig ist es entscheidend, die Ausweisung neuer Bauflächen zu minimieren und stattdessen verstärkt innerstädtische Potenziale zu mobilisieren. Bestehende Strukturen sollten durch Verdichtung optimal genutzt werden, um den Flächenverbrauch weiter einzudämmen und gleichzeitig die Lebensqualität in den Städten zu verbessern.

Praxisbeispiel: Ein Beispiel für eine erfolgreiche Revitalisierungsmaßnahme ist das **Höll-Areal in der Gemeinde Illingen**⁸ im Saarland. Das seit 2001 leerstehende Fabriksgelände im Ortskern wurde mithilfe eines breit angelegten Bürgerbeteiligungsprozesses wiederbelebt. Dabei entwickelten Bürgerinnen und Bürger in Zusammenarbeit mit der nonconform ideenwerkstatt kreative Nutzungskonzepte, um das 40.000 m² große Areal neu zu gestalten. Ziel war es, die alte Fabrik zu einem attraktiven Zentrum zu transformieren, das Wohnen, Einkaufen und Freizeit vereint.

Solche Projekte zeigen, wie gezielte Maßnahmen nicht nur Leerstand bekämpfen, sondern auch zur Stärkung des Gemeinschaftslebens beitragen.

⁸ <https://www.naturpark-altmuehltal.org/trockenmauer-herrlberg/>

2.8 Fazit

Der zunehmende Leerstand im ländlichen Raum ist das **Ergebnis komplexer, miteinander verknüpfter Faktoren** wie demografischer Wandel, wirtschaftliche Umstrukturierungen, Abwanderung junger Menschen, Zersiedelung sowie dem Rückgang lokaler Versorgungseinrichtungen und landwirtschaftlicher Aktivitäten. Diese Entwicklungen schwächen die Attraktivität der Ortskerne und führen zu einer negativen Spirale aus sinkender Bevölkerungsdichte, Fachkräftemangel und sinkender Lebensqualität.

Ein tiefgreifendes Verständnis dieser Ursachen ist entscheidend, um nicht nur die Symptome, sondern auch die Ursachen des Problems anzugehen. Es ist unerlässlich, innovative Strategien

zu entwickeln, die auf die spezifischen Bedürfnisse der betroffenen Gemeinden eingehen.

Dazu gehören die Förderung von Projekten zur Umnutzung leerstehender Gebäude, die Schaffung attraktiver Lebensbedingungen durch den Ausbau der Infrastruktur und die Stärkung der lokalen Wirtschaft. Nur durch ein ganzheitliches Vorgehen, das ökologische, soziale und wirtschaftliche Aspekte miteinander verknüpft, kann der ländliche Raum langfristig revitalisiert und die Lebensqualität in den Ortskernen gesichert werden. Die Auseinandersetzung mit diesen Herausforderungen bietet die Chance, zukunftsfähige Lösungen zu finden und den Leerstand aktiv zu bekämpfen.

2.9 Von der Ursachenforschung zu den Lösungsansätzen

Nachdem in den vorherigen Abschnitten die allgemeinen Ursachen für Leerstände erörtert wurden, widmen wir uns nun konkreten Fragestellungen:

- Wie können Kommunen und Eigentümer aktiv mit Leerständen umgehen?
- Welche Ansätze stehen zur Verfügung?
- Welche Maßnahmenkombinationen versprechen Erfolg bei der Revitalisierung einzelner Objekte und ganzer Ortskerne?

Um den Leitfaden praxisnah zu gestalten, werden im nächsten Kapitel zunächst die relevanten Handlungsebenen und -felder strukturiert vorgestellt. Daraufhin folgt eine Beschreibung der im Projekt identifizierten Standardfälle – sowohl auf städtebaulicher als auch auf Gebäudeebene. Zu jedem Fall werden passende Maßnahmenkombinationen vorgeschlagen und kurz erläutert. Im

anschließenden Kapitel werden alle Maßnahmen ausführlich dargestellt und durch Best-Practice-Beispiele veranschaulicht. Die Maßnahmen sind nach Handlungsfeldern durchnummeriert (z. B. B1 für die erste bauliche Maßnahme), um die Verbindung zwischen den Maßnahmen der Standardfälle und dem Maßnahmenkatalog klar aufzuzeigen.

In Kapitel 7 wird zudem die Ansprache von Eigentümern als zentrale Maßnahme zur Revitalisierung von Leerständen detailliert behandelt. Abschließend werden die relevanten Förderprogramme für Eigentümer, Käufer und Kommunen in Kurzform vorgestellt, ergänzt durch Verweise auf weiterführende Informationen. Somit bietet der Leitfaden praxisnahe Handlungsempfehlungen, die gezielt angewendet werden können.

3 Übersicht über Handlungsebenen und -felder

3.1 Einleitung

Die im vorherigen Kapitel dargestellten Herausforderungen erfordern eine strategische Herangehensweise, die auf verschiedenen Ebenen und in unterschiedlichen Handlungsfeldern agiert. Um die komplexen Probleme des Leerstands zu bewältigen, reicht es nicht aus, isolierte

Maßnahmen an Einzelobjekten oder Quartieren zu ergreifen oder lediglich Einförderprogramme und Planwerke zu entwickeln. Vielmehr bedarf es einer ganzheitlichen, strategischen Herangehensweise, die alle relevanten Aspekte und Akteure berücksichtigt.

3.2 Handlungsebenen



Gebäudeebene

bauliche Maßnahmen, die den Zustand einzelner Gebäude verbessern

- Technische & finanzielle Lösungen für Eigentümer
- Anpassung von Nutzungen



Städtebauliche Ebene

Übergeordnete Planung, die gesamte Quartiere & Infrastrukturen betreffen

- Langfristige, strategische Entwicklung von Stadtteilen
- Mobilität und Integration öffentlicher Räume in die Stadtentwicklung



Kommunale Ebene

Lokalpolitische und wirtschaftliche Maßnahmen

- Koordination zwischen Investoren, Eigentümern und Verwaltung
- Förderung & Unterstützung durch kommunale Förderprogramme

In diesem Kontext lassen sich **drei zentrale Handlungsebenen** zur Bekämpfung des Leerstands unterscheiden: die Gebäudeebene, die städtebauliche Ebene und die kommunale Ebene. Diese Ebenen sind eng miteinander verknüpft und erfordern verschiedene Ansätze sowie eine enge Abstimmung der Zuständigkeiten.

Auf der Gebäudeebene werden Maßnahmen direkt an den leerstehenden Gebäuden umgesetzt, wie Sanierungen, Modernisierungen oder Umnutzungen, um die bestehende Bausubstanz besser zu nutzen und den Leerstand zu verringern.

Auf der städtebaulichen Ebene geht es um die großflächige Entwicklung von Quartieren und Dörfern, um lebendige und funktionale Strukturen zu erhalten oder zu schaffen. Eine durchdachte städtebauliche Planung trägt wesentlich

dazu bei, Leerstand zu vermeiden und die Attraktivität von Ortskernen zu stärken.

Die kommunale Ebene spielt eine zentrale Rolle bei der Steuerung und Planung der Flächennutzung. Durch Planung, Verwaltungsmaßnahmen und gesetzliche Vorgaben kann die Kommune die Rahmenbedingungen für eine effiziente Nutzung vorhandener Flächen schaffen und somit den Leerstand reduzieren.

Um die drei Handlungsebenen erfolgreich miteinander zu verknüpfen, ist es unerlässlich, eine Kombination aus unterschiedlichen Maßnahmen zur Leerstandsbekämpfung umzusetzen. Diese verschiedenen Maßnahmen müssen in einer integrativen Strategie aufeinander abgestimmt werden, um langfristig eine nachhaltige und erfolgreiche Entwicklung sicherzustellen.

3.3 Handlungsfelder

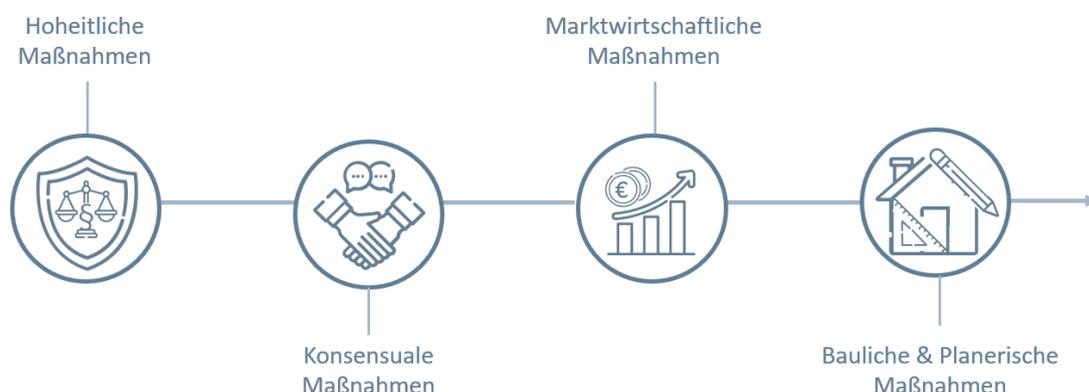
Maßnahmen zur Leerstandsbekämpfung lassen sich in **vier grundlegende Kategorien einteilen**: hoheitliche, konsensuale, marktwirtschaftliche sowie bauliche und planerische Maßnahmen. Jede Kategorie spielt eine entscheidende Rolle und setzt unterschiedliche Akteure und Mittel ein, um auf die Leerstandsproblematik zu reagieren:

- **Hoheitliche Maßnahmen** sind verbindliche staatliche oder kommunale Eingriffe, die durch rechtliche und planerische Vorgaben gesteuert werden, um die städtebauliche Entwicklung zu regulieren und Leerstand zu minimieren. Diese Maßnahmen werden von den zuständigen Behörden umgesetzt und zielen darauf ab, eine effiziente Nutzung von Flächen sicherzustellen und negative Entwicklungen zu unterbinden.
- **Konsensuale Maßnahmen** beruhen auf freiwilliger Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Akteuren, wie Bürgern, Eigentümern und der Verwaltung. Durch Dialog und Kooperation werden gemeinsam Lösungen entwickelt, die flexibel auf lokale Gegebenheiten eingehen und Leerstände durch kreative Ansätze und gemeinsames Handeln bekämpfen.
- **Marktwirtschaftliche Maßnahmen** schaffen finanzielle Anreize und Förderprogramme, um Eigentümer, Investoren und Unternehmen dazu zu bewegen, Leerstände zu beheben.

Diese Maßnahmen wirken auf allen Ebenen und fördern insbesondere die wirtschaftliche Nutzung leerstehender Immobilien durch private Initiativen.

- **Bauliche und planerische Maßnahmen** konzentrieren sich auf konkrete bauliche Veränderungen sowie strategische Planungen, um Leerstände zu beseitigen. Auf der Gebäudeebene gehören dazu Renovierungen und Sanierungen, während auf der städtebaulichen Ebene die Entwicklung neuer Konzepte und die Verbesserung der Infrastruktur im Fokus stehen.

Um die in diesem Kapitel beschriebenen Handlungsebenen und -felder sowie die Anwendung des Maßnahmenkatalogs aus Kapitel 6 zu verdeutlichen, werden im nächsten Kapitel Standardfälle detailliert vorgestellt und die dazu passenden Maßnahmen erörtert. Diese Standardfälle dienen als praxisnahe Beispiele dafür, wie die im Leitfaden aufgeführten Strategien und Maßnahmen in der Realität umgesetzt werden können. Die Fallbeispiele zeigen auf, wie eine gezielte Kombination aus baulichen, planerischen, konsensualen, marktwirtschaftlichen und hoheitlichen Maßnahmen zur Bekämpfung von Leerstand beitragen kann und welche Schlüsselfaktoren für eine erfolgreiche Umsetzung entscheidend sind.



Lösungsansätze und Maßnahmen

Verkehrsberuhigung [B9]



Eine der wichtigsten Maßnahmen zur Reduktion des Durchgangsverkehrs ist die Einführung von **verkehrsberuhigenden Maßnahmen**.

Dies kann durch die Einrichtung von Geschwindigkeitsbegrenzungen, Fahrbahneinengungen, Kreisverkehren oder Bodenschwellen geschehen. Solche Eingriffe zwingen den Verkehr dazu, langsamer zu fahren, und fördern die Sicherheit auf der Hauptstraße. Gleichzeitig senkt dies den Lärmpegel und macht die Straße für Fußgänger und Anwohner sicherer & attraktiver.

Entwicklung eines Mobilitätskonzeptes [B7]



Häufig wird die Hauptstraße auch deshalb stark befahren, weil die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr nicht ausreichend ist.

Hier könnte eine Optimierung des öffentlichen Verkehrsangebots, wie Busverbindungen oder Mitfahrzentralen, die Anzahl der Autos auf den Straßen reduzieren. Eine gut durchdachte Taktung des öffentlichen Nahverkehrs kann das Verkehrsaufkommen mindern und die Straßen entlasten, was nicht nur den Verkehrsfluss verbessert, sondern auch die Lebensqualität der Anwohner steigert.

Aufwertung des Kontextes [B10]



Um die Attraktivität der Hauptstraße zu erhöhen und mehr Menschen zum Verweilen zu bewegen, können **gestalterische Maßnahmen** ergriffen werden.

Die Schaffung von breiten Gehwegen, Sitzgelegenheiten, Bäumen und Grünflächen, sowie die gezielte Begrünung der Straßenränder kann das Erscheinungsbild erheblich verbessern. Solche Maßnahmen erhöhen nicht nur die Aufenthaltsqualität, sondern tragen auch dazu bei, dass sich Anwohner und Besucher wohler fühlen und die Hauptstraße als Ort des sozialen Lebens nutzen.

Förderung von Naherholung [K4]



Ein weiterer Ansatz ist die Schaffung von Naherholungsflächen entlang oder in der Nähe der Hauptstraße.

Solche Flächen, beispielsweise in Form von kleinen Parks, Spielplätzen oder Grünanlagen, können Familien und Spaziergänger anziehen und den Verkehr aus den Dörfern heraus in die umliegende Landschaft lenken. Ergänzend könnte man Parkplätze entlang der Durchfahrtsstraße temporär umnutzen, um zusätzliche Sitzgelegenheiten zu schaffen – etwa durch den Einsatz von Paletten. Dadurch entstehen neue Bereiche für Außengastronomie und Erholung, was die Straße lebendiger gestaltet und die Aufenthaltsqualität erhöht. So würde nicht nur der Verkehrsdruck auf die Hauptstraße verringert, sondern die gesamte Umgebung lebenswerter und einladender werden.

4.2 Einkaufsstraße mit erhöhtem Leerstand

In ländlichen Gemeinden und Kleinstädten sind Einkaufsstraßen oft von Leerstand betroffen. Das ist besonders problematisch, da solche Straßen traditionell das wirtschaftliche und soziale Zentrum eines Ortes darstellen. Sie bieten nicht nur Zugang zu Waren und Dienstleistungen, sondern fungieren auch als Treffpunkt für die lokale Bevölkerung. Wenn viele Geschäfte leer stehen, leidet die Attraktivität der Straße, wodurch weniger Menschen sie besuchen. Die sinkende Kundenfrequenz gefährdet die wirtschaftliche Stabilität der verbleibenden Geschäfte und führt dazu, dass neue Mieter zögern, sich anzusiedeln. Ohne eine ausreichende Laufkundschaft erscheinen die Erfolgsaussichten zu gering, was den Leerstand weiter verstärkt und eine Abwärtsspirale in Gang setzt.

Ein wesentlicher Grund für den Leerstand ist der zunehmende Wettbewerb durch den Online-Handel und Einkaufszentren in nahegelegenen Gewerbegebieten, wodurch die Nachfrage nach

Einzelhandelsflächen in ländlichen Gemeinden zurückgeht. Zudem können hohe Mieten und unflexible Mietbedingungen der Eigentümer ein Problem darstellen. Gerade in wirtschaftlich schwächeren Regionen fällt es kleinen Händlern oft schwer, kostendeckend zu arbeiten, selbst wenn passende Mietflächen verfügbar wären.

Darüber hinaus verstärken strukturelle Probleme die Lage: Eine schwache Kaufkraft, Abwanderung – insbesondere junger Menschen – und das Fehlen attraktiver Anreize für Besucher machen es schwierig, die Einkaufsstraßen zu beleben. Dieses Phänomen betrifft jedoch nicht nur ländliche Regionen, sondern stellt ein gesamtdeutsches Problem dar, das auch Städte vor Herausforderungen stellt. Um mit dem Leerstand umzugehen, sind daher innovative Lösungen gefragt. Es braucht Konzepte, die den öffentlichen Raum so gestalten, dass er Menschen zum Verweilen einlädt und ihn langfristig wiederbeleben.



Abbildung 5 Illustrative Maßnahmen in einer Einkaufsstraße

Lösungsansätze und Maßnahmen

Umnutzung und Umgestaltung von Räumen [B8]



Ein zentraler Ansatz zur Belebung einer von Leerstand betroffenen Einkaufsstraße ist die Einführung einer vielfältigen

Nutzungsdurchmischung. Neben Einzelhandelsgeschäften könnten auch gastronomische Betriebe, Dienstleister oder kulturelle Einrichtungen gezielt in die Straße integriert werden. Um dies zu fördern, könnten Gemeinden Subventionen oder Steuervergünstigungen für Unternehmer bereitstellen, die bereit sind, leerstehende Immobilien in der Straße zu übernehmen.

Pop-up-Stores und temporäre Nutzungen [M7], [M5]



Ein weiteres Modell, um leerstehende Ladengeschäfte kurzfristig zu beleben, ist die Förderung von Pop-up-Stores oder temporären Nutzungen. Diese Konzepte ermöglichen es, die



Ladenflächen flexibel und für begrenzte Zeiträume zu vermieten. Gerade Start-ups, kleinere Einzelhändler oder Künstler könnten von diesen

Zwischennutzungen profitieren, um neue Produkte zu testen oder vorübergehend ihre Dienstleistungen anzubieten.

Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raums [B1]0



Eine attraktive und gut gestaltete Einkaufsstraße zieht Menschen an und schafft Anreize, sich dort länger aufzuhalten.

Deshalb sollten gestalterische Maßnahmen ergriffen werden, um die Aufenthaltsqualität in der Straße zu verbessern. Dazu gehören beispielsweise breitere Gehwege, Sitzgelegenheiten, Beleuchtungskonzepte, Bepflanzungen und die Begrünung von Fassaden oder Straßenrändern. Eine einladende Atmosphäre kann dazu führen, dass mehr Menschen die Straße besuchen, was wiederum den ansässigen Geschäften zugutekommt.

Bioökonomische Regionalentwicklung [B11]



Regelmäßige Veranstaltungen wie Straßenfeste, Märkte oder kulturelle Events können die Einkaufsstraße zusätzlich beleben.

Solche Events locken Besucher an, schaffen eine positive Stimmung und erhöhen die Sichtbarkeit der leerstehenden Geschäfte. Sie bieten eine Gelegenheit, den Leerstand kreativ zu nutzen und etwaige temporäre Nutzungen zu präsentieren.

Eigentümeransprache [K1]



Viele Leerstände in Einkaufsstraßen resultieren daraus, dass Mietpreise nicht an die örtlichen Gegebenheiten angepasst sind

oder Mietverträge unflexibel sind. Hier könnten Gemeinden als Vermittler auftreten, um Gespräche mit den Eigentümern anzustoßen. Ziel könnte es sein, Mieten vorübergehend zu senken oder flexible Mietbedingungen anzubieten, die neuen, aufstrebenden Unternehmen oder Zwischenmietern entgegenkommen.

4.3 Verteilter Leerstand

In vielen ländlichen Dörfern gibt es verstreuten Leerstand, bei dem mehrere Gebäude ungenutzt bleiben, obwohl sie sich in gutem äußerlichem baulichem Zustand befinden. Auf den ersten Blick scheinen diese Immobilien unabhängig voneinander leer zu stehen, ohne dass ein offensichtlicher gemeinsamer Grund erkennbar ist. Diese Art von Leerstand stellt eine besondere Herausforderung dar, da sie nicht nur auf bauliche Mängel oder ein zentrales Problem wie in den letzten Standardfällen zurückzuführen ist.

Ein wesentlicher Faktor könnte eine fehlende Nachfrage sein. Selbst bei guter Substanz der Gebäude gibt es möglicherweise zu wenig Bedarf an Wohn- oder Gewerberaum in der Region. Dies kann auf strukturelle Probleme wie Abwanderung, fehlende Arbeitsplätze oder unzureichende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und

Einkaufsmöglichkeiten zurückzuführen sein. Ein weiteres Problem können die Eigentümer selbst darstellen: Oftmals gehören die Gebäude Privatpersonen, die nicht über die Zeit, Ressourcen oder das Interesse verfügen, ihre Immobilien zu vermarkten oder instand zu halten.

Zusätzlich können rechtliche und organisatorische Hürden den Leerstand verschärfen, etwa Erbgemeinschaften, unklare Eigentumsverhältnisse oder mangelndes Wissen über Vermarktungsmöglichkeiten. In manchen Fällen fehlt den Eigentümern auch die notwendige Unterstützung oder Beratung, um ihre Gebäude wieder nutzbar zu machen oder zu verkaufen. Daher ist es entscheidend, aktiv auf die Eigentümer zuzugehen und ihnen konkrete Lösungen sowie Hilfsangebote anzubieten.



Abbildung 6 Illustrative Maßnahmen in einem Ort mit verteiltem Leerstand

Lösungsansätze und Maßnahmen

Eigentümeransprache und -beratung [K1]



Ein zentraler Ansatz zur Lösung des Problems des verteilten Leerstands ist die direkte Ansprache der Eigentümer. Hierbei kann die Gemeinde eine aktive Rolle spielen, indem sie Eigentümer von Leerständen identifiziert und gezielt kontaktiert. Diese Ansprache sollte auf individuellen Gesprächen basieren, bei denen konkrete Fragen zur Situation des Eigentums geklärt werden: Gibt es rechtliche Hindernisse? Besteht ein Interesse am Verkauf oder an einer Vermietung? Hier könnten auch spezielle Beratungsangebote der Kommune oder externer Fachleute hilfreich sein, um Eigentümer über mögliche Nutzungen oder Verkaufsstrategien zu informieren (vgl. Kapitel 7).

Anreize für Eigentümer [M3]

Ein weiterer Schritt wäre die Schaffung von Anreizen für Eigentümer, ihre leerstehenden Gebäude wieder nutzbar zu machen. Solche Anreize könnten in Form von finanziellen Förderungen, Steuervergünstigungen oder Prämien zur Wiederverwendung des Leerstands gewährt werden. Diese Prämien könnten sowohl für den Verkauf, die Vermietung als auch für die Sanierung von Gebäuden zur Verfügung gestellt werden, um die wirtschaftliche Belastung der



Eigentümer zu senken und gleichzeitig den lokalen Immobilienmarkt zu beleben.

Zwischennutzung fördern [M5]



Für Eigentümer, die kurzfristig keine langfristige Nutzung anstreben, könnte die Förderung von Zwischennutzungen eine Lösung sein. Dies bedeutet, dass leerstehende Gebäude vorübergehend für kulturelle, soziale oder wirtschaftliche Zwecke genutzt werden, bis eine endgültige Entscheidung über die zukünftige Nutzung getroffen ist. Solche Zwischennutzungen können nicht nur das Dorf beleben, sondern auch das Interesse potenzieller Käufer oder Mieter wecken, indem sie zeigen, welches Potenzial in den Gebäuden steckt.

Förderung regionaler Netzwerke [B2], [M4]



Um den Austausch zwischen den Eigentümern und potenziellen Nutzern zu erleichtern, könnte die Einrichtung eines regionalen Immobilien-Netzwerks von Vorteil sein. Dieses Netzwerk könnte als Plattform für Immobilienbesitzer dienen, um ihre leerstehenden Gebäude öffentlich zu präsentieren und direkt mit Interessenten in Kontakt zu treten. Zudem könnte das Netzwerk Beratung und Unterstützung in rechtlichen oder baulichen Fragen anbieten und so den Zugang zum Markt erleichtern.

4.4 Konzentrierter Leerstand

In ländlichen Regionen Deutschlands ist ein Phänomen zu beobachten, das als konzentrierter Leerstand bezeichnet wird. Dabei stehen in bestimmten Ortsteilen oder sogar auf einzelnen Straßen besonders viele Gebäude leer, während in der Umgebung eine geringere Leerstandsquote herrscht. Die Ursachen für diesen speziellen Leerstand sind häufig nicht die Gebäude selbst, sondern vielmehr die Umgebungsbedingungen. Faktoren wie eine unattraktive Umgebung, Lärm von nahegelegenen Straßen oder eine schlechte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel können dazu führen, dass potenzielle Mieter oder Käufer abgeschreckt werden.

Die Herausforderungen im Umgang mit konzentriertem Leerstand sind vielschichtig. Oftmals verstärkt sich die Problematik durch demografische Veränderungen, wie Abwanderung junger Familien und die Überalterung der Bevölkerung.

Diese Entwicklungen führen zu einem Rückgang der Nachfrage nach Wohnraum in diesen Gebieten. Zudem können rechtliche und organisatorische Hürden, wie unklare Eigentumsverhältnisse oder fehlende finanzielle Mittel zur Renovierung, die Situation weiter verschärfen.

Um dem konzentrierten Leerstand entgegenzuwirken, sind gezielte Lösungsansätze erforderlich. Kommunen sollten aktiv auf Eigentümer zugehen und Hilfsangebote bereitstellen, um die Attraktivität der betroffenen Gebiete zu erhöhen. Dazu gehören Maßnahmen wie die Verbesserung der Infrastruktur, die Förderung von Modernisierungsprojekten und die Schaffung von Anreizen für Zuzug und Ansiedlung neuer Bewohner. Nur durch ein gemeinsames Engagement kann der negative Trend des konzentrierten Leerstands in ländlichen Regionen erfolgreich bekämpft werden.



Abbildung 7 Illustrative Darstellung von konzentriertem Leerstand

Lösungsansätze und Maßnahmen

Gemeinsame Beteiligung [K1], [K3]



Durch direkte Kommunikation mit Eigentümerinnen lassen sich **Hindernisse wie Unsicherheiten oder finanzielle Bedenken abbauen**, was die Wiederbelebung leerstehender Immobilien fördert. Gleichzeitig bringt die Beteiligung der Bürger kreative Ideen für sinnvolle Nachnutzungen ein, die den lokalen Bedarf widerspiegeln. Diese kombinierte Strategie schafft Transparenz, stärkt das Gemeinschaftsgefühl und erhöht die Chance auf langfristige, nachhaltige Lösungen. Die aktive Einbindung aller Beteiligten bietet zudem die Möglichkeit, Projekte mit lokalem Rückhalt und gemeinschaftlicher Identifikation umzusetzen.

Altbausanierung fördern statt Neubau [M3]



Um leerstehende Gebäude wieder zu beleben, könnten **gezielte Anreize für Eigentümer** geschaffen werden. Förderprogramme, finanzielle Zuschüsse oder Prämien für die Sanierung würden die Kosten senken und die Attraktivität erhöhen, Immobilien wieder nutzbar zu machen. Diese Maßnahmen entlasten die Eigentümer finanziell und tragen gleichzeitig dazu bei, den Leerstand sinnvoll zu nutzen und die lokale Wirtschaft zu stärken. So entsteht eine Win-Win-Situation, die sowohl die individuelle Belastung reduziert als auch das Stadtbild und die Gemeinschaft bereichert.

Umnutzung & -gestaltung von Räumen [B8], [M5]



Die Umgestaltung und Umnutzung von leerstehenden Gebäuden bietet eine **effektive Möglichkeit**, den aktuellen Leerstand zu füllen und das **Stadtbild aufzuwerten**. Gebäude, die sich nicht mehr für Wohnzwecke eignen oder an Standorten liegen, die für Wohnen weniger attraktiv sind, können anderweitig genutzt werden – etwa als Gewerberäume, Kulturzentren oder öffentliche Einrichtungen. Dadurch bleiben die Gebäude aktiv im Stadtleben integriert, anstatt in eine Abwärtsspirale zu geraten, und schaffen wertvolle neue Anziehungspunkte für die Umgebung.

Aufwertung des Kontextes [B10]

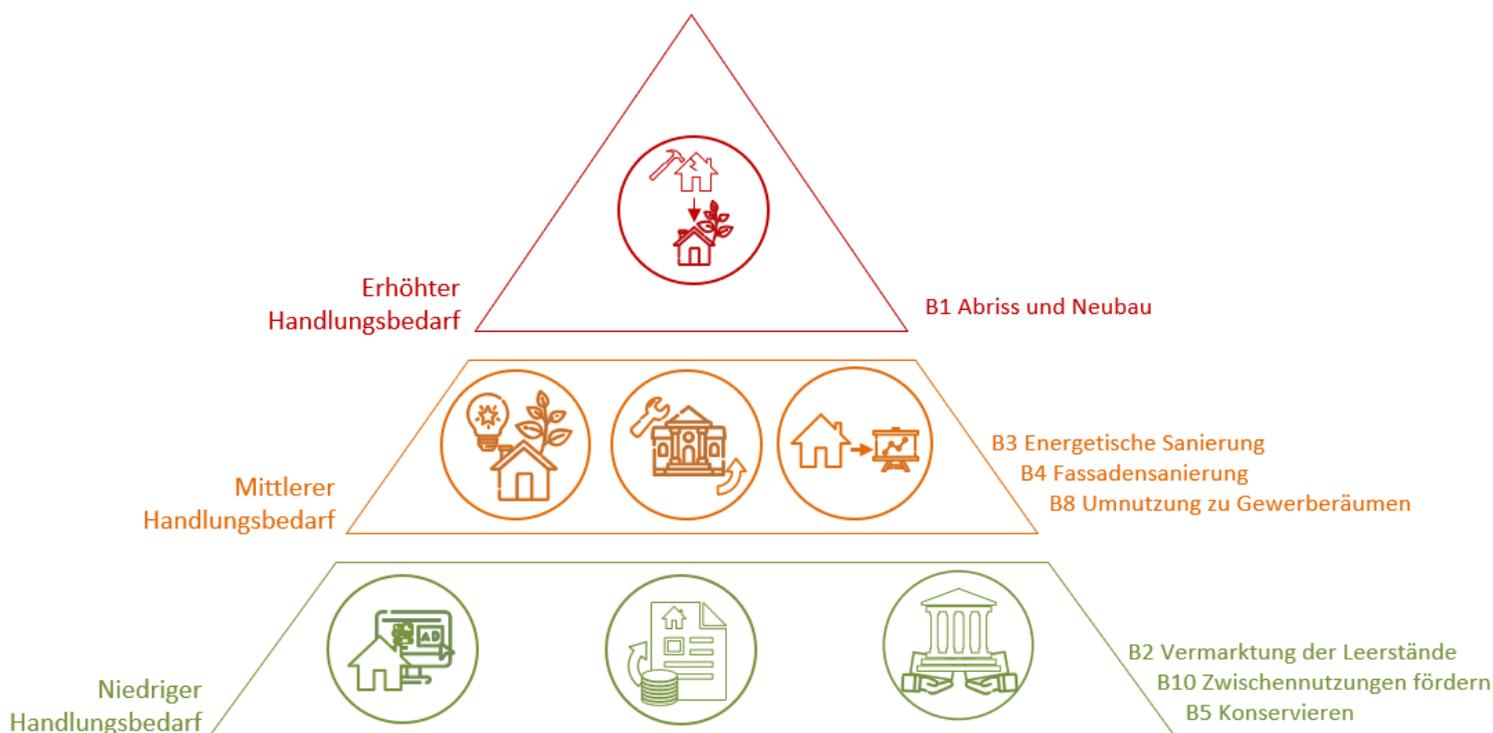


Um eine Straße mit konzentriertem Leerstand attraktiver zu gestalten und zum Verweilen einzuladen, bieten sich **gezielte Maßnahmen** an. Breitere Gehwege, Sitzgelegenheiten sowie Bäume und kleine **Grünflächen** schaffen ein angenehmes Ambiente. Eine **Verkehrsberuhigung** kann zusätzlich die Aufenthaltsqualität steigern, indem der Straßenraum sicherer und zugänglicher wird. Diese Aufwertungen machen die Straße als sozialen Treffpunkt lebendiger und erhöhen die Attraktivität leerstehender Gebäude für neue Nutzungen.

5 Standardfälle auf Gebäudeebene

Beim Leerstandsmanagement im ländlichen Raum lassen sich verschiedene Standardfälle auf Gebäudeebene identifizieren, die sich anhand des Handlungsbedarfs sowie der spezifischen Merkmale der betroffenen Gebäude unterscheiden. Diese Standardfälle umfassen unterschiedliche Gebäudetypen, die jeweils individuelle Herausforderungen und Anforderungen mit sich bringen. Je nach Zustand, Nutzungspotenzial und anderen charakteristischen Merkmalen eines Objekts ist es notwendig, angepasste Maßnahmen zu ergreifen, um den Leerstand effektiv zu

bekämpfen und die Gebäude wieder sinnvoll zu nutzen. In diesem Kapitel bieten wir eine detaillierte Übersicht über die verschiedenen Standardfälle, um die typischen Merkmale und den jeweiligen Handlungsbedarf zu verdeutlichen. Ziel ist es, eine praxisnahe Orientierungshilfe bereitzustellen, mit der Akteure vor Ort die Situation besser einschätzen können. So soll es möglich werden, leerstehende Gebäude korrekt einzuordnen und passende Maßnahmen gezielt einzusetzen, um die Leerstandsproblematik im ländlichen Raum nachhaltig anzugehen.



5.1 Standardfälle nach Handlungsbedarf

Je nach Handlungsbedarf können leerstehende Gebäude differenziert betrachtet werden. Man unterscheidet zwischen baufälligen Leerständen mit hohem Handlungsbedarf, sanierungsbedürftigen Leerständen mit moderatem Handlungsbedarf und vermarktbaren Leerständen mit

geringem Handlungsbedarf. Für die unterschiedlichen Leerstandstypen auf den jeweiligen Handlungsbedarfsebenen müssen gezielte Maßnahmen ergriffen werden, die spezifisch auf die jeweilige Leerstandsproblematik eingehen.

5.1.1 Hoher Handlungsbedarf bei Leerstand

Gebäude mit hohem Handlungsbedarf zeichnen sich durch starke Baufälligkeit und eine stark beeinträchtigte Bausubstanz aus. Diese Immobilien stehen oft seit Jahren leer und weisen erhebliche Schäden auf, die eine wirtschaftliche Sanierung unwahrscheinlich oder unmöglich machen.

Solche vernachlässigten Gebäude beeinträchtigen das Ortsbild und mindern die Attraktivität des gesamten Umfelds. Dadurch entsteht leicht der Eindruck von Verwahrlosung und Verfall, was den Wert benachbarter Immobilien und Grundstücke negativ beeinflussen kann. Infolgedessen werden potenzielle Investoren, Mieter oder

Käufer abgeschreckt. Der schlechte Zustand einzelner Gebäude kann so eine „Leerstandsspirale“ auslösen, bei der auch benachbarte Immobilien zunehmend ungenutzt bleiben, wodurch sich der Handlungsbedarf weiter erhöht.

Typische Beispiele sind verlassene Altbauten, stillgelegte Industriegebäude oder heruntergekommene Wohnblöcke, die aufgrund fehlender Instandhaltung nicht mehr den aktuellen Bau- und Wohnstandards entsprechen. Zudem bergen solche Gebäude oft Gefahren – sei es durch bauliche Instabilität, fehlende Sicherheitsvorkehrungen oder Brandrisiken.

Maßnahmen bei hohem Handlungsbedarf

Abriss und Neubau B1



Durch den gezielten Abriss solcher Gebäude und den Neubau moderner Strukturen können sowohl städtebauliche Gegebenheiten als auch das Gesamtbild des Viertels erheblich aufgewertet werden. Der kontrollierte Rückbau der alten Bauten ist ein wichtiger erster Schritt, um Platz für moderne, funktionale und ästhetisch ansprechende

Neubauten zu schaffen, die den aktuellen Anforderungen an Energieeffizienz, Wohnqualität und Nachhaltigkeit entsprechen.

Das Ziel dieser Maßnahme ist es, nicht nur die Funktionalität und Optik der Gebäude selbst zu verbessern, sondern auch den Wert der Immobilien zu steigern und zur langfristigen Aufwertung des gesamten Stadtteils beizutragen.



Abbildung 8 Baufälliges Haus weicht einem Neubau - Nürtingen - Nürtinger Zeitung

Handlungsmöglichkeiten auf kommunaler Ebene

Bei baufälligem Leerstand besteht ein dringender Handlungsbedarf, da diese Gebäude oft eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit darstellen. Hier kann die Gemeinde auf rechtliche Maßnahmen und gezielte Anreize setzen:

Zwangsabriss und Sanierungsaufgaben durch die Kommune [H1]:

Die Kommune kann Sanierungs- oder Abrissverfügungen erlassen, wenn eine Gefahr für die Öffentlichkeit besteht. Dabei handelt es sich um gesetzliche Vorgaben, die den Eigentümer zwingen, das Gebäude entweder zu sichern oder abzureißen. Andernfalls kann die Gemeinde im Extremfall selbst tätig werden und die Kosten dem Eigentümer in Rechnung stellen.

Anreize durch Förderprogramme[M2]:



Es können finanzielle Förderungen für den Abriss (M1) angeboten werden. In solchen Fällen ist es oft

sinnvoll, gezielte Förderprogramme bereitzustellen, um die Eigentümer zum Handeln zu motivieren. Die Gemeinde kann den Eigentümern hierbei beratend zur Seite stehen, indem sie beispielsweise über Fördermittel und rechtliche Möglichkeiten informiert.

Vorkaufsrecht durchsetzen [H2]:



Durch die Durchsetzung eines Vorkaufsrechts kann die Kommune aktiv gegen ungenutzte und verwahrloste Immobilien vorgehen.

Mithilfe des Wohnungsaufsichtsgesetzes kann ein Abriss oder eine Sanierung angeordnet werden, wenn eine Immobilie die städtebauliche Entwicklung behindert. Diese Maßnahme zielt darauf ab, spekulativen Leerstand zu verhindern und den städtischen Einfluss auf Immobilien zu stärken, um wichtige Entwicklungsziele zu fördern.

5.1.2 Moderater Handlungsbedarf bei Leerstand

Gebäude mit moderatem Handlungsbedarf befinden sich oft in einem Zustand, der zwar nicht stark baufällig ist, aber dennoch erhebliche Mängel aufweist, die eine Renovierung oder Sanierung erforderlich machen. Diese Immobilien sind sanierungsbedürftig und erfordern Maßnahmen, um ihre Bausubstanz zu sichern und ihre

Nutzungsmöglichkeiten zu verbessern. Der Handlungsbedarf kann sowohl energetische Sanierungen als auch gezielte Fassadeninstandsetzungen umfassen. Die Art der Maßnahmen richtet sich nach der geplanten Nutzung sowie dem städtebaulichen Kontext.

Maßnahmen bei moderatem Handlungsbedarf

Energetische Sanierung B3 & Fassadensanierung B4



Gebäude mit moderatem Handlungsbedarf verfügen oft noch über eine solide Grundstruktur, erfordern jedoch Renovierungsarbeiten, um heutigen Standards zu entsprechen. Dazu zählen insbesondere energetische Sanierungen, die die Energieeffizienz steigern und Betriebskosten senken.



Häufig sind auch Maßnahmen zur Fassadenerneuerung erforderlich, um das äußere Erscheinungsbild zu verbessern und die Attraktivität der Immobilie zu erhöhen.

Umnutzung und Umgestaltung von Räumen B8



Häufig geht ein moderater Handlungsbedarf mit der Notwendigkeit einher, leerstehende Gebäude umzunutzen, um sie wieder wirtschaftlich

nutzen zu können. Im Zuge dieser Umnutzung müssen die Objekte oft baulich an die neuen Anforderungen angepasst werden. So kann beispielsweise die Umwandlung von Wohngebäuden in Büros oder Gewerberäume eine sinnvolle Lösung sein, die zusätzliche Vorteile bietet – etwa eine effizientere Flächennutzung und neue Arbeitsplätze. Eine sorgfältige Planung und Prüfung der Möglichkeiten sind dabei entscheidend, um sicherzustellen, dass die Umnutzung sowohl den städtebaulichen Anforderungen entspricht als auch wirtschaftlich tragfähig ist.



Abbildung 9 Zwangsversteigerung Einfamilienhaus in 04539 Groitzsch mit 112m² kaufen | Sparkassen-Immobilien

Handlungsmöglichkeiten auf kommunaler Ebene

Gebäude in sanierungsbedürftigem Zustand weisen sichtbare Abnutzungen oder altersbedingte Mängel auf, die ohne baldige Instandsetzung zu einer Verschlechterung führen. Hier bieten sich vor allem Anreize zur Zusammenarbeit und Unterstützung bei der Sanierung an:

Beratung und Kooperation [K1], [K3]:



Oftmals scheuen sich Eigentümer aufgrund mangelnder finanzieller Mittel oder fehlender Kenntnisse vor einer Sanierung.

Die Gemeinde kann hier durch Eigentümeransprache (K1) beratend tätig werden. So könnten die möglichen Kosten und Möglichkeiten einer Sanierung transparent dargestellt und Unterstützung angeboten werden. Zusätzlich könnten Informationsveranstaltungen oder Workshops organisiert werden, um Eigentümern die relevanten Förderprogramme und Finanzierungsoptionen näherzubringen.

Förderprogramme und Steuererleichterungen [M3]:



Anreize können in Form von Zuschüssen oder steuerlichen Erleichterungen gegeben werden.

Diese finanziellen Anreize durch beispielsweise Sanierungsprämien (M2), können Eigentümer ermutigen, die Sanierung in Angriff zu nehmen. Es können zudem auch Kredite zu vergünstigten Konditionen angeboten werden, die speziell für die Sanierung leerstehender Gebäude vorgesehen sind.

Kooperationsprojekte [M2], [M5]:



Eine weitere Möglichkeit besteht darin, das Gebäude in Zusammenarbeit mit lokalen Investoren oder Entwicklern zu sanieren, wobei der Eigentümer aktiv eingebunden wird. Dies kann in Form von Public-Private Partnerships geschehen, bei denen die Gemeinde die Investitionen begleitet und unterstützt.

5.1.3 Niedriger Handlungsbedarf bei Leerstand

Bei Gebäuden mit niedrigem Handlungsbedarf handelt es sich um Immobilien, die sich in einem durchschnittlichen oder guten baulichen Zustand befinden und häufig nur temporär leer stehen. Diese Gebäude weisen in der Regel keine schwerwiegenden baulichen Mängel auf, sondern

stehen oft aufgrund mangelnder Vermarktung oder kurzfristiger Leerstandphasen leer. Die Herausforderung liegt hierbei weniger in der baulichen Substanz als in der effektiven Vermittlung zwischen Eigentümern und potenziellen Nutzern.

Maßnahmen bei niedrigem Handlungsbedarf:

Vermarktung der Leerstände B2



Ein Schwerpunkt liegt darauf, diese Gebäude aktiv zu vermarkten und passende Mieter oder Käufer zu finden. Die Vermarktung kann über verschiedene Plattformen erfolgen, z. B. auch durch eine kommunale Leerstandsbörse, in der sowohl Wohn- als auch Gewerbeimmobilien zentral erfasst und angeboten werden. So werden potenzielle Nutzer schnell auf die leerstehenden Immobilien aufmerksam.

Flächen werden hierbei für kreative, kulturelle, soziale oder wirtschaftliche Zwecke genutzt. Diese Zwischennutzungen schaffen nicht nur neuen Raum für innovative Projekte, sondern verbessern auch die Aufenthaltsqualität der Stadtteile.

Zwischennutzungen fördern M5



Die Förderung von Zwischennutzungen bietet eine kurzfristige, aber wirkungsvolle Lösung, um Leerstände temporär zu aktivieren. Leerstehende Gebäude oder brachliegende

Konservieren B5



Besonders in Gebieten mit geringerem Handlungsbedarf ist es wichtig, identitätsstiftende Elemente der Stadt zu schützen. Dies umfasst den Erhalt von historischen Fassaden, Denkmälern und Stadtvierteln, die zur städtischen Identität beitragen. Die Konservierung dieser Gebäude verhindert nicht nur ihren Verfall, sondern fördert auch das kulturelle Erbe.



Abbildung 10 Ferienhaus Birkenhof | <https://mein-monteurzimmer.de/1397/monteurzimmer/lustadt-ferienhaus-birkenhof>

Handlungsmöglichkeiten auf kommunaler Ebene

Bei Gebäuden, die weder baufällig noch dringend sanierungsbedürftig sind, aber dennoch über einen längeren Zeitraum leer stehen, liegt der Fokus darauf, den **Eigentümer zu motivieren**, das Objekt wieder einer Nutzung zuzuführen. Auch wenn diese Gebäude äußerlich oft noch in einem ordentlichen Zustand erscheinen, können sie mit der Zeit das Ortsbild beeinträchtigen und den Eindruck von Stillstand oder beginnendem Verfall vermitteln.

Solche leerstehenden Immobilien stellen für die Kommune eine besondere Herausforderung dar, da die Dringlichkeit nicht auf baulichen Mängeln basiert, sondern auf der ungenutzten Ressource, die das Gebäude darstellt. Durch den anhaltenden Leerstand wird Potenzial verschwendet – sei es in Form von Wohnraum, Gewerbeflächen oder sozialen Einrichtungen. Deshalb ist es wichtig, bereits frühzeitig zu handeln, um eine Negativentwicklung zu verhindern, bevor Leerstand zum sichtbaren Problem wird und das Umfeld belastet.

Nutzungskonzepte und Zwischennutzungen fördern [M5]:



Die Gemeinde kann gemeinsam mit dem Eigentümer **alternative Nutzungskonzepte** entwickeln. Beispielsweise können leerstehende Immobilien vorübergehend für soziale, kulturelle oder wirtschaftliche Projekte genutzt

werden. Zwischennutzungen bieten eine Chance, das Gebäude ohne große Investitionen vorübergehend zu beleben.

Gezielte Vermarktungshilfen [M4]:



Wenn ein Gebäude leer steht, weil es nicht erfolgreich vermarktet wird, kann die Gemeinde Unterstützung bieten, indem sie das Objekt in lokale und überregionale Vermarktungsplattformen aufnimmt. Die Gemeinde könnte dabei helfen, potenzielle Investoren oder Mieter zu finden, die das Gebäude langfristig nutzen wollen.

Kommunale Anmietung [M6]:



Anstatt einen Eigentümer allein durch die Aussicht auf Pacht oder Verkauf zu überzeugen, kann die Gemeinde die temporäre Anmietung des Gebäudes als Maßnahme nutzen. Dabei wird die Immobilie zeitweise für kreative Zwischennutzungen bereitgestellt, wie kulturelle Veranstaltungen oder temporäre Einzelhandelsprojekte. Dies reduziert Leerstand und steigert die Attraktivität der Umgebung, während gleichzeitig dem Eigentümer eine wirtschaftlich vorteilhafte Lösung ohne dauerhaften Verkauf geboten wird.

5.2 Standardfälle nach Gebäudetyp

5.2.1 Leerstand von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden/Scheunen

In vielen Dörfern ist eine hohe Anzahl leerstehender landwirtschaftlich genutzter Gebäude und Scheunen zu beobachten. Dies ist eine Folge des Rückgangs der landwirtschaftlichen Nutzung und der Selbstversorgung in diesen Regionen. Oftmals stehen diese Gebäude leer, weil die Eigentümer keine Kapazitäten, Zeit oder finanziellen

Mittel haben, sie anderweitig zu nutzen oder zu pflegen. Die Herausforderung besteht darin, geeignete Lösungen zu finden, die den Verfall dieser Gebäude verhindern und sie sinnvoll in die Dorfgemeinschaft oder die lokale Wirtschaft reintegrieren.

Mögliche Lösungsansätze:

Umnutzung für kulturelle und soziale Zwecke:



Diese leerstehenden Scheunen können für kulturelle Veranstaltungen, Gemeinschaftstreffen oder Dorffeste genutzt werden. Die Gemeinde könnte bei-

spielsweise temporäre Projekte wie Kunstausstellungen, Lesungen oder sogar Märkte initiieren, um die Gebäude wieder mit Leben zu füllen. Durch Fördermittel oder Kooperationen mit regionalen Initiativen können solche Projekte langfristig etabliert werden. → Zwischennutzungen fördern (M5)

Umwandlung in Wohnraum oder Gewerbeflächen:



Ein struktureller Umbau zu Wohn- oder Gewerbeflächen kann ebenfalls eine langfristige Nutzung sicherstellen. Besonders attraktiv ist dies für Men-

schen oder Unternehmen, die eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten suchen oder Start-ups, die einen Standort in einer ländlichen, naturnahen Umgebung suchen. Hierbei können Förderprogramme zur ländlichen Entwicklung oder

bauliche Unterstützung durch die Gemeinde entscheidend sein. → Umnutzung und Umgestaltung von Räumen (B8) & Unterstützung Existenzgründer (M9).

Förderprogramme und finanzielle Unterstützung:



Um die Eigentümer zu unterstützen, können die Kommunen auf Förderprogramme hinweisen, die den Umbau oder die Sanierung solcher Gebäude

finanziell entlasten. Durch staatliche oder EU-Fördermittel, die ländliche Regionen unterstützen, können Eigentümer leichter Investitionen tätigen, die den Leerstand reduzieren.



Abbildung 11 Sanierung Scheune in Walldürn-Altheim | wolfram archi-

5.2.2 Leerstand von Einzelhandelsflächen

Kleine Läden, die früher eine wichtige Rolle in der lokalen Versorgung spielten, stehen zunehmend leer und verfallen. Dies wirkt sich negativ auf die Infrastruktur der Dörfer aus und mindert sowohl die Lebensqualität als auch den sozialen Zusammenhalt. Der Leerstand verstärkt einen Kreislauf, in dem immer weniger Menschen in die Dörfer

ziehen oder dortbleiben, was den Leerstand weiter verschärft. Dieser Trend lässt sich auf verschiedene Faktoren zurückführen. Zum einen hat sich das Mobilitätsverhalten geändert: Viele Bewohner nutzen das Auto, um in größere Städte oder Einkaufszentren zu fahren, wodurch die Nachfrage nach lokalen Geschäften sinkt.

Mögliche Lösungsansätze:

Multifunktionale Nutzung von Ladenflächen:



Eine Möglichkeit zur Reduzierung des Ladenleerstands besteht darin, diese Flächen multifunktional zu nutzen. Diese könnten sowohl als Verkaufsräume als auch als Treffpunkte für die Dorfgemeinschaft dienen. Beispielsweise könnten Gemeinschaftsläden eingerichtet werden, die regionale Produkte verkaufen und gleichzeitig als Café oder Veranstaltungsort fungieren. → Zwischennutzungen fördern (M5).

Temporäre Nutzungen und Pop-up-Stores:



Ladenleerstände könnten durch temporäre Nutzungen, wie Pop-up-Stores oder mobile Verkaufseinheiten, überbrückt werden. Diese temporären Geschäfte könnten saisonale Produkte

anbieten oder kurzfristige Veranstaltungen durchführen, um den Leerstand zu verringern und das Dorfzentrum zu beleben. Diese Form der Nutzung kann besonders für Start-ups oder junge Unternehmen attraktiv sein, die flexible und kostengünstige Lösungen suchen. → Pop Up Stores fördern (M7).

Unterstützung von Gründern und jungen Unternehmen:



Gezielte Förderprogramme für junge Unternehmer oder Existenzgründer könnten dazu beitragen, Ladenflächen wieder zu nutzen. Gemeinden könnten finanzielle Anreize, wie niedrige Mieten oder Steuervergünstigungen, anbieten, um innovative Unternehmen zu ermutigen, ihre Ideen in den leerstehenden Räumlichkeiten umzusetzen. → Unterstützung Existenzgründer (M9).



Abbildung 12 Ein Ladenleerstand am Hauptkanal in Papenburg wird behoben | noz.de

5.2.3 Leerstand historischer / ortsbildprägender Gebäude

Historische Gebäude und Denkmäler stehen oft leer, wenn sie nicht mehr ihrem ursprünglichen Zweck dienen oder keine neuen Nutzungsmöglichkeiten gefunden werden. Ein häufiger Grund für den Leerstand ist, dass Renovierungen, die den Bestand in seiner originalen Form erhalten, sehr kostspielig sind. Weitere Ursachen sind Nutzungsänderungen, strukturelle Mängel,

wirtschaftliche Herausforderungen sowie das Fehlen tragfähiger Konzepte für eine neue Nutzung. Damit aber die Potenziale dieser Gebäude ausgeschöpft werden können, sind Nutzungskonzepte erforderlich, die sowohl den historischen Wert respektieren als auch praktikable und zukunftsfähige Anwendungen ermöglichen.

Mögliche Lösungsansätze:

Gemeinschaftliche Nutzung und Co-Working-Spaces:



Historische Gebäude könnten als multifunktionale Gemeinschaftszentren genutzt werden. Sie könnten Räume für Vereine, Workshops oder Co-Working-Spaces bieten. Diese Nutzung könnte die soziale Interaktion im Dorf fördern und die Gebäude wieder mit Leben füllen. → Umnutzung und Umgestaltung von Räumen (B8).

Historische Gebäude bieten ein großes Potenzial, den Tourismus zu fördern. Sie könnten Teil regionaler Tourismusstrategien sein, die das kulturelle

Tourismus und Regionale Vermarktung:



Historische Gebäude bieten ein großes Potenzial, den Tourismus zu fördern. Sie könnten Teil regionaler Tourismusstrategien sein, die das kulturelle

Erbe des Dorfes hervorheben. Dazu könnte auch die Vermarktung als Event-Location oder Unterkunft (z. B. für Ferienwohnungen) gehören. → Bioökonomische Regionalentwicklung (B11).

Kulturelle und soziale Nutzung fördern:



Eine Lösung gegen den Leerstand ist die Umnutzung historischer Gebäude für kulturelle und soziale Zwecke. Diese Gebäude könnten als Museen, Kunstgalerien, Theater oder Veranstaltungsorte für lokale Feste und Märkte dienen. Dies stärkt nicht nur das kulturelle Leben im Dorf, sondern zieht auch Touristen und Besucher an, was das wirtschaftliche Potenzial erhöht. → Zwischenutzungen fördern (M 5).

Historische Gebäude bieten ein großes Potenzial, den Tourismus zu fördern. Sie könnten Teil regionaler Tourismusstrategien sein, die das kulturelle



Abbildung 13 Denkmalgeschütztes Gebäude am Marktplatz wird saniert | mainpost.de

6 Maßnahmen

6.1 Einleitung

Nachdem in den vorherigen Kapiteln die Standardfälle vorgestellt und die dazu passenden Maßnahmen jeweils kurz beschrieben wurden, folgt nun in diesem Maßnahmenkatalog eine detaillierte Darstellung aller Maßnahmen, strukturiert nach den jeweiligen Handlungsfeldern. Zunächst wird eine Übersicht aller Handlungsfelder

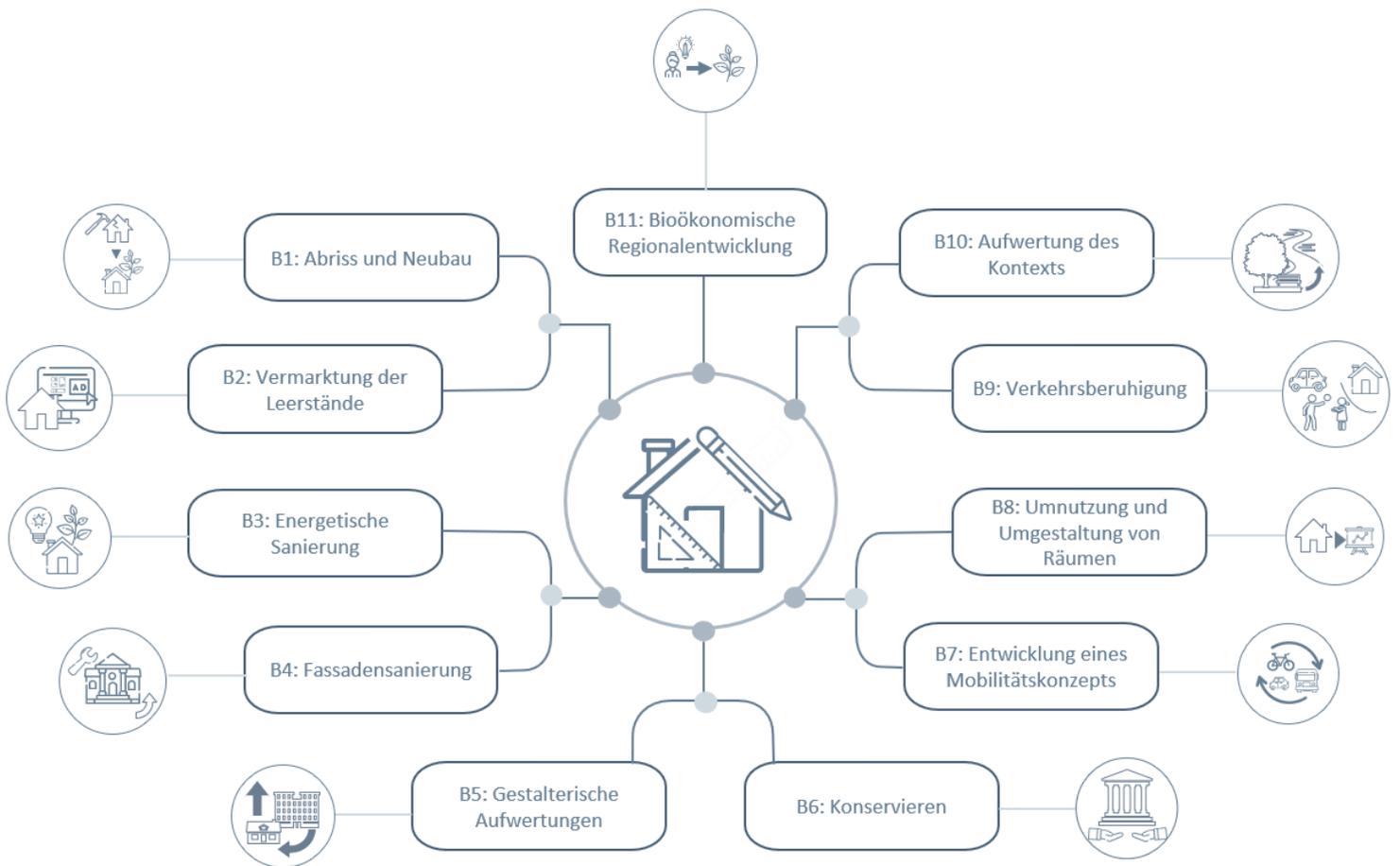
und Maßnahmen präsentiert. Jede Maßnahme ist nummeriert, wobei die Nummer aus dem ersten Buchstaben des Handlungsfelds und der jeweiligen Maßnahmennummer besteht. So kann die Verbindung zwischen den Maßnahmen in den verschiedenen Kapiteln dieses Leitfadens klar nachvollzogen werden.

hoheitliche Maßnahmen	konsensuale Maßnahmen
H1  Flächenwidmungspläne überprüfen	K1  Eigentümeransprache
H2  Vorkaufsrecht durchsetzen	K2  Leerstandsmanagement implementieren
H3  Bauflächen zurückstellen	K3  Bürgerbeteiligung
H4  Interkommunale Kommunikation	K4  Förderung von Naherholung
H5  Förderung von Gewerbeansiedlung und Nutzungsmischung	K5  Dorfgarten
	K6  Kulturprojekte unterstützen
	K7  Flächenmanagement etablieren
marktwirtschaftliche Maßnahmen	bauliche & planerische Maßnahmen
M1  Abrissprämien	B1  Abriss und Neubau
M2  Sanierungsprämien	B2  Vermarktung der Leerstände
M3  Altbausanierung fördern statt Neubau	B3  Energetische Sanierung
M4  Leerstandsbörse	B4  Fassadensanierung
M5  Zwischennutzungen fördern	B5  Gestalterische Aufwertungen
M6  Kommunale Anmietungen ermöglichen	B6  Konservieren
M7  Pop-Up Stores fördern	B7  Entwicklung eines Mobilitätskonzept
M8  Förderung von Nahversorgung	B8  Umnutzung und Umgestaltung von Räumen
M9  Unterstützung von Existenzgründern	B9  Verkehrsberuhigung
M10  Wohnraumförderung nutzen	B10  Aufwertung des Kontexts
	B11  Bioökonomische Regionalentwicklung

6.2 Bauliche & Planerische Maßnahmen

Bauliche und planerische Maßnahmen konzentrieren sich auf die **physische und konzeptionelle Gestaltung von Gebäuden** und urbanen Räumen. Sie zielen darauf ab, durch gezielte bauliche Veränderungen und durchdachte Planungen die Nutzung von Leerständen zu optimieren und die Attraktivität von Stadtteilen und Ortskernen zu erhöhen. Dies umfasst sowohl die Renovierung und Sanierung bestehender Gebäude als auch

die Entwicklung neuer Nutzungskonzepte sowie Infrastrukturmaßnahmen. Die Akteure, die an der Umsetzung beteiligt sind, bestehen aus Architekten, Stadtplanern und Bauunternehmen, die in Zusammenarbeit mit der Kommune und/oder Eigentümer diese Maßnahmen umsetzen, um eine nachhaltige und funktionale Stadtentwicklung zu fördern.



B1 Abriss und Neubau



Der Abriss veralteter Gebäude und der anschließende Neubau moderner Strukturen sind entscheidende Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen Gegebenheiten und zur Schaffung langfristiger Vorteile.

1. **Analyse der strukturellen und funktionalen Mängel** bestehender Gebäude und Entscheidung über den Abriss.
2. **Entwicklung Neubaukonzepte** unter Berücksichtigung aktueller Energiestandards. Beantragung und Sicherstellung der baurechtlichen Genehmigungen für Abriss und Neubau.
3. **Durchführung von Abrissarbeiten** unter Einhaltung von Sicherheits- und Umweltvorschriften.



4. **Errichtung des Neubaus** und Sicherstellung, dass der Neubau sich in das bestehende Stadtbild integriert und den öffentlichen Raum aufwertet.
5. **Sicherstellung**, dass der Neubau den Bedürfnissen der Nutzer langfristig gerecht wird. Monitoring und Wartung des Neubaus, um langfristige Nachhaltigkeit zu gewährleisten.

Ein Beispiel für die Umsetzung dieser Maßnahme ist die **Renovierung und der Neubau in städtischen Sanierungsgebieten**, wo durch Abriss und Neubau veralteter Strukturen Platz für moderne und funktionale Gebäude geschaffen wird. Dies trägt zur Attraktivitätssteigerung und besseren Nutzung von Stadflächen bei.¹⁰

B2 Vermarktung der Leerstände



Durch eine gezielte Vermarktung leerstehender Gebäude & Grundstücke wird das Potenzial der vorhandenen Bausubstanz ausgeschöpft und neue Bewohner sowie Investoren angezogen.

1. **Systematische Erfassung und Dokumentation** der vorhandenen Leerstände in der Gemeinde.
2. **Bewertung der Gebäude** hinsichtlich ihrer baulichen Substanz und Nutzungsmöglichkeiten.
3. **Entwicklung von Vermarktungsstrategien**, die sich an potenzielle Investoren, neue Bewohner oder spezifische Zielgruppen richten. Nutzung von Online-Plattformen, lokalen Netzwerken und Veranstaltungen zur Vermarktung.



4. **Zusammenarbeit von Investoren & potenziellen Käufern**, sowie Schaffen von Anreizen z. B. durch finanzielle Unterstützungen
5. **Regelmäßige Überprüfung der Fortschritte** bei der Vermarktung der Leerstände. Optimierung der Vermarktungskonzepte basierend auf den Ergebnissen und Rückmeldungen.

Ein Beispiel für diese Vorgehensweise ist das **Leerstandsmanagement in Otterbach**. Hier wurde ein strukturiertes Konzept zur Vermarktung leerstehender Gebäude umgesetzt, um die Probleme von Leerständen aktiv anzugehen und geeignete Maßnahmen zur Besetzung der Objekte einzuleiten.¹¹

¹⁰ Stadtsanierung: Ein Traumhaus – wo einst Gewächshäuser standen – Landesgartenschau Rottweil 2028 (rw2028.de)

¹¹ Leerstandsmanagement - immovativ GmbH

B3 Energetische Sanierung



Die energetische Sanierung zielt darauf ab, die Energieeffizienz und Nachhaltigkeit von Bestandsgebäuden zu verbessern. Diese Maßnahmen sind besonders wichtig auf der Gebäudebezogenen Ebene, da sie direkt die Effizienz einzelner Gebäude verbessern.

1. **Analyse der bestehenden Gebäude** hinsichtlich ihrer Energieeffizienz, z. B. Dämmung, Fenster, Heizungsanlage. Messung des aktuellen Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen.
2. **Entwicklung integrierter Sanierungskonzepte** unter Berücksichtigung der Kosten-Nutzen-Verhältnisse.
3. **Nutzung von Förderprogrammen** und Erarbeitung von Finanzierungsmodellen.

4. **Umsetzung baulicher Sanierungsmaßnahmen** mit dem Einsatz von modernen Technologien wie der Wärmepumpe.
5. **Regelmäßige Überprüfung der Energieverbrauchsreduktionen** nach der Sanierung. Langfristige Erfolgskontrolle der Emissionsreduktion und Einsparungen im Hinblick auf Wirtschaftlichkeit und Klimaschutz.

Ein Beispiel für eine solche Maßnahme ist die „**Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG)**“. Dieses Programm des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) unterstützt die energetische Sanierung von Wohngebäuden durch finanzielle Förderungen. Um die bestmöglichen Fördermittel zu erhalten und die Sanierungsmaßnahmen effizient zu planen, empfiehlt es sich, einen Energieberater hinzuzuziehen.¹²



B4 Fassadensanierung



Die Fassadensanierung umfasst die Erneuerung oder Verbesserung der Außenhülle von Gebäuden, um deren Energieeffizienz, Schutz vor Witterungseinflüssen und optische Erscheinung zu optimieren. Ziel ist es, den Energieverbrauch zu senken, die Lebensdauer der Gebäude zu verlängern und das Stadtbild zu verschönern. Diese Maßnahme wird auf der **Gebäudebezogenen** Ebene umgesetzt.

1. **Bewertung des baulichen Zustands der Fassade** unter Berücksichtigung der Bausubstanz.
2. **Entwicklung eines Sanierungskonzeptes** unter Berücksichtigung der arch. Besonderheiten.
3. **Inanspruchnahme von Fördermitteln** von staatlichen und regionalen Förder-

- programmen. Kostenschätzung & Finanzierungsplanung für die Fassadensanierung.
4. **Umsetzung von Reparaturen** und der Oberflächengestaltung.
5. **Prüfung der ausgeführten Arbeiten** und Sicherstellung, dass die Fassade den Qualitätsanforderungen entspricht.

Ein Beispiel für ein erfolgreiches Fassadensanierungsprogramm ist das „**Fassadenprogramm – Fassaden gestalten für Aalen**“. Dieses Programm fördert die Sanierung & Begrünung von Fassaden in der Innenstadt und den Ortsteilen von Aalen. Neben der Steigerung des Immobilienwerts trägt es auch zur Verschönerung des Stadtbildes bei und verbessert die Wohn- und Aufenthaltsqualität.¹³



¹²<https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Bund/BMWi/-bundesfoerderung-effiziente-wohngebaeude.html>

¹³ <https://www.aalen.de/fassadenprogramm.130411.25.htm>

B5 Gestalterische Aufwertung



Gestalterische Aufwertungen zielen darauf ab, das Erscheinungsbild und die Attraktivität von Stadtgebieten durch architektonische, landschaftliche oder infrastrukturelle Maßnahmen erheblich zu verbessern.

1. **Analyse des Stadtbildes** sowie des Bestandes und Identifikation von Aufwertungspotenzialen.
2. **Entwicklung von Gestaltungskonzepten und Gestaltungsrichtlinien** mithilfe von Entwürfen und der Einbindung von Fachleuten.
3. **Umsetzung von praktischen Pilotprojekten** zur Demonstration der Aufwertungseffekte und der Einbindung der Öffentlichkeit.



4. **Planung der Pflege und Wartung** sowie regelmäßige Überprüfungen zur langfristigen Instandhaltung.

Ein Beispiel für eine erfolgreiche gestalterische Aufwertung ist die Umgestaltung der **Leipziger Baumwollspinnerei** in Leipzig. Das ehemalige Industrieareal wurde in ein Zentrum für Kunst und Kultur umgewandelt. Durch die Renovierung der Gebäude und deren Umwandlung in Ateliers, Galerien und Veranstaltungsräume wurde das Gebiet zu einem bedeutenden kulturellen Treffpunkt. Diese gestalterische Aufwertung hat das Erscheinungsbild des Stadtteils erheblich verbessert und zur Belebung beigetragen.¹⁴

B6 Konservieren



Die Konservierung historischer Gebäude und Stadtviertel dient dem Schutz des kulturellen Erbes und der städtischen Identität.

1. **Inventarisierung und Dokumentation** historisch wertvoller Gebäude und Stadtviertel.
2. **Erarbeitung von Schutzkonzepten** mithilfe von Richtlinien und der Erstellung von Denkmalpflegeprogrammen.
3. **Förderung von Sanierungsmaßnahmen** und Begleiten der Restaurierungsprozesse durch Fachbehörden.
4. **Sensibilisierung der Öffentlichkeit** für den Wert des kulturellen Erbes und Einbindung in Erhaltungsprozesse.



5. **Regelmäßige Überwachung** des baulichen Zustandes & Anpassung der Schutzmaßnahmen zur langfristigen Erhaltung

Ein Beispiel für dieses Vorgehen ist das **Stadtentwicklungsprojekt „Vauban“** in Freiburg. Hier wurde historische Bausubstanz, wie alte Kasernen und Industriegebäude, erhalten und durch nachhaltige Stadtplanung revitalisiert. Dieses Projekt zeigt, wie durch gezielte Konservierungsmaßnahmen historische Werte bewahrt und gleichzeitig für moderne Nutzungen erschlossen werden können, wodurch sowohl die kulturelle Identität des Ortes gestärkt als auch zukunftsfähige Lebensräume geschaffen werden.¹⁵

¹⁴<https://www.leipzig.de/freizeit-kultur-und-tourismus/kunst-und-kultur/museen-und-galerien/leipziger-baumwollspinnerei>

¹⁵ <https://www.freiburg.de/pb/208732.html>

B7 Entwicklung eines Mobilitätskonzepts



Die Entwicklung eines Mobilitätskonzepts zielt darauf ab, auch ohne traditionelle Bahn- oder Buslinien flexible und bedarfsgerechte Mobilitätslösungen für die Gemeinde zu schaffen. Die Implementierung dieser Mobilitätslösungen trägt zur Attraktivitätssteigerung der Gemeinde bei, indem sie sowohl die Lebensqualität der bestehenden Einwohner erhöht als auch neue Bewohner und Besucher anzieht.

1. **Ermittlung der aktuellen Mobilitätsbedarfe** der Einwohner und Analyse von Lücken im bestehenden Verkehrsnetz.
2. **Festlegung der Mobilitätsziele** und Entwicklung von alternativen Mobilitätslösungen, wie Rufbusse, Car Sharing etc.

3. **Einbindung der Bevölkerung** bei der Konzeptentwicklung durch öffentliche Diskussionen über verschiedene Mobilitätsoptionen.
4. **Umsetzung und Einführung** flexibler Mobilitätsangebote und Anpassung der Infrastruktur.
5. **Überprüfung der Wirksamkeit** des Konzepts mit anschließender Anpassung der Maßnahmen.

Ein Beispiel für die Umsetzung eines solchen Mobilitätskonzepts sind die **Rufbusse im Landkreis Schwäbisch Hall**. Diese Busse bieten eine flexible und bedarfsgerechte Ergänzung zum traditionellen Nahverkehr. Der Rufbus fährt nach einem festen Fahrplan, bedient jedoch die Haltestellen nur bei Bedarf. Fahrgäste müssen ihren Fahrtwunsch innerhalb der Anmeldezeiten per Webapp anmelden, um den Bus zu nutzen.¹⁶



B8 Umnutzung und Umgestaltung von Räumen



Die flexible Umnutzung und Umgestaltung von Räumen kann dazu beitragen, Leerstand zu minimieren und sowohl wirtschaftliches als auch soziales Potenzial auszuschöpfen. Je nach Bedarf können Räume zu Wohn-, Büro-, Gewerbeflächen oder Seniorenresidenzen bzw. Tagespflege umfunktioniert werden. Die Anpassung bestehender Gebäude an moderne Anforderungen erhöht ihre Attraktivität und trägt zur Revitalisierung des Orts bei. Diese Maßnahme wird auf der **gebäudebezogenen** Ebene umgesetzt.

1. **Bestandaufnahme leerstehender Gebäude** sowie Bewertung der baulichen Substanz.
2. **Prüfung baurechtlicher Vorschriften** und eventuell notwendiger Nutzungsänderungen müssen geprüft werden.
3. **Nutzungskonzept** wird durch Planung der notwendigen Infrastrukturen entwickelt.

4. **Bereitstellung von Fördermitteln** für Umbauten und Schaffen von Anreizen zur Ansiedlung von Unternehmen.
5. **Vermarktung der Gewerbeflächen** und Umsetzung & Begleitung der Ansiedlungsprozesse durch die Gemeinde.

Ein Beispiel hierfür ist die **Umnutzung einer ehemaligen Greiferhalle** in Meßkirch-Schnerkingen, wo zwei Ferienwohnungen und eine Mietwohnung geschaffen wurden, um zusätzliche Einkünfte zu generieren und den ländlichen Tourismus zu fördern. Diese Umwandlung zeigt, wie landwirtschaftliche Gebäude durch kreative Nutzungskonzepte revitalisiert werden können, anstatt leer zu stehen und zu verfallen.¹⁷



¹⁶ <https://kreisverkehr-sha.de/fahrplaene-netz/rufbus>

¹⁷ <https://www.bwagrar.de/themen/betrieb-management/article-7801846-204222/umnutzung-statt-leerstand-.html>

B9 Verkehrsberuhigung



Die Verkehrsberuhigung zielt darauf ab, die Lebensqualität, Sicherheit und Attraktivität in Wohngebieten durch gezielte Maßnahmen zu verbessern. Diese Maßnahmen beinhalten die **Reduzierung von Verkehrsgeschwindigkeit und -volumen** in Wohngebieten, um die Sicherheit der Anwohner zu erhöhen und die Umweltbelastungen zu verringern. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, den Verkehr zu beruhigen, Lärm und Schadstoffemissionen zu reduzieren und eine kinderfreundliche, sichere Umgebung zu schaffen.

1. **Analyse der Verkehrsdichte** und Identifikation von Gefahrenstellen.
2. **Entwicklung eines Verkehrskonzepts** zur Reduzierung des Durchgangsverkehrs.

3. **Umsetzung von Maßnahmen** wie Tempo-30-Zonen, Fahrbahnschwellen und Spielstraßen.
4. **Einbindung der Anwohner** in den Planungsprozess sowie Kampagnen zur Sensibilisierung der Vorteile der Verkehrsberuhigung.
5. **Überprüfung der Verkehrssicherheit** nach der Umsetzung und ggf. Anpassung der Maßnahmen.

Ein Beispiel für erfolgreiche Verkehrsberuhigung ist das **„Kiezblock“-Projekt im Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg**. Hier wurden Tempo-30-Zonen eingeführt und verkehrsberuhigte Bereiche geschaffen. Diese Maßnahmen haben die Lebensqualität erheblich verbessert, die Lärmemissionen reduziert und den Stadtteil für Fußgänger und Radfahrer attraktiver gemacht.¹⁸



B10 Aufwertung des Kontexts



Die Aufwertung des Kontexts zielt darauf ab, die Gesamtqualität und Attraktivität eines Stadtgebiets durch die Verbesserung seiner infrastrukturellen, sozialen und ökologischen Rahmenbedingungen zu steigern. Die Aufwertung des Kontexts beinhaltet die Verbesserung von Verkehrsanbindung, Grünflächen, sozialer Infrastruktur und Umweltqualität. Dadurch sollen das Wohnumfeld und die Lebensqualität der Bewohner nachhaltig verbessert werden.

1. **Analyse der aktuellen Rahmenbedingungen** und Identifikation von Verbesserungspotenzialen.
2. **Entwicklung integrierter Entwicklungsstrategien** für das Stadtgebiet.
3. **Umsetzung von Infrastrukturprojekten** zur Verbesserung von Verkehr, Freizeitangeboten und Umweltschutz sowie Schaffen von

Grünflächen und Erhöhung der Freizeitangebote.

4. **Einbindung von Anwohnern und Stakeholdern** in den Planungs- und Entscheidungsprozess.
5. **Überprüfung der Wirksamkeit** der Maßnahmen. Anpassung und Weiterentwicklung der Strategien bei Bedarf.

Ein Beispiel für eine erfolgreiche Aufwertung des Kontextes ist das **Projekt „Soziale Stadt – Stadtumbau Hörde“** in Dortmund. In diesem Projekt wurden städtebauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensqualität und Attraktivität von Stadtvierteln umgesetzt. Dazu gehören die Sanierung von Wohngebäuden, die Schaffung neuer Grünflächen und die Verbesserung der Verkehrsanbindung.¹⁹



¹⁸ <https://entwicklungsstadt.de/prenzlauer-berg-testphase-fuer-den-arnimkiez-als-kiezblock>

¹⁹ <https://www.soziale-stadt-nrw.de/stadtteile-und-projekte/dortmund-hoerde>

B11 Bioökonomische Regionalentwicklung



Die bioökonomische Regionalentwicklung zielt darauf ab, brachliegende Gewerbe- und Wohnimmobilien zu aktivieren, Investoren und Unternehmen anzuziehen und die Attraktivität von Stadtvierteln zu steigern. Durch die gezielte Nutzung regionaler Produkte werden nicht nur neue Verdienstmöglichkeiten geschaffen, sondern auch der lokale Tourismus gefördert.

1. **Natürliche, kulturelle oder historische Besonderheiten** der Region müssen zuerst erfasst werden
2. **Hauptziele müssen festgelegt werden:** z. B. Schaffung von Arbeitsplätzen, Förderung des Tourismus, Stärkung der lokalen Identität. Schlüsselkriterien zur Messung des Erfolgs müssen geschaffen werden.

3. **Relevante Akteure** sollen identifiziert werden
4. **Entwicklung von Projekten** wie lokale Produktion und Förderung von Investoren in der Region.
5. **Überwachung der Projektergebnisse** und Auswirkungen auf die Region.

Ein Beispiel für eine erfolgreiche bioökonomische Regionalentwicklung ist „**Arnikastadt Teuschnitz – Bürger werden Unternehmer**“. In Teuschnitz betreiben die Bürger die Arnika-Akademie, die einen Kräuterlehrgarten und Heilkundeseminare anbietet. Die seltene Arnikapflanze zieht Kunden in lokale Hotels und Gastronomiebetriebe, während vor Ort hergestellte Produkte der Arnika die lokale Wirtschaft ankurbeln.²⁰

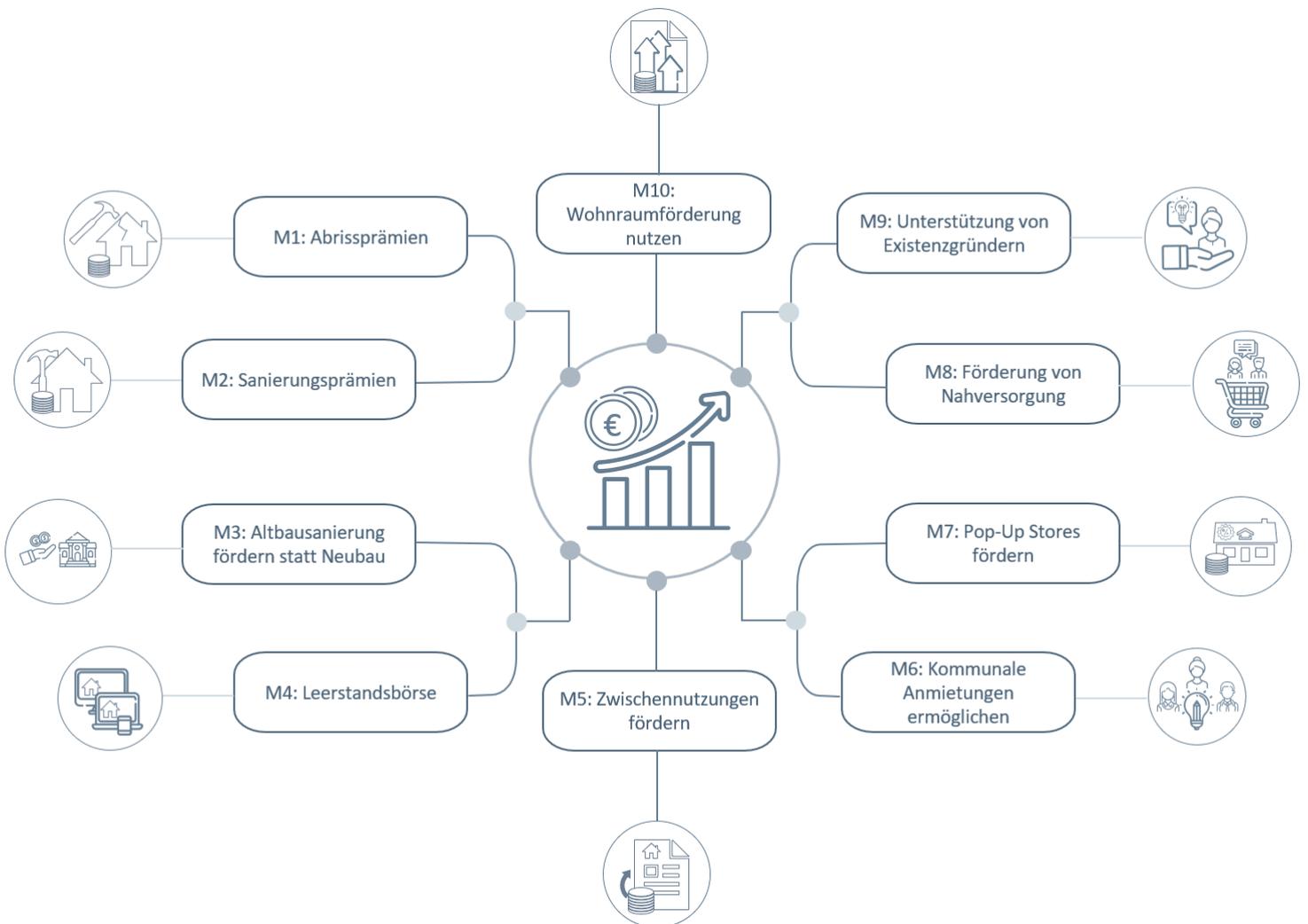


²⁰ <https://www.bmel.de/SharedDocs/Praxisbericht/DE/laendliche-Regionen/teuschnitz-arnikastadt-las.html>

6.3 Marktwirtschaftliche Maßnahmen

Marktwirtschaftliche Maßnahmen setzen auf wirtschaftliche Anreize und finanzielle Förderung, um städtebauliche Ziele zu erreichen und Leerstand zu bekämpfen. Im Mittelpunkt steht die Schaffung von Anreizen für Eigentümer, Investoren und Unternehmen, um leerstehende Flächen und Gebäude wieder nutzbar zu machen. Diese Maßnahmen fördern Sanierungen,

Zwischennutzungen und Neugründungen, um eine lebendige und funktionale Stadtentwicklung zu unterstützen. Die ausführende Kraft sind hierbei in erster Linie die Marktteilnehmer selbst, also Eigentümer, Investoren und Unternehmen, die durch gezielte Förderprogramme und finanzielle Anreize von der öffentlichen Hand unterstützt werden.



M1 Abrissprämien



Abrissprämien zielen darauf ab, den Rückbau ungenutzter oder unattraktiver Gebäude zu fördern, um Platz für neue Entwicklungen zu schaffen, Stadtviertel aufzuwerten und Leerstände zu reduzieren. Diese finanziellen Anreize ermutigen Eigentümer, nicht mehr nutzbare oder optisch unansehnliche Gebäude abzureißen und damit brachliegende Flächen für neue Projekte zu revitalisieren. Diese Maßnahme wird auf kommunaler Ebene umgesetzt.

1. **Identifizierung von Gebäuden** mit Abrisspotenzial und Leerständen.
2. **Festlegung der Kriterien** für die Vergabe von Abrissprämien.
3. **Erstellung eines Antragsprozesses** für Eigentümer, und Prüfung der Anträge durch die zuständigen Behörden.



4. **Koordination & Durchführung** der Abrissarbeiten.
5. **Förderung der nachhaltigen Nachnutzung** des freigewordenen Grundstücks, z. B. durch Neubauprojekte oder andere Entwicklungsmaßnahmen.

Ein Beispiel für die Anwendung von Abrissprämien ist das **Programm „Stadtumbau Ost“ in Sachsen-Anhalt**. Im Rahmen dieses Programms werden ungenutzte oder unattraktive Gebäude in ostdeutschen Städten zurückgebaut, um Platz für neue Entwicklungen zu schaffen und die Stadtviertel aufzuwerten. Durch die finanziellen Anreize für den Abriss wird die Reduzierung von Leerständen gefördert und brachliegende Flächen werden revitalisiert.²¹

M2 Sanierungsprämien



Sanierungsprämien zielen darauf ab, Eigentümer zur Sanierung und Modernisierung leerstehender oder vernachlässigter Immobilien zu motivieren. Dies dient der Erhaltung der Bausubstanz, der Steigerung der Attraktivität von Stadtvierteln und der Reduzierung von Leerständen. Diese Maßnahme erfolgt auf kommunaler Ebene.

1. **Festlegen der Voraussetzungen** und Zielgruppen für die Sanierungsprämien.
2. Die **Eigentümer reichen Anträge ein**, die von den zuständigen Behörden geprüft werden. Ermittlung von Sanierungsbedarfen und Leerständen durch die Stadtverwaltung.
3. **Bewilligung und Auszahlung** der Prämien an berechnete Eigentümer.



4. **Durchführung der Sanierungsarbeiten** mit anschließender Kontrolle und Nachweisführung.

Ein Beispiel für die erfolgreiche Umsetzung von Sanierungsprämien ist das **Programm „Stadtumbau West“ in Nordrhein-Westfalen**. Dieses Programm bietet finanzielle Anreize in Form von Sanierungsprämien für Eigentümer leerstehender oder vernachlässigter Immobilien. Ziel ist es, die Bausubstanz zu erhalten, die Attraktivität der Stadtviertel zu steigern und Leerstände zu reduzieren, indem Eigentümer zur Renovierung und Modernisierung ihrer Gebäude motiviert werden.²²

²¹ Förderprogramm "Stadtumbau Ost - Programmteil Abriss" (stendal.de)

²² <https://www.land.nrw/pressemitteilung/10-jahre-stadtumbau-west-nordrhein-westfalen-minister-groschek-zeichnet-21>

M3 Altbausanierung fördern statt Neubau



Die Förderung der Altbausanierung anstelle von Neubauten zielt darauf ab, die Innenentwicklung zu verbessern und allmählich verödete Dorfkern neu zu beleben. Durch die Sanierung von Altbauten wird nicht nur die Investition in die Substanz, Ausstattung und Barrierefreiheit bestehender Gebäude sichergestellt, sondern auch der Wertverlust von Gebäuden und des gesamten Ortskerns oder Ortsteils entgegengewirkt. Diese Maßnahme erfolgt auf kommunaler und gebäudebezogener Ebene.

1. **Erfassen und Bewerten** des Zustands bestehender Altbauten.
2. **Auflegen von finanziellen Anreizen** und Unterstützungsmaßnahmen für Sanierungen.



3. **Bereitstellen von Informationen & Hilfestellungen** zur Unterstützung von Eigentümern.
4. **Durchführen der Sanierungsmaßnahmen** mit dem Fokus auf Erhaltung der Bausubstanz.

Ein anschauliches Beispiel für die Förderung von Altbausanierungen ist das **Programm „Jung kauft Alt“** in Hiddenhausen. Dieses Förderprogramm unterstützt junge Familien beim Erwerb von Altbauten und trägt so zur Belebung der Ortskerne bei. Familien mit Kindern erhalten zusätzlich ein „Altbau-Kindergeld“, um die Investition in bestehende Gebäude zu fördern und den Ortskern zu revitalisieren.²³

M4 Leerstandsbörse



Eine Leerstandsbörse hat das Ziel, brachliegende Gewerbe- und Wohnimmobilien zu aktivieren, Investoren und Unternehmen anzuziehen und die Attraktivität von Stadtvierteln zu steigern. Die Vermarktung von Leerständen erfolgt durch gezielte Marketing- und Werbemaßnahmen, um potenzielle Käufer oder Mieter für leerstehende Immobilien zu gewinnen. Diese Maßnahme erfolgt auf kommunaler Ebene.

1. **Bestandsaufnahme und Bewertung** leerstehender Immobilien in verschiedenen Stadtteilen.
2. **Aufbau einer zentralen, öffentlich zugänglichen Plattform** zur Verwaltung der Leerstände.
3. **Vermarktung der Leerstandsbörse** durch Werbung und Öffentlichkeitsarbeit, zur

gezielten Ansprache von Investoren und Unternehmen.

4. **Vermittlung von Leerständen** an potenzielle Mieter, Käufer oder Nutzer und Bereitstellen von Informationen über Fördermöglichkeiten & Anreize für eine Neunutzung
5. **Sammeln von Rückmeldungen** und kontinuierliche Verbesserung & Anpassung der Plattform.

Ein praktisches Beispiel für eine Leerstandsbörse ist der „Leerstandsmelder“ in Berlin. Diese Online-Plattform ermöglicht die Registrierung und Sichtbarmachung von leerstehenden Gewerbe- und Wohnimmobilien. Durch die digitale Präsenz werden Leerstände aktiv vermarktet, und Interessenten können direkt Kontakt aufnehmen, um die Immobilien zu nutzen oder zu erwerben.²⁴



²³ <https://www.hiddenhausen.de/Wohnen/Jung-kauft-Alt/>

²⁴ <https://www.openberlin.org/users/leerstandsmelder>

M5 Zwischennutzungen fördern



Die Förderung von Zwischennutzungen zielt darauf ab, brachliegende Flächen und Gebäude temporär zu aktivieren, um Leerstände zu überbrücken und kreative Nutzungen zu ermöglichen. Zwischennutzungen sind temporäre Nutzungen von leerstehenden Immobilien oder Freiflächen für kulturelle, soziale oder wirtschaftliche Zwecke. Sie bieten einen Experimentierraum für neue Ideen und tragen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in Stadtgebieten bei. Diese Maßnahme wird auf kommunaler und gebäudebezogener Ebene durchgeführt.

1. **Identifikation von potenziellen Flächen** und Gebäuden für Zwischennutzungen.
2. **Analyse der potenziellen Zwischennutzungen** (kulturell, gewerblich, sozial).
3. **Nutzer & potenzielle Betreiber** wie Startups, Vereine etc. für die Zwischennutzung finden.



4. **Aushandeln von Zwischennutzungsverträgen** und Klären rechtlicher Rahmenbedingungen.
5. **Beginn der Nutzung**, Überwachung und Anpassung der Zwischennutzungsprojekte.
6. **Evaluation der Zwischennutzungen** und ggf. Entwicklung langfristiger Nutzungskonzepte.

Ein praktisches Beispiel für die Förderung von Zwischennutzungen ist das **Zwischennutzungsmanagement der Stadt Berlin**. Hier werden leerstehende Gebäude oder Brachflächen für temporäre kulturelle, soziale oder gewerbliche Nutzungen aktiviert. Dieses Vorgehen trägt aktiv zur Reduzierung von Leerständen bei und fördert quartierbezogene Aktivitäten. Weitere Informationen sind auf der Webseite der Stadt Berlin zum Zwischennutzungsmanagement verfügbar.²⁵

M6 Kommunale Anmietung ermöglichen



Die kommunale Anmietung von leerstehenden Immobilien fördert temporäre Nutzungen, um Leerstände zu verringern und die Attraktivität von Stadtvierteln zu steigern. So können brachliegende Gebäude vorübergehend für kulturelle Veranstaltungen, temporäre Einzelhandelsprojekte oder kreative Zwischennutzungen genutzt werden. Dies belebt die Stadtentwicklung und erfolgt sowohl auf kommunaler als auch gebäudebezogener Ebene.

1. **Identifikation und Analyse** von verfügbaren leerstehenden Gebäuden & Grundstücken.
2. **Ausarbeitung und Verhandlungen** von Mietverträgen zwischen der Kommune und den Eigentümern, einschließlich Nutzungsbedingungen und Laufzeiten.

3. **Durchführung notwendiger Anpassungen** der Immobilien, um Nutzung für Einzelhandelsprojekte u. Ä. zu ermöglichen.
4. **Organisation und Förderung von Projekten** in den angemieteten Räumlichkeiten.
5. **Bewertung der durchgeführten Zwischennutzungen** durch Feedback von Nutzern und Anwohnern sowie Analyse der Auswirkungen auf die Attraktivität und Nutzung des Stadtviertels.

Ein Beispiel für die erfolgreiche Umsetzung kommunaler Anmietungen ist das Projekt „Zwischennutzung durch Kommunen“ in Leipzig. Hier mietet die Stadt leerstehende Gebäude an und stellt sie temporär für kulturelle und soziale Zwischennutzungen zur Verfügung. Diese Strategie hilft,



²⁵<https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/aktuelles/pressemitteilungen/2023/pressemitteilung.1357072.php>

Leerstände zu reduzieren und attraktive Nutzungskonzepte in Stadtvierteln umzusetzen.²⁶

M7 Pop-Up Stores fördern



Die Förderung von Pop-Up Stores zielt darauf ab, temporäre Einzelhandelskonzepte zu unterstützen, um Leerstände in Gewerbegebieten zu reduzieren, die Vielfalt im Einzelhandel zu fördern und neue Geschäftsideen zu ermöglichen. Pop-Up Stores sind temporäre Einzelhandelsflächen, die für einen begrenzten Zeitraum geöffnet sind und innovative Geschäftskonzepte präsentieren. Diese Maßnahme wird auf kommunaler und gebäudebezogener Ebene durchgeführt.

1. **Identifizierung von geeigneten Leerständen** die für temporäre Nutzungen geeignet sind.
2. **Bereitstellung der identifizierten Flächen** für temporäre Nutzung durch Pop-Up-Stores.
3. **Werbung und Rekrutierung** von lokalen Einzelhändlern, Start-ups und Kreativen, die Interesse an der Nutzung der Flächen haben. Durchführung von Ausschreibungen oder Wettbewerben für die Nutzung der Räumlichkeiten.

4. **Bereitstellung von Unterstützung, Beratung & Ressourcen** für die Pop-Up-Stores Betreiber.
5. **Überwachung der Nutzung** der Pop-Up-Stores und Bewertung der Ergebnisse. Sammlung von Feedback von Betreibern und Kunden zur Verbesserung des Programms.
6. **Dokumentation der Erfahrungen** und Erfolge der Pop-Up-Stores. Erstellung von Berichten zur Evaluation der Maßnahme und zur Weiterentwicklung des Programms.

Ein Beispiel für die erfolgreiche Umsetzung der Pop-Up-Store-Förderung ist das **Projekt „Pop-up-Mitte“ in Berlin**. Dieses Projekt unterstützt temporäre Einzelhandelskonzepte, wie Pop-Up Stores, indem es Leerstände in Gewerbegebieten reduziert und neue Geschäftsideen ermöglicht. Durch die Bereitstellung von Räumlichkeiten und Unterstützung werden kreative Einzelhändler ermutigt, innovative Konzepte umzusetzen und die Vielfalt im Einzelhandel zu fördern.²⁷



M8 Förderung von Nahversorgung



Die Förderung der Nahversorgung zielt darauf ab, die Innenentwicklung zu verbessern und verödennde Dorfkerne neu zu beleben, indem alternative Konzepte zur Grundversorgung in ländlichen und städtischen Gebieten unterstützt werden. Ein verändertes Konsumverhalten und die Dominanz von Discountern haben dazu geführt, dass viele lokale Anbieter aus den Dörfern verschwunden sind. Daher wird zunehmend auf flexible, bürgerschaftlich engagierte Modelle gesetzt, um die Nahversorgung zu sichern.

1. **Analyse der bestehenden Versorgungslücken** und Bedürfnisse in der Region.

Identifikation von Schlüsselbereichen, in denen Nahversorgung erforderlich ist.

2. **Entwicklung eines Konzepts** für einen Markttreff oder ähnliche Nahversorgungsinitiativen, das den lokalen Bedürfnissen entspricht. Planung der Integration von unterschiedlichen Dienstleistungen und Geschäften.
3. **Aufbau von Partnerschaften** mit lokalen Einzelhändlern, Dienstleistern und möglicherweise gemeinnützigen Organisationen. Koordination mit kommunalen Behörden und Fördermittelgebern.

²⁶ Veranstaltungsbericht: Zwischennutzung und Stadtentwicklung - vom Erfolgsmodell... - Grüne Fraktion Leipzig (gruene-fraktion-leipzig.de)

²⁷ <https://www.innenstadtprogramm.bund.de/SharedDocs/textbaustein/Webs/ZIZ/DE/projekte/Berlin-Mitte.html>

4. **Umsetzung der notwendigen baulichen und infrastrukturellen Maßnahmen** zur Einrichtung des Markttreffs.
5. **Eröffnung des Markttreffs** und Durchfüh-

Ein praktisches Beispiel für die Förderung der Nahversorgung ist das „**MarktTreff**“-Modell in **Schleswig-Holstein**. Der MarktTreff ist ein innovatives Nahversorgungsmodell, das in ländlichen Gemeinden



rung von Eröffnungsveranstaltungen.

6. **Sammlung von Feedback** von Nutzern und Betreibern des Markttreffs. Anpassung und Optimierung des Angebots auf Feedback.

multifunktionale Zentren schafft. Diese Zentren bieten nicht nur Einkaufsmöglichkeiten, sondern auch Dienstleistungen und soziale Treffpunkte unter einem Dach. Dadurch wird die dörfliche Gemeinschaft gestärkt und die Lebensqualität in der Region verbessert.²⁸

M9 Unterstützung von Existenzgründern



Die Unterstützung von Existenzgründern hat zum Ziel, die lokale Wirtschaftsentwicklung anzukurbeln, neue Arbeitsplätze zu schaffen und brachliegende Geschäftsflächen durch die Ansiedlung neuer Unternehmen zu nutzen.

1. **Analyse der Bedürfnisse** und Herausforderungen von Existenzgründern. Festlegung von Zielen und Kriterien für die Unterstützung.
2. **Angebot von Schulungen**, Workshops und Beratung durch Experten. Zugang zu Netzwerken & Mentoren für Gründungsideen und -strategien.
3. **Entwicklung und Bereitstellung von Finanzierungsoptionen** wie zinsgünstigen Krediten, Fördermitteln oder Zuschüssen. Unterstützung bei der Beantragung von Fördermitteln und der Erstellung von Businessplänen.

4. **Bereitstellung von Büro- oder Gewerberäumen** für Gründer.
5. **Förderung der Gründer** durch lokale Marketinginitiativen und Netzwerkevents.
6. **Sammlung von Rückmeldungen** von Gründern über die bereitgestellten Ressourcen. Anpassung der Unterstützung basierend auf den Bedürfnissen und dem Feedback.

Ein Beispiel für die Unterstützung von Existenzgründern ist das **Programm „STARTERCENTER NRW“**. Es bietet in Nordrhein-Westfalen umfassende Beratung, Finanzierungsmöglichkeiten und Zugang zu Ressourcen, um neue Unternehmen anzusiedeln und brachliegende Geschäftsflächen zu nutzen. So trägt das Programm zur Reduzierung von Leerständen in Gewerbegebieten bei.²⁹



M 10 Wohnraumförderung nutzen



Die Wohnraumförderung zielt darauf ab, einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen. Gleichzeitig wird durch die Reduzierung von Leerständen

im Wohnungssektor und die Stärkung der sozialen Durchmischung in Stadtvierteln ein bedeutender

²⁸ <https://markttreff-sh.de/>

²⁹ <https://www.startercenter.nrw/>

Beitrag zur sozialen Integration und zur Verbesserung der Lebensqualität geleistet.

Haushalte. Überwachung der Einhaltung der Förderkriterien und Sicherstellung der langfristigen Verfügbarkeit.



1. **Erfassung leerstehender Wohnungen** und Gebäude. Identifikation von Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte.
2. **Erstellung und Einführung von finanziellen Anreizen**, Zuschüssen oder Steuervergünstigungen. Festlegung der Kriterien für die Fördermittelvergabe und Unterstützung bei der Beantragung.
3. **Planung und Durchführung** von Sanierungs- bzw. Renovierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden.
4. **Kooperation mit privaten Investoren** und Wohnungsbaugesellschaften zur Schaffung von Wohnraum. Vermittlung von Partnerschaften zur Finanzierung & Umsetzung von Projekten.
5. **Verwaltung und Vermittlung** des geförderten Wohnraums an einkommensschwache

6. **Sammlung von Rückmeldungen** von Bewohnern & basierend darauf Anpassung der Förderprogramme.

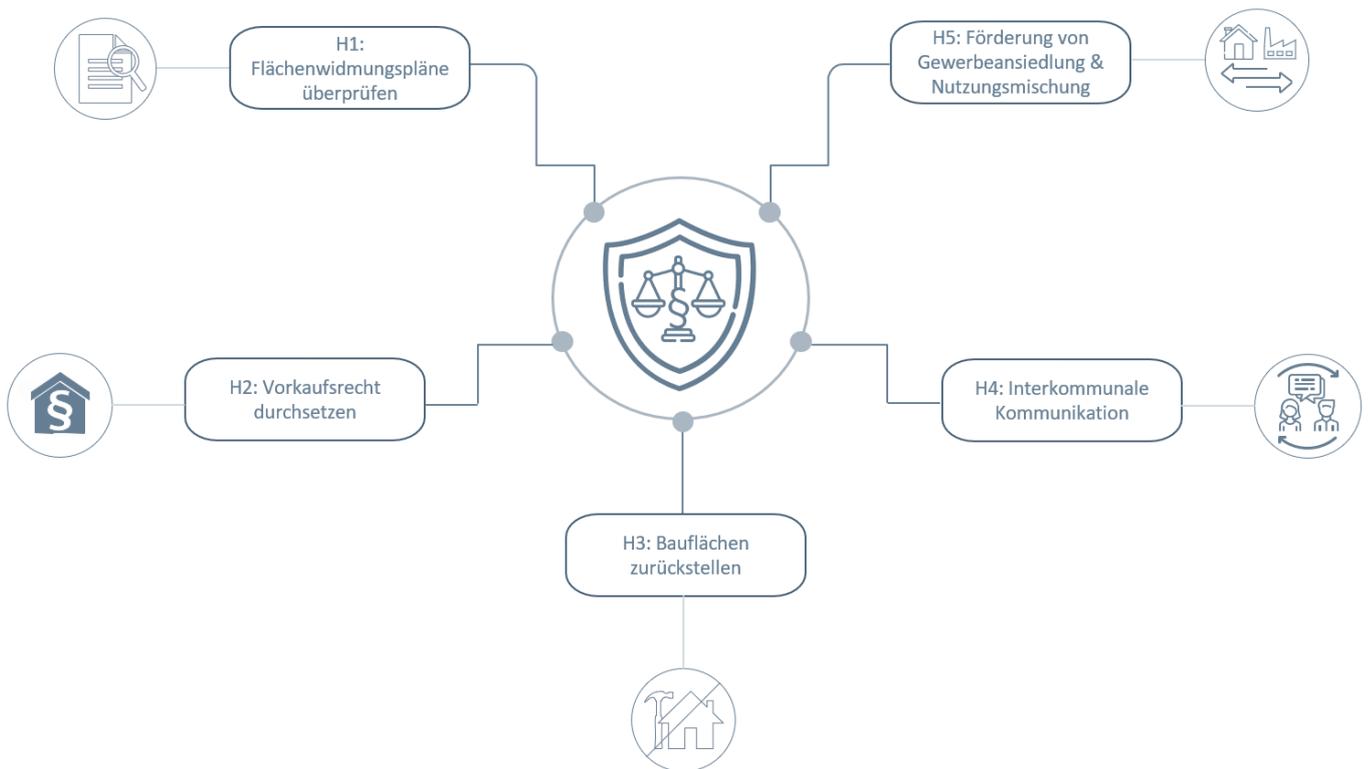
Ein konkretes Beispiel für Wohnraumförderung ist das **Projekt „Wohnraum Booster Bayern“**. Dieses Programm in Bayern zielt darauf ab, den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen zu verbessern. Durch gezielte Fördermaßnahmen wie steuerliche Anreize und finanzielle Unterstützung werden Leerstände im Wohnungssektor reduziert und die soziale Durchmischung in Stadtvierteln gefördert. Das Projekt trägt dazu bei, den Bau und die Sanierung von Wohnraum zu beschleunigen und so eine nachhaltige Lösung für die Wohnraumknappheit zu bieten.³⁰

³⁰https://www.stmb.bayern.de/wohnen/wohnbau_booster/index.php

6.4 Konsensuale Maßnahmen

Konsensuale Maßnahmen beruhen auf der Zusammenarbeit und dem Einvernehmen zwischen verschiedenen Akteuren, wie Bürgern, Eigentümern und der Verwaltung. Im Gegensatz zu hoheitlichen Maßnahmen basieren sie auf Freiwilligkeit und Kooperation. Ihr Ziel ist es, durch gemeinsame Anstrengungen und Beteiligung Lösungen für Leerstand und städtebauliche Herausforderungen zu finden. Diese Maßnahmen

fördern die aktive Mitgestaltung der Stadtentwicklung durch die Bevölkerung und die Eigentümer, wodurch kreative und angepasste Lösungen für die Nutzung leerstehender Flächen entstehen. Die ausführende Kraft sind hier die beteiligten Akteure, die im Dialog miteinander arbeiten, unterstützt durch die kommunale Verwaltung.



K1 Eigentümeransprache



Die Eigentümeransprache zielt darauf ab, den Dialog zwischen Immobilienbesitzern, der Stadtverwaltung und weiteren relevanten Akteuren zu intensivieren, um gemeinschaftliche Lösungen zur Belebung von Stadtgebieten zu erarbeiten. Diese Maßnahme erfolgt auf kommunaler Ebene.

1. **Identifikation der relevanten Eigentümer** und Akteure von leerstehenden oder verfallenden Immobilien
2. **Entwicklung einer individuellen Ansprachestrategie**, z. B. persönliche Briefe oder Infoveranstaltungen. Klare Definition der Ziele der Ansprache, wie z. B. Sanierung oder Umnutzung der Immobilien.
3. **Ansprache der Eigentümer** und Vorstellung von Sanierungs- oder Nutzungskonzepten.

4. **Bereitstellung von Unterstützungsleistungen** und Beratung durch die Stadtverwaltung.
5. **Dokumentation des Kontakts** und der getroffenen Vereinbarungen.
6. **Regelmäßige Nachverfolgung** der Maßnahmen und Fortschritte.

Ein anschauliches Beispiel für eine erfolgreiche Eigentümermoderation ist das **Projekt in Halle-Glauchau**, bei welchem die Stadtverwaltung einen Moderator einsetzte, um private Kleineigentümer für den Stadtumbau zu mobilisieren und ihnen Informationen zu Sanierungs- und Finanzierungsmöglichkeiten bereitstellte. Solche Eigentümeransprachen spielen eine zentrale Rolle bei der Revitalisierung von Leerständen und werden im Detail in Kapitel 7 vertieft erläutert.³¹



K2 Leerstandsmanagement implementieren



Leerstandsmanagement ist ein wichtiger Prozess zur Identifizierung und Aktivierung leerstehender Immobilien, um die Attraktivität von Stadtgebieten zu steigern. Es muss nicht von einer einzelnen Person, sondern kann in verschiedenen Konstellationen durchgeführt werden, wie zum Beispiel durch regionale Flächenmanager oder Arbeitsgruppen. Diese „Kümmerer“ sind dafür verantwortlich, strategische und operative Maßnahmen zur Reduzierung von Leerständen zu entwickeln und umzusetzen.

1. **Erfassung aller leerstehenden Immobilien** und Analyse Potenziale und Ursachen für den Leerstand.
2. **Analyse baulicher Substanz**, Marktbedingungen und potenzieller Nutzungsmöglichkeiten der Immobilien, wie z. B. Wohnraum, Gewerbe oder gemischte Nutzung.
3. **Entwicklung von Vermarktungsstrategien** für verschiedene Zielgruppen, z. B. potenzielle Mieter, Käufer oder Investoren, durch

Werbung, Online-Plattformen oder lokale Netzwerke.

4. **Vermittlung mithilfe von Investoren** und anderen relevanten Akteuren, um die leerstehenden Objekte zu vermarkten und mögliche Investitionsmöglichkeiten zu identifizieren.
5. **Laufende Überwachung der Fortschritte** und Erfolge der Maßnahmen. Erhebung von Daten über die vermarkteten Immobilien und deren Nutzung.

Ein Beispiel für erfolgreiches Leerstandsmanagement ist die Stadt Bremen, die durch das **Programm „ZwischenZeitZentrale“** ein flexibles Modell zur Nutzung von Leerständen entwickelt hat. In Bremen arbeiten Stadtverwaltung, Immobilieneigentümer und verschiedene Initiativen zusammen, um ungenutzte Gebäude temporär für kreative und soziale Projekte zu öffnen. So werden Leerstände aktiv genutzt und die Stadt erfährt eine Belebung durch innovative Zwischennutzungen.³²



³¹https://www.nationalestadtentwicklungspolitik.de/-/NSP/SharedDocs/Projekte/WSProjekte_DE/Halle_Glauchau_Eigentuemermoderation.html

³² ZZZ – Zwischenzeitzentrale Bremen (Daniel Schnier, Oliver Hasemann) › polis Award (polis-award.com)

K3 Bürgerbeteiligung



Ein integriertes Dorferneuerungskonzept zielt darauf ab, die Dorfgemeinschaft zu stärken, indem es in enger Zusammenarbeit mit den Bewohnern entwickelt wird. Dieses Konzept unterstützt die Orte dabei, eine klare Zukunftsausrichtung zu finden, indem die Dorfgemeinschaft aktiv in die Lösungsfindung einbezogen wird. Das Konzept fördert nicht nur die Lebensqualität im Dorf, sondern trägt auch zur höheren Bindung der Einwohner bei und reduziert somit den Leerstand. Diese Maßnahme erfolgt auf kommunaler Ebene.

1. **Sammlung und Aufbereitung relevanter Informationen**, um Transparenz zu gewährleisten.
2. **Organisation von Informationsveranstaltungen**, Workshops und Umfragen, um die Meinungen und Vorschläge der Bürger einzubinden. Schaffung von Möglichkeiten für Bürger, Feedback zu geben und an der Diskussion teilzunehmen.

3. **Systematische Auswertung** der gesammelten Rückmeldungen und Vorschläge und Integration der Bürgermeinungen bei der Entscheidungsfindung und Anpassung der Pläne, entsprechend den Bedürfnissen und Wünschen der Bevölkerung.
4. **Kommunikation von Ergebnissen** der Beteiligungsverfahren und die umgesetzten Änderungen. Regelmäßige Updates über den Stand der Projekte und die Umsetzung der Bürgeranregungen.
5. **Aufbau von langfristigen Beteiligungsformaten** wie Bürgerbeiräten oder regelmäßigen Bürgergesprächen. Unterstützung und Motivation der Bürger zur aktiven Teilnahme an zukünftigen Projekten und Prozessen.

Ein Beispiel für eine erfolgreiche Bürgerbeteiligung ist das Programm „**Gemeinsam engagiert in BW III**“ des Landes Baden-Württemberg. Dieses Programm dient der Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements und ermöglicht es Projekten, Zuschüsse zwischen 5.000 und 15.000 Euro zu beantragen.³³



K4 Förderung von Naherholung



Die Förderung von Naherholung durch den Ausbau von Wanderwegen kann eine bedeutende Maßnahme gegen Leerstand in ländlichen Gebieten darstellen, indem sie die Attraktivität und touristische Infrastruktur einer Region verbessert. Durch die Schaffung von Wander- und Spazierwegen werden verschiedene Orte miteinander verbunden, was sowohl den Freizeitwert für die Bewohner erhöht als auch neue Besucher anzieht. Ein gut gestalteter Wanderweg kann nicht nur Touristen anziehen, sondern auch die lokale Wirtschaft unterstützen, indem er zur Belebung des Dorfes beiträgt und den Leerstand reduziert. Diese Maßnahmen erfolgen auf kommunaler und städtebaulicher Ebene.

1. **Analyse der Wünsche und Bedürfnisse** der Bürger in Bezug auf Naherholungsangebote.

2. **Gestaltung der Erholungsflächen** mit geeigneten Ausstattungen wie Sitzgelegenheiten, Spielgeräten und Grünflächen. Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung und Ausstattung.
3. **Akquise von Fördermitteln** und Budgetzuweisungen für die Finanzierung & Realisierung der Projekte. Koordination der benötigten Ressourcen, einschließlich Personal, Materialien und zeitlicher Planung.
4. **Bau und Einrichtung der Erholungsflächen** gemäß den geplanten Konzepten. Überwachung der Bauarbeiten und Sicherstellung, dass die Projekte fristgerecht und nach den Qualitätsstandards abgeschlossen werden.

³³ <https://sozialministerium.baden-wuerttemberg.de/de/soziales/buergerengagement/foerderprogramme>

5. Sammlung von Feedback von Nutzern der Erholungsflächen zur Bewertung der Zufriedenheit und Funktionalität

Ein Beispiel für die erfolgreiche Integration von Wanderwegen in ein städtebauliches Konzept ist das Projekt „Pegnitz 2030“ in Bayern. Im Rahmen dieses integrierten Stadtentwicklungskonzepts wird die Bedeutung eines gut ausgebauten Netzes von

Wanderwegen hervorgehoben. Diese Wege tragen zur Attraktivität der Region bei und können durch die Anwerbung zusätzlicher Besucher zur Reduzierung von Leerständen und zur Erhöhung der Lebensqualität für die Bewohner beitragen.³⁴



K5 Dorfgarten



Gemeinschaftsgärten spielen eine wichtige Rolle in der Förderung des sozialen Miteinanders und bieten eine nachhaltige Nutzung von Flächen, indem sie Platz für den Anbau von Obst, Gemüse und Blumen schaffen und einen Ort des Zusammenkommens bieten. Diese Gärten ermöglichen die produktive Nutzung leerstehender oder ungenutzter Grundstücke in Städten und Gemeinden. Durch die Begrünung und Pflege dieser Flächen wird das Erscheinungsbild der Umgebung verbessert und ein positiver Beitrag zur städtischen Umwelt geleistet. Diese Flächen dienen als Treffpunkte, die das Gemeinschaftsgefühl stärken und die soziale Interaktion fördern. Die Umsetzung solcher Projekte erfolgt auf kommunaler und städtebaulicher Ebene.

1. **Befragung der Bürger**, um Interesse am Dorfgarten zu erfassen und mögliche Standorte zu identifizieren. Analyse und Planung für geeignete Dorfgartenflächen, wie z. B. Gemeinschaftsgärten.
2. **Gartenstruktur planen** sowie Auswahl von Pflanzen, Beeten, Bewässerungssystemen und weiteren Elementen. Errichtung von Gartenbeeten, Installierung von

Bewässerungsanlagen und ggf. Bereitstellung von Gartengeräten.

3. **Kooperation mit lokalen Akteuren** sowie Durchführen von Workshops und Schulungen für Bürger zur Pflege von Gärten.
4. **Realisierung der geplanten Gärten** und Übergabe an die Gemeinschaft. Regelmäßige Pflege der Gärten durch freiwillige Helfer oder professionelle Gärtner.
5. **Sammlung von Rückmeldungen** der Nutzer zur Nutzung und Zufriedenheit der Gartenflächen. Anpassung der Gartenangebote basierend auf dem Feedback und eventuell Erweiterung oder Verbesserung der Gärten.

Ein anschauliches Beispiel für einen erfolgreichen Dorfgarten ist das **Projekt „Essbare Stadt“** in Andernach. Seit 2010 hat die Stadt Andernach öffentliche Grünflächen in „essbare“ Gärten umgewandelt. Diese Gärten stehen allen Bürgern zur Verfügung und laden dazu ein, Obst, Gemüse und Kräuter zu pflanzen, zu pflücken und zu genießen. Das Projekt fördert nicht nur die städtische Begrünung, sondern stärkt auch das Gemeinschaftsgefühl und unterstützt nachhaltige Praktiken.³⁵



³⁴ ISEK (pegnitz.de)

³⁵ <https://www.andernach.de/stadt/essbare-stadt>

K6 Kulturprojekte unterstützen



Die Unterstützung von Kulturprojekten verfolgt das Ziel, die kulturelle Vielfalt und Anziehungskraft von Stadtgebieten zu stärken, Leerstände zu revitalisieren und zusätzliche Besucher anzuziehen. Diese Maßnahmen erfolgen auf kommunaler und gebäudebezogener Ebene.

1. **Analyse der kulturellen Bedürfnisse** und Interessen der Gemeinschaft durch Umfragen und Workshops. Identifikation potenzieller Projekte, die den kulturellen Bedürfnissen entsprechen.
2. **Entwicklung detaillierter Projektpläne**, einschließlich Budget, Zeitrahmen und Ressourcenbedarf. Definition der Ziele des Projekts und der Kriterien zur Erfolgsmessung.
3. **Bereitstellung von finanziellen Mitteln** durch öffentliche oder private Förderungen

und Sponsoren. Logistische Unterstützung durch die Bereitstellung von Räumlichkeiten, Technik und Personal

4. **Umsetzung der geplanten Kulturprojekte** gemäß den festgelegten Plänen. Überwachung der Projektfortschritte und Koordination der Beteiligten.
5. **Evaluation von Teilnehmern** und Besuchern zur Bewertung des Projekterfolgs und Erstellung von Berichten.

Ein beispielhaftes Projekt für die Unterstützung von Kulturprojekten ist das Kulturprojektmanagement in München, insbesondere das **Projekt „WagnisART“**. Dieses Projekt fördert kulturelle Zwischennutzungen in leerstehenden Gebäuden, indem es Künstlern die Möglichkeit bietet, kreative Projekte umzusetzen und gleichzeitig den Leerstand temporär sinnvoll zu nutzen.³⁶



K7 Flächenmanager etablieren



Ziel des Flächenmanagements ist es, aktiv Leerstände zu reduzieren und eine nachhaltige Nutzung bestehender Gebäude und Flächen zu fördern. Gleichzeitig soll die Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Akteuren wie Eigentümern, Investoren, Kommunen und potenziellen Nutzern intensiviert werden, um gemeinsam tragfähige Lösungen zu entwickeln. Dieses Vorgehen erfolgt auf kommunaler Ebene.

1. **Analyse der aktuellen Leerstandsprobleme** und Flächenbedarfe. Festlegung spezifischer Ziele für das Flächenmanagement, wie z. B. Aktivierung von leerstehenden Gebäuden oder Schaffung von neuen Nutzungen.
2. **Erstellung eines detaillierten Flächenmanagementkonzepts**, das Maßnahmen zur Erreichung der gesetzten Ziele umfasst. Dazu gehört die Identifikation von Potenzialflächen und die Erarbeitung von Strategien zur Nachnutzung oder Umgestaltung.

3. **Schaffung einer zentralen Anlaufstelle**, die für die Koordination des Flächenmanagements verantwortlich ist. Bereitstellung von finanziellen Mitteln, Personal und weiteren Ressourcen zur Unterstützung der Maßnahmen.
4. **Umsetzung der im Konzept** festgelegten Maßnahmen zur Reaktivierung von Leerständen. Überwachung des Fortschritts und der Wirksamkeit der Maßnahmen sowie Anpassung der Strategien bei Bedarf.
5. **Einholung von Feedback** zur Bewertung der umgesetzten Maßnahmen. Nutzung der Rückmeldungen zur kontinuierlichen Weiterentwicklung und Optimierung des Flächenmanagements.

Ein Beispiel für erfolgreiche Innenentwicklung ist das Förderprogramm **„Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“** in Baden-Württemberg, das vier kommunale Flächenmanager mit insgesamt knapp 185.000 Euro unterstützt, um Wohnraum

³⁶<https://www.baunetzwissen.de/gebaeudetechnik/objekte/wohnen/genossenschaftliche-wohnanlage-wagnisart-in-muenchen-5379348>

zu schaffen. Städte wie Tuttlingen und Giengen an der Brenz setzen Flächenmanager ein, um

Eigentümer zu beraten, Leerstände zu aktivieren und Nachverdichtungspotenziale zu nutzen.³⁷

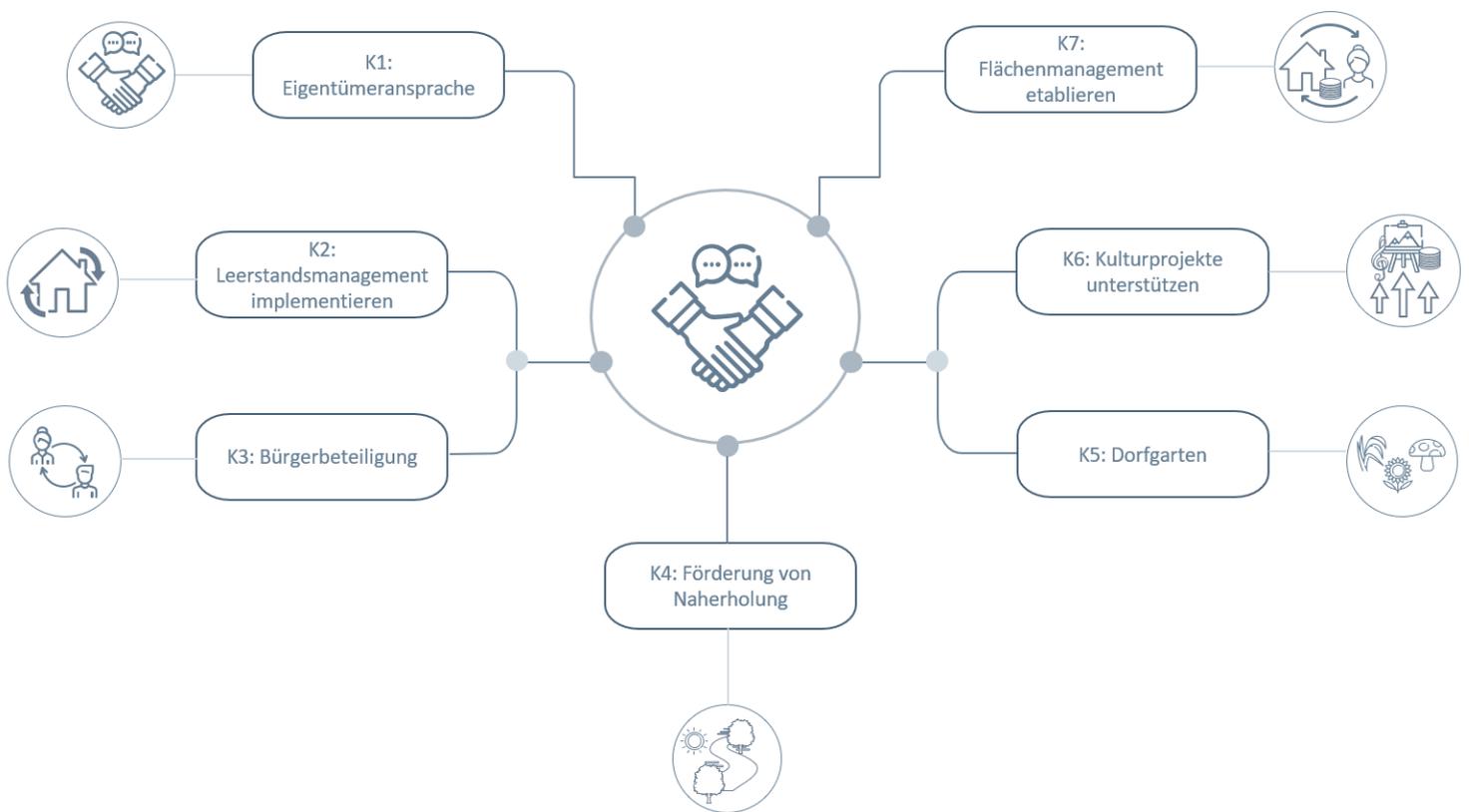


³⁷ <https://www.magazin-quartier.de/article/umnutzung-von-leerstand/#3>

6.5 Hoheitliche Maßnahmen

Hoheitliche Maßnahmen sind staatliche oder kommunale Eingriffe, die durch rechtliche und planerische Vorgaben umgesetzt werden. Sie dienen dazu, städtebauliche Entwicklungen gezielt zu steuern und Leerstand zu bekämpfen. Diese Maßnahmen sind verbindlich und müssen von den Betroffenen befolgt werden. Im Kontext der Leerstandsbewältigung hat die öffentliche

Hand die Aufgabe, durch Planungen und Regelungen sicherzustellen, dass Flächen effizient genutzt und Leerstände vermieden werden. Die ausführende Kraft ist hierbei in der Regel die Kommune oder die zuständige Verwaltungsbehörde, die im Rahmen ihrer gesetzlichen Befugnisse handelt.



H1 Flächenwidmungsplänen überprüfen und Baulandwidmungen zurücknehmen



Die Maßnahme zur Überprüfung und gegebenenfalls Rücknahme von Baulandwidmungen zielt darauf ab, die Stadtentwicklung gezielt zu steuern. Eine gründliche Analyse der bestehenden Flächenwidmungspläne ermöglicht es, Bereiche mit hohem Leerstandsrisiko zu identifizieren. Diese Maßnahme liegt auf kommunaler Ebene und trägt zur städtebaulichen Entwicklung bei.

1. **Bestandsaufnahme der aktuellen Flächenwidmungspläne** und ungenutzten Baulandflächen, sowie Analyse der bestehenden Flächenwidmungspläne und Identifikation von Bereichen mit hohem Leerstandsrisiko.
2. **Überprüfung der Baulandwidmungen** auf ihre Zweckmäßigkeit und Anpassung entsprechend den Stadtentwicklungszielen.
3. **Vorbereitung und Umsetzung der Rücknahmeprozesse**, wenn eine Baulandwidmung nicht mehr gerechtfertigt ist.

4. **Umwidmung der Flächen** in andere Nutzungsarten, z. B. Grünflächen oder landwirtschaftliche Nutzflächen und Sicherstellung, dass Freiflächen erhalten bleiben.
5. **Transparente Kommunikation** über die Gründe und Auswirkungen der Rücknahmen und Beteiligung der Öffentlichkeit, Grundstückseigentümern und Stakeholdern in den Entscheidungsprozess.
6. **Implementierung langfristiger Pläne** zur Sicherstellung der nachhaltigen Nutzung der betroffenen Flächen.

Ein Beispiel für diese Maßnahme ist das **Projekt „Innenstadt-West 2030+“ in Dortmund**. Hier wurden in bestimmten Stadtteilen Baulandwidmungen überprüft und angepasst, um Leerstand zu reduzieren und die Stadtentwicklung zu stärken. Bereiche, die ursprünglich als Wohngebiete ausgewiesen waren, wurden auf eine gemischte Nutzung umgewidmet, was die Attraktivität für Investoren und Entwickler erhöhte.³⁸



H2 Vorkaufsrecht durchsetzen



Die konsequente Durchsetzung des Vorkaufsrechts stellt ein wirksames Instrument zur Bekämpfung von Verwahrlosung und Leerstand dar. Mithilfe des Wohnungsaufsichtsgesetzes kann die Kommune gezielt in den Immobilienmarkt eingreifen, um unkontrollierte Nutzung und Spekulation zu verhindern. Dies ermöglicht es, wichtige städtische Entwicklungsziele zu verfolgen, indem leerstehende oder verwahrloste Immobilien saniert oder, falls erforderlich, abgerissen werden. Diese Maßnahme erfolgt auf kommunaler Ebene und unterstützt eine nachhaltige Stadtentwicklung.

1. **Identifikation von Immobilien**, die für städtebauliche, soziale oder wirtschaftliche Zwecke relevant sind und prüfen, ob das Vorkaufsrecht für die betreffenden Grundstücke besteht.

2. **Rechtzeitige Ausübung des Vorkaufsrechts** innerhalb der gesetzlichen Frist nach Bekanntwerden des Verkaufs.
3. **Verhandlung des Kaufpreises** basierend auf dem Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Drittkäufer.
4. **Übernahme der Immobilie** durch die Kommune und anschließende Entwicklung und Umsetzung von Nutzungsplänen, die den städtebaulichen oder sozialen Zielen entsprechen.
5. **Langfristige Integration der Immobilie** in bestehende kommunale Entwicklungsstrategien.

³⁸https://www.dortmund.de/dortmund/projekte/rathaus/verwaltung/stadtplanungs-und-bauordnungsamt/downloads/insekt/insekt_in_west_karten_2009.pdf

Ein anschauliches Beispiel für die Anwendung des Vorkaufsrechts bietet die Stadt Dessau-Roßlau. Hier nutzt die Stadt das Vorkaufsrecht, um aktiv auf den Immobilienmarkt einzuwirken und den Verfall von Gebäuden entgegenzuwirken. Durch den gezielten

Erwerb und die anschließende Sanierung oder den Abriss von leerstehenden Immobilien kann die Stadt die Attraktivität ihrer Viertel steigern und den Leerstand reduzieren.³⁹



H3 Bauflächen zurückstellen



Die Rückstellung von Bauflächen in Bereichen mit hohem Leerstandsrisiko ist eine gezielte Maßnahme zur Begrenzung der Neubautätigkeit. Dadurch soll die Nachfrage nach bereits vorhandenen Immobilien gesteigert und die Revitalisierung bestehender Gebäude gefördert werden. Diese Strategie unterstützt eine nachhaltige Stadtentwicklung und wirkt der Zersiedelung entgegen. Diese Maßnahme erfolgt auf kommunaler und städtebaulicher Ebene und trägt wesentlich zur kontrollierten und nachhaltigen Stadtentwicklung bei.

1. **Analyse der Baulandreserven & Identifikation** von Bereichen mit hohem Leerstandsrisiko.
2. **Überprüfung der aktuellen Flächenwidmung** (Bauland) und ihrer Nutzungsmöglichkeiten.
3. **Rückstellung von Bauflächen** in diesen Bereichen und Fokussierung auf die

Revitalisierung und Umnutzung bestehender Immobilien.

4. **Information der betroffenen Grundstückseigentümer** über die Rückstellung und deren Auswirkungen sowie Information der betroffenen Grundstückseigentümer über die Rückstellung und deren Auswirkungen.
5. **Langfristige Überwachung**, ob eine Rücknahme der Rückstellung notwendig ist, basierend auf veränderten Rahmenbedingungen und Anpassung der Pläne an zukünftige Entwicklungsziele.

Ein anschauliches Beispiel ist das **Modell der integrierten Stadtentwicklung in München**. Hier werden Bauflächen für zukünftige städtebauliche Entwicklungen strategisch zurückgestellt, insbesondere im Rahmen von Projekten wie der Neugestaltung von Quartieren oder der Schaffung von Grünflächen. Die Stadt hält gezielt Reserven an Flächen, um langfristig eine nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten.⁴⁰



H4 Interkommunale Kommunikation



Die Förderung des Informationsaustauschs und der Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Kommunen spielt eine entscheidende Rolle bei der effektiven Bekämpfung von Leerständen und der Unterstützung regionaler Entwicklungsziele. Diese Maßnahme wird auf kommunaler Ebene durchgeführt und hat das Potenzial, regionale Entwicklungsziele

durch eine enge Kooperation der beteiligten Kommunen wirkungsvoll zu unterstützen.

1. **Analyse gemeinsamer Herausforderungen** und Ziele zwischen den Kommunen.
2. **Kommunikation und Austausch** anhand von regelmäßigen Treffen, Workshops oder Arbeitsgruppen zwischen den Kommunen inklusive der Nutzung digitaler Plattformen für

³⁹<https://verwaltung.dessau-rosslau.de/stadtentwicklung-und-umwelt/stadtentwicklung/stadtplanung/vorkaufsrecht-und-vorkaufsatzung.html>
⁴⁰ <https://stadt.muenchen.de/infos/nachhaltige-stadtentwicklung-muenchen.html>

den schnellen und unkomplizierten Austausch.

3. **Austausch von Best Practices** und Lösungen zu gemeinsamen Herausforderungen. Förderung gemeinsamer Projekte und Initiativen, z. B. in den Bereichen Mobilität oder Nahversorgung.
4. **Regelmäßige Evaluation der Ergebnisse** und Wirksamkeit der Zusammenarbeit. Anpassung der Kommunikationsstrategien und Erweiterung der Themenfelder bei Bedarf.

Ein Beispiel ist die „**Interkommunale Zusammenarbeit in der Regionalentwicklung**“ der Kreise **Bad Kreuznach, Donnersbergkreis, Kaiserslautern und Kusel**. Dieses vom Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft geförderte Vorhaben stärkt durch enge Zusammenarbeit die Strukturen in der Region „Alte Welt“. So können die Kreise gemeinsam aktuelle und zukünftige Herausforderungen angehen und die regionale Entwicklung nachhaltig fördern.⁴¹



H5 Förderung von Gewerbeansiedlung und Nutzungsmischung



Die gezielte Förderung der Gewerbeansiedlung und die Unterstützung einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten sind wesentliche Maßnahmen, um den Leerstand in einer Gemeinde zu reduzieren und gleichzeitig die Attraktivität des Standorts nachhaltig zu steigern. Diese Maßnahme wird auf kommunaler Ebene umgesetzt und bildet eine solide Grundlage für die nachhaltige Stadt- und Ortsentwicklung.

1. **Standortsuche von Flächenpotenzialen** für Gewerbeansiedlung und Nutzungsmischung. Analyse der Nachfrage nach Gewerbeflächen und Wohnraumnutzung.
2. **Planung einer gemischten Nutzung** von Gewerbe und Wohnen in bestimmten Gebieten.
3. **Bereitstellung von finanziellen Förderungen** und Anreizen für Unternehmen, die sich ansiedeln wollen.

4. **Aktive Vermarktung der Gewerbeflächen** und Wohngebiete. Kooperation mit Investoren, Unternehmen und Wohnungsbaugesellschaften.
5. **Langfristige Integration von Wohn- und Arbeitsräumen**, um eine lebendige und vielfältige Ortsstruktur zu schaffen und Leerstände zu reduzieren, mit regelmäßiger Überprüfung und Anpassung des Nutzungskonzepts nach Bedarf.

Ein Beispiel hierfür ist die **Gewerbeflächenförderung in Baden-Württemberg**, wo viele Gemeinden gezielt Gewerbeflächen anbieten und Anreize für Unternehmen schaffen. Die Stadt Heidenheim zeigt, wie durch eine durchdachte Ansiedlungsstrategie erfolgreich neue Unternehmen angezogen werden können, was maßgeblich zur Reduzierung von Leerständen beiträgt.⁴²



⁴¹<https://www.ble.de/DE/Projektfoerderung/Foerderungen-Auftraege/BULE/Foerdermassnahmen/Modellprojekte/Strukturlotsen.html>

⁴² <https://www.baden-wuerttemberg.de/de/service/presse/pressemitteilung/pid/neue-ansiedlungsstrategie-fuer-unternehmen>

7 Vertiefung: Eigentümeransprache

7.1 Anlass und Zielsetzung

In der Ortschaft Gruol in der Stadt Haigerloch, die überwiegend von traditionellen Bauernhäusern mit integrierten Ställen und Scheunen geprägt ist, wurde ein signifikanter Leerstand festgestellt. Eine Besonderheit in Gruol ist, dass sich der Leerstand nicht auf eine Durchfahrtsstraße oder ein bestimmtes Quartier konzentriert, sondern regelmäßig über den gesamten Ort verteilt ist.

Der Anlass für die Eigentümeransprache war die Notwendigkeit, die Ursachen des Leerstandes zu identifizieren. Dabei ging es konkret darum, zu identifizieren, ob die Ursachen an einem

Nachfrage- oder Angebotsproblem liegen und welche Maßnahmen erforderlich wären, um die Eigentümer zu einer Handlung zu bewegen.

Als zentraler Handlungsschwerpunkt wurde der direkte Dialog mit den Eigentümern definiert, um ihre individuellen Herausforderungen, Hintergründe und Erfahrungen zu ergründen. Die Ansprache der Eigentümer verfolgte somit das Ziel, ein tieferes Verständnis der Ursachen des Leerstandes zu entwickeln und gemeinsam konkrete Lösungen zu erarbeiten.

7.2 Ablauf

7.2.1 Vorbereitung

Die Ansprache der Eigentümer wurde in mehreren Schritten umgesetzt:

1. **Identifikation und Lagebeurteilung des Leerstandes:** Zunächst wurde eine umfassende Bestandsaufnahme der leerstehenden Immobilien in Gruol durchgeführt. Dies geschah durch eine systematische Ortsbegehung sowie durch dessen Analyse und Datenauswertung.
2. **Kontaktaufnahme:** Der Ortsvorsteher hat die Eigentümer in einem persönlichen Brief über den Beratungstag informiert, der am 11. Oktober 2024 stattfand. Das Schreiben enthielt wichtige Informationen über die Unterstützungsmöglichkeiten und die Ziele der Veranstaltung. Der Ortsvorsteher hat im Nachgang persönlich Kontakt mit den Einzeleigentümern aufgenommen, um ihnen die Ziele und Ablauf zu erklären, Fragen zu beantworten, Bedenken zu klären und die Teilnahme zu sichern.
3. **Vorbereitung durch Planungsbüros:** Vor den Gesprächen wurde das Planungsbüro mit relevanten Informationen aus der Bauakte und

Hintergrundinformationen aus der Bauverwaltung ausgestattet. Diese Materialien ermöglichten es, für jedes Gebäude Vorschläge zu möglichen Nutzungskonzepten und Informationen zu Sanierungsmöglichkeiten zu erarbeiten.

4. **Gespräche am Beratungstag:** Am Beratungstag hatten die Eigentümer die Gelegenheit, in einem 35-minütigen Gespräch eine individuelle Beratung mit einem Team von Architekten und Raumplanern in Anspruch zu nehmen. Der Ortsvorsteher, Bauamtsleiter und eine Vertreterin des Regionalverbands waren anwesend.



Abbildung 14 Eigentümeransprache 11.10.2024

7.2.2 Ablauf der Gespräche

1. **Begrüßung und Zielsetzung** (ca. 5 Minuten): Zu Beginn des Gesprächs begrüßte der Bauamtsleiter die Eigentümer. Die Ziele des Gesprächs wurden klar kommuniziert – nämlich die Ursachen des Leerstands zu identifizieren und mögliche Lösungen aufzuzeigen.
2. **Interview mit den Eigentümern** (ca. 5 Minuten): Ein kurzes Leitfadengestütztes Interview diente dazu, die Hintergründe des Leerstands und die Erfahrungen der Eigentümer mit der Revitalisierung ihrer Immobilien zu verstehen, relevante Informationen zum Gebäude zu erfassen, die Gründe für den Leerstand und zu bisherigen Nutzungen zu erfragen.
 - **Allgemeine Informationen zum Gebäude:** Die Eigentümer wurden gebeten, Angaben zur Größe, Raumaufteilung sowie zum baulichen und energetischen Zustand des Gebäudes zu machen.
 - **Gründe für den Leerstand:** Es wurde erfragt, wie lange das Gebäude bereits leer steht, welche Ursachen die Eigentümer dafür sehen und welche Maßnahmen sie bisher unternommen haben, um das Gebäude zu vermieten oder zu verkaufen.
3. **Beratung** (ca. 15 Minuten): In diesem Abschnitt der Gespräche wurden geeignete Fallbeispiele und konkrete Lösungen vorgestellt. Die Eigentümer erhielten Informationen zu Förderprogrammen und baulichen Maßnahmen, die ihnen zur Wiederbelebung ihrer Immobilien zur Verfügung stehen.
 - **Nutzungsoptionen und Zukunftsperspektiven:** Die Eigentümer wurden nach ihren Vorstellungen für die zukünftige Nutzung gefragt – etwa, ob sie eine Wohn-, Gewerbe- oder



Abbildung 15 Eigentümeransprache in Gruol 11.10.2024

- Mischnutzung in Betracht ziehen. Dies ermöglichte es den Beratern, passende Umnutzungskonzepte zu präsentieren.
- **Handlungsoptionen:** Unterschiedliche Handlungsoptionen – wie Vermietung, Sanierung, Verkauf, Abriss oder Neubau – wurden systematisch mit den Eigentümern erörtert. Dabei wurden die Einschränkungen und Möglichkeiten jeder Option im konkreten Fall erläutert, um die passenden Maßnahmen zu prüfen.
 - **Hindernisse und Unterstützung:** Es wurde ermittelt, welche Hindernisse die Eigentümer bei der Wiederbelebung der Gebäude sehen und welche Art von Unterstützung – sei es finanziell, rechtlich oder baulich – sie benötigen. Zudem wurden Fördermöglichkeiten und konkrete Hilfen durch die Gemeinde oder den Staat erläutert.
4. **Abschluss** (ca. 5 Minuten): Am Ende des Gesprächs wurden die Ergebnisse zusammengefasst und das Feedback der Eigentümer eingeholt. Dies diente dazu, ein gemeinsames Verständnis der nächsten Schritte zu entwickeln und offene Fragen zu klären.

7.3 Erkenntnisse aus den Gesprächen

Vor der Eigentümeransprache war die initiale Hypothese, dass in Gruol eine mangelnde Nachfrage nach Gebäuden besteht und dies möglicherweise die Hauptursache für den verbreiteten Leerstand ist. Diese Annahme hat sich jedoch nicht bestätigt. Stattdessen zeigte sich, dass das Problem eher auf der Angebotsseite liegt, mit vielfältigen Ursachen:

- Einige leerstehende Gebäude werden teilweise weiterhin genutzt, z. B. als Lagerflächen, insbesondere, wenn Scheunen an das Wohngebäude angeschlossen sind. Dadurch bleibt das Wohngebäude selbst ungenutzt.
- Viele Gebäude befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand, häufig ohne moderne sanitäre Anlagen oder Heizung. Die Eigentümer fühlen sich von den notwendigen Sanierungsmaßnahmen überfordert.
- Manche Eigentümer haben derzeit keinen Bedarf für das Gebäude, wollen es aber auch nicht vermieten, da sie in der Vergangenheit schlechte Erfahrungen mit Mietern gemacht haben.
- Oftmals möchten sie das Gebäude für zukünftige Familienmitglieder reservieren.
- Bei kürzlich geerbten Gebäuden zeigt sich häufig, dass die neuen Eigentümer unsicher über die Höhe der Sanierungskosten sind und zögern, konkrete Maßnahmen zu ergreifen.
- Eine weitere häufige Ursache für Leerstand sind ungeklärte Erbsituationen. In vielen Fällen wissen die Erben nicht, wie sie mit den geerbten Immobilien umgehen sollen. Es fehlen oft konkrete Pläne zur Nutzung oder Sanierung. Außerdem kann die Abstimmung innerhalb von Erbgemeinschaften problematisch sein, was Entscheidungen wie Verkauf, Sanierung oder Abriss verzögert.

- Einige Eigentümer haben eine starke emotionale Bindung an ihre Immobilien, insbesondere, wenn es sich um ehemalige Familienhäuser handelt. Diese Bindung erschwert oft rationale Entscheidungen, wie Verkauf oder Abriss.

In den Gesprächen wurden den Eigentümern wichtige Aspekte aufgezeigt, die ihnen vorher nicht bewusst waren:

- In manchen Fällen sehen Eigentümer keinen unmittelbaren Bedarf, das Gebäude zu verkaufen, insbesondere bei Erbobjekten, wenn der finanzielle Nutzen derzeit nicht im Vordergrund steht. Hier wurde ihnen erklärt, dass leerstehende Immobilien laufende Kosten verursachen, wie Grundsteuer, Regenabwassergebühren, Stromkosten und Versicherungen.
- Bei der Erörterung möglicher Handlungsoptionen tendierten manche Eigentümer schnell zum Abriss und Neubau, da sie im Bestandsgebäude keinen Wert erkannten. Vor allem bei Gebäuden auf kleinen Grundstücken im Ortskern können rechtliche Rahmenbedingungen, wie Abstandsregelungen zu Grundstücksgrenzen, einen Neubau unwirtschaftlich machen. In solchen Fällen wäre eine Sanierung sinnvoller.
- Viele Eigentümer sind sich zudem der Fördermöglichkeiten, die ihnen zur Verfügung stehen, nicht bewusst und fühlen sich oft überfordert.

Die von den Eigentümern eingebrachten Argumente in den Gesprächen ähnelten sich sehr. In den folgenden Abschnitten werden die Argumente und Bedenken aus Sicht der Eigentümer sowie die planerischen Antworten darauf strukturiert dargestellt.

7.3.1 Argumente aus Sicht der Eigentümer

Die Gespräche mit den Eigentümern haben eine Vielzahl von Bedenken und Argumenten offenbart, die den anhaltenden Leerstand erklären:

Finanzielle Aspekte: Viele Eigentümer betrachten ihre Immobilien als langfristige Wertanlagen und sehen keinen unmittelbaren Verkaufsbedarf. Eine Renovierung erscheint ihnen oft unrentabel, da die hohen Kosten als schwer kalkulierbar empfunden werden. Zudem herrscht häufig Unsicherheit über verfügbare Fördermittel, was den Sanierungsprozess zusätzlich verkompliziert.

Emotionale Bindungen: Für zahlreiche Eigentümer, insbesondere bei ehemaligen Elternhäusern, bestehen starke emotionale Verbindungen zu den Immobilien. Diese Bindungen erzeugen die Sorge, dass ein Verkauf oder eine Vermietung den Verlust wichtiger Erinnerungen oder familiärer Werte bedeuten könnte.

Unklare Nutzungsabsichten: Viele Eigentümer zögern mit Entscheidungen, da sie sich über die zukünftige Nutzung ihrer Gebäude im Unklaren sind. In Erbgemeinschaften treten oft Uneinigkeiten über die Nutzung auf, was zu weiteren Verzögerungen führt und notwendige Maßnahmen blockiert.

Sonstige Aspekte: Praktische Hindernisse wie ungünstige Grundstückszuschnitte oder fehlende öffentliche Zuwegungen erschweren die Nutzung oder den Verkauf der Immobilien zusätzlich. Darüber hinaus werden Auflagen des Denkmalschutzes oder energetische Vorgaben häufig als belastend und hinderlich wahrgenommen.

7.3.2 Planerische Antworten

Um die Eigentümer zu ermutigen, aktiv zu werden und ihre leerstehenden Gebäude zu mobilisieren, haben wir verschiedene Antworten und Argumente ausgearbeitet⁴³:

Finanzielle Argumente: Leerstehende Gebäude verlieren mit der Zeit an Wert, was langfristig zu finanziellen Verlusten führen kann. Laufende Kosten der Immobilie summieren sich über die Jahre. Daher ist es ratsam, frühzeitig Verkaufsoptionen zu prüfen. Realistische Preisvorstellungen und eine ehrliche Bewertung der Marktsituation sind dabei essenziell, um einen erfolgreichen Verkauf oder eine Vermietung zu ermöglichen.

Emotionale Argumente: das Gebäude kann modernisiert und erhalten bleiben und durch Verkauf oder zur Vermietung dringend benötigten Wohnraum für junge Familien zu schaffen, was langfristig zum Erhalt der Dorfgemeinschaft beiträgt. Es ist sinnvoll, frühzeitig Entscheidungen zu treffen.

Klärung der Nutzungsabsichten: Eine Klärung der Nutzungsabsichten ermöglicht es den Eigentümern, zukünftige Konflikte zu vermeiden und den Wert der Immobilie zu sichern. Dies ist besonders wichtig in Erbgemeinschaften, wo klare Absprachen die Handlungsfähigkeit verbessern können.

Sonstige Lösungen: Auch für ungünstige Grundstückszuschnitte oder fehlende Zuwegungen lassen sich oft kreative Lösungen finden. Zudem lohnt es sich, das Gespräch mit Vertretern der Gemeinde zu suchen, Informationen zu Fördermitteln einzuholen, um finanzielle Hürden zu reduzieren und Sanierungsmaßnahmen zu erleichtern.

⁴³ Für weitere Details „Tipps zur Ansprache von Eigentümern leerstehender Gebäude“ von IfR (Seibert, Soboth) und Plan-Lenz, Nov. 2023
Seite | 61



7.4 Fazit

Die Eigentümeransprache in Gruol hat sich als äußerst wertvoll erwiesen, da sie den Beteiligten nicht nur **neue Perspektiven** auf den Wert ihrer Immobilien eröffnete, sondern auch ein Bewusstsein für die bestehende Wohnraumknappheit schuf. Viele Eigentümer waren sich zuvor nicht über die Möglichkeiten von Umbau und Sanierung im Klaren, was bei einigen augenöffnend war. Die Gespräche verdeutlichten, dass eine proaktive Kommunikation zwischen Eigentümern und Gemeinden von großer Bedeutung ist, um das Potenzial leerstehender Immobilien zu aktivieren.

Ein zentrales Ergebnis der Gespräche war die neue Wertschätzung der Immobilien. Viele Eigentümer hatten den tatsächlichen Wert ihrer Gebäude zuvor unterschätzt, da die Immobilien oft über Jahre hinweg aus dem Blickfeld geraten waren. Zudem half die Ansprache, das Bewusstsein für die Wohnraumknappheit zu schärfen. Einige Eigentümer erkannten zum ersten Mal die Bedeutung ihres Beitrags zur Schaffung von Wohnraum und die Chancen, die sich daraus für ihre Gemeinde ergeben könnten. Ein weiterer Punkt war die Einsicht in die Summe der laufenden Kosten, wie Grundsteuern und Versicherungen, die langfristig eine finanzielle Belastung darstellen können.

Darüber hinaus waren viele Eigentümer positiv überrascht von den Optionen zur Umnutzung und Sanierung ihrer Immobilien. Die Vielzahl an

Möglichkeiten, die ihnen aufgezeigt wurde, hat zu neuen Überlegungen geführt, wie ihre Gebäude sinnvoll genutzt oder wiederbelebt werden könnten. Diese Erkenntnisse verdeutlichen den Mehrwert solcher Beratungen, da sie den Anstoß für konkrete Handlungsschritte geben können.

Die Gespräche zeigen, dass solche Eigentümeransprachen als Erstberatung fungieren können und dabei helfen, individuelle Lösungen zu entwickeln. Für eine erfolgreiche Umsetzung ist es jedoch entscheidend, dass die Gemeinden weiterhin Unterstützung bieten – insbesondere bei rechtlichen und finanziellen Fragen. Die gesammelten Informationen und Rückmeldungen der Eigentümer werden als Grundlage für zukünftige Initiativen dienen, um das Potenzial der leerstehenden Gebäude in Gruol effektiv zu nutzen.

Da viele weitere Eigentümer vergleichbare Beratung und Unterstützung benötigen könnten, empfiehlt es sich, eine Beratungsstelle in Form eines **Flächenmanagers** zu schaffen. Diese Stelle könnte sowohl den Kommunen als auch den Eigentümern beratend zur Seite stehen, insbesondere bei der Beantragung von Fördermitteln und der Aktivierung von Leerstand. Ein solcher Flächenmanager würde nicht nur den Prozess der Immobiliennutzung strukturieren, sondern auch langfristig zur Entwicklung und Belebung der ländlichen Gemeinden beitragen.

8 Übersicht der Förderprogramme

Folgende Förderprogramme bieten finanzielle Unterstützung und Anreize zur Aktivierung und Umnutzung von leerstehenden Immobilien. Sie zielen darauf ab, energetische Sanierungen zu fördern, den Wohnraum zu verbessern und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen

8.1 Für Eigentümer

8.1.1 KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ (KfW 261)⁴⁴

Es werden „alle energetischen Maßnahmen, die zu einer Effizienzhaus-Stufe 85 oder besser beziehungsweise zur Effizienzhaus-Stufe Denkmal führen. Dazu gehören auch Baunebenkosten und Wiederherstellungskosten“. Dieses Programm unterstützt Eigentümer bei der energetischen Sanierung ihrer Immobilien mit zinsgünstigen Krediten und Tilgungszuschüssen.

- **Förderumfang:** Kredite bis zu 150.000 Euro pro Wohneinheit, Tilgungszuschüsse bis zu 45%.
- **Beantragung:** Durch Energieeffizienz-Experten über die Hausbank.

8.1.2 KfW-Kredit für die Sanierung von Nicht-Wohngebäude (KfW 263)⁴⁵

Es werden gefördert „die Sanierung und der Kauf eines frisch sanierten Effizienzgebäudes. Dabei werden alle energetischen Maßnahmen, die zu einer Effizienzgebäude-Stufe 70 oder besser führen, gefördert. Dazu gehören auch die Kosten der förderfähigen Umfeldmaßnahmen. Ziel ist die energetische Sanierung von Nichtwohngebäuden zu Effizienzgebäuden.

- **Förderumfang:** Kreditsumme bis zu 10 Millionen Euro, Tilgungszuschüsse zwischen 5% und 20%.

- **Besonderheiten:** Förderung auch für denkmalgeschützte Gebäude möglich.

8.1.3 Wohnraumförderung Baden-Württemberg⁴⁶

Das Land Baden-Württemberg unterstützt die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch verschiedene Programme. Es umfasst die Förderung von sozialem Mietwohnraum, von selbst genutztem Wohneigentum, von Wohneigentümergemeinschaften sowie des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen.

- **Förderumfang:** Unterstützung für sozialen Mietwohnraum und gemeinschaftliches Wohnen.

8.1.4 BAFA-Förderungen⁴⁷

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) fördert mit der „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ Einzelmaßnahmen zur Gebäudesanierung und Heizungsoptimierung sowie die Energieberatung für Wohngebäude. Es umfasst Zuschüsse für energetische Einzelmaßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs in Gebäuden.

- **Förderhöhe:** Grundförderung von 15%, bis zu 50% bei Heizungsoptimierungen.
- **Antragstellung:** Vor Beginn der Maßnahme direkt beim BAFA.

⁴⁴[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Foerderprodukte/Energieeffizient-Sanieren-Kredit-\(261\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Foerderprodukte/Energieeffizient-Sanieren-Kredit-(261)/)

⁴⁵[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/Energie-und-Umwelt/F%C3%B6rderprodukte/Bundesf%C3%B6rderung-f%C3%BCr-effiziente-Geb%C3%A4ude-Nichtwohngeb%C3%A4ude-Kredit-\(263\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/Energie-und-Umwelt/F%C3%B6rderprodukte/Bundesf%C3%B6rderung-f%C3%BCr-effiziente-Geb%C3%A4ude-Nichtwohngeb%C3%A4ude-Kredit-(263)/)

⁴⁶ <https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/wohnungsbau/wohnraumfoerderung>

⁴⁷ <https://www.co2online.de/foerdermittel/bafa-foerderung/>

8.2 Für Interessierte Käufer

8.2.1 „Jung kauft Alt“⁴⁸

Es wird gefördert der „Kauf eines bestehenden Wohngebäudes oder einer bestehenden Eigentumswohnung in Deutschland, das bzw. die Sie nach dem Erwerb energieeffizient sanieren.“ Dabei wird der Kaufpreis der Immobilie inklusive der Grundstückskosten gefördert. Dieses Programm richtet sich an Familien mit

minderjährigen Kindern, die sanierungsbedürftige Immobilien erwerben möchten.

- **Förderumfang:** Zinsvergünstigte Kredite bis zu 150.000 Euro, abhängig von der Kinderzahl.
- **Voraussetzungen:** Haushaltseinkommen maximal 90.000 Euro plus 10.000 Euro pro Kind.

8.3 Für Kommunen

8.3.1 Wohnraumoffensive BW⁴⁹

Die Wohnraumoffensive BW unterstützt die Städte und Gemeinden auf ihrem Weg zu mehr bezahlbarem und sozial gemischtem Wohnraum. Es ist ein umfassendes Programm zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Bundesland mit verschiedenen Unterstützungsmaßnahmen.

- **Förderumfang:** Kommunaler Grundstockfonds und Wiedervermietungsprämie von 2.000 Euro pro Einheit

8.3.2 ZIZ Innenstadt-Förderung⁵⁰

Das Programm hat zum Ziel, Städte und Gemeinden bei der Bewältigung akuter sowie struktureller Herausforderungen in ihren Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren zu unterstützen. Dabei sollen diese Bereiche als Identifikationsorte der Kommune zu multifunktionalen, resilienten und kooperativen Orten weiterentwickelt werden. Es unterstützt also Kommunen bei der Entwicklung ihrer Innenstädte durch finanzielle Mittel für innovative Konzepte zur Innenstadtbelebung.

- **Voraussetzungen:** Fokus auf Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit der Projekte

8.3.3 Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)⁵¹

Das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum in Baden-Württemberg, bietet umfassende Fördermöglichkeiten zur strukturellen Entwicklung ländlicher Gemeinden. Es konzentriert sich auf die Unterstützung von Gebäudesanierungen, der Sicherung der Grundversorgung, der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie dem Aufbau gemeinschaftlicher Aktivitäten, wobei sowohl Kommunen als auch Vereine, Unternehmen und Privatpersonen als Projektträger und Zuwendungsempfänger fungieren können.

- **Voraussetzungen:** Projekte müssen zur nachhaltigen Entwicklung beitragen.

8.3.4 Prämie für die Aktivierung von ungenutztem Wohnraum

Die Wiedervermietungsprämie soll den Kommunen als Anreiz dienen, leerstehenden Wohnraum wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen.

- **Voraussetzung:** Der Wohnraum muss zum Zeitpunkt der Wiedervermietung mindestens sechs Monate leer stehen
- **Weitere Voraussetzungen:** die Vermietung ist durch eine kommunale Aktivität im Bereich der Beratung oder Vermittlung erfolgt.

⁴⁸ <https://www.kfw.de/308>

⁴⁹ <https://www.wohnraumoffensive-bw.de/>

⁵⁰ <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/ziz/zukunftsfaeihige-innenstaedte-zentren-node.html>

⁵¹ <https://www.wohnraumoffensive-bw.de/wiedervermietungspraemie-1-1>

8.3.5 Beratungsprämie⁵²

„Mithilfe der Beratungsprämie können Städte und Gemeinden ein neues Beratungsangebot schaffen: Die Eigentümer eines Einfamilienhauses sollen mit der Beratung durch einen Architekten eine erste Einschätzung erhalten, wie ungenutzter Wohnraum aktiviert werden kann.“

- **Voraussetzungen:** Beratung muss durch einen Architekten erfolgen.

Diese Programme bieten vielfältige Möglichkeiten zur Förderung von Leerstandsmanagement und zur Verbesserung der energetischen Effizienz sowie der Schaffung von Wohnraum in Deutschland.

⁵² <https://www.wohnraumoffensive-bw.de/beratungspraemie>