

Immovielen als Partner in einer kooperativen Stadtentwicklung

Regionalkonferenz Mitteldeutschland

am 7. Dezember 2017 in Halle an der Saale

DOKUMENTATION



INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	03
Wie können kleine und mittlere Städte Mitteldeutschlands den Herausforderungen mit Immobilien als Partner einer neuen, kooperativen Stadtentwicklung begegnen Dr. Reinhard Aehnelt	04
Eindrücke	08
Kooperative Stadtentwicklung und Immobilien in Klein- und Mittelstädten: Ein Lösungsansatz Antje Eickhoff, Birgit Schmidt, Michael Stellmacher	09
Ergebnisse der fünf thematischen Workshops	11
1. Demografie und gemeinschaftliche Wohnprojekte	11
2. Infrastruktursicherung in Ortsteilen	13
3. Leerstand von Großimmobilien	15
4. Leerstand Innenstadt	17
5. Öffentlicher Raum und Freiflächen	19
Mehr Immobilien-Projekte – Was ist zu tun? Abschlussdiskussion	21
Impressum	23

VORWORT

Städte in Mitteldeutschland entwickeln sich sehr unterschiedlich. Auf der einen Seite explodierende Miet- und Immobilienmärkte in Schwarmstädten, auf der anderen Seite schrumpfende Gemeinden, in denen oft selbst die Infrastruktur für eine grundlegende Daseinsvorsorge nicht mehr gehalten werden kann und der Leerstand unübersehbar ist.

Was können ImmoVielen und neue Kooperationen von Kommunen njmjmhjzivilgesellschaftlichen Akteuren hier bewirken? Welche Projekte gibt es schon, die Inspiration und Mut zum Nachmachen mitbringen? Welche Handlungsansätze, Strategien und auch Förderinstrumente sind hilfreich und übertragbar?

Um diese Fragen gemeinsam mit Expert*innen, Verwaltung und Aktiven zu diskutieren, haben wir Sie am 7. Dezember 2017 zu einer Regionalkonferenz nach Halle an der Saale eingeladen. Schnell waren zehn unterschiedliche Projektbeispiele aus Städten und Gemeinden in Sachsen-Anhalt, Sachsen und Thüringen gefunden, deren Lösungsansätze und positiven Effekte, aber auch deren Hürden und Hemmnisse in der Umsetzung vorgestellt und diskutiert werden konnten. Ein herzliches Dankeschön an alle referierenden Projekte, die einen spannenden Einblick in ihre Arbeit zuließen und diese zur Diskussion gestellt haben! Und einen ganz besonderen Dank auch an die Stadt Halle an der Saale und die Christuskirche im Stadtteil Freimfelde für die Gastgeberschaft und den Impuls für die Regionalkonferenz!

Die Idee zur Konferenz entstand schon auf dem Konvent „Immobilien von vielen für viele – Gemeinwohl gemeinsam gestalten“, der im November 2016 in Leipzig stattfand. Die Stadt Halle an der Saale hatte spontan die Idee, eine Regionalkonferenz zum Thema ImmoVielen in Mitteldeutschland durchzuführen und

konnte im Netzwerk ImmoVielen die Montag Stiftung Urbane Räume, den Haus- und WagenRat e. V. und die WohnBund-Beratung Dessau für diese Projektidee gewinnen. Da die Konferenz wurde im Rahmen der Begleitforschung zum Stadtumbau Ost in Sachsen-Anhalt durchgeführt wurde, war auch das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik maßgeblich als Mitveranstalter beteiligt. Das große Interesse von über 80 Teilnehmer*innen zeigt, welche Relevanz das Thema ImmoVielen auch bei Ihnen, den Akteur*innen vor Ort, besitzt. Bleiben Sie dran, werden auch Sie zu IUmsetzer*innen und Netzwerk*innen von ImmoVielen.

Nun zum Programm und damit zum Inhalt dieser Dokumentation: Vor den bereits angesprochenen Workshops, in denen ImmoVielenmacher*innen aus Kommunen und Initiativen ihre Projekte vorstellten, führte Dr. Reinhard Aehnelt (IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik) auf wissenschaftlich städtebaulicher Ebene in das Thema ein. Anschließend näherten sich Birgit Schmidt (WohnBund-Beratung Dessau), Antje Eickhoff (Montag Stiftung Urbane Räume) und Michael Stellmacher (Haus- und WagenRat e. V.) in einem eher persönlichen und praxisnahen Fachgespräch dem Thema an. Zum Abschluss der Konferenz gelang in der Podiumsdiskussion unter Beteiligung von zwei Vertretern des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalts der Sprung von der Projekt- und kommunalen Ebene auf die Landesebene – mit einem durchaus aussichtsreichen Versprechen.

Somit hat die Regionalkonferenz nicht nur regen Input, Austausch und neue Netzwerkkontakte bewirkt, sondern auch dabei geholfen, dass das Thema ImmoVielen auf der Ebene der Fördergeber angekommen ist. Daran sollten wir anknüpfen!

Dr. Marie Bachmann
*IfS Institut für Stadtforschung
und Strukturpolitik*

Steffen Fliegner
Stadt Halle an der Saale

Jörn Luft
Montag Stiftung Urbane Räume

EINE THEMATISCHE EINFÜHRUNG

Dr. Reinhard Aehnelt
(IfS Institut für Stadt-
forschung und
Strukturpolitik)

Wie können kleine und mittlere Städte Mitteldeutschlands den Herausforderungen mit Immobilien als Partner einer neuen, kooperativen Stadtentwicklung begegnen?

Demografische Rahmenbedingungen und Stadterneuerung

Massiver Bevölkerungsrückgang und wirtschaftlicher Strukturwandel haben die Städte des Landes Sachsen-Anhalt in den letzten knapp drei Jahrzehnten vor große Herausforderungen gestellt. Der **Bevölkerungsrückgang** in Sachsen-Anhalt ist ein seit der Wiedervereinigung ungebrochener Trend und ist in ungefähr gleichem Maße auf die geringe Geburtenrate sowie die Abwanderung zurückzuführen. In den letzten Jahren lässt sich allerdings eine Tendenz zur Besserung erkennen. Maßgeblich für den Zuwachs ist eine positive Wanderungsbilanz, die erstmals die Geburtenbilanz ausgeglichen hat.

In Sachsen-Anhalt liegen drei kreisfreie Städte, davon zwei Großstädte. Mit jeweils rund 232.000 Einwohnern liegen Halle an der Saale und Magdeburg inzwischen etwa gleichauf. Zudem verzeichnen beide Städte seit einigen Jahren wieder eine Bevölkerungszunahme. Jenseits dieser zwei Großstädte gibt es nur im Landkreis Harz infolge zunehmender Ausländerzahlen größere Bevölkerungsgewinne. Die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau und die Landkreise Mansfeld-Südharz, Salzlandkreis, Wittenberg, Anhalt-Bitterfeld und der Altmarkkreis Salzwedel verbuchten hingegen Bevölkerungsrückgänge. Weil sich die zunehmende **Überalterung** der Bevölkerung mittel- bis langfristig vermutlich negativ auf die Bevölkerungszahlen auswirken wird, dürfte es sich bei der augenblicklichen Entwicklung jedoch eher um ein „Zwischenhoch“ handeln.

Umso wichtiger ist es, diese Atempause zu nutzen, um Weichenstellungen für die Zukunft zu vollziehen. (*Workshop 1: Demografie*)

Sachsen-Anhalt gehört zu den dünn besiedelten Regionen der Bundesrepublik Deutschland. Hinsichtlich der **Bevölkerungsdichte** besteht innerhalb des Landes ein ausgeprägtes Süd-Nord-Gefälle. Das Land weist nach Brandenburg schon jetzt die durchschnittlich längsten Fahrzeiten zum nächsten Oberzentrum auf. Der Landkreis Stendal liegt mit 76 Minuten im Bundesvergleich an der Spitze (Quelle: INKAR 2015, BBSR). Da der demografische Wandel früher wie heute zu einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang führt und Einrichtungen der **sozialen Infrastruktur** (z. B. Kindertageseinrichtungen, Schulen, Sport- und Kultureinrichtungen) immer weiter konzentriert werden müssen, wurde im Jahr 2007 eine Kreisgebietsreform durchgeführt. Seitdem gibt es im Land statt den vorher über 1.300 nun noch 215 kreisangehörige Gemeinden, darunter 197 Einheits- und 18 Verbandsgemeinden. Als Folge hat die Flächenausdehnung so stark zugenommen, dass derzeit drei Städte Sachsen-Anhalts flächenmäßig direkt hinter Berlin und Hamburg rangieren. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie eine flächendeckende Daseinsvorsorge und gleichwertige Lebensverhältnisse aufrechterhalten werden können. (*Workshop 2: Infrastruktursicherung*)

Förderpolitische Ansätze und deren Wirkungen

Seit den 1990er Jahren wird die Entwicklung in den Städten unter anderem durch **Förderprogramme der Stadtentwicklung** unterstützt. Ging es zunächst vor allem um die Rettung der altbaugeprägten Innenstädte über den Sanierungs- und Denkmalschutz, drängte sich durch die hohe Abwanderung in den Jahren nach der Wende zunehmender Leerstand in den Nachkriegsbeständen in den Vordergrund. Bund und Länder legten 2002 das Programm **Stadtumbau Ost** auf. In dessen Folge wurden in Sachsen-Anhalt bis 2015 rund 75.000 Wohneinheiten abgerissen, sodass sich der Leerstand inzwischen leicht verringert hat. In den Beständen der organisierten Wohnungswirtschaft hat sich der Leerstand etwa halbiert. Dadurch hat sich seit rund drei Jahren der Schwerpunkt des Stadtumbauprogramms zu einer Aufwertung hin verschoben. Neben dem Stadtumbauprogramm fließen Mittel aus dem Programm **Städtebaulicher Denkmalschutz, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren** sowie dem Programm **Kleinere Städte und Gemeinden (KSG)** in die Orte und Ortsteile.

Während die ersten drei Programme eher auf die größeren Städte im Land zugeschnitten sind, zielt das vierte Programm bewusst auf kleinere Städte und Gemeinden ab und will dort die Kooperation zugunsten einer abgestimmten gemeinsamen Entwicklung der Leistungen der Daseinsvorsorge unterstützen. Im Land Sachsen-Anhalt kommen aufgrund der besonderen Kommunalverfassung auch Verbandsgemeinden mit ihren Ortsteilen in den Genuss dieser Förderung. Im Stadtumbau werden 45 Städte durch eine wissenschaftliche Begleitforschung unterstützt.

Aktuelle Herausforderungen auf kommunaler Ebene

Nach wie vor besteht die wichtigste städtebauliche Herausforderung für viele Städte in der **Revitalisierung ihrer Innenstädte**. Zwar weisen hier gerade die Klein- und Mittelstädte (Beispiel: Naumburg, Quedlinburg, Wernigerode, Wittenberg) ganz erhebliche Erfolge auf und dennoch ist die Beseitigung teilweise langanhaltender Leerstände von Wohngebäuden, aber auch die **Wiederbelebung** von ehemals gewerblich oder zu Verwaltungs- und Versorgungszwecken genutzten Gebäuden oder Großimmobilien noch nicht überall

gelöst. (Workshop 3: Leerstand Großimmobilien) Ein weiteres Problem, das sich aufgrund des Strukturwandels im Einzelhandel teilweise weiter verschärft, sind **Leerstände** von Ladenlokalen im Innenbereich der Städte und Gemeinden sowie ein **sowie, damit einhergehend, lückenhafte und defizitäre Versorgungsangebote**. (Workshop 4: Leerstand Innenstädte) Im öffentlichen Raum und bei der verkehrlichen und technischen Infrastruktur konnten bereits erhebliche Verbesserungen erzielt werden, aber auch hier gibt es noch ungelöste Aufgaben. (Workshop 5: Öffentlicher Raum)

Besonders für die kleineren Städte und die Ortsteile der teilweise flächenmäßig sehr ausgedehnten Verbandsgemeinden besteht das Problem, die notwendigen **Angebote der Daseinsvorsorge aufrecht zu erhalten**. Hierfür können (und müssen) sie zwar in der Regel auf andere Finanzierungen zurückgreifen, doch werden sie dabei auch durch europäische Förderangebote (EFRE, ELER, LEADER) und die Programme der Städtebauförderung unterstützt. Das betraf über viele Jahre das Programm **Sanierung und Entwicklung** und gilt aktuell für die Programme **Städtebaulicher Denkmalschutz, Stadtumbau** sowie **Kleinere Städte und Gemeinden**. Schwerpunktmäßig erfährt die Bildungsinfrastruktur Unterstützung, es fließen aber auch Gelder in Gebäude zur Sicherung der Gesundheitsversorgung, der sozialen Infrastruktur (Mehrgenerationenhäuser, Quartierszentren, Bewohnertreffs usw.), der technischen Infrastruktur (Feuerwehr) sowie kulturell oder touristisch bedeutsame Gebäude.

Diese insgesamt sehr erfolgreiche Bilanz in der Wiederbelebung der „gebauten Umwelt“. Schlägt sich jedoch in den Klein- und Mittelstädten Sachsen-Anhalts nicht in einer gleichermaßen gestiegenen Attraktivität der modernen urbanen Milieus nieder. Dieses fokussiert sich in Mitteldeutschland sehr stark auf die Großstädte – mit der Schwarmstadt Leipzig an der Spitze. Hier wirkt sich die gestiegene urbane Attraktivität direkt in einer demografischen Trendwende aus (Zunahme junger Menschen, starke Zuwanderungsgewinne) – auch weil die Großstädte noch über viele innerstädtische Reserven zu bezahlbaren Preisen oder, wie Leipzig, über Hochschulen verfügen.

Der neue Ansatz: Immobilien

Die Kernfrage dieser Regionalkonferenz ist vor dem Hintergrund der beschriebenen Entwicklungen nun folgende: Können Immobilien-Projekte mit ihren Impulsen nicht nur in Groß- und Schwarmstädten, sondern auch in Klein- und Mittelstädten erfolgreich sein? Welche Rahmenbedingungen müssen dazu gegeben sein?

Neben der Finanzierung besteht eine große Herausforderung in vielen Fällen sicherlich darin, für die dringend erforderlichen baulichen Maßnahmen die **geeigneten Träger und Investoren** zu finden. Die Gemeinden selbst sind aufgrund ihrer **finanziell angespannten Situation** dazu in der Regel nicht in der Lage. Daher sollten Kommunen stärker als Initiatoren, Moderatoren und Ermöglicher agieren. Dafür braucht es aber ein anderes, neues Selbstverständnis zur Steuerung von Stadtentwicklung in Kooperation, als Partner und auf Augenhöhe zu Akteuren aus Wirtschaft, Wohlfahrt und **Zivilgesellschaft**. Statt des Wartens auf „den“ Investor sollten Kommunen neue Netzwerke knüpfen, die Eigentümer*innen, soziale Träger, Initiativen und andere zivilgesellschaftliche Akteure „ins Boot holen“. In diesen neuen Konstellationen können sie die eigenen Stärken nutzend Lösungen für den eigenen Ort entwickeln. Dafür notwendig wäre ein Selbstverständnis von gemeinsamer Verantwortung für die Stadt und ein Zusammenwirken von Kommunen und Zivilgesellschaft. Alle Akteure wären so in der Pflicht, die besten Lösungen für die Bewältigung der Herausforderungen in ihren Städten zu suchen statt in traditionellem Rollenverständnis nebeneinander zu agieren. Das wäre dann ein Ansatz und auch ein geeignetes Klima für Immobilien als Partner einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung.

Bürgerschaftlich getragene Initiativen, die sich um den Erhalt oder auch die Schaffung öffentlicher Orte bemühen, können Lösungen anbieten. Dabei sind die Rechtsformen und Trägerschaften sehr unterschiedlich: Vielerorts werden Projekte von sozialen Trägern, Stiftungen, Vereinen und Initiativen umgesetzt, in anderen Fällen nimmt sich auch eine kommunale Wohnungsgesellschaft solcher Aufgaben an. Bürgerbäder, genossenschaftliche Dorfläden, selbstverwaltete Jugendzentren – so verschieden die Initiativen sind, so teilen sie doch ähnliche Grundlagen. Denn sie alle verfolgen eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung, die bei den Bürger*innen selbst ansetzt: Hier werden Immobilien von vielen für viele geschaffen – Immobilien. Sie schaffen aus Eigeninitiative und

in Selbstverantwortung Angebote, die über ihr Eigeninteresse hinaus der Allgemeinheit bzw. dem Stadtteil zugutekommen.

Rahmenbedingungen für Immobilien

Diese Akteure gilt es zu stärken. Auch wenn die Schwierigkeiten oft groß sind, mit denen die Akteure zu tun haben, so hat doch in den letzten Jahren mancherorts ein Umdenken eingesetzt. Damit zivilgesellschaftliche Initiativen bessere Startbedingungen vorfinden und kleinere Städte deren Potenziale nutzen können, ist vielerlei nötig. Dazu zählen:

Augenhöhe

Der erste Schritt ist eine partnerschaftliche Zusammenarbeit von Kommunen und zivilgesellschaftlichen Akteuren auf Augenhöhe, die eine Anerkennung auch neuer zivilgesellschaftlicher Akteure neben den etablierten sozialen Trägern, Stiftungen und Vereinen voraussetzt. Oft ist nicht viel Geld nötig. Viel wichtiger sind die notwendige Offenheit für neue Akteurskonstellationen sowie die Einrichtung erkennbarer Ansprechstellen in Verwaltungen, die sowohl mit unkonventionellen Akteur*innen umgehen können, als auch Mitarbeiter*innen qualifizieren. Kleine Städte und Gemeinden können hier den Vorteil nutzen, den sie gegenüber Großstädten haben: Hier sind die Wege in der Regel kurz. Hinzu kommt die Schaffung von Beratungsangeboten, die Immobilien-Initiativen über die oft schwierige Startphase helfen können.

Förder- und Unterstützungsstrukturen prüfen und anpassen

Natürlich wäre die Einrichtung eines Förderprogramms für Immobilien in Sachsen-Anhalt, Sachsen und Thüringen ein wünschenswerter Schritt. In der Adaption des NRW-Landesprogramms „Initiative ergreifen“ läge eine Möglichkeit. Ein wichtiger Baustein wäre zu dem die Finanzierung der Initiativen (z. B. Finanzierungshilfen, Förderungen). Besonderen Erfolg haben Programme, die eine Beratung integrieren. Aber auch ungewöhnliche Finanzierungsbausteine, wie städtische Bürgschaften, Darlehen oder Anteile der Gemeinde, können Immobilien-Initiativen zum Erfolg verhelfen.

Mindestens ebenso wichtig, wie die Schaffung neuer Förderprogramme auf Landes- und Bundesebene, ist aber die Überprüfung des Bestehenden anhand folgender Fragen:

- Lassen sich zum Beispiel Wege finden, dass Mittel für Sanierungen auch für kleinere Teilmaßnahmen beantragt und abgerufen werden können? Wie kann Eigeninitiative beim Ausbau seitens der Förderung besser berücksichtigt werden?
- Gibt es eine niedrighschwellige Erstberatung, die durch Bund oder Länder gefördert wird?
- Können die Zugänge und Antragsvoraussetzungen bei bestehenden Förderprogrammen reduziert bzw. erleichtert werden?
- Welche Möglichkeiten der Förderung und Unterstützung von zivilgesellschaftlichen Initiativen haben Kommunen (z. B. Beratungsangebote, Erbzinslätze, Moratorien, Kleinkredite)?
- Werden die Gestaltungsmöglichkeiten des Baurechts genutzt?

Eine Voraussetzung für alle diese Schritte ist die Anerkennung der neuen, wichtigen Rolle zivilgesellschaftlicher Akteure/Immobilien in der Stadtentwicklung oder anders gesprochen: Das Eingeständnis, dass kein Partner die aktuellen Herausforderungen in unseren Städten allein, sondern nur in Kooperation lösen kann.

Boden und Immobilien

Eine der größten Schwierigkeiten für bürgerschaftliche Initiativen ist es, an Boden und Räume zu gelangen. Dabei ist zunächst eine Veränderung im Denken nötig: Wartet eine Stadt nur auf „den“ Investor oder schaut sie auch auf Potenziale in der Bürgerschaft? Auf institutioneller Ebene bieten sich Vergabeverfahren, wie beispielsweise Konzeptvergaben, Nutzung von Erbbau-rechten oder Anhandgabeverfahren an.

Förderung

Grundvoraussetzung für eine Förderung ist die Anerkennung zivilgesellschaftlicher Initiativen neben sozialen Trägern, Stiftungen und Vereinen seitens der Kommunen. Damit einhergehend ist eine partnerschaftliche Zusammenarbeit von Kommunen und zivilgesellschaftlichen Akteur*innen notwendig.

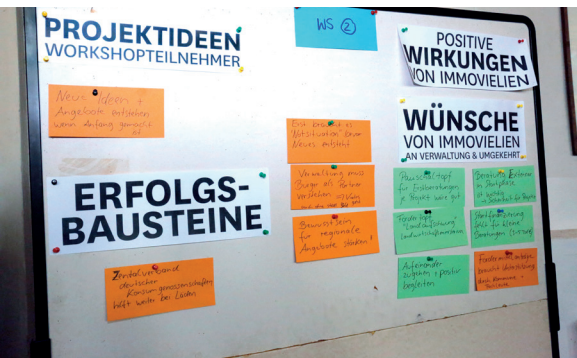
Chancen für Kommunen

Aus einer anderen Perspektive betrachtet stellen die Schwierigkeiten, mit denen kleine und mittlere Städte und Gemeinden zu kämpfen haben, auch ein Potenzial für zivilgesellschaftliche Akteure und Kommunen dar: Leerstand und fehlende Infrastruktur können den Anlass bieten, ausgetretene Pfade zu verlassen und neue Formen der Kooperation zwischen Verwaltung und Bürger*innen einzuüben. Eine solche gestärkte Zivilgesellschaft kann auch für periphere Regionen sehr attraktiv sein.

Die Chancen, die für die Kommunen aus der Kooperation mit Immobilien resultieren, liegen auf der Hand:

- Neue Akteure der Daseinsvorsorge, Stadt- und Immobilienentwicklung, die aus dem eigenen Ort kommen.
- Erschließung neuer Ressourcen, Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten sowie Träger-/Akteurskonstellationen für Aufgaben der Daseinsvorsorge, Infrastruktur, Leerstandsreduzierung und Gemeindeentwicklung.
- Stärkung des Gemeinwesens aus der Übernahme von Verantwortung und Selbstorganisation zivilgesellschaftlicher Akteur*innen und Bewohner*innen heraus.
- Sicherung oder Neuschaffung von sozialer Infrastruktur sowie Einrichtungen/Funktionen der Daseinsvorsorge.
- Nutzung (und Sanierung) wichtiger, ortsbildprägender Gebäude.

EINDRÜCKE



Fotos: Thomas Ziegler



AUFTAKT- GESPRÄCH

mit Antje Eickhoff (Montag Stiftung Urbane Räume),
Birgit Schmidt (Wohnbund-Beratung Dessau) und
Michael Stellmacher (Haus- und WagenRat e. V.)

Kooperative Stadtentwicklung und Immobilien in Klein- und Mittelstädten: Ein Lösungsansatz?

*Immobilien sind vielgestaltig – was sie verbindet, wurde in der thematischen Einführung hervorgehoben. Doch was ist das Faszinierende an dieser Form der Gebäudeentwicklung? Warum beschäftigen sich die drei Gesprächsteilnehmer*innen seit vielen Jahren mit Immobilien? Ein Thema, was sie nicht loszulassen scheint. Im Gespräch wurden drei zentrale Aspekte betont und die Chancen von Immobilien-Projekten für Klein- und Mittelstädte angedacht.*

„Ich gestalte mit“

Schon in ihrer Jugend war die Raumplanerin Antje Eickhoff in selbstverwalteten Jugendzentren und autonomen Kulturzentren aktiv und konnte dort miterleben, wie Verantwortung für Raum und Gesellschaft von Bürger*innen und Gemeinschaften übernommen wurde. Es entstanden Orte der Mitgestaltung, die weit ins Quartier hinein strahlten. Räume, in denen die Menschen erleben konnten, dass sie selbst wirken können. In ihrem Berufsleben konnte sie in verschiedenen Programmgebieten der „Sozialen Stadt“ in Nordrhein-Westfalen den Bau und Betrieb von Quartierszentren organisieren. Orte der Selbstwirksamkeit und Gemeinwohlverpflichtung („einem PLUS für das Quartier“) werden auch von der Montag Stiftung Urbane Räume unterstützt: Information und Inspiration finden Projektmacher*innen im Programm „Neue Nachbarschaft“, Projekte mit eigener Investition setzt die Stiftung im Programm „Initialkapital für eine chancengerechte Quartiersentwicklung“ auf. Gemeinsam mit Mitdenker*innen und Mitstreiter*innen aus Institutionen, Verwaltungen, anderen Stiftungen und Projekten wurde das „Netzwerk Immobilien“ gegründet, aus dem eine bundesweite Lobby für Immobilien erwachsen soll.

Sozial engagierte Stadtentwicklung

Als Planerin und Koordinatorin baut Birgit Schmidt Brücken zwischen Immobilienbesitzern, Stadtverwaltungen und Akteur*innen. Indem sie die sozialen Strukturen, die rechtliche Lage und die ökonomischen Perspektiven immer zusammendenkt, hat sie schon einigen Immobilien auf den Weg geholfen – zum Teil auch als Aktive mittendrin. Sie ist überzeugt, dass Immobilien ein wichtiges Werkzeug für eine sozial engagierte Stadtentwicklung sind. Sie helfen Bürger*innen, über die eigene Haustür hinaus zu denken. Umgekehrt kann ein Gebäude von vielen für viele nur dort entstehen, wo es eine Kultur des Engagements gibt. Diese ist nicht einfach „zu produzieren“. Bestes Düngemittel ist eine Tradition der Augenhöhe. Es liegt in der Hand der Verantwortlichen, ein Klima des Gemeinwesens aufzubauen.

Neue Wege öffnen

Michael Stellmacher zog wegen eines Wohnprojektes nach Leipzig. Mittlerweile kennt er mehr als 60 Hausprojekte in Leipzig und Umgebung. Diese sind für sich genommen zwar noch keine Immobilien, bieten aber mehr und mehr Nachbarschaftsangebote an. Ehemalige Ladenlokale werden zum Beispiel zu Quartierskontaktstellen. Für Michael Stellmacher sind Immobilien der Ausdruck einer Lösungssuche für neue Wege in der Stadtentwicklung, jedoch keine Lösung per se. Aber sie können Zukunftsperspektiven eröffnen, an die vorher keiner gedacht hat.

Immobilien in kleinen und mittleren Städten

In vielen größeren Städten werden die positiven Wirkungen durch Immobilien-Projekte deutlich. Doch gilt das auch für Klein- und Mittelstädte, die gerade nicht auf Wachstumskurs sind? Eine Frage, die im zweiten Teil des Gesprächs diskutiert wurde.

Viel wird geredet über Stadt und Land, über wachsende Metropolregionen und über aussterbende Dörfer. Die kleineren und mittleren Städte zwischen den Polen geraten dabei häufig aus dem Blickfeld. Auch für die Menschen, die nach ihrem Lebensmittelpunkt suchen. Aber: Was macht die Qualität der Klein- und Mittelstädte aus? Welche Geschichten erzählen sie? Welche Potenziale haben sie? Die Gesprächsrunde war sich einig, dass diese Fragen in jeder Stadt diskutiert werden sollten. Es gälte, ein starkes Selbstbild zu schaffen und dieses nach außen zu tragen. Zudem wurde hervorgehoben, dass aufgrund der übersichtlicheren sozialen Strukturen, Immobilien schneller spürbare Wirkungen in kleineren und mittleren Städten erreichen könnten, als in großen. In Dessau zum Beispiel konnte ein ganzes Stadtviertel eine neue Identität ausbilden.

In der anschließenden offenen Diskussion wurden diese weiteren Aspekte angesprochen:

Die sehr unterschiedlichen Ausgangslagen von Klein- und Mittelstädten hängen sehr von der jeweiligen Anbindung an die nächste Großstadt ab. Auch die Kommunalfinanzierung lässt kaum Handlungsspielräume in Bezug auf die Unterstützung von Immobilien zu. Die Notwendigkeit von sinnvollen Beratungsstrukturen liegt auf der Hand. Als wichtiges positives Beispiel wurde öfter das Programm „Initiative ergreifen“ aus Nordrhein-Westfalen genannt. Projekte, die in diesem Rahmen bei Projektentwicklung, Umbau und in den ersten Jahren im Betrieb gefördert werden, scheitern nur sehr selten und verdeutlichen damit die Wirksamkeit solcher breit aufgestellter Unterstützungsstrukturen. Das Netzwerk Immobilien setzt sich daher auch für die bundesweite Ausweitung dieses Förderprogramms ein.

IMMOVIELIEN IN DER PRAXIS

Ergebnisse der fünf thematischen Workshops

1 DEMOGRAFIE UND GEMEINSCHAFTLICHE WOHNPROJEKTE

*Moderation: David Mattheé (Stiftung trias)
Referent*innen und Gäste: Philipp Baumgarten
(Kloster Posa), Inka Egler und Brigitte Reich
(Lebenstraumgemeinschaft Jahnishausen)*

Ziel des Workshops war, über Erfolge und Misserfolge zu sprechen und ein gegenseitiges Verständnis von Initiativen und Verwaltung zu entwickeln.

Praxisprojekte

Das Projekt Kloster Posa wurde durch Philipp Baumgarten vertreten. Der Verein Kultur- und Bildungsstätte Kloster – Posa e. V. bewirtschaftet das Kloster seit 2013 und hat es sich zur Aufgabe gemacht, den historischen Ort des ehemaligen Klosters wiederzubeleben. Das Konzept Posa sieht vor, Angebote vor allem in den Bereichen der Kultur und Bildung zu schaffen, die Vernetzung und den Austausch in diesen Disziplinen zeitgenössisch und langfristig zu fördern sowie Aspekte des gemeinschaftlichen Lebens miteinander zu vereinen.

Die Lebenstraumgemeinschaft Jahnishausen wurde durch Inka Egler und Brigitte Reich vorgestellt: „Nicht einsam, sondern gemeinsam wohnen und aktiv altern“ – das war der Traum, den sieben mutige Frauen hatten, als sie 2001 ein verfallenes Rittergut in Riesa erwarben. Heute wohnt in der liebevoll renovierten Anlage ihre genossenschaftlich organisierte Gemeinschaft mit knapp 50 Personen, je nach ihren Wünschen und Bedürfnissen in Wohngemeinschaft oder Einzelwohnungen. Über die Hälfte der Bewohner ist älter als 60 Jahre. Wichtig sind ihnen dabei die Selbstverwaltung, ökologisches Handeln, persönliche, individuelle Entwicklungswege sowie die Gemeinschaftsbildung.

Erfolgsbausteine

Die Erfolgsbausteine lassen sich in drei große Kategorien einordnen: **Menschen, Visionen und Steine**. In der Gruppe sind vielfältige Kompetenzen,

Erfahrungen, ein gutes Netzwerk sowie die Pflege der Beziehungen und der gemeinsamen Kommunikation von Anfang an wichtig. Als wichtige Werkzeuge wurden Supervision, gewaltfreie Kommunikation, Kompromissbereitschaft und Akzeptanz angeführt. Auffällig war die Häufung von urbanen Milieus in den Initiativen. Im Kontext der Visionen und Inhalte wurde von den Teilnehmer*innen vor allem der **Freiraum in schrumpfenden ländlichen Regionen** als Potenzial erkannt und könnten Projekte starke Strahlkraft entwickeln. Aus ersten Ideen sollten Initiativen tragfähige Nutzungskonzepte und eine eigene Wirtschaftlichkeit entwickeln. Die Steine oder der gebaute Raum sind dann der Ort, an dem sich die Projekte manifestieren. Hier gälte es, Fähigkeiten aus dem Bereich Handwerk mit dem Wissen um Vorschriften und Fördermöglichkeiten zu kombinieren.

Stolpersteine

Im Bereich der Baumaßnahmen erleben die Projekte die gravierendsten Stolpersteine durch „Betonköpfe“ in der Verwaltung, die **keinerlei Spielraum bei der Einhaltung von Vorschriften** geben und nicht am gleichen Strang ziehen. Zusätzlich wird von Konflikten zwischen den Hierarchieebenen, beispielweise zwischen Kommunen und Landkreisen, berichtet. Gleichzeitig sind die **Erwartungen an die Projekte sehr hoch**, nicht zuletzt hinsichtlich der zeitlichen Dimension. Dabei wäre ein Erfolgsbaustein gerade die Bildung von sozialer Substanz, die kaum beschleunigt werden könne. Es entstand der Eindruck, dass im Kontext des demografischen Wandels aber auch von Megatrends wie Urbanisierung Projekte überfrachtet mit diversen Wirkungsanforderungen, denen sie kaum gerecht

werden können, überfrachtet werden. Ein Dauerthema in Initiativen ist das **Spannungsfeld zwischen privater und öffentlicher Nutzung**, die immer wieder ins Gleichgewicht gebracht werden muss. Grundlage für eine langfristige Entwicklung von Initiativen ist eine dauerhafte Sicherung und Sicherheit des Zugriffs auf die entsprechende Liegenschaft. Wenn Liegenschaften jedoch nicht Eigentum der Initiative sind, sind Investitionen kaum möglich, nicht zuletzt durch eine fehlende Beleihbarkeit.

Wünsche an die Verwaltung und umgekehrt

Die Projektbeteiligten wünschten sich mehr und bessere **Beratung zu finanzieller Förderung sowie zu möglichen Rechtsformen und generellen Rechtsfragen**. Insgesamt helfe es ihnen aber am meisten,

wenn **Hürden bei Auflagen, Verordnungen und Anträgen** abgebaut würden. Es sollte die Beweislast zwischen Projekt und Verwaltung umgekehrt werden, was zugleich eine Forderung nach **Augenhöhe** ist. Es wäre ein Kulturwandel nötig: **Von einer Kultur des „nein, weil“ zu einer Kultur des „ja, wenn“**. Umgekehrt wünschen sich Verwaltungen und Mittelgeber eine **Verlässlichkeit und Stabilität**, die insbesondere in der Pionierphase eines Projektes selten gegeben ist. Hier wären nicht zuletzt die **intermediären Organisationen** gefragt, zwischen Projekten und Verwaltungen zu vermitteln und Brücken zu bauen. Auf diese Weise könnten Projekte dauerhaft als Vorbild und Leuchtturm für den jeweiligen Ort fungieren.

Allgemeine Informationen zu den Projekten

Kloster Posa

www.kloster-posa.de

Lebenstraumgemeinschaft Jahnishausen

www.ltgj.de

Präsentationen aus den Workshops

www.stadtumbau-sachsen-anhalt.de/workshop_07_12_2017.htm

2 INFRASTRUKTURSICHERUNG IN ORTSTEILEN

*Moderation: Antje Eickhoff
(Montag Stiftung Urbane Räume)
Referent*innen und Gäste:
Gerd Reckling (Trägerverein
Frische Küche) und Elke Selke
(Dorfladen Deersheim)*

*Der Workshop befasste sich mit Aspekten der Sicherung der Daseinsvorsorge durch Projekte der Zivilgesellschaft im ländlichen Raum. Insbesondere die Wirkung der Projekte, die Rolle der Projektmacher*innen und Verwaltung sowie Punkte, die bei der Entwicklung geholfen haben, standen im Fokus dieser Arbeitsgruppe. Zwei Projekte lieferten Impulse für die Diskussion.*

Frische Küche der Kita Wichtelhausen in Kossebau

Hinter dem Titel „Frische Küche“, eine vor der Schließung gerettete Kindertagesstätte, steckt ein Projekt, „das inzwischen ‚neues Image‘ und Dorfentwicklung für den kleinen Ort Kossebau bedeutet“, berichtete Gerd Reckling vom Trägerverein eindrucksvoll. Aus dem Widerstand gegen die angekündigte Schließung der örtlichen Kita ist die Übernahme durch einen Trägerverein entstanden, der von Anfang an das Ziel hatte, zum Kristallisationspunkt für den Ort zu werden. Das Projekt „Frische Küche“ bietet gesunde Ernährung. Die Zubereitung des Essens ist fest in den Kita-Alltag als Bildungsbaustein integriert. Die Küche arbeitet teils mit gespendeten Lebensmitteln aus der Region und bietet feste Arbeitsplätze. Kochkurse bringt die Erwachsenen zusammen. Zudem wird ein Mittagstisch außer Haus in umliegende Dörfer angeboten. Eine große Hilfe waren die Startförderung im Programm „Neulandgewinner“ der Robert Bosch Stiftung, die regelmäßige Förderung durch das Sponsoring einer Windkraftanlagenfirma und zahlreiche Sachspenden. Inzwischen werden Gewinne gemacht, die in die Ganztagsversorgung für die Kinder und in neue Projekte investiert werden. Denn als nächstes Projekt ist der Ausbau einer ca. 5.000 m² großen Immobilie gegenüber der Kita zum Mehrgenerationenhaus mit Wohnungen sowie Bewegungs- und Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss und Außenbereich geplant. Der Verein kann das Gebäude zu einem günstigen Preis von der Verbandsgemeinde erwerben.

Dorfladen Deersheim

Nachdem 2012 nach der Ladenschließung der letzten Kaufhalle die Nahversorgung insbesondere für die nicht mobile und ältere Bevölkerung, aber auch für das ganze Dorf gefährdet war, entschlossen sich einige Bewohner, selbst Abhilfe zu schaffen. Elke Selke, Agenda-Beauftragte des Landkreises Harz, erläuterte den Werdegang

des Projektes, in dessen Vorstand sie heute ehrenamtlich tätig ist. Kontakte zum Dorfladen-Netzwerk (DORV) waren schnell geknüpft und nach ähnlichem Konzept sollte ein neuer Dorfladen entstehen. Nach Umfragen zur gewünschten Angebotspalette – was und wie viel kann jeder Einzelne einbringen – ging es an die konkrete Umsetzung. Die Genossenschaft zählt heute 130 Mitglieder, und der Bürgermeister zahlt für jedes Neugeborene den Genossenschaftsbeitrag von 50 Euro. Als geeigneter Ort wurde eine historische kommunale Hofanlage gefunden, die durch das Förderprogramm LEADER (Dach und Fassade), aber auch mit viel Eigenleistung umgebaut wurde. Die Genossenschaft konnte zudem 150.000 Euro Umbaukosten aus dem Programm „Mehrfunktionshäuser und Regionalität“ und jede Menge Spenden der lokalen Wirtschaft akquirieren. Der Laden ist vor einem Jahr in Anwesenheit des Ministerpräsidenten eröffnet worden. Er hat 4,5 Arbeitsplätze geschaffen und 50 Ehrenamtler arbeiten für den Laden mit Café. Der Dorfladen ist ein wichtiger sozialer Anlauf- und Treffpunkt für alle 11 Vereine des Ortes, bietet regionale Produkte, ist Ort für Veranstaltungen sowie Basteltreff und Nähstübchen. Geplant sind weiterhin eine Küche für die benachbarte Kita und ein Seminarraum. Und das unermüdliche Engagement zeichnet sich aus. Der Dorfladen zählt zu den Gewinnern des Demografiepreises Sachsen-Anhalt sowie des Deutschen Nachhaltigkeitspreises.

Erfolgsbausteine

Ein wesentlicher Erfolgsbaustein beider Projektbeispiele lag zunächst darin, aus einer Notlage heraus den Willen und die Kraft entwickelt zu haben, **die Geschehnisse des eigenen Lebensumfeldes selbst in die Hand zu nehmen**. Zum Erfolg führten zudem **gute Kontakte zu kommunalen Instanzen bei**. In beiden Fällen sind durch die Projekte Immobilien entstanden, die ein großes Plus für die Ortschaft bieten und **Folgeprojekte** angestoßen haben. Neue Vernetzungen und Freundschaften wurden geknüpft, die **Zuzüge** und mehr Anmeldungen in den Einrichtungen zur Folge haben. Neben einem neuen Gemeinschaftsgefühl sind in beiden Projekten **Arbeitsplätze** entstanden.

Stolpersteine

Es gibt und gab jedoch auch Stolpersteine: Da ist zum einen **die Änderung von kommunalen Zuständigkeiten** durch eine Gebietsreform, zum anderen die **erschwerter Suche nach geeigneten Förderquellen**. Alternativ konnten aber andere Töpfe erschlossen werden. Ein wesentlicher Stolperstein liegt für viele Projekte jedoch weiterhin in der **komplizierten Antragstellung** und dem erschwerten Zugang zu manchen Fördertöpfen, der nur über die Kommune möglich ist. Auch **steuerliche und betriebswirtschaftliche Aspekte** können schnell zu Stolpersteinen werden.

Wünsche an die Verwaltung und umgekehrt

In der Diskussion wurde festgestellt, dass es vor allem **kompetente Ansprechpartner*innen** in den Verwaltungen und in Netzwerken braucht, die unkompliziert beraten, Ideen gemeinsam mit der Bürgerschaft entwickeln und sich in der Förderlandschaft auskennen. Daher wurde ein **Pauschaltopf für Erstberatungen** für Projekte gefordert (3.000 bis 5.000 Euro), der unkompliziert zugänglich ist. Verwaltungen sollten die **Bürgerschaft als Partner** sehen, da vieles auch jenseits finanzieller Förderungen durch Kommunen zu lösen sei. Hierin läge auch eine Chance für alle mittellosen Kommunen, die aufgrund ihrer Haushaltslage oft nicht förderberechtigt seien. Die Teilnehmer*innen der Arbeitsgruppe berichteten von zahlreichen Beispielen, die im Umfeld von Immobilien oft von selbst entstünden, wenn dort ein aktiver, frischer Wind wehe.

So zeigten die Beispiele und die Diskussion in der Arbeitsgruppe, dass Immobilien eine Lösung für die Daseinsvorsorge bieten können und Engagement die Nachhaltigkeit und das Leben im ländlichen Raum sichern helfen kann.

Allgemeine Informationen zu den Projekten

Frische Küche der Kita Wichtelhausen in Kossebau

www.kitawichtelhausen.de/die%20frischekueche

Dorfladen Deersheim

www.dorfladen-deersheim.de

Präsentationen aus den Workshops

www.stadtumbau-sachsen-anhalt.de/workshop_07_12_2017.htm

3 LEERSTAND VON GROSSIMMOBILIEN

*Moderation: Michael Stellmacher (Haus- und WagenRat e.V.)
Referent*innen und Gäste: Tobias Burdukat (Dorf der Jugend Grimma), Herr Fischer (Bahnhof Lutherstadt Eisleben), Frau Gantz und Frau Renger (Stadtverwaltung Lutherstadt Eisleben)*

Mit dem Strukturwandel der Wirtschaft nach 1990 sind leerstehende Großimmobilien ein zentrales Problem in der Stadterneuerung von Klein- und Mittelstädten. Angesichts fehlender industrieller Perspektiven wird auch trotz lockender Fördermittel schnell der Ruf nach Abriss laut.

Dass das auch anders geht, zeigten die zwei Projekte im Workshop, die auf sehr unterschiedliche Weise ganz eigene Antworten gefunden haben, Großimmobilien als „Immobilien von vielen für viele“ zu betreiben.

Praxisprojekt I

Das „Dorf der Jugend“ entwickelt in einer leerstehenden alten Spitzenfabrik nahe der Mulde, einem Nebenfluss der Elbe, ein jugendkulturelles Zentrum. Wichtiges Element ist die schrittweise, spielerische Inbetriebnahme des Gebäudes, die hier möglich war. Auch wenn einige Gebäudeteile noch nicht betretbar sind, bietet das von den Jugendlichen betriebene „Containercafé“ in einem umgebauten Schiffscontainer am Mulderadweg an Wochenenden Ausflügler*innen schon Kaffee und Kuchen. Wahrscheinlich ist es gerade das Unfertige, das die Jugendlichen zum Engagement motiviert. Das Projekt wird zwar sozialpädagogisch begleitet, ist aber selbstverwaltet. Entscheidungen werden auf einem gemeinsamen Plenum der Beteiligten getroffen. Diese direkte Wirksamkeit im Projekt motiviert die Jugendlichen enorm.

Stolpersteine

Schwierigkeiten bereiten aus Sicht des Projekts der **Bebauungsplan** des Geländes, die **Brandschutzanforderungen** sowie die nicht immer klaren Verantwortlichkeiten zwischen den Ämtern. Und auch wenn diese klar sind, sind die **Zeithorizonte** von Jugendlichen und Erwachsenen oft verschiedene: So ist es Jugendlichen nicht immer einsichtig, warum etwa trotz der vielen Tausend Euro, die sie mit ihren Aktivitäten eingeworben haben, der bauliche Brandschutz, der damit finanziert werden soll, noch immer nicht umgesetzt werden konnte.

Erfolgsbausteine

Zur Nachahmung empfohlen wurde ein **Workshop zum Thema „Brandschutz“, der mit Verwaltung und Jugendlichen** im Projekt durchgeführt wurde. So groß die Schwierigkeiten im Dialog zwischen Jugendlichen und Verwaltung sind, so sehr **belebt das Projekt die Stadt** auf inspirierende Weise. Es bietet Jugendlichen einen Grund zu bleiben und den mittlerweile erwachsen Gewordenen, die die Stadt Grimma verlassen haben, einen **Anknüpfungspunkt, der das Zurückkommen erleichtert**. Von beiderseitigem Nutzen waren auch die Kooperationen mit Baufirmen, die beispielsweise beim Bau des Grillplatzes unterstützten. Als die Firmen Aushilfen suchten, konnten sie direkt die Jugendlichen ansprechen, die sie schon kannten.

Wünsche an die Verwaltung und umgekehrt

Nach Förderungswünschen gefragt, machte Tobias Burdukat noch einmal deutlich: Es ist nicht der „große Batzen Geld“, der dem Projekt hilft, sondern vielmehr eine **etappenweise, flexible Förderung über einen längeren Zeitraum**, die auf die Eigenarten eines solchen Projekts Rücksicht nimmt. Viel wichtiger wäre eine **Verwaltung, die die Selbstorganisation der Jugendlichen unterstützt**.

Praxisprojekt II

Der **Bahnhof Lutherstadt Eisleben** ist das Ergebnis einer engen Kooperation zwischen Stadtverwaltung, Zivilgesellschaft und lokaler Wirtschaft. Seit 2012 entwickelte eine Arbeitsgruppe Konzepte der Nachnutzung des leerstehenden Bahnhofs. Wichtiges Element der Ideenentwicklung war ein „Tag der offenen Tür“. 2013 gründete sich aus der AG eine Genossenschaft zum Betrieb des Objekts. Als Mitglieder wurden interessierte Bürger*innen und lokale Unternehmer*innen geworben, die gleichberechtigt gemeinsam über ihre Genossenschaft entscheiden. Wichtig war hier die Kombination aus ehrenamtlichem Engagement, professioneller Begleitung (u. a. finanziert durch ein Förderprogramm zur Revitalisierung von Bahnhöfen) und die Möglichkeiten, im Erfolgsfall auch eine Gewinnausschüttung auf den Anteil zu erhalten. Aktive aus Stadtverwaltung,

Stadtpolitik und lokaler Wirtschaft begleiteten das Projekt und übernahmen hier auch zentrale Rollen in der Rechtsform der Genossenschaft. Den Ausbau führten lokale Baufirmen durch, die den Bahnhof in 18 Monaten sanierten. Teils konnten diese auch als Mitglieder der Genossenschaft geworben werden.

Seit der Fertigstellung im Mai 2017 findet sich hier nun nicht nur eine Servicestation des Nahverkehrs, ein Bistro und eine Physiotherapiepraxis, sondern es wird zudem ein abtrennbarer Teil der Bahnhofshalle für

Veranstaltungen genutzt: Von Kabarett über Feiern bis zu Vorträgen zum historischen Schienenverkehr. Der Bahnhof ist nicht nur einfach nur erhalten geblieben, sondern er ist zu einem einladenden Willkommensort geworden. Als positive Wirkung des Projekts konstatieren die Referent*innen: „Es hat sich hier eine Kultur des Machens entwickelt, die auch auf die Umgebung ausstrahlt.“

Allgemeine Informationen zu den Projekten

„Dorf der Jugend“ Grimma

www.dorfderjugend.de

Bahnhof Lutherstadt Eisleben

www.bahnhof-lutherstadteisleben.de

Präsentationen aus den Workshops

www.stadtumbau-sachsen-anhalt.de/workshop_07_12_2017.htm

4 LEERSTAND INNENSTADT

*Moderation: Birgit Schmidt (Wohn-Bund-Beratung Dessau)
Referent*innen und Gäste: Holger Schmidt (Schwabehaus e. V.), Kerstin Wermter (Stadtverwaltung Dessau-Roßlau), Ernst Karl vom Böckel (Aschersleber Kunst- und Kulturverein e. V.), Rainer Fach und Jens-Peter Finke (Stadtverwaltung Aschersleben)*

Thema des Workshops war der Beitrag, den Immobilien-Projekte für die Beseitigung von Leerständen und zugleich für die Belebung der Innenstadt von Klein- und Mittelstädten leisten (können).

Beide vorgestellten Projekte haben jeweils eine städtebaulich und historisch wichtige Immobilie in der Innenstadt vor dem Abriss bewahrt, denkmalgerecht saniert und einer kulturellen und gewerblichen Nutzung zugeführt. Der **Graue Hof** ist ein Kultur- und Kunstquartier mit Bistro und Küche, Konzert- und Veranstaltungssaal, Raum für Ausstellungen, Lesecafé und Kino. Das **Schwabehaus** und die **Alte Bäckerei** werden von Vereinen, Kulturschaffenden und Gewerbetreibenden genutzt. Der Schwabehausverein realisiert den laufenden Betrieb seiner beiden Häuser ohne öffentliche Förderung. Beide Projekte gaben wichtige Impulse für die Entwicklung innerstädtischer Quartiere und sind heute Anker einer lebendigen Innenstadtnutzung.

Erfolgsbausteine

Als wesentliche Erfolgsfaktoren benennen beide Projekte das **Zusammenführen verschiedener Kompetenzen im Verein** und das **Offensein und -bleiben für ungewöhnliche Wege**, besonders in Krisen. Auch das laufende „**Verbündete suchen**“ und Mitnehmen von Vereinsmitgliedern, Partnern und Öffentlichkeit erwies sich als Erfolgsfaktor. So wurden **Transparenz und Vertrauen** geschaffen, was besonders gegenüber Politik und Stadtverwaltung wichtig ist. Durch die erfolgreichen Projekte hat sich das Verhältnis zu den Stadtverwaltungen positiv verändert. Das Klima und die Vertrauensbasis für andere Projekte waren danach deutlich offener und konstruktiver. Weitere genannte Erfolgsfaktoren sind die konkret handelnden Personen (so war der Aschersleber Oberbürgermeister Mitglied der Initiative), die „Chance auf Scheitern“ als Teil der Offenheit gegenüber der Initiative, der **Erfahrungsaustausch** und die **Sicherungsmittel der Städtebauförderung**.

Stolpersteine

Die beiden Projekte können auf Erfahrungen aus 20 und mehr Jahren Arbeit verweisen. Von daher benannten sie den Generationswechsel im Verein und die

Hierarchien in Verwaltungen als potenzielle Stolpersteine. Die **Angst vor dem Scheitern von Initiativen**, besonders in der Politik, würde schnell zum Hemmschuh für bürgerschaftliche Immobilienprojekte. Zudem fehlten **passende Förderrichtlinien für vielfältige Nutzungen** (nicht nur Wohnen) **und schrittweises Entwickeln**.

Was macht aber die Projekte zu Immobilien? Sie holen Menschen über Vereine und Initiativen in die Stadt, realisieren vielfältige Nutzungen in der Innenstadt, haben historisch bedeutende Gebäude saniert und damit eine städtebauliche Situation gerettet. Beide Projekte haben eine Quartiersentwicklung angestoßen bzw. sind Anker dafür. Und sie haben das Verhältnis von Politik, Stadtverwaltung und Zivilgesellschaft in ihrer Stadt positiv verändert, also Governance neu gestaltet.

Wünsche an die Verwaltung und umgekehrt

Auf die Frage hin wie es künftig noch besser gehen könne, standen der Wunsch nach **Förderung und Offenheit von Stadt und Land für Neues** sowie neue Entwicklungen ganz oben. Die Stadt sollte den „Nährboden“ schaffen (z. B. Förderinstrumente, damit die Initiativen aktiv werden können), und Möglichkeiten für Initiativen eröffnen. Als positives Beispiel wurde die Unterstützung für Sportvereine genannt. Politik und Bürgermeister*innen sollten **auf die Bürger*innen zugehen**. Kommunen sollten Projektinitiativen einer **Risikoprüfung** unterziehen, dabei aber nicht zuerst prüfen, ob es „sich rechnet“, sondern begleiten: Ein Haus, eine Kultur, eine Initiative.

Ein zweiter Diskussionsschwerpunkt lag in der Einordnung von Immobilien-Projekten in die Stadtentwicklung: Kommunen und Öffentlichkeit müssen „**Leerstand aushalten**“. Nur einzelne Gebäude können durch Initiativen gerettet und entwickelt werden. Das könnten Kommunen aber nicht qua Konzept verordnen. Dabei wäre die Qualität der integrierten Stadtentwicklungskonzepte als Grundlage der Immobilienentwicklung und die Verantwortung von Kommune und Land wichtig. Darin müsse klar definiert werden, was sind erhaltenswerte Gebäude seien wo muss abgewartet werden müsse und was abgerissen werden

könne. Gewünscht wurden **Regelinstrumente und -verfahren für die Förderung „normaler“ Initiativen**. Dafür sollten die Kriterien für Projekte in der Städtebauförderung (Verwaltungsvorschrift und Richtlinie) geöffnet werden. Die Förderung sei bisher zu langfristig, bürokratisch und restriktiv. Auch die Finanzierung durch die Banken entspräche nicht der schrittweisen Entwicklung von Immobilien durch Projektinitiativen.

An die Immobilien-Projekte wurde der Wunsch geäußert, nicht nur in einer Forderungshaltung gegenüber den Kommunen zu verharren. Vielmehr sei **konkretes Tun** gefragt und eine verlässliche Initiative, wenn es von Seiten der Kommune heißt: „Macht mal!“

Allgemeine Informationen zu den Projekten

Schwabehaus und Alte Bäckerei Dessau

www.schwabehaus.de

Grauer Hof Aschersleben

www.grauerhof.de

Präsentationen aus den Workshops

www.stadtumbau-sachsen-anhalt.de/workshop_07_12_2017.htm

5 ÖFFENTLICHER RAUM UND FREIFLÄCHEN

Moderation: Dorothee Arenhövel (Umweltbundesamt)

*Referent*innen: Kyrill Hirner (Freiraumgalerie) und*

Christiane Lütgert (Stadt Halle an der Saale), Torsten

Mehnert (Stiftung „Ecken wecken“)

Freiflächen im öffentlichen Raum bieten sowohl in sozialer als auch ökologischer Sicht enormes Potenzial für eine gemeinwohlorientierte, nachhaltige Stadt- bzw. Quartiersentwicklung. Sie ermöglichen Raum für Begegnung und Kommunikation im Quartier, weisen oftmals eine besondere Biodiversität auf und bieten daher schützenswertes Stadtgrün und Erholung.

Nicht zuletzt können Freiflächen als Experimentier- raum genutzt werden zum Erproben neuer Formen von Zusammenleben und -arbeit sowie partizipativer Stadt(teil)entwicklung. Die langfristige Sicherung und Pflege von Freiflächen ist für viele Kommunen angesichts klammer Kassen allerdings herausfordernd. Nicht selten fallen diese Räume daher entweder brach oder innerstädtischer Verdichtung zum Opfer und gehen der öffentlichen Nutzung verloren. Immobilien bieten hier clevere Lösungen, dem Trend entgegenzuwirken.

Praxisprojekte

Die beiden Projektbeispiele des Workshops – **Urbane Nachbarschaft Freiimfelde** in Halle an der Saale und **Bürgerbahnhof Plagwitz** in Leipzig – zeigen, wie durch gute Ideen, engagierte Bürger*innen und Stiftungen sowie kooperative Stadtverwaltungen Freiflächen gemeinsam und für eine vielfältige öffentliche Nutzung zurückgewonnen, gesichert und aufgewertet werden konnten. Im Projekt Urbane Nachbarschaft Freiimfelde schlossen sich Anfang 2016 die Montag Stiftung Urbane Räume, die Stadt Halle an der Saale und die Freiraumgalerie zusammen, um eine ca. 6.000 m² große Freifläche für die Nachbarschaft zu sichern und als Bürgerpark gemeinsam mit und für die Stadtteilbewohner*innen auszugestalten. Der Plan dafür wurde partizipativ erarbeitet. Ein Nachbarschaftsladen ist bereits eröffnet, weitere Nutzungen sind angedacht bzw. im Entstehen.

Im Projekt Bürgerbahnhof Plagwitz gestalten die Stadt Leipzig, die zivilgesellschaftliche Initiative Bürgerbahnhof Plagwitz und die Stiftung „Ecken wecken“ bereits seit 2009 in koproduktiver Zusammenarbeit ein ehemaliges Gelände des Industrieverladebahnhofs bürgernah um. Auf 8.000 m² Teilfläche wurden im Sinne eines urbanen Labors vielfältige Bürger-

projekte realisiert (Bauspielplatz, Café, Bürgergärten, Quartiershaus, Kletter- und Ballspielflächen etc.). Zudem wird der Freiraum als Lernort zur Vermittlung koproduktiver Stadtentwicklung und von „Bildung für nachhaltige Entwicklung“ genutzt.

Erfolgsbausteine

Ein zentraler Erfolgsfaktor in beiden Projekten war die **gute Zusammenarbeit und das gegenseitige Vertrauen von Stadtverwaltungen, Bürgerinitiativen und Förderern (Stiftungen)**, die den Erwerb der Freiflächen ermöglichte. Hierfür maßgeblich waren v. a. die hohe Kooperationsbereitschaft seitens der Stadtverwaltungen sowie das unermüdliche Engagement einzelner Bürger*innen. Weiteres Erfolgskriterium waren die **stark partizipativ angelegten Planungsverfahren** unter direkter Einbindung der Nutzer*innen/ Stadtteilbewohner*innen. Hier war wiederum förderlich, dass Dritte (Stiftungen) zur Unterstützung einer **kooperativen Kommunikationskultur** die Rolle als Vermittler und Moderatoren eingenommen haben.

Stolpersteine

Dass es in der Kooperation zwischen Verwaltung, Bürgerinitiativen und den Nutzer*innen natürlich auch Herausforderungen bzw. Stolpersteine gibt, beschrieben die Referent*innen des Projekts Urbane Nachbarschaft Freiimfelde. Hier gilt es immer wieder, die unterschiedlichen Wissensbestände, Handlungslogiken und -möglichkeiten auszutarieren. Ein Beispiel liegt in den zeitlichen Kapazitäten: **Langwierige Verwaltungsprozesse stehen kurzfristigen Engagementmöglichkeiten** einzelner Bürger*innen, die jetzt starten und „machen“ wollen, nicht selten gegenüber. Stolperstein scheint, angesichts der Menge und Vielfalt der unterschiedlichen Akteur*innen und Nutzergruppen, zudem die bislang **ungeklärte Entscheidung zu sein, wer die Hauptverantwortung trägt** bezüglich Haftung und langfristiger Pflege des Geländes. In beiden Projekten herausfordernd ist der **Umgang mit Altlasten** (v. a. im Boden).

Wünsche an die Verwaltung und umgekehrt

Als Wunsch an Immobilien bzw. an Verwaltungen wurde vor allem die **gegenseitige Kooperationsbereit-**

schaft und **Kommunikation „auf Augenhöhe“** betont. Für beide Seiten wäre der **Ausbau von Beratungsangeboten** (u. a. zu Fördermöglichkeiten und Voraussetzungen gelingender Koproduktion) wünschenswert. Zudem brächte es für erfolgreiche Immobilien-Projekte **spezifische Fachkenntnis** auf beiden Seiten: Seitens der Bürgerinitiativen müsse diese im besten Fall mitgebracht oder von extern dazu geholt und honoriert werden. Seitens der Verwaltung wären v. a. Kenntnisse zu vielfältigen und neuen Fördermöglichkeiten von Vorteil. Zudem bräuchten Verwaltungsmitarbeiter*innen **Mut und Einsicht**, gewohnte Rollenverständnisse und Entscheidungen in spezifischen Situationen ein Stück weit abzugeben und dafür neue Aufgaben zu erproben (z. B. Moderation).

Als Fazit des Workshops lässt sich festhalten

Auch wenn die beiden Projektbeispiele sich aufgrund unterschiedlicher Rahmenbedingungen und Lösungsansätze nur bedingt vergleichen lassen, bestand unter den Teilnehmer*innen des Workshops reges Interesse, sich auszutauschen und voneinander zu lernen. Die Projektberichte erzeugten bei den Teilnehmer*innen aus anderen Städten Interesse und Mut zur Nachahmung. Beide Projekte spiegeln eindrücklich wider, dass es durch einen starken und kreativen Bürgerwillen, eine hohe Kooperationsbereitschaft der Verwaltung und die passende Förderung möglich ist, **Stadt gemeinsam, aktiv und bürgernah zu gestalten**. Die Projekte zeigen, was ein „urbanes Labor“ einer solchen partizipativen Stadtentwicklung ausmacht: Es gibt kein Rezept, aber viele gute Ideen.

Allgemeine Informationen zu den Projekten

Urbane Nachbarschaft Freimfelde

www.nachbarschaft-freimfelde.de

Bürgerbahnhof Plagwitz

www.buergerbahnhof-plagwitz.de

Präsentationen aus den Workshops

www.stadtumbau-sachsen-anhalt.de/workshop_07_12_2017.htm

„MEHR IMMOVIELIEN- PROJEKTE – WAS IST ZU TUN?“

Abschlussdiskussion

Eingeladene Gäste: Tobias Burdukat (Dorf der Jugend), Wilfried Köhler (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Land Sachsen-Anhalt), Lars Löbner (Stadt Halle an der Saale), David Matthée (Stiftung trias), Elke Selke (Dorfladen Deersheim), Joachim Stappenbeck (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Land Sachsen-Anhalt)

Moderation: Birgit Schmidt (WohnBund-Beratung Dessau) und Michael Stellmacher (Haus- und WagenRat e. V.)

Wie kann die Idee der Immovielen weitergetragen werden? Welche konkreten Schritte sind notwendig? Und was braucht es, damit aus Ideen Wirklichkeiten werden? In der abschließenden Podiumsdiskussion konnten erste Antworten auf diese Fragen gefunden werden, die im Folgenden thematisch zusammengefasst werden.

Weitertragen der Idee Über Kommunikation und Kooperation

Wenn eine gute Idee – wie die der Immovielen – weitergetragen werden soll, ist eine breite und vielfältige Kommunikation unerlässlich. Wilfried Köhler betont hierbei die wichtige Funktion von **Leuchtturmprojekten** und guten Beispielen, die große Überzeugungskraft entfalten könnten. Ein Ansatz, den auch David Matthée von der Stiftung trias unterstützt. Neben der Sicherung von Immobilien hätte sich die Stiftung zum Ziel gesetzt, Wissen zu neuen Wegen der Immobilienentwicklung zu bündeln und zu vermitteln, Kommunen aktiv zu beraten und anhand guter Beispiele zu inspirieren. Elke Selke, Verwaltungsmitarbeiterin und Projektinitiatorin, betont, dass nicht nur Projektbeispiele hilfreich seien. Auch gelungene Kooperationsbeispiele seien wichtig, da sie helfen, die Skepsis zwischen Projektbeteiligten und Verwaltung zu mindern. **Denn manchmal sind weniger finanzielle Mittel, als vielmehr kluges Netzwerken gefragt.** Eine Verwaltungsstelle mit der Aufgabe, Initiativen zu unterstützen, so wie jene von Elke Selke, wäre dafür hilfreich.

Neben der Kooperation zwischen Projekten und Kommunen wurde auch die Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Ämtern einer Kommune intensiv diskutiert. **Das „Silodenken“ der Ämter** und die mangelnde Kooperation zwischen Abteilungen, die am selben Projekt beteiligt sind, kritisierten sowohl Lars Löbner als städtischer Vertreter als auch Tobias Burdukat als Projektinitiator. Doch wie können kooperierende Ansätze zwischen den Ämtern gefördert und damit die Wege der Projekte erleichtert werden? Lars Löbner sieht einen **wichtigen Impuls in den Integrierten Städtischen oder Gemeindlichen Entwicklungskonzepten (ISEK/IGEK)**. Sie böten **eine sehr gute Möglichkeit, Dinge zusammen zu denken und eine gesamtstädtische Strategie ämterübergreifend zu entwickeln**. Zudem wären sie ein starkes Mittel, um **Beteiligungsstrukturen vor Ort** aufzubauen. Auch dadurch würde die Kooperation von Verwaltung und Bürger*innen ausgebaut. Lars Löbner geht in der Dimension der notwendigen Kooperationen noch einen Schritt weiter und fordert eine stärkere Zusammenarbeit zwischen den Städten und ihrem Umland sowie zwischen wachsenden und schrumpfenden Regionen.

Ein zentrales Element für das Gelingen aller angesprochenen Kooperationen ist eine gute Moderation und Begleitung. Joachim Stappenbeck betont, dass es auch hierfür eine breite Förderkulisse gäbe. Doch wäre zu beobachten, dass die Städte meist die gesamte Fördersumme in bauliche Investitionen steckten und kaum Mittel in Moderation oder strategische Begleitung fließen. Hier sollten die Städte noch einmal ihre Prioritäten überdenken.

Finanzierung von Immobilien Von Förderung und Finanzausstattung

Wie starten? Wie die ersten ungewissen Schritte in einem Projekt finanzieren? Oft müssen es nicht mehr als 3.000 Euro für eine Anfangsberatung, erste Veranstaltungen oder räumliche Aktionen sein. **Es werden niedrighschwellige Förderungen gefordert, damit erste Ideen zu Projekten wachsen können und nicht, wie so oft, vertrocknen.** Wilfried Köhler nennt hier das Förderprogramm „Demografischen Wandel gestalten“, das bereits 156 Projekte in Sachsen-Anhalt sehr niedrighschwellig gefördert hat. Ergänzend bräuchte es jedoch noch mehr oder spezifischere Möglichkeiten, so die Meinung vieler Gesprächsteilnehmer*innen. Und nicht nur erste Schritte sollten niedrighschwellig gefördert werden, sondern auch **die Förderrichtlinien für größere Investitionen müssten deutlich vereinfacht werden.** Denn es seien reichlich Fördermöglichkeiten und Gelder auch in der Städtebauförderung vorhanden. **Doch was fehlte, seien einfache Wege in diese Förderprogramm-"Tanker", damit diese von ehrenamtsgetragenen Initiativen und anderen Trägern leichter genutzt werden könnten.**

Neben den überkommunalen Förderstrukturen ist auch die Finanzausstattung der Gemeinden und Städte ein wichtiges Thema. **Kommunen haben kaum eigene Gelder, um Initiativen selbst zu unterstützen oder Bürger*innen in Entscheidungsprozessen mitzunehmen.** Dazu brauchen die Kommunen mehr Geld. Schon jetzt könnten vor allem in kleinen Gemeinden die Pflichtaufgaben kaum noch finanziert werden, beklagten anwesende Bürgermeister*innen. **Es bräuchte eine Ermächtigung und Basisfinanzierung der Kommune, um ihre Partnerrolle mit den Bürger*innen und Initiativen zusammen wahrnehmen zu können.** Dazu wäre ein neuer Dialog zwischen Gemeinden und Landesebene notwendig.

Infrastruktur für Beratung Von Intermediären und Know-how-flow

Immobilien sind komplexe Projekte. Über die angesprochenen Themen wie Finanzierung, Kooperation und Kommunikation hinaus gibt es viele Projektbereiche, in denen eine professionelle Beratung effektiv unterstützen könnte. **Eine zentrale Frage der Ab-**

schlussdiskussion war daher: Wie könnte eine dauerhafte Beratungsstruktur mit einer übergreifenden Finanzierung aussehen? Einzelne Intermediäre (vermittelnde Personen) und Beratungsstrukturen, wie das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (Beratung von Kommunen, Ministerien etc.), den Haus- und WagenRat e. V. (Beratung für Wohnprojekte), das Beratungsnetzwerk WohnBund oder die Nachbarschaftswerkstatt in Sachsen-Anhalt, gäbe es schon. Sie alle waren bei der Veranstaltung anwesend. Weitere Unterstützung böten zudem das Förderprogramm „Neulandgewinner“ der Robert Bosch Stiftung sowie die Beratungsinfrastruktur LeergutAgenten der IBA Thüringen, die gerade für Projekte im ländlichen ostdeutschen Raum respektive Thüringen aufgesetzt wurden und werden.

Doch wie kann der Fluss von Wissen zur Umsetzung solcher Projekte verbessert werden? Da ist zum einen das **Netzwerk Immobilien** – eine Plattform zur Information, Vernetzung und Kooperation von Initiativen, Kommunen, Beratungseinrichtungen, Stiftungen, Finanzierungsinstitutionen und anderen Immobilien-Beteiligten – unter dessen Dach auch die hier beschriebene Veranstaltung realisiert worden ist. **Genau solche Veranstaltungen wären ein erster Schritt in Richtung einer übergeordneten Beratungsstruktur,** meint auch Wilfried Köhler. Er möchte den Wandel aktiv begleiten und nennt zudem die Möglichkeit, Demografiebeauftragte effektiv für eine Vernetzung zu nutzen. Beratungen könnten auch direkt über das Programm „Demografischen Wandel gestalten“ gefördert werden. Eine Antragsberatung durch ihn oder seine Mitarbeiter*innen wäre hier immer möglich. **Wenn es konkrete Bedarfe darüber hinaus, zum Beispiel zu dem geforderten übergeordneten Beratungsnetzwerk für Immobilien-Projekte mit konkreten Beratungsstellen gäbe, so bietet Wilfried Köhler an, ein- bis zweimal im Jahr zusammenzukommen, um diesen Wunsch gemeinsam zu besprechen und voranzubringen.**

IMPRESSUM

Herausgeber

Montag Stiftung Urbane Räume gAG
Adenauerallee 127
53113 Bonn

IfS Institut für Stadtforschung und
Strukturpolitik GmbH
Lützowstraße 93
10785 Berlin

Kontakt

**IfS Institut für Stadtforschung und
Strukturpolitik GmbH**

Dr. Reinhard Aehnelt
aehnelt@ifsberlin.de
Telefon 030 2500 0740
www.ifsberlin.de

Dr. Marie Bachmann
bachmann@ifsberlin.de
Telefon 030 2500 0761
www.ifsberlin.de

**Montag Stiftung Urbane Räume
Jörn Luft**

j.luft@montag-stiftungen.de
Telefon 0228 26716 476
www.montag-stiftungen.de/mur

Redaktion

Siri Frech, Berlin / Jörn Luft, Bonn

Lektorat

7Silben, Tanja Jentsch, Bottrop

Fotos

Thomas Ziegler, Halle an der Saale

Grafik

Sandra Scholten, Köln

mit Texten von

Dr. Reinhard Aehnelt (IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik), Dorothee Arenhövel (Umweltbundesamt), Antje Eickhoff (Montag Stiftung Urbane Räume), Siri Frech (Dipl.-Ing. MAS Landschaftsarchitektin AKB), David Matthée (Stiftung trias), Birgit Schmidt (WohnBund-Beratung Dessau), Michael Stellmacher (Haus- und WagenRat e. V.)

Bonn, im März 2018