

Innenentwicklung im Landkreis Kassel



**Ein Leitfaden für Kommunen, Ortsbeiräte und
aktive Bürgerinnen und Bürger**



INNENENTWICKLUNG IM LANDKREIS KASSEL

Ein Leitfaden für Kommunen, Ortsbeiräte und aktive Bürgerinnen und Bürger

- Herausgeber: Landkreis Kassel
Servicezentrum Regionalentwicklung - DemografieAgentur
Im Auftrag der Arbeitsgruppe „Innenentwicklung“
Manteuffel-Anlage 5
34369 Hofgeismar
- Redaktion: Patricia Ruffini
- Mitglieder der
AG Innenentwicklung: Kai Georg Bachmann (Stadt Trendelburg), Stefan Hable (Stadt Naumburg), Dirk Hofmann (Dorf- und Regionalentwicklung), Michael Joost (Stadt Wolfhagen), Sandra Kambach (Zweckverband Raum Kassel), Bernd Kleibl (Bauen und Umwelt), Markus Mannsbarth (Stadt Hofgeismar), Peter Nissen (Servicezentrum Regionalentwicklung), Peter Reuting (Bauakademie), Patricia Ruffini (DemografieAgentur), Dr. Tobias Wolf (Landesdenkmalamt)
- Stand: Dezember 2016

INHALT

EINFÜHRUNG

1.1 Siedlungsentwicklung und demografischer Wandel	4
1.2 Aktivierung innerörtlicher Potenziale – Ansätze und Handlungsoptionen	5
1.3 Wozu dieser Leitfaden ?	6

WERKZEUGKASTEN

2.1 BESTANDSAUFNAHME ALS BASISARBEIT	7
2.1.1 Baulücken- und Leerstandskataster.....	7
2.1.2 Demografiemonitoring	9
2.1.3 Ortskerngutachten	10
2.2. AKTIVIERUNG UND BETEILIGUNG	12
2.2.1 Ortsgespräche	13
2.2.2 Unser Dorf hat Zukunft	14
2.2.3 DenkMalPreis	16
2.3. LEERSTANDS- UND FLÄCHENMANAGEMENT	17
Instrumente zur Bewertung und Beratung	
2.3.1 Eigentümeransprache	18
2.3.2 Gebäudesteckbrief	20
2.3.3 Fachwerkberatung	22
Sanierung – Umnutzung - Vermarktung	
2.3.4 Fachwerkbörse	23
2.3.5 Zwischennutzung	25
2.3.6. Kommunale Programme – Jung kauft Alt	27
2.3.7 Kommunales Flächenmanagement	28
EXKURS: FISKALERBSCHAFTEN	30
EXKURS: HERRENLOSE GRUNDSTÜCKE	32
2.4. FÖRDERPROGRAMME	34
2.4.1 Dorfentwicklung	34
2.4.2 LEADER	37
2.4.3 Wohnungsbauförderung	39
2.4.4 KfW-Programme	40
EXKURS: § 179 RÜCKBAU- UND ENTSIEGELUNGSGEBOT	41

1.1. INNENENTWICKLUNG UND DEMOGRAFISCHER WANDEL

Der demografische und der gesellschaftliche Wandel wirken sich im Landkreis Kassel aus, wie in den meisten ländlichen Gebieten: es werden hier zukünftig weniger Menschen leben und diese werden älter sein als heute. Dabei verlaufen die Entwicklungen zeitlich und räumlich durchaus uneinheitlich. In Ortschaften, die nah und verkehrsgünstig zu Kassel liegen, ist die Nachfrage nach Immobilien und Bauland größer als das aktuelle Angebot, während viele Orte, die weiter entfernt zum Zentrum liegen, oft starke Bevölkerungsverluste zu verzeichnen haben.

Dort trifft man häufig auf Unternutzung, Leerstände und verfallende Gebäude in den Ortslagen. Eine mangelnde Bereitschaft der Eigentümer, in den Bestand zu investieren und der fortschreitende Wertverlust von Immobilien bedingen sich gegenseitig und verstärken den Negativtrend. Eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung erfordert vor diesem Hintergrund ein Umdenken – weg von der Neuausweisung von Baugebieten und hin zu aktiver Innenentwicklung. Das Augenmerk muss noch stärker auf die Entwicklung der gewachsenen Dorfkerne gerichtet werden. Innen- vor Außenentwicklung heißt der Grundsatz. Doch wie lässt sich diese Erkenntnis in praktisches kommunales Handeln umsetzen?

Die aktuellen und die prognostizierten Entwicklungen zeigen: es müssen **lokal angepasste Lösungsansätze** entwickelt werden, welche die jeweiligen Perspektiven und Potenziale vor Ort berücksichtigen. Allgemeingültige Strategien und

Patentrezepte gibt es nicht. Konzepte und Vorgehensweisen, die andernorts sinnvoll und Erfolg versprechend sein mögen, müssen nicht notwendigerweise in jedem Ortsteil funktionieren. Dies gilt auch für die einzelnen Gebäude. Es gibt vielfältige Ursachen für Gebäudeleerstände, die unterschiedliche Maßnahmen erfordern.

Es müssen daher vor Ort Strategien entwickelt und ausgehandelt werden, in denen im besten Fall unterschiedliche **Methoden und Instrumente miteinander verknüpft** werden. Erst dann entfalten die einzelnen Maßnahmen ihre Wirkung.

Umbrüche sind Chancen, die gestaltet werden können, sofern man sich auf sie einlässt und nicht verdrängt nach dem Motto: „Das betrifft uns nicht!“. Es geht nicht um die Verwaltung des Niedergangs, sondern um eine zukunftsfähige Ortsentwicklung unter sich verändernden Rahmenbedingungen. Die Voraussetzung dafür ist ein **klarer politischer Wille und der Mut**, sich den Herausforderungen zu stellen und den Wandel aktiv zu gestalten. Auch Maßnahmen wie Rückbau und Abriss dürfen in diesem Prozess kein Tabu sein.

Das funktioniert nur im **Dialog mit der Bevölkerung**. Die Bürger müssen in den gesamten Prozess eingebunden werden. Es ist wichtig, Transparenz herzustellen und ein gemeinsames Bewusstsein für den Wandel zu schaffen. Viele persönliche Gespräche müssen geführt werden und manchmal ist es sinnvoll und notwendig, die Moderation externen Fachleuten zu übertragen.

1.2. AKTIVIERUNG INNERÖRTLICHER POTENZIALE

ANSÄTZE UND HANDLUNGSOPTIONEN

Um junge und ältere Menschen in den Gemeinden zu halten, ihnen Perspektiven zu bieten und damit Orte langfristig lebensfähig zu erhalten, stellt die Innenentwicklung mit der Aktivierung innerörtlicher Potenziale eine wichtige Strategie dar. Aus guten Gründen räumt die Planung – von der Raumordnung auf Bundesebene bis hin zur kommunalen Bauleitplanung – der Innenentwicklung eine hohe Priorität ein. Innenentwicklung heißt:

- den Ortskern durch Leerstands- und Flächenmanagement qualitativ verbessern und beleben,
- durch Rückbau, Bodenordnung und gestalterische Maßnahmen Freiräume schaffen,
- die Bausubstanz durch Umnutzung, Umbau und Modernisierung aufwerten,
- die Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort und die Bindung junger Familien stärken.

Der erste Schritt besteht in einer Bestandsaufnahme. Das Zukunftskataster liefert für den Landkreis Kassel fast flächendeckend und ortsteilgenau eine Übersicht der Leerstände und der innerörtlichen Flächenpotenziale. Auf dieser Grundlage lassen sich Bewertungen der Entwicklungspotenziale erarbeiten und Nutzungsperspektiven entwickeln.

Doch man benötigt nicht nur eine Übersicht über die vorhandenen innerörtlichen Potenziale, sondern insbesondere Maßstäbe zu ihrer Bewertung. Im zweiten Schritt geht es um Fragen der Umsetzung: Wie lässt sich die Innenentwicklung anpacken? Wie wird man den örtlichen Beson-

derheiten gerecht? Welche Instrumente stehen zur Verfügung oder müssen entwickelt werden, um mit künftigen Leerständen umzugehen? Kommunen müssen sich darauf vorbereiten, ihre Entwicklungen zu analysieren und zu interpretieren, um daraus eigene Handlungs- und Kommunikationsstrategien abzuleiten.

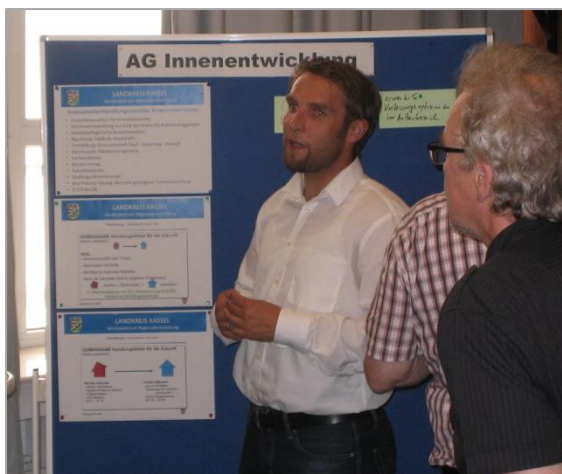
Zentrale Handlungsoptionen im Zusammenhang mit Innenentwicklung sind:

- konsequente Strategie der Nachverdichtung (Sanierung, Abriss, Neubau, Flächentausch, Umwidmung),
- Steuerung durch Integrierte Stadtentwicklung, Stadt-Umland- Konzepte oder Dorfentwicklung,
- Ausschöpfung der formellen Planungsinstrumente,
- Umsetzung eines Leerstandsmanagements (Erhebung, Identifikation von Entwicklungspotenzialen, Entwicklung und Vermarktung von Gebäuden und Flächen),
- interkommunale Kooperation zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme,
- Abriss bzw. Rückbau von Schrottimmobilien,
- Anwendung bestehender Rechtsinstrumente,
- Förderung der Bestandsentwicklung (Gebäudesanierung, Abriss und Neubau),
- Motivierung der Eigentümer, Investitionen im Gebäudeumfeld,
- Vermarktungsstrategie für leerstehende Immobilien,
- Zulassen und Initiieren temporärer Zwischennutzungen.

1.3. WOZU DIESER LEITFADEN ?

Dieser Leitfaden wurde zusammengestellt in der „Arbeitsgruppe Innenentwicklung“ beim Landkreis Kassel. Er richtet sich gleichermaßen an kommunale Entscheider, lokale Gremien und an interessierte und engagierte Bürger.

Um den Prozess der Innenentwicklung aktiv voranzutreiben und individuelle Lösungen vor Ort zu entwickeln ist es gut einen „Motor“, eine Identifikationsperson zu haben, die für das Thema Innenentwicklung begeistern kann. Das kann ein Bürgermeister sein, ein Ortsvorsteher, eine Gruppe aktiver Bürger oder eine Einzelperson.



Kai Bachmann, Sprecher der AG Innenentwicklung beim DemografieDialog 2014

Der Leitfaden soll als Orientierungshilfe und praktischer Ratgeber dienen, um Prozesse zur Innenentwicklung zu initiieren, zu strukturieren und zu unterstützen. Er stellt eine Auswahl von Instrumenten

vor und möchte zugleich anregen, Altbewährtes zu hinterfragen und neue Ansätze zu entwickeln.

Es werden Bausteine für eine aktive und erfolgreiche Innenentwicklung im Landkreis Kassel erläutert und Ansprechpartner benannt. Je nach Ausgangslage und Zielsetzung lässt sich für Kommune, Ortsteil oder einzelne Gebäude entscheiden, welche Teile man aus dem Baukasten anwendet und wie man sie kombiniert, um eine aktive Innenentwicklung einzuleiten.

Das Servicezentrum Regionalentwicklung steht hierfür unterstützend und beratend zur Seite.

ANSPRECHPARTNER

Peter Nissen
Landkreis Kassel - Servicezentrum
Regionalentwicklung
Tel. 05671 – 8001 2413
peter-nissen@landkreiskassel.de

2.1 BESTANDSAUFNAHME ALS BASISARBEIT

Der erste Schritt zur Entwicklung von Handlungskonzepten für die Innenentwicklung liegt in der Bestandsaufnahme der Potenziale und in der Aufbereitung der demografischen Daten.

Bei der Erhebung von Baulücken und Leerständen sollten dabei auch Gebäude in den Blick genommen werden, bei denen absehbar ein Generationswechsel ansteht.

2.1.1 BAULÜCKEN- UND LEERSTANDSKATASTER

Das Baulücken- und Leerstandskataster (früher Zukunftskataster) soll die örtlichen Entwicklungspotenziale aufzeigen. Hierfür werden Leerstände sowie Baulandpotenziale und Gewerbeflächen ortsteilgenau auf der Grundlage von Luftbildkarten dargestellt. Weitergehende Wünsche einzelner Kommunen können berücksichtigt werden.



Das Zukunftskataster wurde auf Initiative des Arbeitskreises Demografie im Landkreis Kassel und Region Kassel-Land e.V. entwickelt. Angesiedelt ist es beim Zweckverband Raum Kassel (ZRK), der die Erhebung koordiniert, die Daten in Karten visualisiert und fortschreibt.

Ab 2017 wird das Baulücken- und Leerstandskataster auf der Grundlage der Erhebungen des Zukunftskatasters

fortgeschrieben und jenen Kommunen zur Verfügung gestellt, die im Servicezentrum Regionalentwicklung des Landkreises ihr Interesse bekunden. Das Baulücken- und Leerstandskataster dient kommunalen und örtlichen Gremien sowie den Fachabteilungen in der Verwaltung als Arbeitsgrundlage, um Entwicklungspotenziale zu bewerten und Nutzungsperspektiven zu formulieren. Darüber hinaus – und dies ist ein ganz wesentlicher Aspekt – können die Pläne genutzt werden, um mit Bürgern und Eigentümern zum Thema Leerstand ins Gespräch zu kommen.

Das Baulücken- und Leerstandskataster wird durch eine Abfrage in den Kommunen jährlich aktualisiert. Durch die Fortschreibung lassen sich Entwicklungen und Trends aufzeigen und Vergleiche anstellen. Damit wird das Kartenwerk zum „echten“ Zukunftskataster.

Auch Anknüpfungspunkte für ortsteil- oder gemeindeübergreifende Zusammenarbeit zeigt das Zukunftskataster, z.B. die gemeinsame Nutzung von Infrastrukturen oder interkommunale Gewerbegebiete.

Baulandpotential	Gemeinschaftsräume, öffentliche Verwaltung
Gebäudeleerstand	Kindergarten
Wohngebäude/Garage	Grundschule
Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe	Altenhilfeeinrichtungen (Wohnheim)
Öffentliche Gebäude	Lebensmittelgeschäft
Gebäudefunktion derzeit nicht spezifiziert	Bank
	Post
	Apotheke
	Medizinische Versorgung
	Feuerwehr
	Gastronomiebetrieb
	Tankstelle/freie Autoreparatur
	sonstiges Gewerbe
	ÖPNV-Haltestelle

VORTEILE DES BAULÜCKEN- UND LEERSTANDSKATASTERS

- Bestandsaufnahme für Konzepte zur Ortsentwicklung und Gebäudenutzung
- Grundlage für Bewerbung um Förderprogramme
- Vermeidung von Fehlinvestitionen in Infrastrukturen
- Frühwarnsystem: Wo häufen sich Leerstände?
- Prioritätensetzung: Wo muss gehandelt werden?
- Basis: Welche Objekte können vermarktet werden?
- Erfolgskontrolle: Zeigen die Maßnahmen Wirkung?
- Übersicht für gezielte Eigentümeransprache
- Anknüpfung für Dorfgespräche

EMPFEHLUNGEN FÜR DIE PRAXIS

Nicht jeder Leerstand ist auf den ersten Blick zu erkennen, nicht jede Freifläche ist eine Baulücke. Die Qualität der Pläne hängt maßgeblich von der Genauigkeit der Bestandsaufnahme ab. Nach der Ersterhebung durch Studierende der Universität Kassel liegt nun die Verantwortung bei den Kommunen selbst.

Eine regelmäßige Aktualisierung sichert die Qualität der Aussagen. Für die Aktualisierung sollten die Pläne mit den Ortsbeiräten abgestimmt werden bzw. mit Leuten, die sich gut in ihrem Ort auskennen.



Das Zukunftskataster als Arbeitsgrundlage – Beispiel Hümme

Der Einsatz von Ehrenamtlichen zur Erfassung nutzt die örtlichen Kenntnisse und fördert bürgerschaftliches Engagement und Beteiligung.

Das Baulücken- und Leerstandskataster sollte Ortsbeiräten als Arbeitsgrundlage vorliegen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Grundsätze des Datenschutzes eingehalten werden.

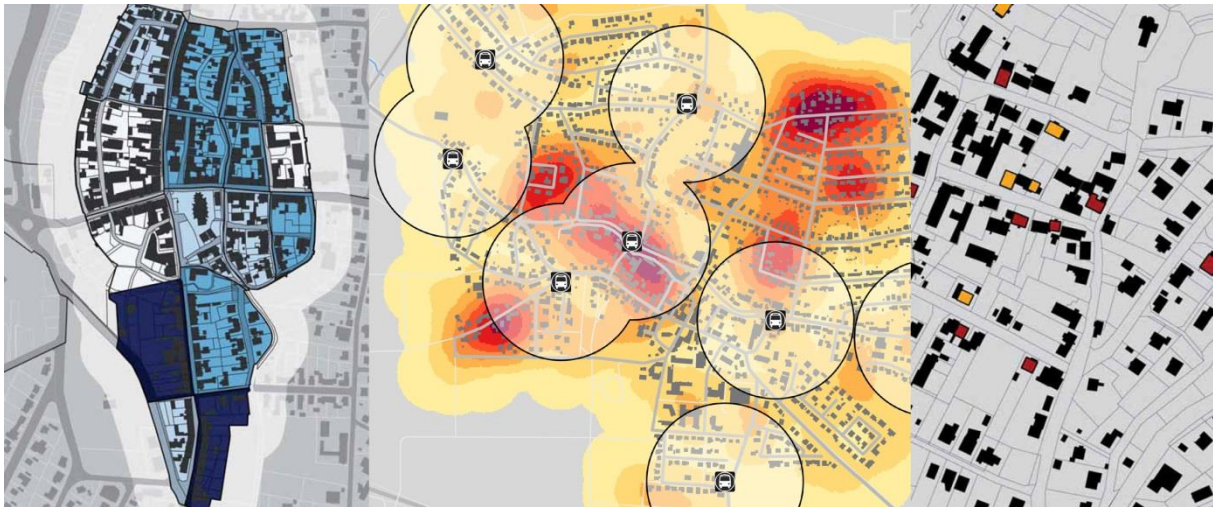
ANSPRECHPARTNER

Sandra Kambach
Zweckverband Raum Kassel
Tel. 0561 – 10970 31
sandra.kambach@zrk-kassel.de

Zu Anwendungsmöglichkeiten des Baulücken- und Leerstandskatasters berät die DemografieAgentur.

Patricia Ruffini
Landkreis Kassel - DemografieAgentur
Tel. 05671 – 8001 2452
patricia-ruffini@landkreiskassel.de

2.1.2 DEMOGRAFIEMONITORING



Projekt Demografiemonitoring Universität Kassel, 2013. Kartengrundlage: ALKIS der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG)

Welcher Kindergarten braucht mehr Platz? In welche Spielplätze sollte vorrangig investiert werden? Wo fehlen Einrichtungen für Senioren? Um für diese und andere kommunale Handlungsfelder die richtigen Zukunftsentscheidungen treffen zu können, sind Daten über die Bevölkerungsentwicklung unerlässlich.

Durch die Verknüpfung von Einwohnermeldedaten mit Geoinformationssystemen lassen sich demografische Entwicklungen in einem Demografiemonitoring räumlich darstellen. So wird der demografische Wandel lokal nachvollziehbar. Auch für den ländlichen Raum gibt es bereits eine Reihe von Monitoringsystemen. Diese machen aber leider meist an der Stadt- oder Gemeindegrenze halt.

Im Rahmen eines Forschungsprojektes an der Universität Kassel wurden für sieben Städte und Gemeinden im Landkreis Kassel modellhaft kleinräumige Bevölkerungsdaten mit den Erhebungen des Zukunftskatasters verknüpft. Damit lassen

sich z.B. die Altersstrukturen oder Wanderungsbewegungen für ein bestimmtes Wohngebiet aufzeigen.

Ein solches Demografiemonitoring macht den demografischen Wandel vor Ort besser sichtbar bzw. nachvollziehbar und eignet sich so als Grundlage für zukünftige Infrastrukturplanungen.

ANSPRECHPARTNER

Sandra Kambach
Zweckverband Raum Kassel
Tel. 0561 – 10970 31
sandra.kambach@zrk-kassel.de

Das Pilotprojekt wurde unter anderem durchgeführt in Baunatal:

Informationen erteilt:

Heinz Kaiser
Stadt Baunatal
Tel. 0561 – 4992 104
heinz.kaiser@stadt-baunatal.de

2.1.3 ORTSKERNGUTACHTEN

STÄDTEBAULICH-DENKMALPFLEGERISCHE AUFNAHME HISTORISCHER DÖRFER

Der historische Baubestand in Ortskernen und das individuelle historische Ortsbild tragen wesentlich zur Identität und Attraktivität einer Ortschaft bei. Ziel sollte es sein, auch in kleineren Ortschaften mit dörflicher Struktur eine lebendige Nutzung im Ortskern zu erhalten. Insbesondere im Hinblick auf den demografischen Wandel stellt sich im historischen Bestand jedoch die Frage, wie dort eine Entwicklung und Anpassung an moderne Wohnbedürfnisse gelingen kann.

Ortskerngutachten als Instrument der städtebaulichen Denkmalpflege machen auf die spezifischen Qualitäten des historischen Bestandes aufmerksam. So können Informationen über schützenswerte Räume, Bauten und Strukturen frühzeitig in Planungsprozesse einfließen. Vorbild für das Ortskerngutachten ist der Denkmalflegerische Erhebungsbogen, der in Bayern seit Jahrzehnten im Vorfeld von Dorfentwicklungsverfahren aufgestellt wird. Der Hofgeismarer Stadtteil Hümme ist der erste Ort in Hessen, in dem das Ortskerngutachten als Pilotprojekt erarbeitet wird.



Ortskern in Hümme. Foto: Landesamt für Denkmalpflege

WIE WIRD VORGEGANGEN?

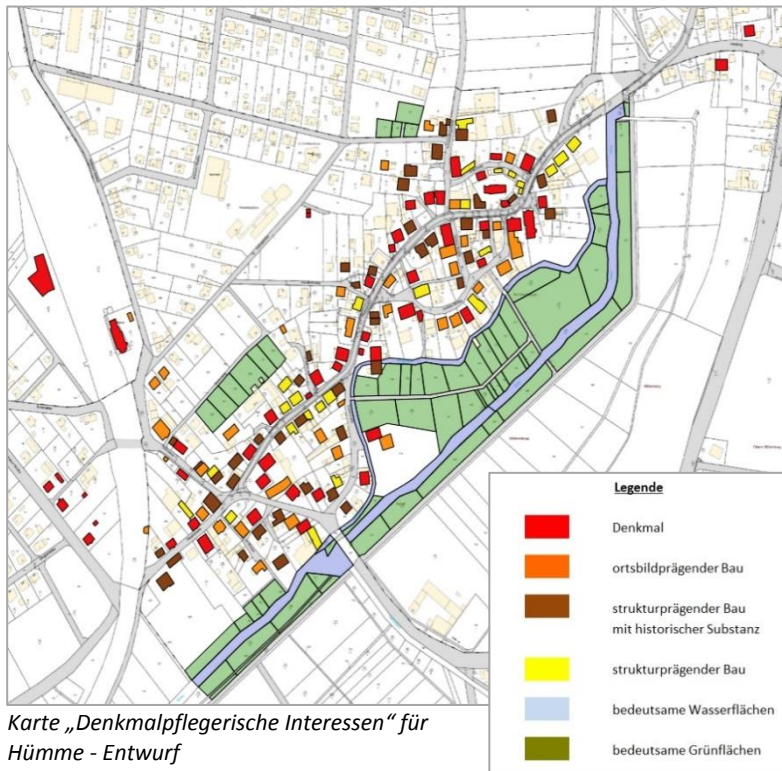
- Archivarbeit (Historische Karten, Pläne, Fotografien etc.),
- Literaturarbeit (z.B. Ortschroniken),
- Bestandsaufnahme vor Ort (Erfassung und Kategorisierung von Bauten und Flächen, Vorschlag zur Aktualisierung der Denkmalausweisung),
- Auswertung in Form von Texten, Datenblättern, Fotografien und Karten.

Im Ortskerngutachten werden Gebäude und Flächen im und am Ortskern erfasst und bewertet. Durch eine Kategorisierung des Bestandes lassen sich Stärken und Potentiale übersichtlich und nachvollziehbar darstellen.

KATEGORIEN DER ERHEBUNG

1. Denkmal (Kulturdenkmal, Ensemble),
2. erhaltenswerter, ortsbildprägender Bau (historische Substanz, regionaltypische Bauweise, regionaltypische Materialien, weitgehend unveränderte Bauform),
3. erhaltenswerter, strukturprägender Bau mit historischer Substanz (historische Substanz, regionaltypische Bauweise, weitgehend unveränderter Baukörper, struktureller Wert für den Ortskern),
4. strukturprägender Bau (Bauten mit sich einfügender Bauform, struktureller Wert für den Ortskern).

Als Planungs- und Diskussionsgrundlage liefert das Ortskerngutachten wichtige Impulse für den Dialog mit Fachbehörden, lokalen Entscheidungsträgern und der interessierten Öffentlichkeit. Hierfür werden die Ergebnisse in Plänen und Erläuterungen anschaulich aufbereitet.



Karte „Denkmalpflegerische Interessen“ für Hümme - Entwurf

karten zu verschiedenen Themen. Die Karte der Denkmalpflegerischen Interessen ist verständlich und übersichtlich und enthält eine farblich abgestufte Darstellung der Kategorisierungen des historischen Baubestandes.

Im Ortskerngutachten geht es um alle Bauten und historisch relevanten Flächen im historischen Ortskern. Die Kategorisierung zeigt Bereiche auf, die sich für eine Weiterentwicklung anbieten aber auch die für den Charakter des Ortsbildes wesentlichen und unverzichtbaren Gebäude und Flächen.

In einer Kurzdarstellung werden die Ortsentwicklung und ihre Ausgangslage vergleichend zur heutigen Situation beschrieben. Datenblätter stellen jedes Denkmal sowie erhaltenswerte Bauten und Flächen einzeln vor. Ergänzend gibt es Übersichts-

ANSPRECHPARTNER

Landesamt für Denkmalpflege Hessen
 Außenstelle Marburg
 Tel. 06421 – 685150
lfid.marburg@denkmalpflege-hessen.de

2.2 AKTIVIERUNG

*„Wenn Sie Innentwicklung voranbringen wollen, müssen Sie zuerst ein Problembewusstsein schaffen. Dabei helfen Ihnen Analysen. Aber die Überzeugungsarbeit müssen letztlich Sie in unzähligen Diskussionen leisten.“
Jürgen Paulus, Bürgermeister a. D. der Verbandsgemeinde Wallmerod*

Innenentwicklung sollte als Zielsetzung von der gesamten Gemeinde verfolgt werden. Allein durch Planungsinstrumente und Förderprogramme lässt sich Innenentwicklung nicht nachhaltig gestalten. Nur wenn sich die Bürgerschaft in den Orten aktiv mit Fragen der Attraktivitätssteigerung auseinandersetzt, eigene Initiativen entwickelt und Maßnahmen umsetzt, lassen sich die vielschichtigen Herausforderungen meistern. Damit das gelingen kann, ist eine intensive, frühzeitige und kontinuierliche Bürgerbeteiligung die Voraussetzung.

Die Beteiligung der Bürgerschaft an Fragen der Gemeindeentwicklung ist von großer Bedeutung, denn die Bürger sollen wissen, wie es um ihre Gemeinde steht. Sie sollen

wissen, was sie erwartet und in welcher Weise sie selbst Einfluss nehmen können. Sie können ihren Teil zur Entwicklung des Ortes beitragen, als Eigentümer, als „Experten“ vor Ort und als Multiplikatoren. Nur mit einer aktiven und aufgeklärten Bürgerschaft lässt sich Verantwortung für die Zukunft auf viele Schultern verteilen.

Hier sind auch die kommunal Verantwortlichen gefordert: Wer sich engagieren will, muss wissen, wo und wie er anfangen soll bzw. wen er am besten anspricht. Ehrenamtliche Initiativen brauchen Unterstützung und einen geeigneten organisatorischen Rahmen, um dauerhaft und erfolgreich tätig zu sein. Kommunen müssen hierfür auch personelle und finanzielle Ressourcen bereitstellen.



Jugendliche aus Vernawahlshausen stellen beim Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ 2014 ihre Projekte vor.

2.2.1 ORTSGESPRÄCHE

Die Folgen des demografischen Wandels werden vor allem lokal wahrgenommen. Geschäfte schließen, Schulstandorte sind gefährdet, der Weg zum Arzt wird weiter. Jeder Einzelne und das Gemeinwesen als Ganzes muss sich der Frage stellen, wie es in einem Ort und mit einem Ort weitergeht. Patentrezepte für lebendige Dörfer gibt es nicht.



Im Saarland macht man seit vielen Jahren positive Erfahrungen mit Ortsgesprächen. Ortsgespräche geben Anlass, sich den Zukunftsfragen eines Ortes zu stellen.

- Wie wirkt sich der demografische Wandel auf die Dorfentwicklung aus?
- Welche Entwicklungen sind gestaltbar?
- Wie kann man die Lebensqualität für alle Bewohner erhalten?

Ortsgespräche können angeregt werden durch die Kommunalverwaltung, den Ortsbeirat oder durch eine Gruppe aktiver Bürger. Ziel ist es, die im Ort vorhandenen Potenziale zusammenzutragen. Jung und Alt, Einheimische, Neubürger, Unternehmer, Landwirte, Politik und Verwaltung gilt es an einen Tisch zu bringen, um voneinander zu lernen.

Ortsgespräche sind Ausdruck von Gemeinschaft und von der Erkenntnis, dass die

Entwicklung von Dörfern und Quartieren nur von denen gestaltet werden kann, die dort leben. In Ortsgesprächen kann man:

- Interesse wecken,
- Meinungen austauschen,
- Bedürfnisse formulieren
- Dampf ablassen,
- Arbeitsgruppen gründen,
- an neuen Ideen basteln,
- Projekte entwickeln,
- neue Mitstreiter finden.

Die DemografieAgentur begleitet das Ortsgespräch. Sie

- unterstützt bei der Vorbereitung,
- trägt die Ergebnisse zusammen,
- vermittelt bei Bedarf Experten,
- zeigt Wege, wie es weitergehen kann.

Ortsgespräche können dazu beitragen, den Kreis der Aktiven für das Dorf zu steigern. Ein Weg hierzu ist die Gründung von Arbeitsgruppen, z.B. zu den Themen

- Dorfgeschichten
- Kinder und Jugendliche im Dorf
- Dorfgestaltung
- Älter werden im Dorf

Den Ortsbeiräten kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu. Sie sind das Bindeglied zwischen Bürger und Verwaltung.

ANSPRECHPARTNER

Patricia Ruffini
Landkreis Kassel - DemografieAgentur
Tel. 05671 – 8001 2452
patricia-ruffini@landkreiskassel.de

2.2.2 WETTBEWERB »UNSER DORF HAT ZUKUNFT«

Im Wettbewerb »Unser Dorf hat Zukunft« werden besondere Initiativen und Beiträge zur zukunftsfähigen Entwicklung der Dörfer herausgestellt.

Der Dorfwettbewerb lebt vom gemeinsamen Handeln und vom Entwickeln eigener



Vorgestellte Projekte in Vernawahlshausen, Balhorn und Niederlistingen.

Lösungswege, um die Lebensqualität vor Ort auf Dauer zu sichern.

Grundlage der Bewertung ist eine ganzheitliche Betrachtung des Lebensraumes Dorf. Der Umgang mit dem demografischen Wandel spielt dabei ebenso eine Rolle, wie das Erscheinungsbild, die soziale und kulturelle Integration der verschiedenen Bevölkerungsgruppen und die Formen der Beteiligung und Zusammenarbeit.

WAS BRINGT EINE TEILNAHME?

Im Ergebnis geht es nicht nur um eine gute Platzierung, sondern um die Stärkung der Dorfgemeinschaft und eine nachhaltige Ortsentwicklung. Somit ist jeder Ort, der teilnimmt, auch ein Gewinner.

Der Wettbewerb kann ein Anstoß sein um

- sich mit den Stärken und Schwächen des Ortes zu befassen,
- Entwicklungsziele zu erarbeiten,
- neue Themen aufzugreifen,
- Projekte zu initiieren,
- neue Mitstreiter zu aktivieren.

Den ausgezeichneten Stadt- und Ortsteilen winken Preisgelder, die sie für Projekte im Sinne des Wettbewerbs einsetzen können.

Jeder Ort erhält ein Bewertungsprotokoll mit Anregungen der Kommission. Der Landkreis Kassel bietet zudem Nachbesprechungen an, in denen die Erfahrungen der Teilnahme ausgewertet werden können um gemeinsam zu überlegen, wie sich ein Ort weiterentwickeln kann.



Projekte in Hümme und Simmershausen

WIE LÄUFT DIE TEILNAHME AB?

Der Wettbewerb wird alle drei Jahre durch das Land Hessen ausgelobt. Der Landkreis Kassel informiert über die Presse und in einer Auftaktveranstaltung. Interessierte Orte werden im Vorfeld ihrer Anmeldung beraten. Mitmachen können Orte mit bis zu 3.000 Einwohnern.

Die Anmeldung erfolgt durch die Kommune. Den Anstoß hierzu können alle interessierten Personen, Gruppen oder Vereine geben. Die Orte haben dann einige Monate Zeit sich vorzubereiten.



Präsentationen in Gieselwerder und Mariendorf

Die Bewertung der Kommission erfolgt auf Basis der vorher schriftlich eingereichten Unterlagen (Dorf-Info) und einer 90-minütigen Präsentation im Dorf.

Die Siegerorte auf Landkreisebene treten im darauffolgenden Jahr im Landesentscheid an. Der Gewinn im Landesentscheid berechtigt im dritten Jahr zur Teilnahme am Bundesentscheid.



Landessieger Oedelsheim bei der Preisverleihung

ANSPRECHPARTNER

Landkreis Kassel - Servicezentrum
Regionalentwicklung
Patricia Ruffini
Tel. 05671 – 8001 2452
patricia-ruffini@landkreiskassel.de

Zuständig für die Koordinierung und Umsetzung des Wettbewerbs in Hessen:

Hiltrud Schwarze
Regierungspräsidium Kassel
Tel. 0561 - 106 1112
hiltrud.schwarze@rpks.hessen.de

2.2.3 DENKMALPREIS

Seit 2015 zeichnet der Landkreis Kassel privates Engagement für die Pflege historischer Bausubstanz mit einem eigenen DenkMalPreis aus. Der Erhalt und die Sanierung historischer Gebäude sind mit viel Idealismus und außerordentlichem Engagement der Eigentümer verbunden. Mit dem DenkMalPreis will der Landkreis „Danke“ sagen und diese Leistungen würdigen.

Wenn Zielstrebigkeit, Geschick, Mut, gute Beratung und manchmal auch hilfreiche Förderprogramme zusammenwirken, können herausragende Sanierungen entstehen, die beispielhaft auf den Alltag ausstrahlen. Der DenkMalPreis zeigt, welche großen Chancen in den dörflichen Strukturen vorhanden sind und wie diese genutzt werden können. Die Beispiele reichen vom Umbau einer schlichten Scheune zum modernen Wohngebäude bis hin zum kulturhistorisch bedeutenden Baudenkmal. Genutzt werden die Gebäude als Dorftreffpunkt, Ein- oder Mehrfamilienhaus, Ferien- oder Gästehaus oder für Wohnen und Gewerbe unter einem Dach.

Über die Preisvergabe entscheidet eine Jury. Voraussetzung für die Teilnahme ist, dass sich die Gebäude im Landkreis Kassel befinden und die Sanierung nicht länger als fünf Jahre zurückliegt.

Weitere Kriterien, die die Jury bei der Bewertung berücksichtigt, sind

- Lage im Ortskern
- Städtebauliche Gesamtsituation
- Umfang der Maßnahme
- Denkmalfachliche Ausführung
- Ästhetischer Gesamteindruck
- Nachhaltigkeit der Nutzung
- Freiraumplanung

Neben Bewusstsein für Qualität und umsichtigem Umgang mit historischer Bau-

substanz stellen sich die Bauherren auch zukunftsorientierten Fragen wie

- Barrierefreiheit
- Energetische Sanierung
- Einsatz regenerativer Energien

Die Maßnahmen geben wertvolle Anregungen für umweltverträgliche Baugestaltung und zeitgemäße Dorfentwicklung.



2. Platz beim DenkMalPreis 2015; Foto: M. Neutze

Den Gewinnern winkt ein Geldpreis in Höhe von insgesamt 1.200 Euro, wobei der Preis auf mehrere Bewerber aufgeteilt werden kann. Neben dem Preis können auch Anerkennungen ausgesprochen werden, die nicht mit einem Geldpreis dotiert sind. Der DenkMalPreis wird jährlich vergeben, sofern ausreichend Anmeldungen vorliegen.

Vorschlagsberechtigt sind Bürgerinnen und Bürger, Behörden, Kommunen, Verbände sowie Vereine. Selbstbewerbungen von Eigentümerinnen und Eigentümern sind ausdrücklich erwünscht.

ANSPRECHPARTNER

Peter Nissen
Landkreis Kassel – Servicezentrum
Regionalentwicklung
Tel. 05671 – 8001 2413
peter-nissen@landkreiskassel.de

2.3. LEERSTANDS- UND FLÄCHENMANAGEMENT

Wie entsteht Leerstand? Welche Folgen hat er? Leerstand betrifft nahezu alle Gebäudetypen. Die Entstehungsgründe sind vielfältig, oft wirken mehrere Faktoren zusammen. Wesentliche Ursachen für Leerstand sind:

NACHFRAGERÜCKGANG

Mit der Bevölkerungsabnahme und wirtschaftlichen Veränderungen geht die Nachfrage nach Immobilien zurück. Weniger Wohnungen und weniger gewerbliche Immobilien werden benötigt.

NACHFRAGEVERÄNDERUNG

Es werden zunehmend immer mehr altengerechte Wohnungen benötigt, zudem steigt die Zahl der Singlehaushalte.

LAGE

Das Umfeld einer Immobilie beeinflusst den Wert. Verkehr oder Lärm wirken sich wertmindernd aus. Auch Leerstand in der Nachbarschaft macht die Vermarktung eines Objektes schwieriger.

IMMOBILIENEIGENSCHAFTEN

Viele Gebäude entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Eine Nachnutzung lohnt sich nicht aufgrund des hohen Investitionsbedarfs oder Erweiterungsmöglichkeiten fehlen, weil die Grundstücke zu klein sind.



EMOTIONALE BINDUNGEN

Emotionale Bindungen sind ein wesentlicher Grund, warum viele Gebäude nicht zum Kauf angeboten werden, bestimmte Nutzungen nicht in Betracht kommen oder Umbaumaßnahmen ausbleiben.

IMMOBILIENWERT

Immobilien gelten als solide Kapitalanlage, die ihren Wert zumindest beibehält. Tatsächlich sinken die Immobilienwerte in vielen Regionen. Passt der Eigentümer sich nicht der aktuellen Marktlage an, entsteht dauerhafter Leerstand.

FAZIT

Lokales Leerstandsmanagement muss die Gründe für die Entstehung des Leerstands einbeziehen.

Wichtig: Leerstand ist Wirkung **und** Ursache von Schrumpfungsprozessen.

2.3.1 EIGENTÜMERANSPRACHE

Leerstehende Gebäude können eine Chance für Entwicklungen sein. Viel hängt dabei von den Eigentümern ab. Der Dialog mit Betroffenen kann vielfältig erfolgen, z.B. Informationsveranstaltungen, Hausbesitzer-Stammtische oder Vier-Augen-Gespräche. In jedem Fall erfordert dieser Prozess viel Beharrlichkeit und Fingerspitzengefühl.

Es gibt ein großes Potenzial an ungenutzten Flächen und Gebäuden, die auf dem Immobilienmarkt nicht angeboten werden. Gründe hierfür können u.a. sein:

- Eigentümergeinschaften können sich nicht einigen;
- Eigentümer leben nicht vor Ort;
- Eigentümer sind nicht in der Lage, zu handeln;
- Flächen oder Gebäude werden für die nächste Generation vorgehalten;
- Niedrige Kaufpreiserwartung hemmt die Bereitschaft zum Verkauf;
- Erben können sich nicht durchringen, den Familienbesitz zu verkaufen.

Vielfach handelt es sich um ältere Besitzer, die ohne Unterstützung nicht erkennen, welche Chancen wie wahrgenommen werden können. Hier sollten Politik und Verwaltung intensiv beraten.

ALLGEMEINE KONTAKTAUFNAHME

Zur Vermeidung von Irritationen sollte vor der individuellen Ansprache zunächst eine schriftliche Anfrage erfolgen. Eine weitere Möglichkeit ist, zu gemeinsamen Eigentümergesprächen für ausgewählte Gebiete einzuladen.

DAS PERSÖNLICHE GESPRÄCH

Bei der direkten Ansprache der Eigentümer ist vor allem in kleineren Gemeinden häufig der Bürgermeister gefordert. In manchen Orten übernehmen Ortsvorste-

her oder aktive Bürger diese Aufgabe – manchmal ist das der bessere Weg, als „von Amtswegen“ auf die Betroffenen zuzugehen.

Im persönlichen Gespräch kann oft unmittelbar geklärt werden, welche Faktoren sich bisher hinderlich auf die Entwicklung der Fläche auswirken und wie diese Hemmnisse beseitigt werden können. So lässt sich ein Eindruck von der Verkaufsbzw. Entwicklungsbereitschaft des Eigentümers gewinnen und das weitere Vorgehen besprechen. Dazu kann es auch gehören, z.B. Hilfestellung bei der Wertermittlung zu geben.

Ein wichtiger Grundsatz für das Eigentümergespräch ist, dass der Gesprächspartner sich durch die Vorstellungen der Gemeinde nicht unter Druck gesetzt fühlt.

All dies können wichtige Schritte auf dem Weg zur Aktivierung der Fläche sein.

ANSPRECHPARTNER

Beispiele für Eigentümeransprache:

Initiative Dorfschatz: aktive Dorfbewohner aus Gottsbüren, die sich ehrenamtlich für den Erhalt historischer Gebäude in ihrem Dorf einsetzen – und das mit Erfolg.

www.dorfschatz.de
gottsbueren@dorfschatz.de

Die Gemeinde Oberweser schreibt auf der Grundlage des Leerstandskatasters Eigentümer an mit dem Angebot zur Beratung. Das Besondere: die Zusammenarbeit mit ehrenamtlichen „Kümmerern“ vor Ort.

Gemeinde Oberweser
Bürgermeister Cornelius Turrey
Tel. 05572 – 9373 0

CHECKLISTE EIGENTÜMERANSPRACHE

- Auf welchem Weg informiert die Gemeinde über die geplanten Gespräche und darüber, wer die Gespräche führen wird?
- Wer führt das erste Gespräch? Günstig ist, wenn Ortsvorsteher oder Bürgermeister in einem ersten Schritt das Gespräch suchen oder beim Erstgespräch anwesend sind.
- Was ist das Ziel der Kontaktaufnahme? Welche Fragen sollen geklärt werden?
- Welche Informationen sind über Grundstück und Eigentümerin oder Eigentümer bekannt?
- Welche Anliegen und Rahmenbedingungen müssen beim Gespräch bedacht werden?
- Welche Informationen werden von den Personen benötigt?
- Wie soll das Gespräch geführt werden?
- Wie wird das Anliegen der Gemeinde erklärt?
- Wie kann ein Gespräch auf Augenhöhe gestaltet werden?
- Wie wird eine vertrauliche Situation gewährleistet?

2.3.2 GEBÄUDESTECKBRIEFE

Anfang 2011 standen in der Altstadt Naumburgs 19 Wohngebäude leer. Mit Blick auf das Alter der Bewohner war mittelfristig ein Eigentümer- oder Generationenwechsel bei weiteren 26 Wohngebäuden zu erwarten. Für die Kernstadt Naumburg rückte im Rahmen des Dorfentwicklungskonzeptes daher das Thema Leerstand in den Mittelpunkt.

Enge und kleinteilige Bebauung in der Altstadt sowie Sanierungsstaus lassen insbesondere für die Fachwerkhäuser schwer neue Nutzer finden. Nehmen die Leerstände weiter zu, dann werden sowohl die Attraktivität der Altstadt als Wohn- und Geschäftsstandort als auch der Verkaufswert der Immobilien weiter sinken.

Die Stadt Naumburg hat sich entschlossen, aktiv auf diese Entwicklung zu reagieren. Mit detaillierten Gebäudesteckbriefen für leerstehende und mittelfristig leerstehende Gebäude sollte eine Bewertungsgrundlage geschaffen werden, um über die Zukunft des Gebäudes zu entscheiden. Ziel war es, in der Kombination aus Gebäudesteckbrief, Beratung und Förderung durch das Dorfentwicklungsprogramm Investitionsanreize zu schaffen. 22 Eigentümer nutzten das kostenlose Angebot.

WAS WURDE ERFASST?

- Fotos des Gebäudes innen und außen
- Maße, Grundrisse, Raumaufteilung
- Konstruktion einschließlich Dach
- Geschosshöhen und Erschließung

WAS ENTHALTEN DIE STECKBRIEFE?

- Grundstücks-/städtebauliche Situation
- Skizzen und Fotodokumentation
- Denkmalschutzwert
- Energiehaushalt
- Bestandsbewertung
- Nutzungsoptionen (Umbau/-nutzung, Neubau, Abbruch)

Einen ähnlichen Ansatz verfolgte das Pilotprojekt „Wiederbelebung leer stehender Bausubstanz“ des Vereins Region Kellerwald- Edersee e.V. Ziel des Projektes war, in Zusammenarbeit mit Planungsbüros für ausgewählte Objekte attraktive Nutzungskonzepte zu erarbeiten, um zu zeigen, dass in vielen Häusern mehr Potenzial steckt als man auf Anhieb sieht.

Entstanden sind beispielhafte Planungen für ganz unterschiedliche Gebäudetypen und Nutzungen. Einige eignen sich für Familien, andere als Wohnraum für mehrere Generationen, als Ferienwohnung oder als gewerbliches Objekt.

Im Projektzeitraum 2012/13 wurden 17 historische Gebäude bzw. Gebäudeensembles beispielhaft überplant. Bei Abschluss des Projektes waren fünf Häuser verkauft. In das Projekt waren Denkmalbehörden, Bauämter, Ortsvorsteher, Architekten, Immobilienmakler sowie Banken und vor allem die Eigentümer der Immobilien eingebunden. Gefördert wurde das Projekt durch das LEADER-Programm und kofinanziert durch den Landkreis Waldeck-Frankenberg, die beteiligten Kommunen und Region Kellerwald-Edersee e.V.

WAS BEDARF ES ZUR UMSETZUNG?

Das Potenzial eines Gebäudes detailliert zu erfassen und Vorschläge bzw. Planungen für künftige Nutzungen zu entwickeln ist aufwändig und kann ehrenamtlich nicht geleistet werden. Dennoch ist es von Vorteil, wenn es gelingt z.B. den Ortsbeirat oder aktive Bürgergruppen einzubinden. Man muss Eigentümer dafür gewinnen ihr Haus von Fachleuten „unter die Lupe nehmen zu lassen“. Damit das gelingen kann, bedarf es einer Vertrauensebene und das braucht in der Regel Zeit und Ge-

duld. Die Kommune übernimmt hier die wichtige Rolle des Vermittlers. Gebäudeanalyse und Planungskonzepte werden durch Experten erarbeitet, somit fallen Honorare an. Beide Projekte konnten mit Mitteln des Dorfentwicklungs- bzw. LEADER-Programms gefördert werden.

EFFEKTE DER STECKBRIEFE

Die Investition von Personal und finanziellen Mitteln lohnt sich jedoch. Die Steckbriefe haben eine Reihe positiver Effekte und sind Grundlage, um wirkungsvolle Lösungen für Ortskerne zu entwickeln. Sie

- aktivieren Eigentümer, Behörden, Politiker und Banken, gemeinsam Lösungen gegen Leerstand zu entwickeln,
- zeigen was möglich ist,
- geben Eigentümern Anregungen und
- sind ein Anreiz zu investieren,

- bewerten den Gebäudezustand für künftige Nutzer,
- weisen auf notwendige Sanierungsmaßnahmen hin,
- sind Basis für eine Fördermittelberatung.

ANSPRECHPARTNER

Stadt Naumburg
Bürgermeister Stefan Hable
Tel. 05625 – 7909 0

Region Kellerwald-Edersee e.V.
Lisa Küpper
Telefon: 05621 96946-20
info@region-kellerwald-edersee.de

2.3.3 FACHWERKBERATUNG

KOSTENLOSE GRUNDBERATUNG

Ein Fachwerkhaus zu sanieren ist eine Herausforderung. Häufig wird dieses Vorhaben erschwert, wenn Käufer im Vorfeld falsch oder gar nicht beraten wurden.

Seit 2012 bietet der Landkreis Kassel eine fachliche Grundberatung durch einen unabhängigen Experten an, finanziert aus Mitteln der Denkmalpflege. Ziel ist es, insbesondere in den Ortskernen dem Leerstand und Verfall von historischen Gebäuden entgegenzuwirken.

WORIN BESTEHT DIE BERATUNG

- Welche Sanierungsmaßnahmen sind notwendig und sinnvoll?
- Welche Baustoffe sollte man verwenden?
- Was kann man selbst machen?
- Wo sind energetische Verbesserungen möglich?



Sanierungsmaßnahme nach vorausgegangener Fachwerkberatung; Foto: D. Frieling

Diese Fragen können direkt vor Ort mit dem Berater besprochen werden. Die Ergebnisse werden in einem Beratungsprotokoll zusammengefasst.

VORTEILE DER FACHWERKBERATUNG

- hilft, Sanierungsfehler zu vermeiden;
- spart Kosten, denn sie zeigt auf, was notwendig ist und was nicht;
- gibt Tipps fürs Selbermachen;
- erklärt, welche Baustoffe die richtigen sind;
- hilft Interessenten, eine Kaufentscheidung zu treffen.

WER KANN SICH BERATEN LASSEN?

Die Fachwerkberatung kann jeder Eigentümer eines Objektes im Landkreis Kassel in Anspruch nehmen. Darüber hinaus kann die Beratung erste grundsätzliche Fragen beantworten, bevor ein Interessent eine Kaufentscheidung trifft. Das Angebot gilt daher auch für Interessenten einer Fachwerkimmobilie.

ANSPRECHPARTNER

Beratungstermine vermittelt die Untere Denkmalschutzbehörde:

Landkreis Kassel – Untere
Denkmalschutzbehörde
Reinhard Petersen

Tel.: 05671 - 8001 2466

reinhard-petersen@landkreiskassel.de

2.3.4 WWW.LANDSTAERKEN.DE – FACHWERKBÖRSE

NEUES LEBEN IN ALTEN MAUERN

Vielen Fachwerkhäusern steht aufgrund des Alters der Bewohner in den nächsten Jahren ein Eigentümerwechsel bevor und einige stehen bereits leer.

Um deren zielgerichtete Vermarktung zu unterstützen hat der Landkreis Kassel unter www.landstaerken.de eine eigene FACHWERKBÖRSE eingerichtet.

Fachwerkhäuser sind Immobilien für einen bestimmten Kreis von Interessenten. Auch für diese Gebäude gibt es einen Markt. Doch auf den großen Portalen sind viele der leerstehenden Fachwerkhäuser nicht zu finden. Die FACHWERKBÖRSE schließt diese Lücke.



Bild: Rolf Klapp

WAS BIETET DIE FACHWERKBÖRSE?

Die FACHWERKBÖRSE stellt als digitaler Marktplatz den Kontakt zwischen Interessent und Anbieter her. Eigentümer können ihr Haus kostenlos zum Verkauf anbieten und Fachwerkinteressierte gezielt nach dem passenden Objekt

suchen. Der Landkreis Kassel beteiligt sich nicht an Vertragsverhandlungen und übt keine Maklertätigkeit aus.

Zusätzlich sind in der FACHWERKBÖRSE Informationen zu Förder- und Beratungsangeboten rund um die Themen Erwerb, Sanierung und Modernisierung von Fachwerkhäusern zusammengestellt.

Sanierungsbeispiele geben Anregungen, wie hinter alten Mauern zeitgemäßer Wohnkomfort verwirklicht werden kann.

DIE FACHWERKBÖRSE NIMMT AUF:

- Fachwerkgebäude
- historisch bedeutende Gebäude
- Gebäude bis Baujahr 1959 im Ortskern
- Voraussetzung: gute Bausubstanz
- Lage im Landkreis Kassel

NICHT AUFGENOMMEN WERDEN:

- Gebäude außerhalb des Landkreises
- Gebäude ab Baujahr 1960
- Schrottimmobilien
- Zwangsversteigerungen
- Wohnungen oder Baugrundstücke

WER KANN IN DER FACHWERKBÖRSE ANBIETEN?

Die FACHWERKBÖRSE steht allen Anbietern von Fachwerkhäusern offen. Für Privateigentümer ist der Eintrag in die FACHWERKBÖRSE kostenfrei. Objekte von gewerblichen Anbietern werden gegen ein Nutzungsentgelt aufgenommen. Sofern beim Verkauf eine Provision anfällt, muss dies in der Anzeige erkennbar sein.

WIE STELLT MAN SEIN GEBÄUDE EIN?

Über einen Online-Zugang kann man seine Immobilie selbst einstellen, den Text gestalten und Fotos hochladen. Nachdem die Anzeige auf Vollständigkeit geprüft wurde, wird sie freigeschaltet.

Auch ohne Internet kann man sein Gebäude in der FACHWERKBÖRSE anbieten. Hierfür füllt man einen Aufnahmebogen aus. Die DemografieAgentur stellt das Objekt dann für den Eigentümer ein.

Der Aufnahmebogen ist erhältlich bei der DemografieAgentur oder kann auf

www.landstaerken.de heruntergeladen werden.

Bei der gezielten Ansprache von Eigentümern sollten Kommunen auch über die Möglichkeit informieren, ein privates Objekt kostenfrei in der Fachwerkbörse einzustellen.

ANSPRECHPARTNER

Patricia Ruffini
Landkreis Kassel - DemografieAgentur
Tel. 05671 – 8001 2452
patricia-ruffini@landkreiskassel.de

The screenshot shows the website 'LANDstärken' with the tagline 'Demografischer Wandel im Landkreis Kassel'. The navigation menu includes: Home, Kontakt, Impressum, Sitemap, Login. A search bar is present. Below the header, there are several listings:

- EHEMALIGE DORFSCHULE MIT WERKSTATT IN NAUMBURG-ALTENDORF**
 - Wohnfläche: 287,00 m² (11 Zimmer)
 - Ort: Naumburg - Altendorf
 - Heizungsart und Befeuerung: Ölheizung
 - Kaufpreis zzgl. NK: 48 500,00 €
 - Sonstiges: Einfamilienhaus, nicht überdachter Stellplatz, Baujahr 1873, frei ab sofort
- FACHWERKHAUS IN HELSA**
 - Wohnfläche: 100,00 m² (4 Zimmer)
 - Ort: Helsa
 - Heizungsart und Befeuerung: Elektroheizung
 - Kaufpreis zzgl. NK: 70 000,00 €
 - Sonstiges: Einfamilienhaus, Garage(n) und Stellplätze, Baujahr 1918
- BAUERNHOF MIT BACKOFEN UND BRUNNEN**
 - Wohnfläche: 250,00 m² (13 Zimmer)
 - Ort: Naumburg - Altenstadt
 - Heizungsart und Befeuerung: Ölheizung, Ofen
 - Kaufpreis zzgl. NK: 115 000,00 €
 - Sonstiges: Bauernhof, --, Baujahr 1956, frei ab sofort
- FACHWERKHAUS MIT MASSIVANBAU (DOPPELHAUSHÄLFTE)**
 - Wohnfläche: 120,00 m² (9 Zimmer)
 - Ort: Liebenau - Ersen
 - Heizungsart und Befeuerung: Gasheizung, Ofen
 - Kaufpreis zzgl. NK: 8 000,00 €

2.3.5 ZWISCHENNUTZUNG

Zwischennutzung ist eine nicht auf Dauer angelegte Nutzung leer stehender Räume und Flächen zu vergünstigten Konditionen. Dafür ist die Nutzung meist befristet.

Die vorwiegend städtischen Projekte können an den unterschiedlichsten Orten stattfinden: auf Baulücken, in aufgegebenen Infrastruktureinrichtungen, in leerstehenden Ladenlokalen, im Wohnungsleerstand oder Ähnlichem. Insbesondere sozialen Initiativen, Sport- und Freizeitgruppen, Künstlern und Existenzgründern bieten Zwischennutzungen Räume, um neue Ideen auszuprobieren und Stadt mitzugestalten. Durch die zeitliche Einschränkung handelt es sich meist um Nutzungen, die mit wenig Kapitaleinsatz, häufig jedoch in hoher Eigenleistung, zu verwirklichen sind.

STÄRKEN UND SCHWÄCHEN

Die Stärke von Zwischennutzungen liegt in ihrem wechselseitigen Nutzen für Eigentümer, Stadtentwicklung und die Betreiber. Für ihre Initiatoren sind sie eine Taktik zur Verwirklichung beruflicher oder privater Ideen. Für die Eigentümer eine Strategie zur Aktivierung von Leerräumen, zur Deckung der Betriebskosten, zur Gewinnung von Zeit und ein Schutz der Immobilie vor Vandalismus. Auch die Hoffnung auf einen Imagegewinn und damit die Chance, mittelfristig eine höhere Rendite zu erzielen, spielt eine wichtige Rolle.

Zwischennutzung als Strategie kann zu unterschiedlichen Impulsen für die Ortsentwicklung beitragen, z.B.

- Schließung von Lücken,
- Öffnung ungenutzter Räume für die Allgemeinheit,
- Entwicklung einer vielfältigen Kultur,
- Standortaufwertung,
- Aktivierung lokaler Potentiale,
- Raum für Experimente bieten.

Setzen Stadtverwaltungen und Eigentümer Zwischennutzungen jedoch rein strategisch ein, können sich die Potenziale für die Stadtentwicklung nicht entfalten. Die Vereinnahmung von Muskelkraft und sozialen Netzwerken für Aufwertungsmaßnahmen schafft schnell Unmut. Zwischennutzungen müssen daher sensibel eingesetzt und ihre Nutzer nicht unnötig in Ungewissheit gelassen werden. Auch bei Immobilienbesitzern stößt Zwischennutzung als Option nicht unbedingt auf Begeisterung. Was ist, wenn der Mieter sich weigert auszuziehen oder eine höhere Miete zu zahlen? Was ist, wenn er gegen den geschlossenen Vertrag und seine zeitliche Begrenzung klagt? Zwischennutzungsagenturen wie die ZwischenZeitZentrale in Bremen können vermitteln und unterstützen, indem sie Objekte und passende Nutzer aufspüren, Eigentümer beraten, Menschen vernetzen, Konzepte mitentwickeln und Nutzungen initiieren.

EINSTIEG IN DIE SANIERUNG

In Chemnitz gelang mit Zwischennutzung der Einstieg in die Sanierung eines Gründerzeithauses. Zunächst wurden dort Sicherungsmittel aus dem Programm Stadtumbau Ost eingesetzt, um das jahrelang leerstehende Gebäude bewohnbar zu machen. Im teilsanierten Zustand konnten unter Regie eines Vereins 2009 erste Nutzer in das Gebäude einziehen, die danach weitere Sanierungsmaßnahmen durchführten. 2011 wurde, unterstützt durch Aufwertungsmittel aus dem Stadtumbau Ost, die Komplettsanierung des Gebäudes vorgenommen. Die ehemaligen „Hauswächter“ und Zwischennutzer haben nach der Sanierung reguläre Mietverträge erhalten.

SCH(L)AUFENSTER

Eine besondere Form der Zwischennutzung ist die Initiative Sch(l)aufenster aus Einbeck. Dort ist wie vielerorts die Innenstadt an vielen Stellen von Leerstand geprägt. Teilweise heruntergekommene Schaufenster zogen sich durch die ganze Innenstadt von Einbeck. Mit der Initiative Sch(l)aufenster werden leere Schaufenster mit einfachen Mitteln beleuchtet und mit lokalen Themen attraktiv gestaltet. Dadurch wird die Innenstadt optisch belebt und Vereine, Schulen, Künstler, Veranstaltungshinweise oder Touristische Angebote erhalten eine Plattform. Inzwischen wird diese Idee auch in Hann. Münden umgesetzt. Der Erfolg gibt der Initiative in Einbeck recht. Sie betreut 70 Ladenlokale, 34 davon sind Sch(l)aufenster und für 15 konnte eine Neuvermietung erreicht werden. Die Initiative stellt den Kontakt zu den Besitzern her und schließt Nutzungsverträge zwischen Eigentümern und Nutzern ab.

ZEIGEN WAS MÖGLICH IST

Dass Zwischennutzung auch im ländlichen Raum möglich ist, zeigte das Kunstprojekt Potemkinsches Dorf Gottsbüren im Sommer 2015. Studenten aus Linz und aus Kassel verwandelten für einige Monate leerstehende Häuser zur Galerie oder Werkstatt, zum Dorfbüro, Treffpunkt oder zur Kneipe.



© www.mattonoffice.org

FAZIT

Für Zwischennutzungen werden unterschiedliche Akteure aktiv und es können Lösungen für leer stehende Gebäude entwickelt werden, für die es zunächst keinen Markt gibt. Voraussetzung ist, dass alle Beteiligten Vorteile haben. Interessant sind Zwischennutzungen vor allem für Nutzer, die sich nicht langfristig an ein Objekt binden können oder wollen, z.B. als Wohnraum für Studenten, für Geflüchtete oder für Einwanderer. Vorübergehende Kunst- und Kulturprojekte sind ebenso möglich, wie Initiativen, die dem negativen Erscheinungsbild von Leerstand entgegenwirken. Insbesondere Eigentümern sollten die Vorteile vermittelt werden. Zwischennutzungsagenturen können als Vermittler und Berater den Prozess unterstützen.

ANSPRECHPARTNER

Hans-Jürgen Kettler
Bürgerinitiative Schlaufenster Einbeck e.V.
Tel. 05561 – 31 36 941
hjk@bi-schlaufenster-einbeck.de

ZZZ - ZwischenZeitZentrale Bremen
Tel. 0421 - 69 58 126
kontakt@zzz-bremen.de

Prof. Ton Matton - Werkstatt Wendorf
Tel. 0178 - 76 00 203
ton@mattonoffice.org

2.3.6 KOMMUNALE PROGRAMME: „JUNG KAUFT ALT“

Eine Gemeinde kann zwar das Interesse auf den Altbaubestand lenken, indem sie keine Neubauflächen ausweist und so den Markt "verengt". Angesichts der wachsenden kommunalen Konkurrenz, die mit Neubaugebieten junge Familien anziehen will, dürfte diese Strategie in den kommunalen Parlamenten jedoch kaum mehrheitsfähig sein. Ein neues Denken in der Baulandpolitik ist gefragt, um junge Familien am Ort zu halten und deren Blick "weg vom Neubau – hin zum Altbau" zu lenken.

Mit dem kommunalen Förderprogramm "Jung kauft Alt" unterstützt die Gemeinde Breuna Familien beim Kauf eines mindestens 50 Jahre alten Hauses. Für 23 Häuser wird das Förderprogramm bereits in Anspruch genommen, das 2012 aufgelegt wurde.

Mit dem Programm möchte die Gemeinde Breuna junge Familien in der Gemeinde halten, weitere hinzugewinnen und zugleich aktiv dem Immobilienleerstand in der Gemeinde entgegenwirken.

BERATUNG ZU SANIERUNGSaufWAND

Die Förderung besteht in einem einmaligen Zuschuss von maximal 1500 Euro für ein Altbaugutachten. Ein zentrales Problem bei der Vermarktung bzw. Wiedernutzung von Altbauten ist die Einschätzung des Sanierungsaufwandes. Viele Bauherren scheuen aufgrund der Kosten davor zurück, Fachleute einzuschalten und lassen den Gedanken an den Kauf einer Altimmoblie gleich wieder fallen. Hier setzt das Programm mit der Förderung eines Altbaugutachtens an.

FAMILIEN WILLKOMMEN!

Mit dem zweiten Baustein des Förderprogramms wird darüber hinaus der Altbauerwerb für die Dauer von 5 Jahren mit einem jährlichen Grundbetrag von 1000 Euro und 250 Euro für jedes zum Haushalt gehörende, minderjährige Kind gefördert. Kommt innerhalb des Förderzeitraumes ein Kind zur Welt, erhöht sich der Förderbetrag im Sinne eines „Altbau-Kindergeldes" bis zu einem maximalen jährlichen Förderbetrag von 1.750 Euro.

Das kommunale Förderprogramm „Jung kauft Alt "

- schon't Flächenressourcen nachhaltig,
- füllt gewachsene Quartiere wieder mit jungem Leben,
- verbessert die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur,
- stärkt Kindergärten und Schulen,
- trägt zum Werterhalt älter Häuser bei und
- zum Erhalt historischer Bausubstanz.

Ein Rechtsanspruch auf die Förderung besteht nicht. Die Gemeinde zahlt dann, wenn genügend Geld im Haushalt ist.

ANSPRECHPARTNER

Klaus-Dieter Henkelmann
Gemeinde Breuna
Tel. 05693 – 9898 12
Klaus-Dieter.Henkelmann@breuna.de

2.3.7 KOMMUNALES FLÄCHENMANAGEMENT

In vielen Ortskernen im ländlichen Raum stellt sich die Situation ähnlich dar:

- landwirtschaftliche Anwesen verfallen,
- dichte Bebauung,
- private und öffentliche Freiflächen fehlen,
- schlechter Zustand der Bausubstanz,
- hoher Altersdurchschnitt der Bevölkerung,
- schwierige Eigentumsverhältnisse,
- private Investitionen bleiben aus.

Um zu verhindern, dass die Ortskerne vernachlässigt werden und sich die bauliche Entwicklung in die Außenbereiche verlagert, müssen sich Politik, Planer und Dorfbevölkerung voll und ganz auf die Innenentwicklung konzentrieren. In Bayern und Baden-Württemberg werden bereits seit Jahren sehr gute Erfahrungen damit gemacht, Ortskerne durch kommunales Flächenmanagement zu entwickeln. Durch kommunalen Grunderwerb, den Abriss baufälliger Gebäude und die Vorbereitung für eine Neubebauung können Siedlungsflächen reaktiviert werden. Bei erhaltenen Gebäuden steht die Motivierung der Eigentümer zur Modernisierung im Vordergrund.

FLÄCHENMANAGEMENT HEISST:

- innerörtliche Bereiche mit Entwicklungsproblematik (Baudichte, Sanierungsrückstand, schwierige Grundstückszuschnitte) einzugrenzen,
- Potenziale, wie Umnutzung leerstehender Bausubstanz, Abriss nicht erhaltenswerter Gebäude, Baulückenschließung und Freiflächenentwicklung festzulegen,
- den Umfang der Umnutzung zu analysieren,

- Vorschläge für nachhaltige Maßnahmen zu erarbeiten,
- sich eng mit den Belangen der Denkmalpflege abzustimmen,
- Kosten zu kalkulieren.

KOMMUNALES HANDELN

Auf die Kommune kommt dann zu:

- Grunderwerb und bodenordnerische Maßnahmen (auch Abriss),
- Erstellung eines einfachen Bebauungsplanes,
- Bereitstellung und Vermarktung baureif hergestellter Grundstücke,
- Sanierung und Umnutzung erhaltenswerter Gebäude,
- Verbesserung in der Erschließung,
- Steigerung der Attraktivität des Wohnumfeldes durch Entsiegelung und Freiflächenentwicklung,
- Bürgermitwirkung und Beteiligung durch professionell gestützte Beratung und Kommunikation,
- Beratung über die Möglichkeiten verschiedener Förderwege.

Das Programm der Dorferneuerung bietet für kommunales Flächenmanagement umfangreiche Fördermöglichkeiten (Ankauf, Tausch, Abriss, Ersatzbebauung und Erschließung). Inzwischen wurden im Landkreis Kassel einige Pilotprojekte auf den Weg gebracht.

In Fuldabrück-Dörnhagen erfolgte ein kommunales Flächenmanagement im Rahmen der Dorferneuerung:

- Nutzungskonzeption für innerörtliche Leerstände und Baulücken,
- Ankauf einer Fläche,
- Abriss eines Scheunengebäudes,

- Erschließung und Vermarktung des Grundstücks zur Neubebauung mit einem Altenpflegeheim.

Auch die Stadt Naumburg hat im Zuge der Dorfentwicklung ein kommunales Flächenmanagement aufgelegt.

Mit der Förderung in der Regionalentwicklung konnte die „Neue Mitte“ Nieste entwickelt werden:

- Ankauf von Flächen und Gebäuden,
- Bauleitplanung und Bauplanung in Abstimmung mit der Denkmalpflege,
- Abriss des alten Saales,
- Sanierung und Umnutzung der Fachwerkbausubstanz,
- Neubau Dorfgemeinschaftshaus und Bürgerbüro,
- Unterbringung Pizzeria, Quelle-Shop, Post, zukünftig: Apotheke,
- Dorfplatz mit Aufenthaltsqualitäten,
- Im Randbereich: Bau eines Seniorenheims.



Umbau zur Neuen Mitte Nieste; Fotos: Gemeinde Nieste

Ein großes Projekt, möglich gemacht mit kommunalem Flächenmanagement. In Nieste konnte so die Dorfmitte belebt und historische Bausubstanz erhalten werden.

Entscheidet sich eine Kommune für kommunales Flächenmanagement, dann sind politischer Wille und ein langer Atem notwendig. Das Servicezentrum Regionalentwicklung und die Denkmalpflege helfen gerne, wenn die Möglichkeiten des kommunalen Flächenmanagements genutzt werden sollen.

Mit der konsequenten Anwendung der Instrumente kann es gelingen, die Ortsmitte zum Standort zeitgemäßen Lebens und Arbeitens zu entwickeln – für alle Generationen.

ANSPRECHPARTNER

Peter Nissen
Landkreis Kassel – Servicezentrum
Regionalentwicklung
Tel. 05671 – 8001 2413
peter-nissen@landkreiskassel.de

EXKURS: FISKALERBSCHAFTEN

Immer mehr Liegenschaften fallen beim Ableben des Besitzers als Fiskalerbschaften dem Land Hessen zu. Manchmal kann kein Erbe ermittelt werden, meist jedoch – und das ist häufiger der Fall – wird das Erbe ausgeschlagen. Denn viele der Gebäude sind überschuldet oder in einem baulich sehr schlechten Zustand.

Es ist zu erwarten, dass die Zahl der Fiskalerbschaften in den nächsten Jahren deutlich zunehmen wird. So hat sich zum Beispiel die Anzahl der Fiskalerbschaften in Thüringen innerhalb der letzten 10 Jahre verfünffacht. Auch in Hessen ist ein deutlicher Zuwachs zu verzeichnen.



Fiskalerbschaft in Grebenstein

Im Landkreis Kassel gibt es derzeit 25 Fiskalobjekte, davon stehen drei Häuser als Einzelkulturdenkmal unter Denkmalschutz, weitere neun sind innerhalb der Gesamtanlage geschützt. Die meisten Objekte stehen leer.

LAND ERBT KEINE SCHULDEN

Das Land verschafft sich zunächst einen Überblick über Soll und Haben, kündigt laufende Verträge und befriedigt offene Forderungen. Ist das Vermögen aufgebraucht, gehen weitere Gläubiger leer aus, denn der Staat erbt keine Schulden. Das Land muss die Liegenschaften auf unbe-

stimmte Zeit instand halten, bewirtschaften oder im Einzelfall abreißen.

VERMARKTUNG

Bevor ein Fiskalobjekt verkauft werden kann, muss es in sehr aufwändigen Verfahren und Verhandlungen mit Gläubigern „verkaufsfähig“ gemacht werden. Zuständig hierfür ist in Hessen der Landesbetrieb Bau und Immobilien (LBIH). Sind die Verhandlungen mit Gläubigern und Miteigentümern abgeschlossen, beginnt das Vermarktungsverfahren. Der zu erzielende Verkaufswert der Objekte wird vom jeweiligen Ortsgericht ermittelt.

Die zum Verkauf stehenden Objekte werden öffentlich angeboten und müssen gemäß Landeshaushaltsordnung gegen Höchstgebot verkauft werden – entweder in Einzelausschreibung oder im Rahmen einer Versteigerung. Welche Objekte sich aktuell im Vertrieb befinden, ist in einer monatlich aktualisierten Liste beim LBIH einzusehen (www.lbih.hessen.de). Die meisten Objekte werden von der Deutsche Grundstücksauktionen AG (www.diaa.de) im Internet versteigert.



Fiskalerbschaft in Calden-Fürstenwald

LÖSUNG VOR ORT ANSTREBEN !

Der bauliche Zustand einiger Gebäude ist zum Zeitpunkt der Vermarktung schon so schlecht, dass eine Sanierung wirtschaftlich keinen Sinn machen würde. Zudem gingen in den letzten Monaten bei einigen Versteigerungen Objekte im Landkreis Kassel an Eigentümer mit eher fragwürdigem Nutzungsinteresse. Es ist zu befürchten, dass manches Haus weiterhin leer steht und verfällt, ohne dass der neue Besitzer sich um sein Eigentum kümmert bzw. verantwortlich gemacht werden kann. Wenn ein Gebäude in den Vertrieb übergeht, ist daher unbedingt eine Lösung vor Ort anzustreben. Die Kommune sollte prüfen:

- Welche Nutzungsoptionen sind denkbar?
- Besteht in der Nachbarschaft Interesse am Objekt?
- Können Investoren gefunden werden?
- Kommt ein Weiterentwickeln der Liegenschaft durch Ankauf in Frage?
- Können Fördermittel in Anspruch genommen werden?



Fiskalerbschaft in Calden-Obermeiser

Wichtig: Auch wenn ein Gebäude ersteigert wurde, kann die Kommune noch von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen und sollte diese Option prüfen!

Das Servicezentrum Regionalentwicklung berät und unterstützt die Kommunen und übernimmt im gesamten Verfahren eine aktive Vermittlerfunktion. Zum LBIH besteht ein regelmäßiger Austausch.

ANSPRECHPARTNER

Peter Nissen
Landkreis Kassel - Servicezentrum
Regionalentwicklung
Tel. 05671 – 8001 2413
peter-nissen@landkreiskassel.de

Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen
FB Ausbietungen Fiskalerbschaften
Tel. 0611 – 89051 308
FKE@lbih.hessen.de

EXKURS: HERRENLOSE GRUNDSTÜCKE

Im Landkreis Kassel sind zehn Gebäude herrenlos (Stand 30.11.2016). „Herrenlos“ heißt, das Eigentum wurde aufgegeben, indem der Eigentümer den Verzicht dem Amtsgericht gegenüber erklärt hat. Dieser Verzicht wird in das Grundbuch eingetragen und der bisherige Eigentümer damit durch Streichung gelöscht. Doch auch bei herrenlosen Grundstücken bleiben die im Grundbuch eingetragenen Belastungen wie z. B. Grundschulden in vollem Umfang zugunsten der Gläubiger erhalten.

Für die jeweilige Kommune, den Ortsteil und vor allem für die Nachbarschaft werden herrenlose Häuser oft zum Problem. Meist handelt es sich um überschuldete Gebäude in baulich schlechtem Zustand, für die sich niemand verantwortlich fühlt. Oft ist lange Zeit nicht bekannt, dass das Eigentum aufgegeben wurde.



*Einsturzgefährdeter Anbau eines herrenlosen Gebäudes.
Foto: Landkreis Kassel*

In Regionen mit geringer Nachfrage nach Immobilien wird die Zahl herrenloser Grundstücke in den nächsten Jahren vermutlich steigen. Doch auch wenn das Thema Herrenlosigkeit rechtlich kompliziert ist, zeigen eine Reihe positiver Beispiele, dass auch für diese Objekte neue Nutzer gefunden werden können.

WAS PASSIERT MIT HERRENLOSEN GRUNDSTÜCKEN?

Mit dem Verzicht des ehemaligen Eigentümers fällt das Recht, sich das herrenlose Grundstück anzueignen, an das jeweilige Bundesland. In Hessen ist dies der Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) als zuständige Dienststelle und Immobilienverwalter des Landes. Das Amtsgericht informiert daher zunächst das LBIH über die Herrenlosigkeit. Von seinem Aneignungsrecht macht das Land jedoch in der Regel keinen Gebrauch und es verfolgt auch keine aktive Mobilisierungsstrategie. Im Unterschied zu Fiskalgebäuden hat das Land Hessen bei herrenlosen Gebäuden keinerlei Pflichten. Das LBIH

- wird lediglich auf Anforderung tätig,
- führt keine Besichtigungen durch,
- beauftragt und bezahlt keine Gutachten,
- verfolgt keine aktive Vermarktung und
- hat keinerlei Instandsetzungs- oder Verkehrssicherungspflichten.

Eine Strategie für die Neu- oder Umnutzung eines herrenlosen Grundstücks kann daher nur vor Ort entwickelt werden. Auch hier gilt, dass für jedes Objekt eine individuelle Lösung gefunden werden muss. Seit 2016 informiert das Amtsgericht den Landkreis Kassel über jedes Grundstück, das herrenlos wird. Das Servicezentrum Regionalentwicklung nimmt dann zunächst Kontakt zur Gemeinde auf, macht sich ein Bild von Lage und Zustand des Gebäudes und prüft, ob es sich um ein Kulturdenkmal handelt.

Die Gemeinde kann dann zunächst abwägen, ob sie selbst ein Interesse an dem Grundstück hat. Dann sollte sie Kontakt zu den Gläubigern aufnehmen und ausloten, inwieweit diese bereit sind, auf einen Teil ihrer Forderungen zu verzichten.

Dann können in Abstimmung mit dem LBIH erste Schritte zur Vermarktung eingeleitet werden. Handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Haus, dann kann die Fachwerkberatung des Landkreises in Anspruch genommen werden. So können zunächst grobe Mängel und erforderliche Maßnahmen zur Sicherung des Gebäudes ermittelt werden.



Herrenloses Haus in Oberweser. Foto: Landkreis Kassel

Wenn kein Interessent gefunden werden kann, bleibt der Gemeinde noch die Möglichkeit, eine Zwangsversteigerung einzuleiten. Das ist möglich, wenn sie sich eine Abgabenschuld von mindestens 750 Euro als Zwangssicherungshypothek ins Grundbuch eintragen lässt. Meist werden für herrenlose Gebäude keine Abgaben mehr gezahlt. Die Abgabenschuld des früheren Eigentümers bleibt aber auch nach Eigentumsaufgabe bestehen.

Ob eine Zwangsversteigerung zu empfehlen ist, muss im Einzelfall geprüft werden. Das Verfahren ist für den, der es anstrebt mit Kosten verbunden und kann sehr

langwierig sein. Möglicherweise erhält dann ein Bieter den Zuschlag, der kein Interesse an der Entwicklung der Immobilie hat und das Problem bleibt weiterhin bestehen.

Ziel sollte es sein, eine möglichst nachhaltige Lösung zu entwickeln und zu verhindern, dass das Gebäude viele Jahre leer steht. Hierfür können die Gemeinde, Fachbehörden und aktive Bürger vor Ort gemeinsam eine geeignete Strategie entwickeln. Das Servicezentrum Regionalentwicklung unterstützt und berät hierbei aktiv.

ANSPRECHPARTNER

Peter Nissen
Landkreis Kassel - Servicezentrum
Regionalentwicklung
Tel. 05671 – 8001 2413
peter-nissen@landkreiskassel.de

Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen
Carsten Bruchhardt
Tel. 0611 – 327 65 0013
www.lbih.hessen.de

2.4. FÖRDERPROGRAMME

Im Folgenden werden eine Reihe von Förderprogrammen vorgestellt, die lokale Akteure für eine aktive Innenentwicklung in Anspruch nehmen können. Das Servicezentrum Regionalentwicklung berät

- was gefördert werden kann,
- wer die Förderung in Anspruch nehmen kann und
- wie die Antragstellung erfolgt.

2.4.1 DORFENTWICKLUNG

Innenentwicklung steht im Mittelpunkt des hessischen Dorfentwicklungsprogramms. In der Richtlinie heißt es: „Mit dem Ziel der aktiven Gestaltung des demografischen Wandels sollen in den Ortskernen der ländlich geprägten Kommunen Hessens zentrale Funktionen gestärkt und eine zukunftsfähige Wohn- und Lebensqualität erhalten bzw. geschaffen werden“.

Mit dem integrierten kommunalen Entwicklungskonzept (IKEK) wird ein Gesamtkonzept für den betreffenden Ort mit allen Ortsteilen und zu allen relevanten Infrastruktur- und Entwicklungsfragestellungen erarbeitet. Das IKEK ist die Basis für die zu realisierenden Maßnahmen. Es entsteht im Zusammenwirken von Bürgerschaft, Kommunalverwaltung und politischen Gremien. Die Kommune organisiert den IKEK-Prozess und ist zusammen mit dem Landkreis verantwortlich für den Verfahrensablauf und die Umsetzung. Über einen Zeitraum von zehn Jahren können in den Förderschwerpunkten Fördermittel zur Umsetzung des IKEK eingesetzt werden.

ANTRAGSVERFAHREN

Beantragt wird die Aufnahme einer Kommune in das Programm bei den jeweiligen Landräten durch Gemeindevorstand oder Magistrat beim Landrat. Schon im Antragsverfahren zeigt sich der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

den Antragsunterlagen ist ein Beschluss des Kommunalparlaments beizufügen, dass im Förderzeitraum keine zur Innenentwicklung konkurrierenden Baugebietsausweisungen erfolgen oder geplant werden.

Die Auswahl der Förderschwerpunkte auf Landkreisebene erfolgt unter Einbeziehung der Regionalforen. Auswahlkriterien sind u.a. Bevölkerungsentwicklung und das Ausmaß des Gebäudeleerstands. Auch die Teilnahme am Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ wird positiv gewertet.

Wie viele Kommunen neu in das Förderprogramm aufgenommen werden, hängt von den verfügbaren Mitteln ab und wird jährlich neu festgelegt. Die Entscheidung trifft das zuständige Fachministerium. 2016 wurden in Hessen leider keine neuen Kommunen aufgenommen.

WAS WIRD GEFÖRDERT?

Die Förderung unterscheidet in kommunale und private Förderung und erfolgt durch Zuschüsse.

Gefördert werden können im kommunalen Bereich u.a. Investitionen in:

- Moderation und Beratung,
- Lokale Basisinfrastruktur,
- Freiflächen und Ortsbild,
- Städtebaulich verträglichen Rückbau.

Der Fördersatz beträgt i.d.R. 65% der zuschussfähigen Ausgaben.

Private Antragsteller können Einzelpersonen, Vereine oder Gewerbetreibende sein. Privaten Antragstellern kann für jede Maßnahme ein Zuschuss von 35% der förderfähigen Nettokosten, max. 45.000 Euro pro Einzelgebäude gewährt werden. Dieser Zuschuss muss nicht zurückgezahlt werden. Im Privatbereich sind Planungen und Sanierungen oder der Umbau von Gebäuden in ortstypischer Bauweise vom Grundsatz förderfähig, aber auch Neubauten, die sich in die charakteristische Baustruktur einfügen. Vor der Antragstellung ist eine Beratung durch den zuständigen „Dorfplaner“ erforderlich. Für den Antragsteller ist diese Beratung kostenlos.

Wichtig: Mit der beantragten Maßnahme darf erst nach Erhalt des Zuwendungsbescheids begonnen werden.

BILANZ IM LANDKREIS 2015

2015 konnten 803.119 Euro für 62 private Dorfentwicklungsmaßnahmen ausgeschüttet werden, insgesamt 606.005 Euro Fördergeld flossen in 24 kommunale Dorfentwicklungsmaßnahmen.

Im Dorfentwicklungsprogramm spielten 2015 eine Vielzahl von Baumaßnahmen privater Investoren eine zentrale Rolle. Hier ging es fast ausschließlich darum, Wohnraum neu zu schaffen oder vorhandenen besser nutzbar zu machen.

Zu den kommunalen Dorfentwicklungsmaßnahmen zählten u.a. die Sanierung des Dorfgemeinschaftshauses in Langenthal und die Umgestaltung des Kirchenumfelds in Wenigenhasungen.

GEFÖRDERTER ABRISS?

Zu einer zukunftsfähigen Innenentwicklung gehört es daher auch, dass ein Haus abgerissen wird, wenn eine Sanierung oder Umnutzung nicht mehr möglich erscheint. Rückbau bzw. Abriss ist ein wichtiges Instrument zur Begleitung von Schrumpfungsprozessen und trägt bei zur

- Attraktivität der Siedlungen,
- Stabilisierung des Immobilienwertes,
- Reduzierung des Flächenverbrauchs.

Ebenfalls förderfähig sind der Rückbau überdimensionierter nicht ausgelasteter Infrastruktur und Flächenentsiegelung.

Abriss und Entsiegelung sind immer in Verbindung mit einer entsprechenden Nachnutzung (Neubau, Grünfläche, Freifläche) zu sehen. Insbesondere in eng bebauten historischen Ortslagen sind neu entstehende Freiflächen interessant für die Anlieger, denn größere Grundstücke sind auch für junge Familien ein Anreiz, in die Dorfmitte zu ziehen.

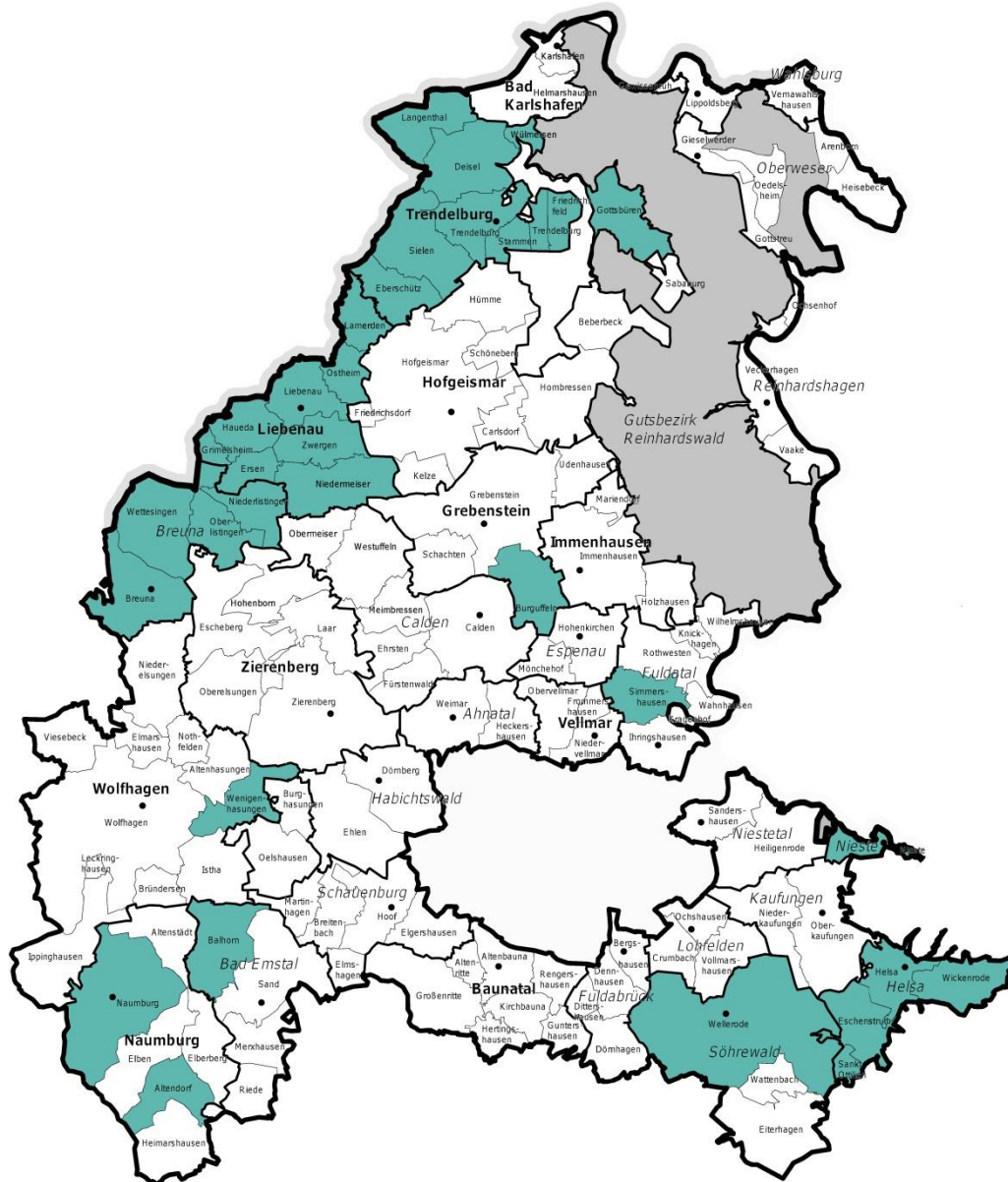
FAZIT

Durch die große Bandbreite förderfähiger Maßnahmen haben Kommunen mit der Dorfentwicklung eine echte Chance, in die zukunftsfähige Entwicklung der Ortskerne zu investieren und angepasste Lösungen zu entwickeln. Private Hauseigentümer erhalten die Möglichkeit, in Sanierung oder Umbau ihres Hauses für eine zeitgemäße Nutzung in der Dorfmitte zu investieren.

ANSPRECHPARTNER

Dirk Hofmann
Landkreis Kassel – Servicezentrum
Regionalentwicklung
Tel. 05671 – 8001 2427
dirk-hofmann@landkreiskassel.de

ORTE, DIE DERZEIT IM PROGRAMM DER DORFENTWICKLUNG GEFÖRDERT WERDEN



Stand: Juni 2016

2.4.2 LEADER

LEADER ist ein europäisches Programm zur Förderung innovativer Entwicklungsansätze und Projekte in ländlichen Regionen. Das Ziel ist eine nachhaltige wirtschaftliche und eigenständige Entwicklung sowie die Sicherung der Lebensqualität. Der LEADER-Ansatz ermöglicht es den Menschen vor Ort, regionale Prozesse mitzugestalten. So kann das Potenzial einer Region besser für deren Entwicklung genutzt werden.

Die Grundlage für die LEADER-Förderung ist das Regionale Entwicklungskonzept (REK), das unter Einbeziehung der Bevölkerung und der relevanten Interessengruppen entwickelt wird. In diesem Prozess benennen die Beteiligten Stärken und Schwächen, formulieren Ziele und bestimmen Entwicklungsstrategien.

Das Programm ermöglicht die Anschubfinanzierung von Projekten, die beispielhaft die Wertschöpfung und Wirtschaftsentwicklung einer Region stärken oder einen Beitrag für die Lebensqualität sowohl im kulturellen wie auch im sozialen Bereich leisten. LEADER richtet sich an Kommunen, Unternehmen, Vereine, Verbände, Initiativen und Privatpersonen.

Für die Förderperiode 2014-2020 sind die Regionen KulturLandschaft HessenSpitze und Casseler Bergland - und damit der gesamte Landkreis Kassel - als Fördergebiete für das LEADER-Programm anerkannt.

Träger der Regionalentwicklung ist in beiden Regionen der Verein Region Kassel-Land e.V.. Innerhalb der Förderregionen ist das Regionalforum das Entscheidungsgremium im Sinne des LEADER-Prozesses. Auf der Grundlage des REKs bewertet das Regionalforum die beim Regionalmanagement eingegangenen Förderanträge und beschließt eine Prioritätenliste. Nur bei Zu-

stimmung des Regionalforums können Fördermittel aus dem LEADER-Programm beantragt und bewilligt werden. Mitglieder im Regionalforum sind neben Vertretern der beteiligten Kommunen und des Landkreises z.B. Mitglieder von Wirtschaftsorganisationen, Umweltschutzverbänden oder Kirchen. Sie bündeln Sachverstand und können aus ihrer Regionskenntnis heraus kompetent über die eingegangenen Projektvorschläge



Holdhenners Hus in Wettesingen; Foto Gemeinde Breuna

entscheiden.

Die formale Beantragung von LEADER-Fördermitteln und Beurteilung der Förderfähigkeit der Projekte erfolgt beim Servicezentrum Regionalentwicklung des Landkreises Kassel. 2015 konnten Förderbescheide in Höhe von 1.550.160 Euro für insgesamt 18 öffentliche und private Maßnahmen im Rahmen des LEADER-Programms übergeben werden.

Zu den Zielen für das Land Hessen zählen:

- den demografischen Wandel aktiv gestalten und soziale Innovationen fördern,
- angepasste Modelle der Grundversorgung entwickeln und umsetzen,
- Modelle zum Erhalt und der Entwicklung einer bedarfsgerechten Versorgungsinfrastruktur entwickeln und umsetzen,
- Anpassung und Weiterentwicklung der Bau- und Siedlungsstruktur,

- Erhalt und In-Wertsetzung des kulturellen und landschaftlichen Erbes,
- Stärkung der gemeinsamen Identität und des WIR-Gefühls,
- Netzwerke, Entwicklungsinitiativen und bürgerschaftliches Engagement stärken.

Damit kann durch das LEADER-Programm eine große Bandbreite von Projekten gefördert werden, die auch der Innenentwicklung eines Ortes zu Gute kommen. Die Mittel können z.B. eingesetzt werden für die Sanierung eines Gebäudes und anschließende Nutzung als Dorfladen, Kulturtreff oder Mehrgenerationenhaus. Auch für Machbarkeitsstudien können Zuschüsse gewährt werden. So lässt sich im Vorfeld abschätzen, ob eine Projektidee tragfähig ist, und was bei der Umsetzung beachtet werden sollte.

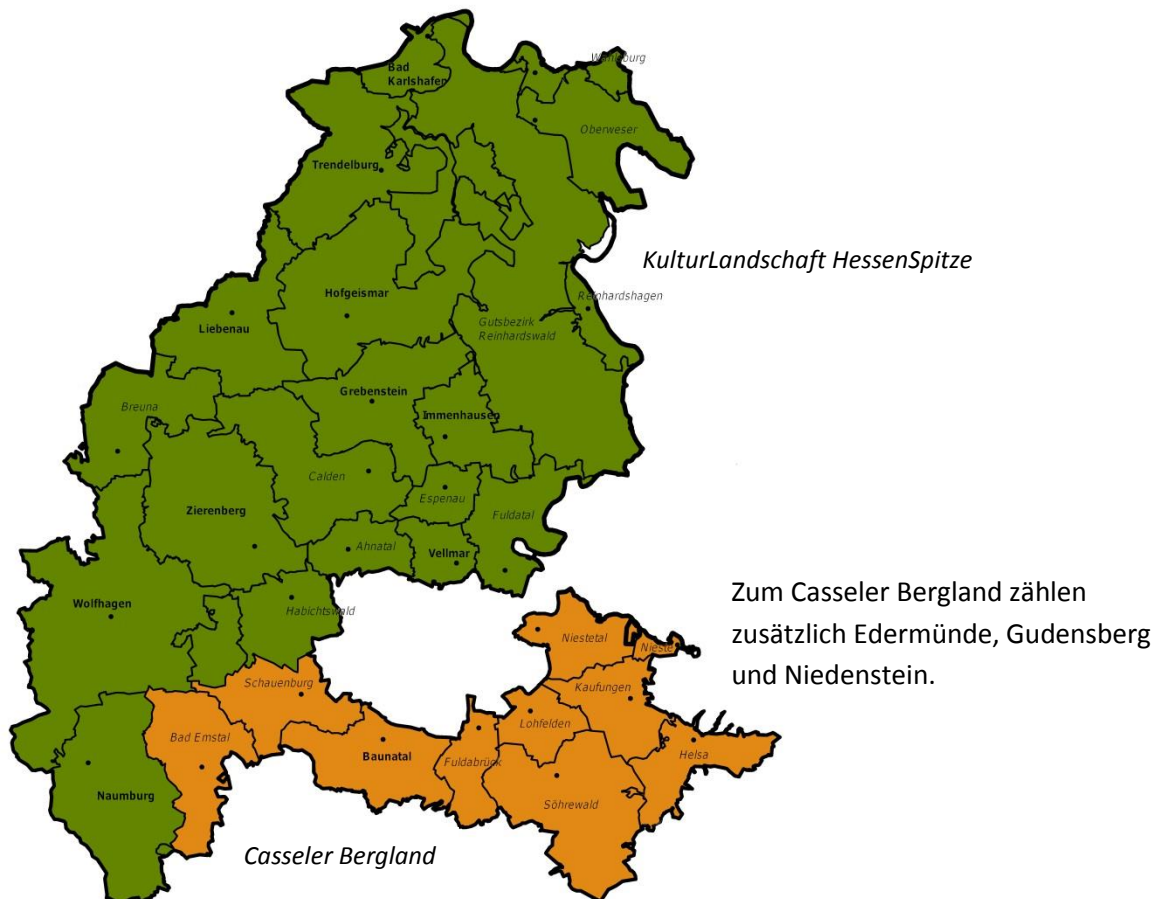
ANSPRECHPARTNER

Dirk Hofmann
Landkreis Kassel – Servicezentrum
Regionalentwicklung
Tel. 05671 – 8001 2427
dirk-hofmann@landkreiskassel.de

Marco Lingemann
Region Kassel-Land e.V.
Tel. 05672 - 99 777 14
m.lingemann@region-kassel-land.de

Ute Raband
Region Kassel-Land e.V.
Tel.: 05692 - 99 777 19
u.raband@region-kassel-land.de

LEADER-Regionen im Landkreis Kassel



2.4.3 WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG

2015 wurden im Landkreis durch die Wohnungsbauförderung Investitionen von mehr als 7,7 Millionen Euro ermöglicht, meist für den Erwerb von Wohneigentum im Eigenheimbereich. Insgesamt wurden ungefähr doppelt so viele bestehende Objekte wie Neubauten gefördert, damit lag der Schwerpunkt auf der Entwicklung des vorhandenen Gebäudebestandes.

Das Land Hessen bietet vorrangig Familien, die Wohnraum zur Eigennutzung schaffen oder erwerben, Darlehen zu besonders günstigen Konditionen an. Unterschieden wird zwischen Hessen-Darlehen und Hessen-Baudarlehen.

DAS HESSEN-DARLEHEN

fördert den Erwerb von bestehenden Objekten zur Selbstnutzung. Die Höhe des Darlehens beträgt bis zu 50 % der Gesamtkosten (Kaufpreis, Nebenkosten und Modernisierung), maximal aber 100.000 Euro. Der Sollzinssatz liegt 30 % unter dem Kapitalmarktniveau.

Wer die Förderung erhalten kann und in welcher Höhe, hängt u.a. ab vom Einkommen, Eigenkapital (15%) und den voraussichtlichen Kosten.

DAS HESSEN-BAUDARLEHEN

fördert den Bau oder Kauf eines neuen Ein-/Zweifamilienhauses oder einer Eigentumswohnung zur Selbstnutzung. Die Höhe des Darlehens hängt ab von den Grundstückskosten und kann bis zu 50 % der Gesamtkosten betragen, im Landkreis Kassel maximal 80.000 Euro. Zinssatz, Eigenleistung und Einkommensgrenzen sind analog zum Hessen-Darlehen.

Auch die Erweiterung bestehender Ein- und Zweifamilienhäuser kann gefördert werden, wenn dies zur angemessenen

oder auch behindertengerechten Wohnraumversorgung erforderlich ist. Zielgruppe sind insbesondere Haushalte mit geringem bis mittlerem Einkommen. Für die Förderung gelten deshalb bestimmte Einkommensgrenzen: bei einer Familie mit zwei Kindern darf z.B. das Brutto-Jahres-einkommen rund 60.000 Euro nicht überschreiten. Auch Bauvorhaben, die dem generationenverbundenen Wohnen dienen, können berücksichtigt werden.

BEHINDERTENGERECHTER UMBAU

Im ländlichen Raum eine behindertengerechte Wohnung zu finden ist nicht einfach. Für den barrierefreien Umbau von selbstgenutztem Wohneigentum gibt es vom Land Hessen Zuschüsse: Maximal 50 % bei Maßnahmen bis zu 25.000 Euro je Wohneinheit.

MIETWOHNUNGSBAU

Das hessische Landesprogramm fördert die Schaffung von Neubaumietwohnungen im sozialen Wohnungsbau. Die soziale Wohnraumförderung dient insbesondere der Versorgung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Fördermittel werden daher nur bereitgestellt, wenn aufgrund der örtlichen und regionalen Verhältnisse nachhaltig Bedarf für diese Zielgruppe besteht.

Die Kommune muss sich an der Finanzierung beteiligen mit mindestens 10.000 Euro je Wohneinheit.

ANSPRECHPARTNER

Gabriela Vomund
Landkreis Kassel - Wohnungsbauförderung
Tel. 05671 – 8001 2412
gabriela-vomund@landkreiskassel.de

2.4.4 KFW-PROGRAMME

Mit Förderprogrammen im Bereich "Bauen, Wohnen, Energie sparen" vergibt die KfW-Bank an private Bauherren zinsgünstige Kredite und Zuschüsse für den Kauf oder Bau einer selbst genutzten Immobilie, für die energetische Sanierung, den altersgerechten Umbau sowie für die Nutzung erneuerbarer Energien.

Wichtigste Regel auch bei der KfW-Förderung ist: Erst den Antrag auf Förderung stellen, dann bauen und sanieren. Wer einen zinsgünstigen KfW-Kredit für die Baufinanzierung in Anspruch nehmen möchte, wendet sich an seine Hausbank. Ein Antrag auf Zuschuss wird direkt bei der KfW-Bank gestellt, mit Unterstützung eines zugelassenen Energieberaters.

ALTERSGERECHT UMBAUEN

Hausbesitzer können vor allem auf zwei KfW-Förderprogramme zurückgreifen. Das eine hilft dabei, das eigene Heim fit für das Alter zu machen. Das kann z.B. bedeuten, Barrieren in der Wohnung zu entfernen. Das KfW-Programm "Altersgerecht Umbauen" (159) bietet hierfür einen zinsgünstigen Kredit von bis zu 50.000 Euro pro Wohneinheit. Im Programm 455 gibt es alternativ Zuschüsse.

ENERGIEEFFIZIENT SANIEREN

Das zweite große KfW-Programm unterstützt Eigentümer älterer Wohnhäuser, die den Energieverbrauch senken wollen. Bis zu 100.000 Euro je Wohneinheit beim KfW-Effizienzhaus oder 50.000 Euro bei Einzelmaßnahmen oder Maßnahmenpaketen stehen bei „Energieeffizient sanieren“ bereit (151). Hinzu kommt ein Tilgungszuschuss, dessen Höhe sich nach dem erreichten Effizienzhaus-Niveau richtet. Je geringer der Energieverbrauch des Hauses, umso höher ist die Förderung. Alternativ kann

man Zuschüsse im Programm 430 beantragen.

Ein ganzes Bündel an Arbeiten finanziert die KfW, wenn es darum geht, den Energieverbrauch zu senken. Sie hilft beim Komplettumbau eines Gebäudes sowie bei einzelnen Maßnahmen zur Modernisierung, z.B. Einbau neuer Fenster oder Dämmung des Dachs. Auch wer neu baut und damit Wert auf einen geringen Energieverbrauch des Hauses legt, kann Fördermittel der KfW erhalten. Gefördert wird außerdem die Installation von Photovoltaik-Anlagen und Energiespeichern.

ENERGIESTANDARDS

Bei der Förderung der KfW-Bank fällt oft das Wort "KfW-Effizienzhaus" – was ist darunter zu verstehen? Ein KfW-Effizienzhaus verbraucht aufgrund seiner Bauweise deutlich weniger Energie als herkömmliche Häuser. Ablesen lässt sich das Energieniveau an der Kennzahl: Je kleiner die Zahl, umso geringer der Energiebedarf und umso höher die Förderung.

Im Programm "Energieeffizient Bauen" werden die KfW-Effizienzhäuser 40 Plus, 40 und 55 sowie Passivhäuser nach dem Passivhaus-Projektierungspaket (PHPP) gefördert.

Im KfW-Programm "Energieeffizient Sanieren" gibt es Förderung für die KfW-Effizienzhäuser 55, 70, 85, 100 und 115.

INFORMATIONEN

www.kfw.de

EXKURS: § 179 RÜCKBAU- UND ENTSIEGELUNGSGEBOT

Verwahrloste, nicht mehr wirtschaftlich nutzbare Gebäude (Schrottimmobilien) sind ein ernstes Problem für die Ortsentwicklung und widersprechen dem Ziel einer qualitätsvollen Innenentwicklung. Betroffen sind insbesondere Kommunen, in denen sich der demografische Wandel und damit einhergehende Schrumpfungsprozesse spürbar auswirken.

Wenn Eigentümer nicht bereit oder nicht in der Lage sind, in Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäude zu investieren, kommt – wenn z.B. Belange des Denkmalschutzes dem nicht entgegenstehen – manchmal nur noch ein Abriss in Frage.

Die Novelle des Städtebaurechts 2013 war mit einer Reihe von Änderungen des BauGB verbunden. Neu ist unter anderem, dass das Rückbaugesbot (§179 BauGB) nicht mehr nur an einen Bebauungsplan gebunden ist und vor allem für sogenannte Schrottimmobilien um eine moderate Beteiligung des Eigentümers erweitert wurde.

Nach der bisherigen gesetzlichen Regelung in § 179 BauGB konnte dem betroffenen Grundstückseigentümer lediglich eine Duldungspflicht zur Beseitigung einer baulichen Anlage oder zur Entsiegelung von Flächen auferlegt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen waren demgegenüber auch dann von den Städten und Gemeinden zu tragen, wenn durch den Abriss der Grundstückswert erheblich gesteigert wurde. Hier war eine gesetzgeberische Neuregelung erforderlich, die im Interesse einer gerechten Lastenverteilung die Eigentümer zur Beseitigung städtebaulicher Missstände heranzieht und sie in einem angemessenen Umfang an den Kosten beteiligt.

§ 179 Abs. 4 BauGB fasst diese Eigentümerbeteiligung wie folgt: „Im Falle des § 179 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind die Beseitigungskosten vom Eigentümer bis zur Höhe der ihm durch die Beseitigung entstehenden Vermögensvorteile zu tragen. Der Kostenerstattungsbetrag kann durch Bescheid geltend gemacht werden, sobald die bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt ist. Der Betrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück.“

Als Grenze der Eigentümerbeteiligung wird der entstehende Vermögensvorteil bestimmt, der in einem Wertermittlungsgutachten bestimmt werden kann. Der Anspruch der Kommune auf Kostenerstattung kann geltend gemacht werden, sobald die bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt ist.

Die Regelung geht jedoch nicht so weit, dass der Eigentümer zu einem Abriss auf eigene Kosten verpflichtet werden kann, solange ihm dies zumutbar ist. Vielmehr muss die Kommune in jedem Fall in Vorleistung gehen. Eine Erstattung kann sie erst nach den Abbruchmaßnahmen in dem Umfang verlangen, wie sie nachweisen kann, dass der Eigentümer durch die getroffenen Maßnahmen wirtschaftliche Vorteile erhalten hat. Die Beweislast liegt bei der Kommune.

In der Praxis zeigt sich, dass die Novelle in Bezug auf den Handlungsspielraum von Kommunen noch nicht weit genug reicht. Ein Übergang von der Duldungs- zur Beseitigungspflicht des Eigentümers wäre wünschenswert gewesen. So ist es nicht verwunderlich, wenn von der Anwendung des § 179 bislang kaum Gebrauch gemacht wird. Zu groß ist das Risiko für die Kommune, auf den Kosten sitzen zu bleiben. Was ist z.B., wenn die Abbruchkosten höher sind, als der Grundstückswert?

Der § 179 ist daher ein Instrument, dessen Einsatz starken politischen Willen und ausreichend Finanzmittel der Kommune voraussetzt. Das Verfahren ist beratungsintensiv und schwierig, denn es bedeutet einen starken Eingriff in das Privateigentum.

Dennoch sollte die Reichweite des § 179 nicht unterschätzt werden. Im Einzelfall kann schon die Androhung der Kommune, die bestehenden Rechtsmittel konsequent anzuwenden dazu führen, dass ein Eigen-

tümer sich um seine Liegenschaft kümmert.

ANSPRECHPARTNER

Elke Pape
Landkreis Kassel – Aufsicht und Ordnung
Tel. 05671 – 8001 1395
elke-pape@landkreiskassel.de