

ZUKUNFT STATT LEERSTAND

Gebäude nach Konzept
veräußern



Ein Leitfaden für kleinere Kommunen



Foto: Andrea Nickisch


ERHALT
und
NEUBAU

Betreten
der Baustelle
verboten!

ZUKUNFT STATT LEERSTAND

Gebäude nach Konzept veräußern

Ein Leitfaden für kleinere Kommunen

Initiiert vom Netzwerk Zukunftsorte e. V.
in Zusammenarbeit mit
Montag Stiftung Urbane Räume gAG
FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung
Landesberatungsstelle gemeinschaftliches Wohnen in Hessen
Dezentrale – Netz für gemeinschaftliches Wohnen in Sachsen

Inhalt

1	Lücke schließen	3
2	Das Instrument Konzeptverfahren	9
3	Fokus aufs Gemeinwohl	15
4	Blick in die Praxis	21
	Großraumbüro Zehdenick	22
	GrundGenug eG in Regis-Breitingen	26
	Haus mit Zukunft in Angermünde	30
	Komturei Werben	34
5	Ein exemplarischer Prozess	39
6	Wissen versammelt	49
	Die Herausgeber*innen	53
	Unterstützer*innen	55
	Impressum	56

Lücke 1 schließen

Das können Sie auch

Lücke schließen

Der schon länger anhaltende Trend der sogenannten Stadtfucht hat sich durch die Coronapandemie, die angespannten Wohnungsmärkte und gestiegenen Wohnkosten insbesondere in urbanen Räumen und durch ein verändertes gesellschaftliches Werteverständnis in einigen Regionen verstärkt. Die Neuorganisation des Arbeitens in Zeiten von Globalisierung und Digitalisierung trägt zu diesem Trend mit neuen Möglichkeiten des ortsungebundenen Arbeitens bei. Die zunehmenden suburbanen Lebensstile verbinden das Bedürfnis von Mobilität und Flexibilität mit Gemeinschafts- und Heimatgefühl. Darin liegen Chancen für ländliche Kommunen!

Konzeptverfahren für neue Zukunftsperspektiven in suburbanen und ländlichen Räumen

Durch den Rückgang der traditionellen Land- und Lokalwirtschaft und gesellschaftliche Veränderungen in der Demografie und den Lebensstilen haben ortsbildprägende Gebäude in gewachsenen Strukturen auf dem Land in der jüngeren Vergangenheit an Bedeutung verloren. Die ansässigen Menschen haben keine Nutzungen mehr dafür, und so werden die Gebäude oft zu Symbolen des Verfalls. Was tun mit ihnen?

Gerade vor dem Hintergrund einer alternden Gesellschaft, steigender Lebenshaltungskosten, knapper Haushaltskassen, größer werdender sozialer Spaltung und klimatischer Ereignisse braucht es im Umgang mit unserer gewachsenen und gebauten Umwelt, mit Bodenpolitik, gesellschaftlichem Zusammenleben und Klimaschutz in suburbanen und ländlichen Räumen strukturelle Veränderungen und neue Ideen für die Zukunft. Ein zielführender Weg ist die **Aktivierung ungenutzter Bestandsbauten für eine zukunftsweisende, klimafreundliche und demokratische Ortsentwicklung**.

In der koproduktiven Raumentwicklung arbeiten Kommunen, Unternehmen und Zivilgesellschaft proaktiv und gemeinsam an Konzepten für ein vielfältiges, chancengerechtes Zusammenleben. So werden soziale, ökologische und ökonomische Ziele sinnvoll miteinander verbunden (► **Kapitel 3, S. 15 ff.**). Durch die flexible Nutzung von Freiräumen und baulichen Ressourcen (z. B. Leerstand)



innerhalb gewachsener Siedlungsstrukturen entstehen eigenständige, widerstandsfähige Projekte, die langfristig zur Daseinsvorsorge beitragen und Dörfer sowie Klein- und Mittelstädte zu neuen Innovationsräumen machen. **Konzeptverfahren stellen ein passendes Instrument koproduktiver Raumentwicklung dar, um kommunale Ziele zu definieren und passende Nutzer*innengruppen zu finden.**

▲ Generationen-
wohnen im
genossenschaftlichen
Wohnprojekt
Uferwerk Werder.
Foto: Mirko Kubein

Gemeinwohlorientierte Leerstandsentwicklung wirkt langfristig

Die Voraussetzung für einen Veränderungsprozess ist, dass kommunale Akteur*innen kleinerer Gemeinden und Städte das Potenzial der Leerstände im Ort erkennen und diese als Chance für eine qualitätvolle und nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung ansehen. Ist die grundsätzliche Entscheidung für eine gemeinwohlorientierte Bestandsrevitalisierung gefallen, können sie die **Projektentwicklung im Vergleich zur herkömmlichen Immobilienveräußerung nach Preis ganz bewusst inhaltlich mitbestimmen und gestalten.** Das Konzeptverfahren ist hier eine flexibel anwendbare Vergabemöglichkeit, die in Großstädten wie Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main oder Leipzig, aber auch in Mittelstädten wie Tübingen oder Weimar bereits erfolgreich für Bestandsgebäude und Brachflächen angewendet wird.

Die Erfahrungen aus dem Austausch mit kleinen Kommunen haben uns gezeigt, dass bei den Verwaltungsmitarbeiter*innen und stadtpolitischen Akteur*innen vermehrt Bedarf besteht, sich Wissen rund um das Thema Konzeptverfahren anzueignen, und es oftmals noch an Möglichkeiten fehlt, sich umfassend darüber zu informieren und entsprechend weiterzubilden – in Bezug auf die Gegebenheiten vor Ort, die sich von denen in Großstädten oft deutlich unterscheiden.

Diese wahrnehmbare Lücke bei kleineren Kommunen möchten wir mit unserem Leitfaden schließen, da das Planungsinstrument mit seinen verschiedenen Varianten gerade im ländlichen und suburbanen Raum neue Möglichkeiten der Mitbestimmung an Stadt- und Dorftwicklung birgt. Die starke Identifikation der Bewohner*innen mit dem Ort und das Nachbarschaftsgefühl in kleinen Siedlungsstrukturen sowie das Know-how der ansässigen Bewohner*innen können Sie nutzen und niedrigschwellig demokratische Beteiligungsprozesse für und mit der Zivilgesellschaft ankurbeln, um chancengerecht und koproduktiv innovative Ideen auszuprobieren. Hieraus können auch positive Effekte im Sinne eines Kulturwandels innerhalb Ihrer Verwaltung entstehen, der wiederum langfristig positive Impulse nach außen hervorbringt. Diese Prozesse verlangen einen anderen Zeithorizont und Aufwand als klassische Gebäudeveräußerungen. Die entstehenden Mehrwerte haben jedoch eine lohnende Langzeitwirkung für Ihre Dorf- und Stadtgesellschaft.



► Gemeinsam kreativ
im Haus mit Zukunft.
Foto: Benjamin
Brüggemann

Ein Leitfaden, viele Perspektiven.

Wir, die Kooperationspartner*innen hinter diesem Leitfaden, verfolgen und unterstützen innovative Planungsansätze wie das Instrument Konzeptverfahren, welches wir Ihnen in den folgenden Kapiteln vorstellen möchten.

Wir, das sind das **Netzwerk Zukunftsorte**, welches gemeinwohlorientierte Wohn- und Arbeitsprojekte in Leerständen auf dem Land als sogenannte Zukunftsorte unterstützt, die **Dezentrale – Netz für gemeinschaftliches Wohnen in Sachsen**, ein Beratungsnetzwerk für Wohninitiativen, Grundstückseigentümer*innen und Kommunen in den sächsischen Landkreisen, die unabhängige und gemeinnützige **Montag Stiftung Urbane Räume**, welche Projekte in chancengerechter Stadtteilentwicklung realisiert, die **Landesberatungsstelle gemeinschaftliches Wohnen in Hessen** als Koordinierungs- und Beratungsstelle auf Landesebene sowie das **FORUM Gemeinschaftliches Wohnen, Bundesvereinigung**, ein bundesweit tätiger Zusammenschluss von Initiativen für selbstorganisierte und gemeinschaftliche Wohnprojekte. Unsere Organisationen eint die Vision einer zukunftsfähigen Stadt- und Regionalentwicklung, die mithilfe von zivilgesellschaftlichem Engagement Gebautes wertschätzt, reaktiviert und damit gesellschaftlich und nachhaltig im Sinne der Klimakrise einen Veränderungsprozess anschiebt. Der vorliegende Leitfaden ist im Rahmen des Modellprojekts „Wissensplattform für Zukunftsorte & Leerstandsmatching“ in Kooperation mit der brandenburgischen Kleinstadt Angermünde entstanden. Gefördert wurde es im Programm „Region gestalten“ durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung.

Ein Leitfaden für kleine Kommunen — so können Sie Orte zukunftsweisend gestalten

Wir halten die Veräußerung nach Konzept für ein wichtiges Instrument einer kooperativen Stadt- und Regionalentwicklung. Mit diesem praxisorientierten Leitfaden für kleinere Kommunen möchten wir Ihnen die Thematik näherbringen. Aber auch andere Eigentümer*innen, öffentliche Trägerschaften sowie Akteur*innen aus der Zivilgesellschaft und Wirtschaft dürfen sich von dem Leitfaden anregen lassen, einen unkonventionellen Weg zu gehen.

Nach thematischer Einordnung und Definition des Planungsinstruments Konzeptverfahren im nächsten Kapitel erläutern wir Ihnen im Kapitel 3 (► S. 15 ff.) die Gründe dafür, dass gemeinwohlorientierte Ansätze der Bestandsentwicklung in suburbanen und ländlichen Räumen nicht nur erstrebenswert, sondern erforderlich sind. Die vorgestellten Beispielprojekte im Kapitel 4 (► S. 21 ff.) spiegeln vorbildhaft wider, wie vielfältig die Konzepte und wie unterschiedlich die Prozessverläufe sein können. Das wertvolle Erfahrungswissen der Projektbeteiligten zeigt deutlich, wie bereichernd und unterstützenswert die Initiativprojekte sind. Die praxisnahen Ausführungen und eine schrittweise Darstellung eines Verfahrens im Kapitel 5 (► S. 39 ff.) können Ihnen bei der eigenen Durchführung eines Planungsprozesses helfen.

Nutzen Sie die breiten Möglichkeiten, Gebäude nach Konzept zu vergeben. Mit Mut und Vertrauen in zivilgesellschaftliches Engagement und Beteiligungskultur können Sie Ihre Kommune nachhaltig und zukunftsweisend gestalten und am positiven gesellschaftlichen Wandel mitwirken.

▼ Der heimatHOF
Gut Ziegenberg bietet
Platz für Begegnungen.
Foto: Jana Dünnhaupt



Das **2** Instrument Konzept- verfahren

Neue Möglichkeiten für
Ihren Leerstand

Das Instrument Konzeptverfahren

Um neue Eigentümer*innen mit frischen und nachhaltigen Ideen für eine leerstehende Immobilie zu finden, gibt es verschiedene Vorgehensweisen. Es bietet sich an, viel Öffentlichkeitsarbeit zu betreiben: Sprechen Sie beispielsweise lokale und regionale Beratungsstellen sowie bundesweit agierende Netzwerke an, um bewusst bestimmte Zielgruppen zu erreichen. Entsprechende Kontaktstellen finden Sie im Kapitel 6 (► S. 49 ff.). Organisieren Sie Leerstandsexkursionen mit Interessierten und Informationsveranstaltungen vor Ort oder bieten Sie das Gebäude beispielsweise zur temporären Bespielung oder zur Pioniernutzung an, aus der sich eine Verstetigung ergeben kann (► Haus mit Zukunft, S. 30 ff.). Diese Aktivitäten können Ihnen dabei helfen, ein Gefühl für vorhandenes Interesse von möglichen Akteur*innen und für geeignete Nutzungsmöglichkeiten zu bekommen.

Je nachdem, wer Interesse an der Immobilie zeigt und wie das Engagement vor Ort ist, unterscheidet sich das weitere Vorgehen.

Eine Gruppe, ein Unternehmen oder eine Person mit guter Idee: Bei verbindlichem Interesse und Vorlage eines plausiblen Umsetzungskonzepts können Sie die Immobilie gegebenenfalls per Direktvergabe abgeben.

Verschiedene Interessierte mit Ideen, die zusammenpassen können: Es kann funktionieren, die Interessierten miteinander bekannt zu machen und ihre Ideen zu „matchen“. Wenn sich daraus eine verlässliche Gruppe mit tragfähigem Konzept entwickelt, kommt auch hier ein direkter Verkauf oder die Vergabe eines Erbbaurechts in Betracht.

Mehrere Interessierte, vielfältige Ideen und der Wunsch, weitere Bewerber*innen anzulocken: Das Instrument der Wahl heißt Konzeptverfahren.

Was ist ein Konzeptverfahren?

Konzeptverfahren sind für Sie, die Flächeneigentümer*innen, neben Direktvergaben zum Marktpreis und Höchstpreisverfahren – auch Angebotsverfahren oder (Best-)Bieterverfahren genannt – eines der drei Instrumente, um Liegenschaften zu veräußern oder im Erbbaurecht (► S. 12) zu vergeben. Dabei vergeben die Eigentümer*innen – bisher häufig Kommunen – das Erbbaurecht oder verkaufen die Liegenschaft nach dem besten eingereichten Konzept für die Immobilienentwicklung statt nach dem höchsten Preisangebot. Dabei können Sie verbindliche Ziele für die Immobilienentwicklung definieren und ein qualitativvolles Zukunftsbild für die Quartiers- beziehungsweise Dorfentwicklung entwerfen.



Erbbaurecht

Das Erbbaurecht ist ein veräußerliches, vererbbares Recht, auf fremdem Boden ein Gebäude zu errichten oder zu sanieren. Das heißt, beim Erbbaurecht ist das Eigentum an einem Grundstück vom Eigentum der darauf stehenden Gebäude getrennt. Der*die Grundstückseigentümer*in (Erbbaurechtsgeber*in) räumt dem*der Erbbaurechtsnehmer*in die Nutzung des Grundstücks zur Bebauung ein. Dafür zahlen die Erbbaurechtsnehmer*innen einen Erbbauzins zwischen 0 und 5 %. Dieser errechnet sich aus einem festgelegten Prozentsatz des Bodenwertes. Bei den Projekten der Montag Stiftung Urbane Räume verzichten die Erbbaurechtsgeber*innen auf die Erhebung des Erbbauzinses, solange die Erbbaurechtsnehmer*innen gemeinnützig sind (► tinyurl.com/yb4rccwm). Dies führt zu einer höheren Rendite für das Gemeinwohl. Die Erbbaurechtsnehmer*innen sind alleinige Eigentümer*innen der Gebäude. Das Erbbaurecht wird im Grundbuch eingetragen. Die Parteien schließen die Erbbaurechtsverträge zumeist für 60 bis 99 Jahre ab. Es ist ein grundstücksgleiches Recht. Erbbaurechtsnehmer*innen können es weiterverkaufen, beleihen oder verschenken.



► Leerstands-
spaziergang zur ehe-
maligen Jagdschule
in Angermünde.
Foto: Lena Heiß

Konzepte mit Mehrwert für die Bürger*innen

Konzeptverfahren bieten die Möglichkeit, Themen wie beispielsweise Bildung, Kultur und die Einbindung der Nachbarschaft als Kriterien für die Veräußerung vorzugeben. Außerdem führt die Konkurrenz um die beste Nutzungsidee zu einem Wettbewerb und damit häufig zu besseren Angeboten. Auch können neue Ideen entstehen, die die Kommunalpolitik und -verwaltung oder sonstige Eigentümer*innen alleine nicht entwickelt hätten. Der Verzicht auf den höchsten Preis ermöglicht es darüber hinaus auch anderen Akteur*innen, zum Beispiel aus der Zivilgesellschaft, ihre Ideen für eine Nutzung der Grundstücke umzusetzen. In größeren Städten und Ballungsräumen ist eine weitere Motivation für Konzeptverfahren, dass die öffentliche Hand nicht die Steigerung der Bodenpreise verstärkt. Denn Höchstpreisvergaben verhindern in der Projektentwicklung die Verankerung des Gemeinwohls beispielsweise durch bezahlbare Mieten, das Teilen von Ressourcen, öffentlich nutzbare Räume und vieles mehr.

In kleineren Kommunen mit geringem Nachfragedruck können mit Konzeptverfahren langfristig bezahlbare und lebendige Orte entstehen, welche die Attraktivität der Kommune steigern. Über das Verfahren können Sie einzelne Baulücken und kleinere Flächen veräußern oder im Erbbaurecht vergeben. So machen es zum Beispiel die Gemeinde Deizisau in Baden-Württemberg, die Samtgemeinde Spelle in Niedersachsen oder Kelsterbach in Hessen. Sie können auch ganze Quartiere, beispielsweise Konversionsflächen, entwickeln. Das machen Kommunen wie Tübingen, Kirchheim unter Teck, Landau in der Pfalz und Heilbronn. Konzeptverfahren bieten Ihnen die Chance, leerstehende, teils denkmalgeschützte Bestandsgebäude vor dem Verfall zu retten (► [Beispiele in Kapitel 4, S. 21 ff.](#)).

► Kommunalvertreter*innen der Stadt Angermünde bilden sich zum Konzeptverfahren weiter.
Foto: Lena Heiß



Kriterien aufstellen und prüfen

Die Immobilieneigentümer*innen veröffentlichen in der Ausschreibung die Anforderungen, die sie an die Entwicklung der Liegenschaft haben. Diese können auch sehr niederschwellig sein. In einem Exposé geben sie Informationen zum Grundstück, zur Kommune, zu den rechtlichen Rahmenbedingungen, zur baurechtlichen Situation und zum Verfahrensablauf bekannt. Typischerweise sind die Anforderungen eine **Mischung aus verbindlichen Muss- und optionalen Kann-Kriterien**: Bewertet werden zum Beispiel die geplanten Nutzungen, die Zusammensetzung der zukünftigen Nutzer*innen oder Bewohner*innen, die Rechtsform und das Finanzierungskonzept, die Kooperationspartner*innen und deren Referenzen sowie Ideen zur energetischen Ertüchtigung. Denkbar sind zudem Angebote an die Nachbarschaft, innovative Grundrisse und neue Wohnformen, Maßnahmen zu denkmalpflegerischen Belangen und je nach Bedarf weitere für das Gemeinwohl relevante Aspekte, die positiv bewertet werden.

Es gibt aber auch Beispiele, in denen die Bewertung nur auf Grundlage von wenigen Fragen wie diesen erfolgt: Was ist der Mehrwert des Konzepts für die Nachbarschaft? Ist das Konzept plausibel und die Umsetzung wahrscheinlich? Die eingereichten Konzepte sollte im Anschluss ein Gremium in einem diskursiven Format bewerten – ähnlich dem Preisgericht in einem städtebaulichen Wettbewerb. Allerdings empfehlen wir, keine vollständigen Architekturentwürfe zu verlangen, da dies Bewerber*innen finanziell und in der Ideenfindung stark belastet, aber lediglich eine*r den Zuschlag bekommt.

Konzeptverfahren eignen sich auf besondere Weise als Vergabemöglichkeit gemeinwohlorientierter Raumentwicklung, denn sie geben Ihnen die Möglichkeit, eigene kommunale Ziele aufzustellen, bei den Interessierten abzufragen und die Immobilienentwicklung dahingehend zu steuern.



◀ TOR AUF 2 – „Hereinspaziert in die Komturei“ heißt es für neugierige Stadtbewohner*innen.
Foto: Andrea Nickisch

3

**Fokus aufs
Gemeinwohl**

**Lebendigkeit als
Rendite**

Fokus aufs Gemeinwohl

Im ersten Kapitel haben wir bereits skizziert, warum in einigen ländlichen Regionen identitätsstiftende Gebäude, die das Bild kleinerer Kommunen auf besondere Weise prägen, leer stehen – so zum Beispiel alte Bahnhofs- und Bildungsgebäude, Post- und Gasthöfe oder ehemalige Produktions- und Fabrikgelände. Wenn doch eine Nachfrage besteht, veräußern viele Eigentümer*innen die Immobilien zum höchstmöglichen Preis oder der Leerstand muss Neubauprojekten weichen. Landwirtschaftliche Höfe verfallen, weil nur das Ackerland für die neuen Eigentümer*innen von Interesse ist. Die Veräußerung ohne bindende Kriterien hat dagegen zur Folge, dass Kommunen der Einfluss auf die Nutzung der Gebäude gänzlich abhandenkommt. Wo anfangs noch die Hoffnung auf eine Belebung durch den Käufer steht, tritt nicht selten Ernüchterung ein, wenn die Immobilie zum Teil aus Spekulationsgründen weiterhin jahrelang brachliegt oder eine Nutzung realisiert wird, die den Interessen der Nachbarschaft zuwiderläuft.

Eine Studie des Thünen-Instituts zeigt, dass für die Wahl des Wohnstandorts besonders die Wohnkosten und das Lebensgefühl vor Ort entscheidend sind ([► \[thuenen.pageflow.io/stadtfrost-landlust\]\(https://thuenen.pageflow.io/stadtfrost-landlust\), S. 51](https://thuenen.pageflow.io/stadtfrost-landlust)). Grundvoraussetzungen für stabile, anpassungsfähige und lebendige ländliche Kommunen sind attraktive und erschwingliche lokale Angebote zum Wohnen und zur Daseinsvorsorge, bedarfsgerechte Infrastruktur, wie medizinische Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kitas, sowie Treffpunkte für soziale Interaktion und politische Teilhabe vor Ort. Als Herausgeber*innen dieses Leitfadens sind wir überzeugt, dass gemeinwohlorientierte Ansätze der Bestandsentwicklung helfen, um ländliche Regionen langfristig in eine solche Entwicklung zu bringen.

► Die Kaiserliche Postagentur bietet Raum für Kulturveranstaltungen und vieles mehr.
Foto: Florian Broecker



Warum Gemeinwohl das Ziel ist

Die Gemeinwohlorientierung stellt insbesondere in der Immobilienentwicklung die soziale Dimension und das langfristige Wohlergehen aller Mitglieder einer Gemeinschaft vor den finanziellen Gewinn und die Interessen Einzelner. Benachteiligte Menschen im Sinne der Chancengleichheit werden dabei besonders berücksichtigt. Gemeinwohlorientierte Projekte zeichnen sich dadurch aus, dass sie neue Versorgungsangebote und sogenannte Dritte Orte – informelle Begegnungsorte für Kultur, Freizeit, Bildung und Soziales ohne Konsumzwang – schaffen, die sowohl den ansässigen Bewohner*innen als auch den Rückkehrenden bzw. Neuzuziehenden zugutekommen. Dazu zählt ebenso, bezahlbares Wohnen für Familien sowie junge oder ältere Singles zugänglich zu machen. In ihrem Wirtschaften setzen diese Projekte auf langfristiges Bestehen und Kostendeckung statt auf Gewinnmaximierung.

Mit der Wiederbelebung multifunktionaler Orte in alter Bausubstanz kann nachhaltig und ressourcenschonend der Erhalt des städtebaulichen Ortsbildes gesichert und unter ökologischen, baulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten sensibel fortgeschrieben werden. Die Zufügung zeitgemäßer Nutzungen und die Reaktivierung sozialer Aktivitäten haben darüber hinaus positive Effekte auf das Quartier, die Gemeinde und das Umland. Die Projekte werden dabei vom zivilgesellschaftlichen Engagement und der Teilhabe der Bewohner*innen (mit) getragen und binden deren Wissen und Know-how ein.

Die Entwicklung und Förderung von Gemeinwohl bildet daher ein zentrales Leitmotiv in der [Neuen Leipzig-Charta: Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl](#), die 2020 von den in Europa für Stadtentwicklung zuständigen Ministerinnen und Ministern verabschiedet wurde. Sie ist ein politisches Leitdokument für eine integrierte und nachhaltige Stadtentwicklung in Deutschland und Europa ([► Neue Leipzig-Charta, S. 51](#)).

„Das ist natürlich eine Riesenchance, dass wir als Kommune kein Wirtschaftsunternehmen sind, dass wir nicht verpflichtet sind, jeden Euro aus einer Immobilie rausquetschen zu müssen. Sondern eben Wert auch anders definieren können: nämlich als gesellschaftlichen, dorfgemeinschaftlichen, stadtgesellschaftlichen Wert. Dann sind wir aber auch verpflichtet, das zu tun.“

Frederik Bewer
Bürgermeister der
Stadt Angermünde

Wie beginnen Sie mit einer gemeinwohlorientierten Entwicklung?

Wer Leerstand als Chance begreift und ihn in eine gemeinwohlorientierte Entwicklung bringt, trägt zu einer gestiegenen Lebensqualität und nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Dorf und in der Kleinstadt bei. Nutzen Sie die Stärken ländlicher Räume: den oft starken nachbarschaftlichen Zusammenhalt, vorhandenes ehrenamtliches Engagement, das Interesse von Rückkehrenden und Neu-

zuziehenden an gemeinschaftlichen Wohn- und Arbeitsformen, kreative Entfaltung und vorhandenes bzw. neues Sozialunternehmertum. So können die Dörfer und kleineren Kommunen, die Sie verantworten, als lebenswerte Orte zukunftsfähig gestaltet werden und ihr wertvolles baukulturelles und landschaftliches Gut kann bewahrt und für künftige Zeiten gesichert werden.

In den letzten Jahren haben sich in verschiedenen strukturschwachen Regionen bereits erfolgreich Bündnisse aus öffentlichen oder privaten Eigentümer*innen, Gründer*innen sowie Stiftungen und Genossenschaften gebildet. Mit Interesse an Gemeinwesen und Nachhaltigkeit haben die Initiator*innen eine langfristige Sicherung von Gebäudesubstanz im Blick und suchen nach Alternativen zu Spekulation und kurzfristigem finanziellen Gewinn. Immobilien für viele ermöglichen den Ortsbewohner*innen, Senior*innen, (jungen) Familien, sozial Engagierten, kreativen Köpfen, Fachkräften und gründungsinteressierten Unternehmer*innen neue und breite Beteiligungs- und Kooperationsmöglichkeiten. Alternative Formen des Zusammenlebens und -arbeitens, neue Wohnformen in alten Gemäuern abseits des üblichen Einfamilienhausmodells werden erprobt. Mit der Bestandsaktivierung einher gehen oft eine flexible, regionale und ökologisch-klimafreundliche Bauweise und ein bewusstes Interesse für Nachbarschaftspflege und gemeinschaftliches Miteinander.

◀ Gemeinwohlorientierte Dorf- und Stadtentwicklung



Offen, flexibel und erweiterbar bauen, abhängig von Zeit und Raum



Quartiersbezogen und qualitativvoll gestalten



Bestandsanierung vor Abriss und Neubau

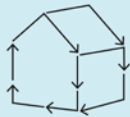
GEMEINWOHL



Inklusiv, für und mit Menschen bauen



Gemeinwohlorientiert verwalten und wirtschaften



Ökologisch und nachhaltig bauen

Was Gemeinwohl und die damit verbundenen Nutzungen und Organisationsformen in Ihrer Gemeinde konkret bedeuten, können Sie als gestaltende Kommune unter Beteiligung der Bewohnerschaft herausarbeiten. Für partizipative Revitalisierungsprozesse Ihrer ungenutzten Leerstände können Sie jederzeit auf kompetente Beratungsnetzwerke zugehen. Die Beispielprojekte im folgenden Kapitel zeigen exemplarisch, welche dynamischen Impulse bereits während des Projekt-aufbaus durch gemeinsames Engagement und partnerschaftliches Miteinander im Ort entstehen können.

„Wir sollten nicht nur in finanzieller, sondern auch in sozialer Rendite denken. Mit den richtigen Leuten kann das funktionieren — so einfach und so kompliziert ist das.“

Hans van Leeuwen
Eigentümer des
Kühlhaus Görlitz

▼ Markthalle, Restaurant und Hofladen
auf Gut Boltenhof. Foto: Lena Heiß



Mit Mut und Geduld zum neuen Standard

Damit gemeinwohlorientierte Raumentwicklung gelingt, braucht es neben einer engagierten Zivilgesellschaft mutige Entscheidungskraft und Offenheit von Verwaltung und Politik für neue Formate der Zusammenarbeit, verlässliche kooperative Partnerschaften auf Augenhöhe, die gegenseitiges Vertrauen wachsen lassen. Es braucht die Verhandlung gemeinsamer Leitplanken und die nötige Geduld im oft zeitintensiven Entwicklungsprozess. Wenn Planungsinstrumente wie das Konzeptverfahren in Verwaltungen zum neuen Standard werden, können nachhaltig innovative, gemeinschaftsorientierte Lebensräume entstehen, die kleinere Kommunen für gegenwärtige und nachfolgende Generationen positiv verändern.

Dabei gibt es verschiedene Vorgehensweisen. Im nächsten Kapitel zeigen wir Ihnen konkrete Beispielprojekte, in denen auf Basis unterschiedlicher Veräußerung nach Konzept neue Ansätze der Leerstandsaktivierung verfolgt wurden. Die Projekte bieten einen Erfahrungs- und Wissenstransfer, geben Antworten auf Fragen zur Kooperation und zu innovativen Prozessen und zeigen positive Erfolgsfaktoren sowie Hemmnisse auf, deren Kenntnis Ihnen bei einer eigenen kooperativen Projektumsetzung helfen kann.



► Bestandssanierung
vor Abriss.
Foto: Andrea Nickisch

Blick **4** **in die Praxis**

**Von guten
Beispielen lernen**

Großraumbüro Zehdenick

Mit der Vision einer gemeinschaftlich orientierten Zukunft erprobt die Gruppe Großraumbüro in einer ehemaligen Schule kooperative Formen des Wohnens, Arbeitens und Gestaltens im ländlichen Raum.



Gebäudeart

ehem. Schulgebäude von 1909
mit Turnhalle und Mehrzweckgebäude

Vorherige Eigentumsverhältnisse

Eigentum der Stadt

Organisationsstruktur

Genossenschaft als Erbbaurechtsnehmerin
vermietet Räumlichkeiten für Betrieb des
Coworking-Spaces an die OREUB GmbH
und Kulturflächen an den Großraum e. V.
und andere lokale Vereine

Grundstücks- und Gebäudegröße

4.000 m², BGF: 1.500 m²

Ort

Stadt Zehdenick in Brandenburg, ca. 13.400 EW

Nächstes Oberzentrum

Oranienburg, ca. 41.000 EW (ca. 36 km)

Leerstand

seit 2020

Projektphasen/Projektzeitraum

Feb. 2021 Ausschreibung durch die Stadt

Feb. 2022 Konzeptpräsentation

IV. Quartal 2023 Erbbaurechtsvertrag

2025/26 geplante Fertigstellung

Hauptnutzung/Schwerpunkt

Wohnungen, Coworking, Kultur, Bildung

15 – 20 Bewohner*innen

Webpräsenz

► raum.wtf

Was steckt hinter dem Projekt?

Zehdenick liegt im Landkreis Oberhavel zwischen den Naturparks Uckermärkische Seen und Stechlin-Ruppiner Land sowie am Rande des Biosphärenreservates Schorfheide-Chorin. Mitten im Stadtzentrum liegt das 1909 erbaute Backsteingebäude der ehemaligen Havelland-Grundschule, das bis 2019 Schüler*innen beherbergte. Nach dem Leerzug des Gebäudes entschieden sich Stadtverwaltung und Kommunalpolitik gegen eine Veräußerung nach Höchstpreis und initiierten einen öffentlichen Interessenwettbewerb. Durch den Immobilien-Newsletter des Netzwerk Zukunftsorte stieß die Projektgruppe auf die Ausschreibung. Die zehn Mitglieder des 2020 gegründeten Großraum e. V. beschäftigten sich schon im Vorfeld mit der wirksamen Kombination aus generationsübergreifendem Wohnen, digitalem Arbeiten und kulturellem Gestalten im ländlichen Raum. Der Fokus des Konzepts liegt bewusst auf einer partizipativen Herangehensweise, um die Bedürfnisse der Menschen vor Ort bestmöglich in die Projektpläne mit einzubeziehen. Partnerin des Vereins ist seit 2022 die SelbstBau eG – eine etablierte Mieter*innengenossenschaft, die auf jahrelange Erfahrung im Bauen im Bestand und mit innovativen Projekten zurückblicken kann. Sie wird Vertragspartnerin der Stadt Zehdenick, baut den genossenschaftlichen Wohnraum im Schulgebäude aus und

vermietet Kultur- und Gewerbeflächen an die zukünftigen Betreiber*innen. Im ehemaligen Mensengebäude entsteht ein Coworking-Space und im Souterrain des Schulgebäudes sind Werkstattangebote im Bereich Film und Grafik geplant.



Welche Aspekte von Konzeptverfahren wurden angewandt?

Mit der Entscheidung, das kommunale Gebäude 2021 per Konzeptverfahren auszuschreiben, hat die Stadt Zehdenick einen essentiellen Schritt in Richtung gemeinwohlorientierte Immobilien- und Regionalentwicklung getan. Im Oktober 2021 entschied sich die Projektgruppe Großraumbüro, ihr ortsunabhängiges Konzept an die Immobilie in Zehdenick anzupassen und am Interessenwettbewerb teilzunehmen. Gefordert wurden ein ausführliches schriftliches Nutzungskonzept, eine Kostenschätzung und ein Angebot zur Miete. Da ihr Konzept auf Langfristigkeit ausgelegt ist, brachte die Gruppe in der Bewerbung das Thema **Erbbaurecht** ein – mit Erfolg, denn es folgte die Einladung zum Bauausschuss der Stadt im Februar 2022. Die Gruppe präsentierte ihre Konzeptideen und erläuterte die Vorteile einer Vergabe per Erbbaurecht: Die Stadt verpachtet die Liegenschaft für 99 Jahre, behält so Mitspracherecht bei der inhaltlichen Ausrichtung der neuen Nutzung und sichert sich langfristig Einnahmen durch den Erbbauzins.

Die Vision eines kooperativen Wohn-, Arbeits- und Kulturprojekts sowie das Konzept Erbbaurecht überzeugten die Ausschussmitglieder. Es folgte die Partnerschaft mit der SelbstBau eG, die als Erbbaurechtsnehmerin fungieren wird und so den rechtlichen Rahmen für die Projektgruppe und ihre Ideen stellt. Auf die Präsentation des Konzepts vor der Stadtverordnetenversammlung im Juni 2022 folgte ein einstimmiger Beschluss, das ehemalige Schulgebäude an die Genossenschaft und die Projektgruppe zu vergeben. Zudem erhielt die Verwaltung der Stadt Zehdenick den Auftrag, in Zusammenarbeit mit Genossenschaft und Projektgruppe einen entsprechenden Erbbaurechtsvertrag auszuarbeiten. Dies erfolgte ab Oktober 2022 bis Juli 2023, eine Unterzeichnung des Vertrags ist für das vierte Quartal 2023 geplant.

„Mithilfe des Netzwerk Zukunftsorte haben wir zuerst unseren jetzigen Ort gefunden und dann gleich in Sachen Genossenschaft und Nutzungskonzept viel Anregung und gute Tipps bekommen. Das hat uns sehr bestärkt.“

▲ Die Projektgruppe Großraumbüro Zehdenick hat mit ihrem Konzept überzeugt.

▼ Die ehemalige Havelland-Grundschule als neuer Begegnungsort in Zehdenick.
Fotos: Großraumbüro

Louise Gassenmeyer
Projektinitiative
Großraumbüro
Zehdenick

Herausforderungen und Hürden

Mit der Entscheidung für die Wiederbelebung des ehemaligen Schulgebäudes begann für die Projektgruppe eine intensive Zeit mit Höhen und Tiefen. Die zwei Jahre seit Oktober 2021 erforderten einen kontinuierlichen Austausch mit der Stadtverwaltung sowie der Kommunal- und Kreispolitik und setzten zahlreiche Prozesse in Gang, die kleinschrittig und zeitintensiv waren und weiterhin sind. Insbesondere die Ausarbeitung des Erbbaurechtsvertrags verlangte einen langen Atem, da die verschiedenen Interessengruppen bestmöglich berücksichtigt werden sollten. Von der Projektgruppe erforderte dies hohes Commitment ohne die vertragliche Absicherung, dass ihr Projekt auch wirklich umgesetzt wird. Auch die Vereinbarkeit von Erwerbstätigkeit und ehrenamtlicher Projektarbeit, deren Aufgabenlast kontinuierlich stieg, fordert die Gruppe immer wieder stark. Die zuständigen Mitarbeiter*innen der Stadtverwaltung Zehdenick zeigten sich sehr kooperativ und ermöglichten der Projektgruppe eine transparente und effektive Zusammenarbeit auf Augenhöhe. Im Februar 2023 wurde ein Nutzungsvertrag zwischen Stadt und Projektgruppe aufgesetzt, um erste bauvorbereitende Maßnahmen für den Coworking-Space im ehemaligen Mensagebäude durchführen zu können.

Die erfolgversprechenden Vertragsverhandlungen, die Möglichkeit der Raumnutzung sowie die öffentliche Bekräftigung der Pläne durch den Bürgermeister veranlasste die Projektgruppe, ihren Wohnsitz nach Zehdenick zu verlegen und mit den ersten partizipativen Formaten, etwa interaktiven Infoveranstaltungen und einem Nachbarschaftsforum, zu beginnen. Trotz deutlichen Zuspruchs und klaren Wohlwollens für die gemeinwohlorientierte Ausrichtung zeigte sich die Zehdenicker Bevölkerung auch immer wieder skeptisch hinsichtlich der Realisierbarkeit. Die negativen Erfahrungen mit Investor*innen, die positive Veränderungen versprochen und Leerstand hinterließen, waren nachhaltig wahrnehmbar.

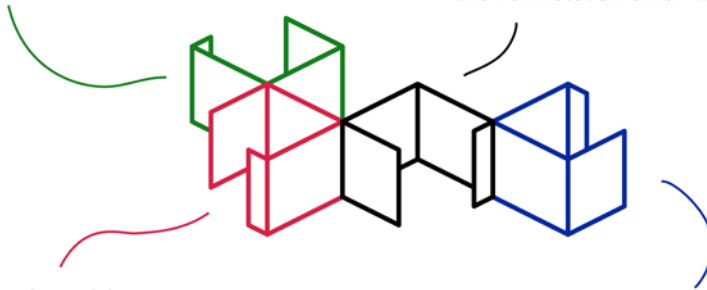
Als größte Hürde entpuppte sich jedoch das Zusammenspiel aus fehlender vertraglicher Sicherheit und dem Einfluss globalpolitischer Umstände auf kommunalpolitische Entscheidungen. Trotz des erfolgreich verhandelten Erbbaurechtsvertrags stand das Projekt Anfang Juli 2023 kurz vor dem Aus: Der Landkreis benötigte dringend Räumlichkeiten für die Unterbringung von Geflüchteten und wollte als vermeintlich einfachste Lösung dafür das ehemalige Schulgebäude auf unbestimmte Zeit nutzen. Für die Projektgruppe folgten zwei herausfordernde Monate mit unzähligen Telefonaten, E-Mails, Unterstützungsschreiben, Gesprächen und Sitzungen, immer wieder in der klaren Abgrenzung zur rechten Stimmungsmache gegen Geflüchtete. Schlussendlich positionierten sich der Bürgermeister und auch erneut die Stadtverordneten mehrheitlich für die Umsetzung des Projekts Großraumbüro Zehdenick.

großraum e.v.

entwickelt Beteiligungsformate
und Veranstaltungsprogramm

selbstbau eg

erhält Erbbaurecht von der Stadt Zehdenick
und vermietet an GmbH und Privatpersonen



oreub gmbh

betreibt den Coworking-Space und
verwaltet Kultur- und Gewerbeflächen

privatpersonen

mieten als Mitglieder Wohnungen
bei der Genossenschaft

▲ Hinter dem Projekt steckt ein durchdachtes
Trägerkonzept. Grafik: Großraumbüro

◀ Das ehemalige Mensengebäude wird zum
Coworking-Space.

▼ Hier wird Baukultur erhalten. Beide Fotos:
Großraumbüro



Empfehlungen und Übertragbarkeit

- ▶ Möglichst ausführlich und klar formulierte Ausschreibungen im Konzeptverfahren
- ▶ Schnellstmöglich (vor)vertragliche Sicherheiten schaffen, die auch in Krisenzeiten Bestand haben
- ▶ Als Projektgruppe vor Ort präsent, ansprechbar und nahbar sein und Bürgerschaft von Anfang an mit in Planung und Umsetzung integrieren
- ▶ Intensive Auseinandersetzung mit der lokalen Politik und dem Aufbau der Verwaltungen
- ▶ Austausch auf Augenhöhe zwischen Verwaltung und Projektgruppen ermöglichen
- ▶ Regionale und überregionale Netzwerke bereits zu Beginn nutzen oder aufbauen und pflegen



GrundGenug eG in Regis-Breitungen

Auf der Suche nach einem Haus im Grünen wurde eine Gruppe junger Familien und Alleinlebender aus Leipzig auf eine Ausschreibung der Gemeinde für den ehemaligen Kindergarten aufmerksam.

Gebäudeart

zweigeschossiges ehem. Wohnhaus, später umgebaut zum Kindergarten mit Anbau

Vorherige Eigentumsverhältnisse

Eigentum der Stadt

Organisationsstruktur

Kauf durch die Genossenschaft

Grundstücks- und Gebäudegröße

4.572 m², BGF: 570 m²

Ort

Regis-Breitungen in Sachsen, ca. 3.800 EW

Nächstes Oberzentrum

Leipzig, ca. 616.000 EW (ca. 30 km)

Leerstand

5 Jahre seit Nov. 2017

Projektphasen/Projektzeitraum

Frühjahr 2022 öffentliche Ausschreibung

Mai 2022 Stadtratsbeschluss für Zuschlag

Nov. 2022 Genossenschaftsgründung

Apr. 2023 Kaufvertrag

Aug. 2023 Erteilung Baugenehmigung

Hauptnutzung/Schwerpunkt

5 Wohnungen (54 – 100 m²),
teilöffentlicher Gemeinschaftsraum im Haus,
großer Garten mit Außenküche und Sauna
8 – 10 Erwachsene und aktuell 5 Kinder

Webpräsenz

► grundgenug-eg.de



Was steckt hinter dem Projekt?

Regis-Breitungen liegt im Süden des Landkreises Leipzig an der Grenze zu Thüringen. Die Kleinstadt Regis und das auf der anderen Seite der Pleiße liegende Dorf und Rittergut Breitungen schlossen sich 1920 zu einer Stadt zusammen. Seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts hatten beide Teile durch die zahlreichen Braunkohletagebaue in der Umgebung und die Brikettproduktion eine rasche industrielle Entwicklung und einen damit verbundenen wirtschaftlichen Aufschwung erlebt, wurden aber in Teilen überbaggert. Die Einstellung des Braunkohleabbaus und die Verarbeitung der Kohle hatte einen Bevölkerungsverlust zur Folge, der den Ort bis heute prägt. Als Teil des Leipziger Neuseenlands gerät Regis-Breitungen zunehmend in den Fokus der Bewohner*innen des nahen Leipzigs als Wohn- und Naherholungsgebiet. Eine kleine Gruppe von jungen Familien mit Kindern und Alleinlebenden aller Altersgruppen begab sich ab ca. 2017 auf die Suche nach einem Bauernhof oder einem anderen geeigneten Gebäudekomplex im Südraum von Leipzig, um ihn als neue Genossenschaft zu erwerben und dort gemeinsam zu leben und zu arbeiten. Im Frühjahr 2022 schrieb die Stadt Regis-Breitungen das Gelände des ehemaligen Kindergartens Regenbogenland mit großem Grundstück, einem umgebauten Wohnhaus aus der Zeit um 1920 und

einem eingeschossigen Anbau aus den späten 1960er Jahren öffentlich zum Verkauf aus, nachdem 2017 die Einrichtung in einen nahegelegenen Neubau umgezogen war. Die Gruppe erfuhr davon, organisierte eine erste Besichtigung und verliebte sich schnell in das Gebäude und das Gelände, obwohl es in einer Kleinstadt liegt und mit einem alten Bauernhof nicht viel zu tun hat. Einer der Hauptgründe war der mit vielen Bäumen bestandene große Garten, aber auch der gute Gebäudezustand sowie eine noch kurz vor dem Auszug eingebaute neue Heizungsanlage spielten eine Rolle. Bei der Projektentwicklung unterstützte das Beratungsnetz Dezentrale über ein Jahr unter anderem bei Genossenschaftsgründung und -aufbau und der Ersteinschätzung des Gebäudezustands.



▼ Die ehemalige Kita wird zum neuen Wohn- und Arbeitsort. Foto: GrundGenug eG

▲ Der große Garten hat die Gruppe überzeugt.

▼ Catharina erklärt bei einer Wohnprojektkonferenz Interessierten das Konzept. Fotos: Thomas Puschmann



Welche Aspekte von Konzeptverfahren wurden angewandt?

In der öffentlichen Ausschreibung hatte die Stadtverwaltung unter dem Punkt „Zuschlagserteilung“ festgelegt: „Die Entscheidung zur Vergabe des Objektes erfolgt auf der Grundlage der eingereichten Gebote. Eine Verpflichtung, dem höchsten oder irgendeinem Gebot den Zuschlag zu erteilen, besteht nicht.“

„Das ist ein großes Objekt. Dafür einen Interessenten zu finden, der dann auch noch ein sehr gutes Konzept mitbringt, um es nachhaltig zu nutzen, das war die Besonderheit. Wir wollen ein Konzept haben, zu dem wir auch stehen.“

Ines Petschke
Abteilung
Liegenschaften der
Stadtverwaltung
Regis-Breitungen

Die Gruppe reichte ein Konzept ein, in dem sie sich selbst, ihre Motivation und die genauen Pläne für kurzfristige Maßnahmen und langfristige Ideen für das Areal vorstellte, und gab ein Angebot knapp über dem Mindestgebot ab. Da es das einzige Angebot blieb, fiel die Abwägung von Konzept und Preis leicht. Der Stadtrat von Regis-Breitungen entschied wenige Tage später, am 19. Mai 2022, die Immobilie an die Gruppe zu verkaufen. Diese wiederum hatte bei ihrem Angebot darauf hingewiesen, dass vor dem Kauf noch eine Reihe rechtlicher Fragen, vor allem hinsichtlich der geplanten Umnutzung der Gebäude, geklärt werden müssten, und stellte ihrerseits eine positiv beschiedene Bauvoranfrage als Bedingung für den Kauf.

„Die Zusammenarbeit mit der Gemeinde war zuvorkommend und unterstützend. Ich glaube, die Gemeinde freut sich, dass es hier einen wiederbelebten neuen Ort gibt, wo wir sie auch perspektivisch unterstützen können. Das ist auch unser Wunsch, Angebote und Veranstaltungen zu schaffen, z. B. für Senioren und Jugendliche. Was gewünscht wird, müssen wir rauskriegen, wenn wir hier wohnen. Wir haben so viele Ideen, aber es braucht erst einmal ein bisschen Zeit zu gucken: Sind das nur unsere komischen Städterideen, und die wollen etwas ganz anderes? Aber vielleicht haben sie ja trotzdem Bock auf Mopedschrauben, Fahrradwerkstatt, Sonntagskaffee.“

Lisa Lahme
Vorstand
GrundGenug eG

► In die ehemalige Kita zieht nach eigenständiger Sanierung wieder Leben ein.
Foto: Thomas Puschmann



Herausforderungen und Hürden

Die baurechtliche Klärung verzögerte sich aufgrund einiger Probleme wie einer notwendigen Baulast bei den Nachbarn wegen nicht ausreichender Abstandsflächen und fehlender Planunterlagen für den Anbau aus den 1960er Jahren. Auch die Gründung und Prüfung der Genossenschaft und die Eintragung ins Genossenschaftsregister brauchten etwas länger als gedacht. Letztendlich konnte Ende April 2023, fast ein Jahr nach der Angebotsabgabe, der Kaufvertrag zwischen der Stadt und der frisch eingetragenen GrundGenug eG unterzeichnet werden. Die parallel zur Genossenschaftsgründung und baurechtlichen Klärung betriebene Umbau- und Sanierungsplanung wurde danach intensiviert und Anfang August die Baugenehmigung erteilt. Nach dem Rückbau konnte nun auch der eigentliche Umbau mit sehr viel Eigenleistung beginnen. Die ersten Einzüge sind für den November 2023 geplant.

„Es waren viele verschiedene Gründe, die dazu geführt haben, dass das so lange gedauert hat. Erstens die Genossenschaftsgründung, zweitens musste das Objekt ausgiebig untersucht werden, dann kam noch das mit der Grundstücksgrenze dazu — es waren viele Hürden. Für diese ganzen Sachen, die erst passieren mussten, um bis zu diesem Punkt zu kommen, ist das eine angemessene Zeit ... Es ist eine Bereicherung für die Stadt — mal etwas Neues ist ja gar nicht schlecht.“

Jörg Zetzsche
Bürgermeister
der Stadt Regis-
Breitingen



◀ Die ersten Gemüsepflanzen wachsen schon.
Foto: Thomas Puschmann

Empfehlungen und Übertragbarkeit

- ▶ Klärung baurechtlicher Angelegenheiten vor Ausschreibung
- ▶ Erhebung bautechnischer Belange vor Ausschreibung von Vorteil
- ▶ Angebote kompetenter Beratungsnetzwerke nutzen, z. B. Dezentrale
- ▶ Konzept zu Betreiberstruktur frühzeitig aufstellen
- ▶ Neue Konzeptideen niedrigschwellig zulassen

Haus mit Zukunft in Angermünde

Die innerstädtische Stadtvilla ist pionierhaft dafür, wie Leerstand gemeinwohlorientiert genutzt werden und zu einer koproduktiven Stadtentwicklung beitragen kann.

Gebäudeart

Stadtvilla, gebaut 1890

Vorherige Eigentumsverhältnisse

Eigentum der Stadt

Organisationsstruktur

Stadt vermietet die Räume an die Hochschule für nachhaltige Entwicklung Eberswalde (HNEE) und 15 Raumstipendiat*innen

Grundstücks- und Gebäudegröße

1.700 m², BGF ca. 750 m²

Ort

Stadt Angermünde, ca. 13.700 EW

Nächstes Oberzentrum

Eberswalde, ca. 41.500 EW (ca. 30 km)

Leerstand

4 Jahre seit 2015

Projektphasen/Projektzeitraum

ab Jan. 2019 Projektstart mit HNEE

ab Feb. 2022 Raumstipendium

Hauptnutzung/Schwerpunkt

15 Raumstipendiat*innen und offene Angebote für Kurse, Workshops, Trainings, Einzelberatungen

Gründerzentrum AngerWERK

Webpräsenz

► hausmitzukunft.info



Was steckt hinter dem Projekt?

Angermünde ist ein Mittelzentrum mit 13.700 Einwohner*innen im Landkreis Uckermark in Brandenburg und befindet sich an der Bahnstrecke zwischen den Ballungszentren Berlin und Stettin in Polen. Das Stadtgebiet mit der Kernstadt und den 23 Ortsteilen umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 340 km² und zählt damit zu den flächengrößten Gemeinden Deutschlands. 65 % des Stadtgebietes liegen im Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin bzw. im Nationalpark Unteres Odertal. Die Region ist mit ihrer Seenlandschaft besonders attraktiv für Großstädter*innen aus Berlin, aber auch für überregionalen Tourismus. Das Haus mit Zukunft nahe dem Stadtzentrum ist eine alte Stadtvilla, in der seit 2019 kreative Leerstandsentwicklung in Zwischennutzung stattfindet. Initiiert wurde das Projekt durch ein Bündnis aus Stadtverwaltung, Hochschule, Wirtschaft und Vertreter*innen der Zivilgesellschaft. Das Projekt **Haus mit Zukunft** zeigt bereits, welchen Mehrwert eine gemeinwohlorientierte Entwicklung von städtischen Immobilien zur Lebensqualität und Wertschöpfung einer Stadt beitragen kann. Die Mischung aus Jung und Alt, Zugezogenen und Alt-eingesessenen ist entscheidend für die Anerkennung und Strahlkraft des Projekts.

Welche Aspekte von Konzeptverfahren wurden angewandt?

Ursprünglich als Kita und Familienzentrum genutzt, stand das Haus seit 2015 leer. 2019 begann auf Initiative des Angermünder Bürgermeisters und Vertreter*innen der Hochschule für nachhaltige Entwicklung Eberswalde eine konzeptionelle Neuausrichtung des Ortes. Der Plan war, „keinen Plan zu haben“, wie der Bürgermeister es gerne ausdrückt. Statt um die Veräußerung des Gebäudes nach Höchstpreis ging es den Akteur*innen um Freiraum für kreative Entwicklung, innovative Nutzungsideen und neue Erfahrungs- und Experimentierräume. Die Offenheit und Haltung der Stadtverwaltung und der Stadtverordnetenversammlung war gewissermaßen der Schlüssel zum Haus. Studierende des Studiengangs Regionalmanagement der HNEE entwickelten in der darauffolgenden Zeit gemeinsam mit ihrem Dozenten diverse Nutzungsideen für das alte, durchaus sanierungsbedürftige Haus. Die Fragen waren unter anderem: Wie entwickelt man ein kommunales Gebäude gemeinschaftsbasiert und gemeinwohlorientiert? Wie kommen wir in eine praktische Umsetzung?

Auf Initiative von Nadine Binias, Markenexpertin aus Angermünde, wurden gemeinsam mit den Kommunalvertreter*innen das Konzept und die Ausschreibung „Raumstipendium“ entwickelt. Seit Januar 2022 sind 15 Raumstipendiat*innen im Haus aktiv und nutzen das Erdgeschoss und die erste Etage gegen anteilige Mietnebenkosten. Die Stipendiat*innen unterscheiden sich in Herkunft, Alter und Tätigkeitsbereich. Das Haus ist für sie Ort der Arbeit, Zentrum der Tätigkeit und eine Möglichkeit, sich zu vernetzen. Ergänzend entwickelten die Initiator*innen des Raumstipendiums ein Konzept für ein Gründungslabor. 2023 wurde das AngerWERK als Zentrum für Gründung, Transformation und Engagement in drei Räumen eröffnet. Das Ziel: Unterstützung von Gründer*innen, Selbstständigen und Engagierten aus der Region durch Qualifizierungsprogramme, Workshops, Vernetzungsveranstaltungen und individuelle Beratung. Finanziell wird das AngerWERK unterstützt von der DROSOS STIFTUNG. Ein



◀ Die Raumstipendiat*innen beleben die Villa mit ihren Ideen.
Foto: Benjamin Brüggemann

weiteres Herzstück ist der freiRAUM, einer von vier Hacker- und Makerspaces im Landkreis für technik- und handwerkbegeisterte Menschen jeden Alters. Das Projekt wurde vom Landkreis Uckermark initiiert und gefördert sowie vom Angermünder Bildungswerk e. V. in Kollaboration mit dem Jugend trifft Technik e. V. umgesetzt. Aktuell stehen die Akteur*innen vor der Frage, wie das Betreiberkonzept nach Beendigung der Raumstipendien tragfähig aussehen kann. Im Raum steht ein Bündnis aus einem neu zu gründenden Verein durch das Haus mit Zukunft, der Hochschule und der Stadt Angermünde. Im benachbarten Prenzlau wurde bereits das Angermünder Konzept der Raumstipendiat*innen in einem ehemaligen Bahnhofsgebäude übernommen. Die Bahnhofspioniere stehen mit ihrem Konzept kurz vor der Eröffnung.

Herausforderungen und Hürden

Es liegt in der Natur von Zwischennutzungen, dass der temporäre Ansatz auch Unsicherheit mit sich bringt. Ob und wie Ideen auch langfristig in Leerstand erhalten bleiben und verstetigt werden können, hängt von vielen Faktoren ab. Außer von der finanziellen Frage nicht zuletzt auch davon, ob die Entscheidenten einen Sinn in nicht oder nur eingeschränkt profitorientierten Dritten Orten sehen. In Angermünde war die Offenheit zum Experiment und die Bereitschaft zum Ideenaustausch groß.

Dennoch bleibt der bauliche Zustand der Stadtvilla eine Herausforderung. Der Keller und das Dachgeschoss sind im Moment nicht nutzbar, da hier größere Sanierungen nötig sind. Die Renovierung der Räume selbst ist zum Großteil in Eigenleistung geschehen. Dieses Engagement stößt auf Grenzen, wenn die finanzielle Belastung zu groß wird.

Damit ist auch die wichtigste Hürde benannt. Nicht alle Vorhaben sind mit Eigenleistung oder privatem Engagement und Kleinstbeträgen umsetzbar. Finanzierungsquellen sind an Konzepte, Rechtsformen und Einigkeit über das Nutzungskonzept geknüpft. In genau dieser Phase befindet sich das Projekt aktuell. Die Gründung eines Vereins und unbefristete Kooperationsverträge zwischen den Akteur*innen sollen langfristig die Nutzung sichern. Die Umsetzung hängt sehr von den Kapazitäten der beteiligten Akteur*innen ab. Alle engagieren sich neben ihren regulären beruflichen und privaten Aufgaben für das Projekt und müssen daher ihre Zeit und Ressourcen effizient einsetzen. Als wichtige Faktoren haben sich im bisherigen Prozess eine gute Beziehungsebene, persönlicher Austausch untereinander und der Aufbau von funktionierenden Kommunikations- und Entscheidungsprozessen herauskristallisiert.

► Faezeh hat sich ihr eigenes Kunstatelier eingerichtet.

▼ Das vielfältige Kursprogramm wird von den Angermünder*innen gern angenommen.

◄ Ulrike hat in ihrer Werkstatt endlich Platz zum Produzieren.
Fotos: Benjamin Brüggemann



„In einem Gespräch ist schon rausgekommen, dass genau dieser offene Treffpunkt im Haus mit Zukunft für eine junge Familie ein Faktor für ihre Entscheidung war, nach Angermünde zu ziehen. Also auch dadurch kann man Zuzug unterstützen. Sowas gehört eben für manche Menschen einfach dazu, dass sie merken, da ist eine Stadtgesellschaft und eine Verwaltung, die offen sind.“

Frederik Bewer
Bürgermeister der
Stadt Angermünde



Empfehlungen und Übertragbarkeit

- Kooperative Stadtentwicklung: Allianzen verschiedener Akteur*innen aus Jung und Alt, Alteingesessenen und Zugezogenen, Stadtverwaltung, Stadtpolitik, Zivilgesellschaft, Wissenschaft, Lokalwirtschaft bilden
- Frühe Einbindung der Stadtgesellschaft
- Entwicklung eines verständlichen und schlüssigen Zwischennutzungskonzepts, das sich verstetigen lässt
- Berücksichtigung lokaler Bedürfnisse und Ressourcen

Komturei Werben

Auf dem denkmalgeschützten Areal entsteht ein gemeinschaftlich genutzter Hof mit zeitgemäßen Nutzungen – ein ökologisches Modellprojekt und Reallabor für sozialen Austausch, kreative Arbeit und Wohnen.

Gebäudeart

ehem. denkmalgeschütztes Verwaltungs- und Wirtschaftsgelände

Vorherige Eigentumsverhältnisse

Eigentum der Stadt

Organisationsstruktur

OFEA Office for Ecological Architecture

OFED Office for Ecological Development

Kauf des Ensembles und Weiterveräußerung

nach Sanierung an Nutzer*innengruppen,

z. B. Genossenschaft, GmbH

Grundstücks- und Gebäudegröße

7.550 m², BGF: bis ca. 4.000 m²

Ort

Hansestadt Werben in Sachsen-Anhalt,

ca. 960 EW

Nächstes Oberzentrum

Stendal, ca. 39.000 EW (ca. 35 km)

Leerstand

30 Jahre seit 1990

Projektphasen/Projektzeitraum

Sep. 2020 Interessenbekundung

Nov. 2020 – März 2021 Präsentationen Stadtrat

Dez. 2021 Kaufvertrag

Apr. 2023 Nutzen-/Lastenwechsel

Hauptnutzung/Schwerpunkt

Gebäudeensemble für betreutes Alterswohnen,

Gästewohnungen, Gewerbe, Büro

Webpräsenz

► komtureiwerben.eu



Was steckt hinter dem Projekt?

Die Hansestadt Werben an der Elbe in der Altmark, Sachsen-Anhalt, gehört zur Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck und mit ca. 1.000 Einwohner*innen zu den 20 kleinsten Städten Deutschlands. Angrenzend an den mittelalterlichen Altstadt kern, der als Flächendenkmal registriert ist, liegt das Gelände der ehemaligen Komturei – im 12. Jahrhundert als Johanniterkomturei und Ordensniederlassung entstanden. Im Dreißigjährigen Krieg ist das Ensemble aus Verwaltungs-, Wirtschafts- und Stallgebäuden größtenteils zerstört und nur zum Teil wieder aufgebaut worden. Nach dem Ableben des letzten Komturs ging das Gelände in westfälischen und später in preußischen Staatsbesitz und wurde schließlich mit der Bodenreform aufgeteilt. Eine Erbgemeinschaft aus 18 Teilhabenden war das letzte Eigentumsgerüst. Nachdem das Areal durch die LPG genutzt wurde, verfiel es nach 1990 zusehends. Die hohe geschichtliche und städtebauliche Bedeutung für die Stadt veranlasste die Verbandsgemeinde, die Kommune und lokale Vereine Mitte der 2000er Jahre zu ersten Nutzungsstudien und Sicherungsarbeiten für das denkmalgeschützte Ensemble. Auf der Suche nach einem ökologischen Modellprojekt im ländlichen Raum wandte sich 2020 das junge Architekturkollektiv OFEA an die Kommune, nachdem es den Ort und das Gelände auf einer Fahrradtour entdeckt hatte. Die an Baukultur interessierte Gruppe entwickelt seither den Ort neu.

Welche Aspekte von Konzeptverfahren wurden angewandt?

Die Handlungsnotwendigkeit und Offenheit der Stadt Werben und der Verbandsgemeinde für neue Wege zeigten sich im Vorfeld in Aufbau und Nutzung der Immobilienplattform Luxus der Leere ([▶ tinyurl.com/yx47nht7](https://tinyurl.com/yx47nht7)), die alternative Lösungen für einen zukunftsorientierten Umgang mit Immobilien in der Altmark anbietet. OFEA bekam nach seiner Interessenbekundung für das Komtureiareal die Möglichkeit, seine ehrgeizigen Gestaltungs- und Nutzungsideen zu konzipieren. Diese wurden in mehreren Abstimmungsterminen dem Stadtrat und weiteren Gremien präsentiert. Gesetztes Ziel beider Seiten war es, auf überregionaler und lokaler Ebene analoges kreatives Gewerbe und digitale Arbeit mit sozialem Austausch und altersgerechtem Wohnen in historischer Substanz auf dem Land zu verbinden. **Ein Stück Stadt soll auf baulicher, sozialer und ökonomischer Ebene nachhaltig repariert werden, um den Ortskern wiederzubeleben.**

Nach der Konzeptphase, der endgültigen Bewilligung durch die Gremien und den folgenden intensiven Verhandlungen vertraglicher Angelegenheiten wurde im Dezember 2021 der Kaufvertrag unterschrieben. Ein Jahr nach dem Bauantrag erhielt die Projektgruppe die Genehmigung für den ersten, überregional wirksamen Baustein, das Verwalterhaus. Dort werden nach ökologischer Sanierung in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde sechs Ferienwohnungen untergebracht. Der Spatenstich für den Baustart erfolgte im Oktober 2023. Möglich ist das insbesondere durch die Städtebauförderung, die die Stadt in Kooperation mit OFEA erfolgreich beantragt hat. Parallel werden die Konzepte für den Taubenschlag als Atelier, den Langstall für betreutes Wohnen, die Stallgebäude für gemeinschaftliche Wohnkonzepte und die Scheune als offenen Treffpunkt für gemeinsames Arbeiten, Kultur und Bildung ausgearbeitet.

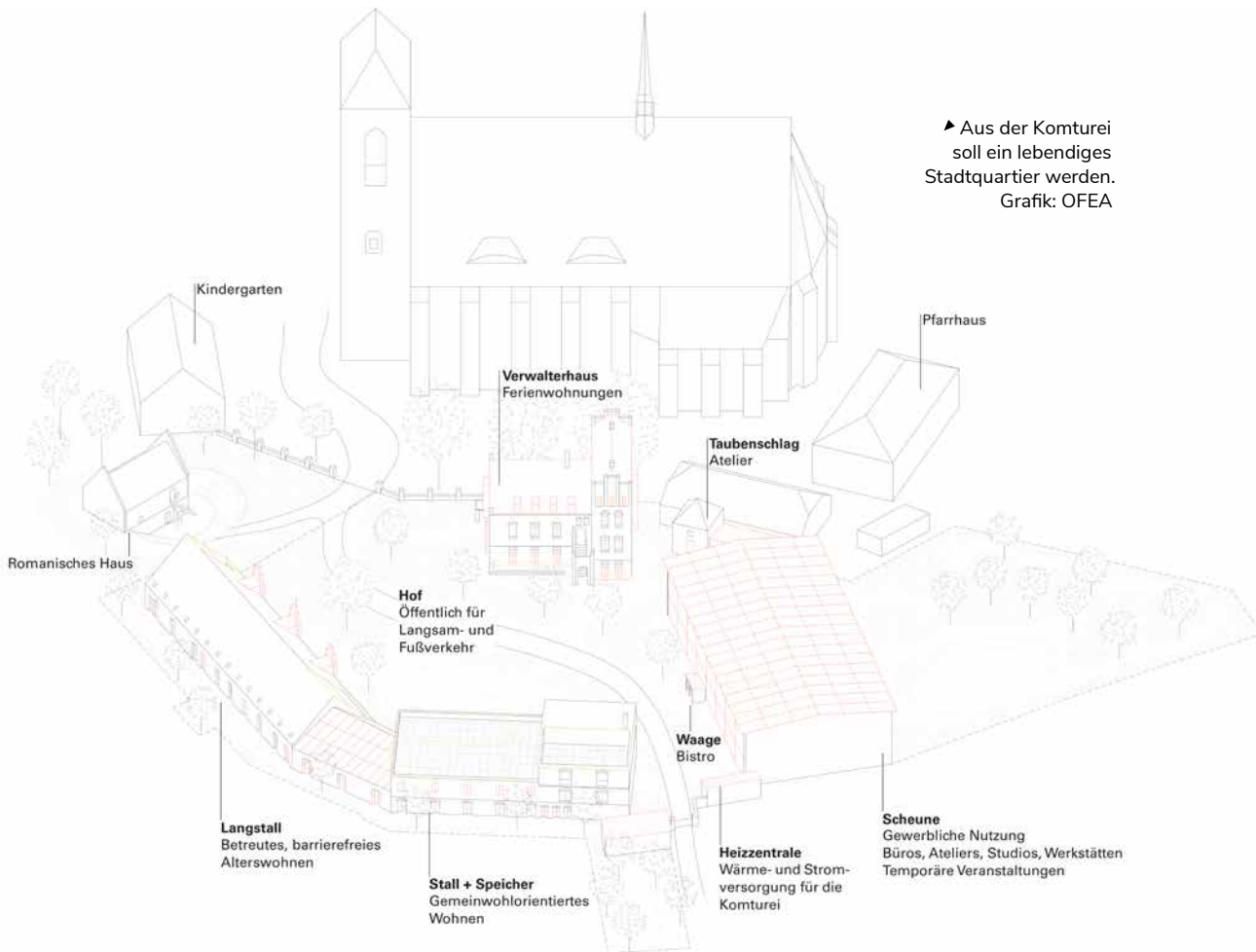
▼ Das ehemalige Verwalterhaus wird Ferienwohnungen beherbergen. Foto: Hannes Heitmüller

▶ Hier gelingt ein Stück Stadtreparatur.

▼ Das Architekturkollektiv setzt ein ökologisches Modellprojekt um. Fotos: OFEA



► Aus der Komturei soll ein lebendiges Stadtquartier werden.
Grafik: OFEA



Herausforderungen und Hürden

Mit der Entscheidung der Architekt*innen, das sehr auffällige Gebäudeensemble ganzheitlich zu entwickeln, begann ein umfangreicher und intensiver Prozess des inhaltlichen Austauschs mit Politik und Verwaltung bis zum Verkauf. Die Bedarfe der unterschiedlichen Interessengruppen fanden im Konzept Beachtung. Zentraler Wunsch der Kommune war die Realisierung einer Nutzungsdiversität aus Wohn- und Arbeitsangeboten sowie ein Wege- und Leitungsrecht, denn eine öffentliche Durchwegung erwies sich aus städtebaulicher, technischer und sozialer Sicht als förderlich.

„Wenn das Konzept so umgesetzt wird wie geplant, einschließlich des Energiekonzepts, dann ist es eine große Wertschöpfung für die Stadt. Das ist genau das, was die Region braucht.“

Bernd Schulze
Bürgermeister der
Stadt Werben

Parallel zum Nutzungskonzept hatte OFEA Antworten auf relevante Fragen zu Baurecht, denkmalgerechte und ökologische Planung sowie Fristen, Finanzierung und spätere Organisations- und Betreiberstruktur zu erarbeiten – ein komplexes Aufgabenfeld für das junge Team. Für jeden Baustein wurde ein individuelles Eigentums- und Betriebskonzept erdacht. Es mussten Interessierte gewonnen werden, um den Vertrag finanziell und zeitlich erfüllen zu können und wirtschaftliche Tragfähigkeit zu sichern. Bei der Konzepterstellung erhielten die jungen Architekt*innen besonders die Rückendeckung der Bürgermeister der Stadt und der Verbandsgemeinde, die bei den komplexen vertraglichen Vereinbarungen und später bei der Fördermittelbeschaffung qualifiziert zur Seite standen.

Vertragsrechtlich nahm die Stadt externen juristischen Beistand zu Hilfe, um komplexe Forderungen zu Konzeptbindung, städtebaulichen Zielen und zeitlichen Fristen der Umsetzung und Wirtschaftlichkeit zu verhandeln. Die bisherige Erfahrung aus dem Prozess zeigt, dass die vertraglichen Festsetzungen flexibel genug strukturiert sein sollten, um auf Unvorhergesehenes wie die aktuelle Inflation und Zeitverzögerungen reagieren können, damit die Vertragseinhaltung für die Initiator*innen nicht unmöglich wird. So kam es etwa bei der Bearbeitung des Bauantrags von amtlicher Stelle zu längerem Stillstand. OFEA erhielt nur nach mehrmaligem Nachhaken und öffentlichem Druck die denkmalrechtliche Genehmigung, um damit den im Vertrag festgehaltenen zeitlichen Rahmen einhalten zu können. Generell hat sich die intensive kooperative Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Planer*innen als sehr fruchtbar erwiesen. So sichert die bewilligte Städtebauförderung ([▶ tinyurl.com/ybjuj8wb](https://tinyurl.com/ybjuj8wb)), die die Stadt in Kooperation mit OFEA erfolgreich beantragt hat, nicht nur die Finanzierung der Komturei, sondern auch weitere städtebauliche Maßnahmen im Stadtraum.

▼ OFEA will das Gebäudeensemble vor dem Verfall retten.
Foto: Hannes Heitmüller



◀ Das denkmalgeschützte Ensemble soll ökologisch saniert werden. Foto: Aimée Michelfelder

Es bleibt das Risiko, dass die kleine Kommune ihren notwendigen Eigenanteil nicht stemmen kann.

Die Bürger*innenschaft Werbens und der Region wird durch eine bewusst transparente und partizipative Planungs- und Umsetzungsstrategie der Initiator*innen im gesamten Projektverlauf involviert.

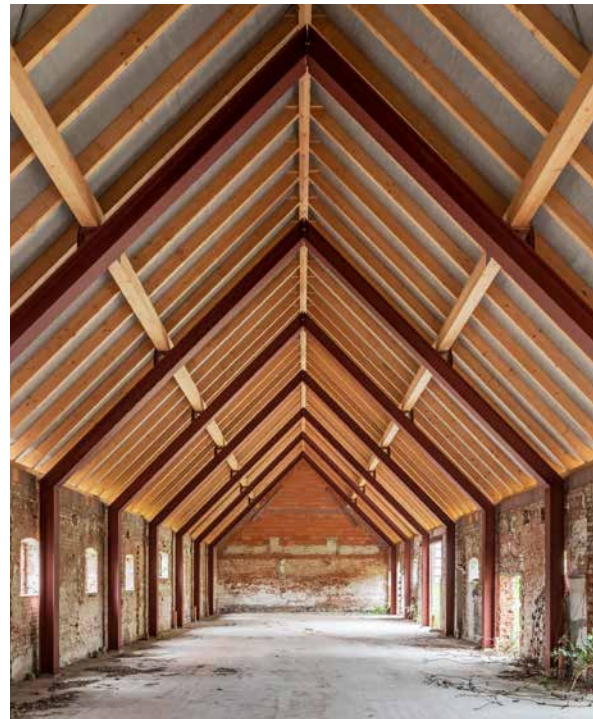
„Wir möchten Menschen unterstützen, die Ideen mitbringen, die unsere Orte wiederbeleben.“

René Schernikau
Bürgermeister der
Verbandsgemeinde
Arneburg-Goldbeck

Empfehlungen und Übertragbarkeit

- ▶ Ermöglichungs- statt einer Kontrollkultur
- ▶ Vertrag mit konkreten Festsetzungen kommunaler Belange, flexiblen Formulierungen zu zeitlichen Fristen der Umsetzung und Konzeptbindung
- ▶ Intensiver Austausch der beteiligten Akteur*innen in der Konzeptphase
- ▶ Kooperative Fördermittelbeantragung, z. B. Städtebauförderung
- ▶ Politische Unterstützung durch kommunale Amtsträger bei Behörden und Ämtern (z. B. Bau- und Denkmalamt)
- ▶ Sichtbarkeit und Transparenz durch bewusste Öffentlichkeitsarbeit: Infoveranstaltungen für Zivilgesellschaft, Verwaltung und Politik, Social Media für Projektstatus
- ▶ Juristische Beratung hinzuziehen

▼ Der Langstall wird für betreutes Wohnen umgebaut. Foto: Hannes Heitmüller



Ein **5** exemplarischer Prozess

Schritt für Schritt
durchs Konzeptverfahren

Ein exemplarischer Prozess

In diesem Kapitel geben wir Hinweise und Tipps zum Ablauf eines Konzeptverfahrens, zeigen die Verfahrensvariationen auf und was ein Verfahren innerhalb der einzelnen Schritten vereinfachen kann.

Dabei gibt es keinen strikten Stufenplan, denn jeder Projektverlauf ist unterschiedlich und das Konzeptverfahren können Sie großteils an die eigenen Vorstellungen und Kapazitäten anpassen. Jede*r Einzelne muss zunächst für sich entscheiden, wie viel Einfluss er*sie auf die Planung und Gestaltung der späteren Raumnutzung nehmen möchte. Wenn Sie beispielsweise selber mitgestalten und/oder langfristige Unterstützung leisten möchten, haben Sie womöglich mehr Schritte zu gehen, als wenn Sie die Umsetzung des Projekts nach der Übergabe vollständig in die Hände der künftigen Entwickler*innen legen. Hierbei gibt es kein Richtig oder Falsch, beide Entscheidungen bringen ihre Vorteile und Herausforderungen mit sich.

Was ist die Rechtsgrundlage für Konzeptverfahren? In fast allen Landesgemeindeordnungen findet sich ein Paragraph zum Umgang mit öffentlichen Liegenschaften (zum Beispiel § 109 HGO, § 90 (3) GO NW, § 90 SächsGemO). Die Veräußerung zum Verkehrswert als Festpreis für gemeinwohlorientierte Zwecke ist rechtmäßig. Ein Konzeptverfahren unterliegt in der Regel nicht dem klassischen Vergaberecht, da keine Beschaffung damit verknüpft ist.

(► Osseforth, Tobias/Lampert, Stephen (2021): **Stadtentwicklung. Vergaberechtlicher Rechtsrahmen für Konzeptverfahren**, S. 51)

Wie lange dauert so ein Verfahren? Ganz unterschiedlich – in Regis-Breitingen und Werben lagen zwischen Ausschreibung/Interessenbekundung und Kaufvertrag 13 – 15 Monate, in Zehdenick dauert das Verfahren bereits 32 Monate.

Wie viel und welchen Personaleinsatz muss ich aufbringen? Wichtig ist eine Person, die sich zuständig fühlt, das Verfahren steuert und begleitet und wichtige Expertisen (ähnlich wie in der Behördenbeteiligung bei einem Bebauungsplan) sammelt. Bestenfalls haben Sie am Ende eine Fachkraft, die sich mit dem Konzeptverfahren auskennt.

Alles andere kann – nichts muss.

Schritt 1

Geben Sie neuen Ideen eine Chance und definieren Sie das passende Verfahren

Wir haben eine ungenutzte Immobilie und wir brauchen neue Ideen, um sie zu entwickeln. Sie soll einen positiven Beitrag in der Kommune leisten und wir wissen noch nicht genau, wie. So oder so ähnlich könnte die Aussage zu Beginn eines Konzeptverfahrens lauten. Im Folgenden braucht es Mut und Zeit, neue Wege auszuprobieren.

Als Zweites gilt es die Frage zu klären, ob es sinnvoll ist, direkt mit einem Konzeptverfahren zu starten, oder ob womöglich (erstmal) ein anderes Verfahren passender ist.

Neue Ideen können auch entstehen, indem Sie die Immobilie an der Entwicklung Interessierten für Zwischen- oder Pioniernutzungen überlassen. Eine andere Möglichkeit ist die Ausschreibung einer Interessenbekundung, also ein Aufruf, sich zunächst unverbindlich zu melden, wenn ein generelles Interesse an einer Immobilienentwicklung im Ort besteht. Das gelingt am besten, wenn Sie an verschiedenen Stellen die Werbetrommel rühren, im Rahmen von Veranstaltungen, auf Ihrer Website, über Social Media, über Newsletter-Formate oder die Presse. Sie können auch die Hilfe und Kanäle der darauf spezialisierten Netzwerke nutzen. Diese haben bereits Immobilien- und Informationsplattformen geschaffen, die ein Matching möglich machen, wie zum Beispiel das Netzwerk Zukunftsorte, das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen, die Landesberatungsstelle Hessen, die Dezentrale Sachsen, die Stiftung trias, das Netzwerk Immovielien, die Plattform Luxus der Leere und einige mehr. Eine weitere Option ist, zu einer Leerstandsexkursion oder einer analogen oder digitalen Informationsveranstaltung einzuladen, bei der sich motivierte Menschen und Fachleute kennenlernen und Ideen für die Entwicklung einer Immobilie austauschen können.

Eine direkte Vergabe bietet sich an, wenn bereits zum Auftakt des Projekts bestimmte Partner*innen oder Gruppen als Betreiber*innen oder Nutzer*innen feststehen. Dann obliegt es Ihnen zu entscheiden, ob Sie die Immobilie verkaufen oder ein Erbbaurecht vergeben wollen. In einem Erbbaurechtsvertrag lassen sich Vorgaben zur Nutzung gut verankern.

Das Konzeptverfahren öffnet den Raum zunächst einem möglichst großen Interessiertenkreis, zieht mitunter auch Neuinteressierte an und strukturiert dann über mehrere Schritte den Auswahlprozess.

Zwischen- und Pioniernutzungen bieten Ihnen die Möglichkeit, die Zusammenarbeit mit verschiedenen Akteur*innengruppen zu testen, aber auch Einnahmen für Eigenmittel zu generieren. Im Rahmen von Testphasen, z. B. Testwohnen oder Raumstipendien (► **Haus mit Zukunft, S. 30 ff.**), können Sie zukünftige Nutzer*innengruppen aktivieren oder eigene Projektideen testen. Besonders für Nichtwohngebäude kann die Genehmigung von Zwischennutzungen relevant sein, da die Konzepte einer Bewährungsprobe unterzogen werden können, bevor beispielsweise Umnutzungs- und B-Plan-Verfahren eingeleitet werden.

Tipp

Schritt 2

Bereiten Sie sich anhand einer Checkliste vor

Im Idealfall klären Sie vor Beginn des Konzeptverfahrens wesentliche Fragen anhand der nachfolgenden Checkliste:

Ziele, Organisation und Prozess

Ziele des Konzeptverfahrens: Was möchten Sie mit dem Verfahren mindestens erreichen? Soll zum Beispiel alles saniert werden oder reicht eine neue Nutzung? Gibt es No-Gos? Wünschen Sie sich von den Konzepten besondere Schwerpunkte wie die Öffnung für Menschen aus der Kommune, eine gewerbliche Nutzung oder besondere Wohnformen für bestimmte Gruppen? Oder genügt eine stetige Wohnnutzung zu üblichen Kosten?

Politische Rahmenbedingungen: Wer muss wann informiert sein und mitentscheiden? Für die Vorbereitung von Konzeptverfahren in einer Gemeinde gibt es zwei Wege: In der Gemeinde legt die Politik entweder zunächst einen „Fahrplan“ fest, wie Konzeptverfahren künftig generell ablaufen sollen. Oder das Konzeptverfahren wird anhand eines konkreten Projekts prozesshaft entwickelt. Die erste Variante erfordert Vorlaufzeit und konstruktive politische Diskussionen. Die zweite Variante folgt dem Prinzip „Planung durch Projekte“. Immer gilt: Die Lokalpolitik sollte die wichtigsten Grundsatzentscheidungen mittragen – also, was für ein Verfahren mit welchem Ziel gewählt wird.

Personelle Zuständigkeiten: Wer hat den Hut auf und treibt das Verfahren voran?

Terminplan: Was ist realistisch in welchem Zeitraum zu schaffen? Die transparente Kommunikation von verbindlichen Terminen ist dabei wichtig, damit sich die Interessierten ernst genommen fühlen, wissen, woran sie sind, und keine wirtschaftlichen Schäden entstehen.

Interessenlage sondieren: Gibt es überhaupt Interessierte, die die Immobilie entwickeln würden? Bevor es losgeht, hilft es, anzukündigen, dass ein Verfahren geplant ist, neugierig auf die Immobilie zu machen, zu netzwerken und sich nach potenziellen Interessierten umzuhören.

Zielgruppe: Wie offen formulieren Sie Ihre Zielgruppe? Am einfachsten wird das Verfahren, wenn Sie Ihre Zielgruppe nicht gemäß Rechtsform, Erfahrung oder Profession einschränken. Sich selbst klar zu werden, wer sich im besten Fall bewerben sollte, hilft aber, die Information in den richtigen Kreisen zu streuen.

Tipp

Besondere Zielgruppen als Pioniere: Bei einer fehlenden Szene für gemeinschaftliches Wohnen oder soziales Unternehmertum lohnt sich die gezielte Ansprache besonderer Zielgruppen, wie zum Beispiel älterer Menschen oder junger Unternehmer*innen aus der nächsten Großstadt, denen der Mehrwert gut vermittelbar ist, weil ein Immobilienprojekt spezifische Herausforderungen der jeweiligen Lebenssituation, wie zum Beispiel Einsamkeit im Alter oder teure Gewerbemieten in der Metropole, adressieren kann.

Art der Veräußerung: Erbbaurecht, Verkauf oder die Wahl lassen? Besonders hinsichtlich der Sicherung des Konzepts hat ein Erbbaurechtsvertrag viele Vorteile. Ein Weiterverkauf oder gravierende Änderungen des Konzepts können im Erbbaurechtsvertrag durch Heimfallregelungen, also die Rückübertragung des Erbbaurechts an Sie als Erbbaurechtsgeber*in, vermieden werden. Bei der Entscheidung sollte aber auch einfließen: Was kann ich? Wo brauche ich Beratung? Was können sich die potenziell Interessierten vorstellen?

Umgang mit dem Preis: Reicht Ihnen die gute Idee für die Nutzung der Immobilie oder soll der Preis ein Kriterium sein? Welchen Mehrwert wünschen Sie sich in der Gemeinde? **Achtung! Jeder Euro mehr für Boden und Gebäude geht zu Lasten sozialer, kultureller oder anderer Investitionen ins Konzept.**

Rechtliche Aspekte: Wie wollen Sie das Konzept im Kauf- oder Erbbaurechtsvertrag absichern? Hier hilft es, sich vorab Gedanken zu machen und gegebenenfalls eine Rechtsberatung in Anspruch zu nehmen.

Informationen über die Immobilie

Eigentümerverhältnisse: Sind Sie bereits Eigentümer*in der Immobilie? Den Hut für das Verfahren kann nur der*die Eigentümer*in aufhaben. Ansonsten kann es passieren, dass Sie eine optimale Nutzung gefunden haben und der*die Eigentümer*in mit dem Planungsprozess doch eigene Interessen verfolgt und die Immobilie schließlich nicht veräußert. Gegebenenfalls kommt ein Ankauf in Frage oder Sie stellen der*dem Eigentümer*in Informationen zum Konzeptverfahren bereit und bieten Unterstützung oder Kooperation an.

Baurecht, Energie- und Wasserversorgung: Wie darf ich das Grundstück nutzen? Darf ich die Immobilie erweitern? Welche Abstandsflächen muss ich einhalten? Muss ich mich selbst um die Versorgung kümmern? Wie ist das Grundstück erschlossen? Gibt es Rechte Dritter? Das sind Fragen, die bei jedem Immobilienkauf interessieren – Konzeptverfahren oder nicht.

Machbarkeit/baulicher Zustand der Immobilie: Was würde ich wissen wollen, wenn ich mich für den Kauf des Hauses interessiere? Anhand dieser Leitfrage können Sie Gebäudeinformationen sammeln. Durch eine Bestandserhebung, einen groben Kostenüberschlag und das Aufzeigen der Nutzflächen durch ausgewählte Fachplaner*innen entsteht ein genaues Bild vom Zustand der Immobilie. Das ist wichtig, damit auch Menschen ohne Vorerfahrung ein belastbares Konzept mit Finanzierungsplan aufstellen können. Aber auch Sie sollten die Nutzungsanforderungen mit den Rahmenbedingungen des Gebäudes und des Grundstücks abgleichen.

Unterwertveräußerungen vermeiden: Der Verkauf einer öffentlichen Immobilie unter ihrem Marktwert kann als Beihilfe nach europäischem Wettbewerbsrecht betrachtet werden. Möchten Sie dennoch unter Wert veräußern, um bestimmte Ziele zu erreichen, z. B. bezahlbares Wohnen für Familien, begründen Sie den Nutzen ausführlich und achten Sie auf Rechtssicherheit.

Tipp

Tipp Eine gute Konzeption spart Schleifen und Aufwand am Ende. Verlässliche und transparente Rahmenbedingungen, eine gute Strukturierung und eine offene Kommunikation sind Erfolgsfaktoren eines gelungenen Verfahrens.

Verkehrswert ermitteln: Was ist der aktuelle Wert der Immobilie? Wenn der Kaufpreis bei der Bewertung der eingereichten Konzepte kein Kriterium ist, sollte der ausgeschriebene Festpreis der Verkehrswert sein – alles andere führt zu rechtlicher Unsicherheit.

Allgemein

Unterstützung anfragen: Gibt es Netzwerke, die Ihr Vorhaben beratend unterstützen können? Die Herausgeber*innen dieses Leitfadens haben beispielsweise entsprechende Angebote und Kontakte.

Austausch und Inspiration holen: Gibt es vergleichbare Referenzprojekte, von denen Sie sich Inspiration holen könnten? Oder gibt es erfahrene Kolleg*innen in anderen Verwaltungen, mit denen Sie sich zu dem Thema austauschen können?

Schritt 2.1 (optional)

Interesse einschätzen: Auch innerhalb eines Konzeptverfahrens können Sie zunächst erste Fotos und Informationen veröffentlichen und eine unverbindliche Interessenbekundung verlangen. Bieten Sie eine oder bei Bedarf auch mehrere Ortsbesichtigungen und Informationsveranstaltungen an. Das kann auch als digitales Format mit mehreren Interessierten erfolgen. So bekommen Sie einen ersten Eindruck, ob es ausreichend Interessierte gibt oder ob Sie mehr in die Öffentlichkeitsarbeit und das Netzwerk investieren sollten.

Schritt 3 Formulieren und veröffentlichen Sie eine Ausschreibung

Die Ausschreibung für die Veräußerung einer Immobilie hat in der Regel die Form eines Exposés. Sie können sie auf Ihrer Website veröffentlichen und über Ihre Netzwerke und lokale Medien streuen. Zielgruppenspezifische Öffentlichkeitsarbeit mit hoher Reichweite ist die Basis eines erfolgreichen Konzeptverfahrens. Dabei sollten Sie sich vorab die Frage stellen: Wie und wo erreiche ich meine Zielgruppe? Wichtig ist, dass alle Informationen immer allen Interessierten gleichermaßen und gleichzeitig zur Verfügung stehen.

Achten Sie bei Ihrer Ausschreibung darauf, dass sie folgende Informationen enthält beziehungsweise Fragen beantwortet:

Nach welchen Zielen oder Kriterien bewerten Sie? Gibt es „Mindestanforderungen“, die auf jeden Fall erfüllt werden müssen und sonst zum Ausschluss der Bewerbung führen? Was sind Gemeinwohlkriterien und Qualitätsmerkmale?

Welche Unterlagen sollen die Bewerber*innen einreichen?

Verlangen Sie beispielsweise die Idee auf zwei DIN-A4-Seiten, auf denen mindestens dargestellt sein sollte, wer einzieht, was die Nutzungsidee ist, wie die Flächen ungefähr verteilt sind, wie das Wirtschaftskonzept aussieht und wer das begleitende Architekturbüro ist.

Was macht die Örtlichkeit aus? Geben Sie den Bewerber*innen möglichst viele Informationen: eine kurze Beschreibung Ihrer Kommune; eine Beschreibung der

Immobilie hinsichtlich Lage, Denkmalstatus, Bauzeit, Grundstücksgröße, Bruttogeschossfläche, Nutzfläche und Heizung (► **Mustervorlagen, S. 52**). Auch Grundrisse, Gutachten und alles, was an Grundlagen existiert, sind hilfreich.

Was kostet die Immobilie? Benennen Sie den ermittelten Verkehrswert als Festpreis.

Was sind die zeitlichen Rahmenbedingungen? Machen Sie sowohl Angaben zu Fristen und Meilensteinen als auch verbindliche Angaben zum Zeitfenster, in dem die Bewerber*innen Rückfragen stellen können.

Was ist die Rechtsgrundlage der Ausschreibung? In der Regel handelt es sich bei einem Konzeptverfahren um die Veräußerung von Vermögensgegenständen nach Gemeindeordnung. Im Zweifel fragen Sie einen Rechtsprofi.

Schritt 4

Begleiten Sie den Bewerbungsprozess

Stehen Sie in dieser Phase für Rückfragen bereit und unterstützen Sie Bewerber*innen bei der Kontaktaufnahme zu lokalen Institutionen, wie zum Beispiel Ortsvorständen oder Gemeinderäten.

Ein **Freitextteil** in der Bewerbung hilft dabei, die Kreativität und die Innovation von Projekten einschätzen zu können.

Tipps

Halten Sie den Aufwand für die Bewerber*innen möglichst gering. So erreichen Sie eine höhere Anzahl an Bewerbungen und reduzieren das Frustpotenzial bei den im Bewerbungsprozess Unterlegenen. Verlangen Sie am besten keine aufwendige Architektur- oder Detailplanung, sondern strukturieren Sie den Planungsprozess in der Anhandgabephase, die einem Vorvertrag gleicht, mithilfe von Meilensteinen und qualifizieren Sie das Konzept gemeinsam. So ermutigen Sie auch Akteur*innen, sich für ein nächstes Konzeptverfahren weiterzuqualifizieren und erneut zu bewerben.

Vermeiden Sie eine Beschaffung:

Integrieren Sie keine öffentlichen Aufgaben in das Konzeptverfahren. Der Bau oder die Sanierung einer öffentlichen Straße o. ä. sind öffentliche Aufgaben und müssen als Auftrag nach förmlichem Vergaberecht vergeben werden. Vermischen Sie solche Aufgaben daher lieber nicht mit der Veräußerung einer Immobilie, um nicht ins Vergaberecht zu rutschen.

Wenn Sie mehrere **Objekte** gleichzeitig in eine Entwicklung bringen wollen, empfiehlt es sich, dennoch zeitlich **getrennt auszuschreiben** und separate Informations- und Kommunikationskanäle aufzusetzen, denn die Objekte sind unterschiedlich. Die Belange können während des Prozesses sehr unterschiedlich ausfallen und zu zeitlich variierenden Abläufen führen.

Tipps

Tipps

Ein kurzes Gespräch mit den Bewerber*innen, insbesondere mit Gruppen, ist sinnvoll. Im besten Fall ermöglichen Sie auch eine Konzeptpräsentation in Präsenz – dies bietet besonders nichtprofessionellen Akteur*innen die Chance, Aspekte ihres Konzepts zu erläutern, die gegebenenfalls schriftlich nicht perfekt ausgearbeitet wurden. Eine persönliche Präsentation vor dem Gremium kann die „Echtheit“ der Bewerbung betonen und zu Lerneffekten bei den Bewerber*innen führen.

Geben Sie den Bewerber*innen mindestens acht Wochen Zeit, um ein Konzept erarbeiten zu lassen, je nach Anforderungsprofil auch bis zwölf Wochen.

Eine gute **Protokollierung** der Entscheidung führt zu Rechtssicherheit.

Sofern nach sorgfältiger Abwägung kein*e eindeutige*r Sieger*in feststellbar ist: Entscheiden Sie besser **per Los**, als womöglich eine Auswahl anfechtbar zu machen.

Sofern es sich um eine Liegenschaft der öffentlichen Hand handelt, muss im Anschluss ein **politisches Gremium** die Veräußerung verabschieden. Allein deshalb sind politische Vertreter*innen im Auswahlgremium zu empfehlen.

▼ Infoveranstaltung zum Großraumbüro Zehdenick. Foto: Großraumbüro

◀ Viel Freiraum im Uferwerk Werder. Foto: Mirko Kubein

Schritt 5 Treffen Sie eine Auswahl

Die Auswahl des besten Konzepts kann nach festgelegten Kriterien in der Verwaltung erfolgen. Besser ist die Konstitution eines Gremiums, beispielsweise besetzt mit Vertreter*innen aus Verwaltung, Politik, Ortsvereinen, Nachbarschaft sowie externen Berater*innen und gegebenenfalls dem*der Eigentümer*in der Liegenschaft. Das Gremium kann die Konzepte vergleichend bewerten und auf Besonderheiten eingehen, die bei den Vorkriterien untergehen würden.

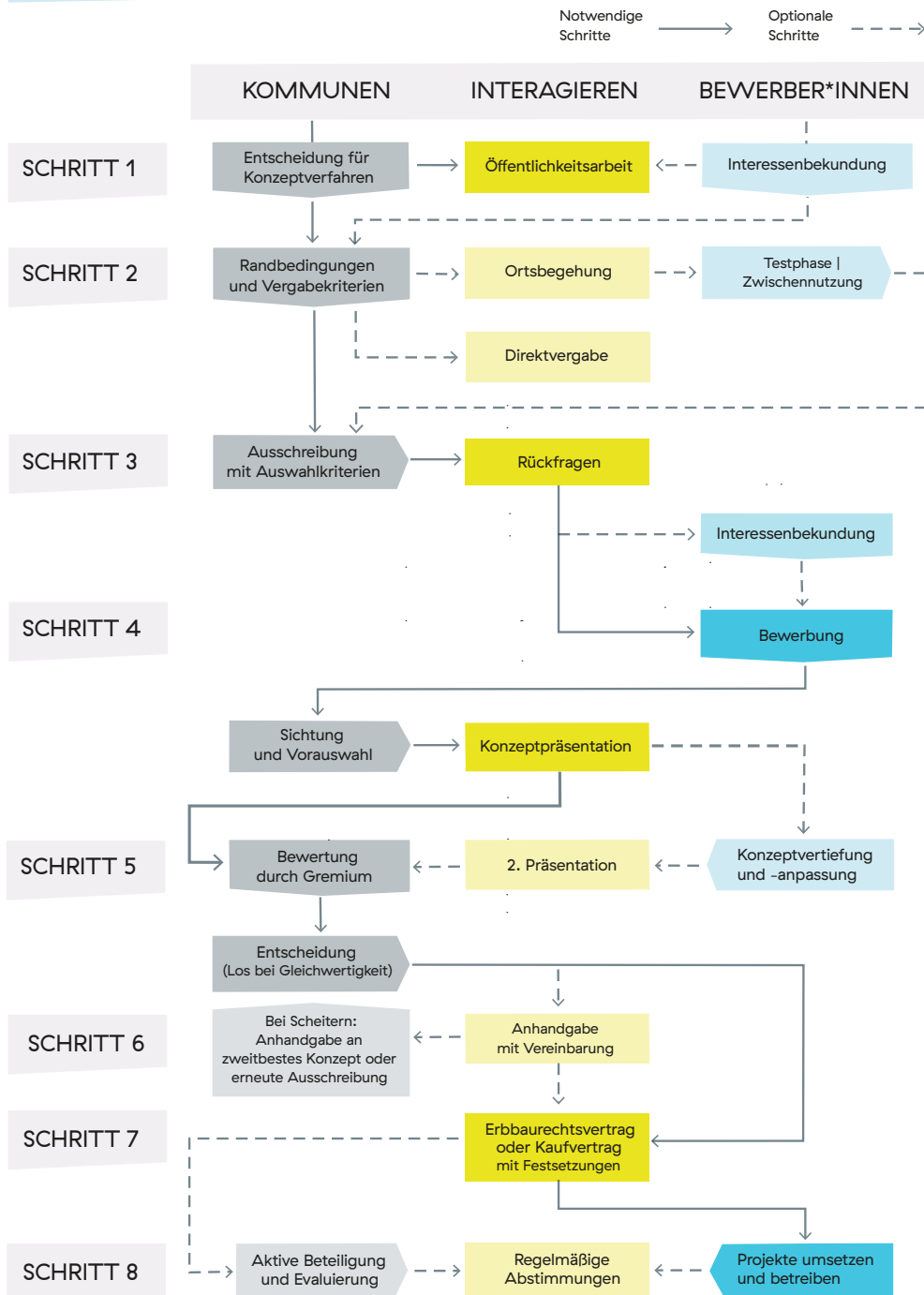
Schritt 6 (optional) Gewähren Sie den Sieger*innen eine Qualifizierungsphase

In einer Reservierungsphase, auch **Anhandgabe** genannt, bekommen die besten Bewerber*innen die Immobilie nach der Auswahlentscheidung über einen Zeitraum von sechs Monaten bis zwei Jahren überlassen, ohne den Verkauf des Grundstücks an Dritte befürchten zu müssen. Sie können in dieser Zeit erproben, wie Sie als Eigentümer*in mit einer

Gruppe zusammenarbeiten können, und notwendige Details zur Bebaubarkeit und Finanzierung des Vorhabens klären. In der Anhandgabe können Sie nachzuweisende Meilensteine wie die Einreichung eines Bauantrags oder die Vervollständigung der Projektgruppe vereinbaren. Erst nach dieser Phase schließen Sie den Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag ab. Vorteil dieser Option ist für die Verkäufer*innenseite eine bessere Kontrolle und Steuerung. Wenn die Entwicklung nicht wie besprochen stattfindet, kann das zweitbeste Konzept den Zuschlag bekommen, oder Sie können die Ausschreibung von vorn beginnen, ohne dass ein Kaufvertrag rückabgewickelt werden muss. Die Bewerber*innen haben im Gegenzug genug Zeit, das Konzept weiter zu qualifizieren und sich gut mit dem*der Verkäufer*in abzustimmen. Es muss vor der Bewerbung noch nicht alles in trockenen Tüchern sein.



Exemplarischer Prozess für ein Konzeptverfahren



Schritt 7

Schließen Sie einen verbindlichen Vertrag ab

Der Vertrag ist als rechtsverbindliche Vereinbarung die maßgebliche Grundlage und Richtschnur für beide Seiten im weiteren Realisierungsprozess, um städtebauliche Entwicklungsziele, Zeithorizonte, Rollen und Aufgaben sowie den künftigen Rahmen für den weiteren Austausch zu definieren. Formulieren Sie alle Festlegungen im Vertrag sehr konkret, damit auch Risikohaftung und Sicherheiten für beide Parteien geklärt sind. Gerade für die Erbbaurechtsnehmer*innen oder Käufer*innen sollten die Festschreibungen jedoch so strukturiert sein, dass sie machbar und flexibel genug sind, um beispielsweise hinsichtlich Umsetzungszeiträumen auf unvorhersehbare Herausforderungen wie aktuelle Baupreiserhöhung und Inflation reagieren zu können sowie hinsichtlich Denkmalschutzvorgaben oder Erfüllen von Förderrichtlinien kooperativ Lösungen zu finden.

Schritt 8

Halten Sie aktiv Austausch mit dem Projektteam und evaluieren Sie den Prozess

Nach erfolgreichem Vertragsabschluss gilt: Wenn Sie das Projekt und die Gruppe aktiv fördern, aber auch wenn Sie sich jetzt zu einem großen Teil aus der Gestaltung herausziehen, bleiben Sie wichtige*r Partner*in im Prozess. Formate wie Coworking, temporäres Wohnen oder größere Veranstaltungen werden perspektivisch den Alltag in der Region beeinflussen. Es empfiehlt sich daher, den Austausch mit dem Projektteam, das den Zuschlag bekommen hat, aktiv aufrechtzuerhalten. Nur wenn alle Beteiligten die Entwicklung des Projekts auch weiterhin im Blick haben, lässt es sich nachhaltig in Ihre Stadt integrieren und kann seine volle Wirkung entfalten. Als kommunale Vertreter*innen können Sie eine wichtige Schnittstelle zwischen dem Projekt und der eingesessenen Bürger*innenschaft bilden. Da sich das Projekt mit erfolgter Veräußerung in einer intensiven Phase des Umsetzens und Betriebens befindet, sind kontinuierlich Entscheidungen zu treffen. In den nötigen Abstimmungsprozessen können Sie sich je nach Bedarf einbringen. Dieser Schritt greift auch dann, wenn Sie sich zunächst für Testnutzungen entscheiden.

Im Hinblick auf den weiteren Projektverlauf und künftige Vergaben lohnt es, den bisherigen Prozess zu reflektieren. Für Sie als Kommune ist eine lernende Rückbetrachtung besonders dann relevant, wenn es Ihr erstes Konzeptverfahren war und Sie dies wiederholen möchten. Evaluieren Sie die gemachten Erfahrungen und überprüfen Sie zuvor abgesteckte Ziele auf ihre Gültigkeit.

6

Wissen

versammelt

Wissen versammelt

Folgende weiterführende Informationsquellen, Kontakte und Veröffentlichungen sowie Online-Artikel haben uns neben den Erfahrungswerten als wichtige Referenzen zur Wissensaneignung gedient und sind eine gute Grundlage für vertieftes Wissen und weitere Hilfe.

Literatur und Leitfäden

Architektenkammer Rheinland-Pfalz, Städtetag Rheinland-Pfalz, Gemeinde- und Städtebund Rheinland-Pfalz, Landkreistag Rheinland-Pfalz (2019): **Mehr Konzept. Orientierungshilfe zur Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität.** ► tinyurl.com/3ayeddk3

Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, Hessischer Städtetag (2017): **Orientierungshilfe zur Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität.** ► tinyurl.com/mk2zrd6a

Beeck, Sonja (2021): **Stadtentwicklung. Konzeptverfahren als passgenaue Stadtbausteine.** ► tinyurl.com/krdann4t

Deutscher Bundestag WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Bau und Stadtentwicklung (2019): **Vergaberechtliche Beurteilung von Konzeptverfahren.** ► tinyurl.com/5be8fcw7

Deutscher Bundestag, Unterabteilung Europa, Fachbereich Europa, Ausarbeitung PE 6 – 3000 – 102/19 (2019): **Konzeptverfahren und EU-Beihilferecht.** ► tinyurl.com/mvxv5ee9

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. Bundesvereinigung (2016): **Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen. Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere.** ► tinyurl.com/4yf4t726

Gauggel, Thomas/Gütschow, Matthias, in: Quartier – Fachmagazin für urbanen Wohnungsbau (Ausgabe 06/2022). **Kommunale Grundstücksvergabe: Offene Konzeptvergabe in der Stadtentwicklung.** ► tinyurl.com/452ey5wt

Gennies, Mona (2021): **Konzeptverfahren als Instrument einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung.** ISR Impulse Online, Hrsg.: Technische Universität Berlin, Fakultät VI: Planen, Bauen, Umwelt Institut für Stadt- und Regionalplanung. ► tinyurl.com/w8hny56m

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): **Grundstücksvergabe nach der Qualität von Konzepten.** ► tinyurl.com/4t5fehj9

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg (2020): **Arbeitshilfe Baulandstrategien im Brandenburger Maßstab.** ► tinyurl.com/y33rde9m

Mitbauzentrale München, Netzwerk Leipziger Freiheit, Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen (Hrsg.): **Erster bis fünfter bundesweiter Erfahrungsaustausch Konzeptverfahren** – in Leipzig (2017), Hannover (2018), Frankfurt am Main (2019), online (2021), Tübingen (2022). ► tinyurl.com/3x6mh7eb

Netzwerk Zukunftsorte e. V. (2021): **ÜBER MORGEN. Vom Leerstand zum Zukunftsort.** ► tinyurl.com/3x3j2799

Neue Leipzig-Charta. Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl.

Verabschiedet beim informellen Ministertreffen Stadtentwicklung am 30. November 2020.

► tinyurl.com/3792dhkb

Osseforth, Tobias/Lampert, Stephen (2021): **Stadtentwicklung. Vergaberechtlicher Rechtsrahmen für Konzeptverfahren.**

► tinyurl.com/5yyma5kwr

Rheinland-Pfalz, Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen: **Kommunale Grundstücksgeschäfte und Konzeptvergaben.**

► tinyurl.com/bdzn3p9n

Schmitz-Stadtfeld, Marion, in: Polisvision (Ausgabe 01/2018): **Qualität schlägt Preis. Konzeptvergabe.** ► tinyurl.com/ym2deu49

Stadt Reutlingen (2021): **Konzeptvergabe. Übergeordnetes Leitbild für die Ausschreibung städtischer Wohnbauflächen.**

► tinyurl.com/2rfrv7jt

Temel, Robert (2019): **Baukultur für das Quartier. Prozesskultur durch Konzeptvergabe.**

Hrsg.: BBSR, BMI. ► tinyurl.com/yeynxmdn

Thünen-Stiftung und das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS), Nadine Kraft, Annett Steinführer, Frank Osterhage, Heike Peter (2018 – 2022): **Stadtfrust? Landlust?**

Multimediale Reportage: ► thuenen.pageflow.io/stadtfrust-landlust

Weiß, Holger/Reuße, Bastian, in: Quartier – Fachmagazin für urbanen Wohnungsbau (Ausgabe 04/2019): **Kommunale Grundstücksvergabe: Rechtliche Rahmenbedingungen der Konzeptvergabe.** ► tinyurl.com/ajrz2cv3



◀ Ein Ding der Möglichkeit – das können Sie auch.
Foto: Lena Heiß

Wissensplattformen

Netzwerk Immovielen

Das Netzwerk Immovielen konzipiert Bildungs- und Vernetzungsformate für Akteur*innen der gemeinwohlorientierten Stadtteil- und Immobilienentwicklung und unterstützt damit die Entstehung und Entwicklung von Immovielen. Das Netzwerk bietet auf seiner Website viele nützliche Informationen, Arbeitshilfen und praktische Hilfestellungen für interessierte Immovielenmacher*innen. ► netzwerk-immovielen.de

Stiftung trias

Die gemeinnützige Stiftung trias ist eine Bürgerstiftung und widmet sich den Bereichen Wohnen, Boden und Ökologie. Sie erwirbt und entzieht Grundstücke der Spekulation und führt sie mittels Erbbaurecht dauerhaft einer sozialen und ökologischen Nutzung zu. Damit ermöglicht und sichert sie innovative Projekte des Wohnens und Arbeitens. Daneben vermittelt die Stiftung praktisches Wissen und arbeitet mit Partner*innen daran, die Rahmenbedingungen und die Praxis einer am Gemeinwohl und an der Ökologie orientierten Bodennutzung zu verbessern. ► stiftung-trias.de

Wissen, Informationen, Netzwerke – WIN für Gemeinschaftliches Wohnen

Unter dem Dach des FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung, findet man das vom BMFSFJ geförderte Angebot von „Wissen, Informationen, Netzwerke – WIN für Gemeinschaftliches Wohnen“. Auf der Website bietet der Wissenspool unter dem Stichwort „Konzeptverfahren“ weitergehende Veröffentlichungen und Erfahrungsberichte. Zudem bietet der Lernbereich Orientierung und Basiswissen

zur Planung und Umsetzung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Dies kann man Wohninitiativen oder potenziellen Bewerber*innen als Hintergrundinformation empfehlen. Gleiches gilt für die WIN-Förderdatenbank mit Hinweisen auf landesspezifische Förderprogramme.

Da manche Städte oder Gemeinden für die Entwicklung von Konzeptverfahren auch Beratung oder Unterstützung benötigen, kann der WIN-Kompass sehr nützlich sein. Hier erhält man einen Überblick über Beratungsangebote für neue Wohnformen und eine Übersicht über Börsen und Portale im Bundesgebiet. Das bundesweite Koordinierungsangebot von WIN richtet sich insbesondere auch an Städte und Gemeinden und vermittelt hilfreiche Kontakte.

► win.fgw-ev.de

Wissensplattform des Netzwerk Zukunftsorte

Die Wissensplattform des Netzwerk Zukunftsorte wurde im Rahmen des Förderprogramms „Heimat 2.0“ aufgebaut. Hier werden die Erfahrungen der Macher*innen und Wegbereiter*innen erfolgreicher Wohn- und Arbeitsprojekte auf dem Land geteilt, Lösungsansätze an die Hand gegeben und viele Fragen beantwortet, die für die beteiligten Akteur*innen beim Aufbau und Betrieb von Kreativ- und Zukunftsorten sind. Diverse hilfreiche **Mustervorlagen** für Ansatz und Prozess von Konzeptverfahren stehen kostenlos zur Verfügung. Unter anderem finden Sie dort Mustersteckbriefe für Immobilien, zeitliche Ablaufpläne, Material zum KonzeptverfahrenWorkshop, die Vorlage für eine Interessenbekundung und einiges mehr.

► tinyurl.com/mrxx4ydk

Die Herausgeber*innen

Netzwerk Zukunftsorte | Herausgeber und Projektleitung

Andrea Nickisch, Julia Paaß



Das Netzwerk Zukunftsorte, ein gemeinnütziger Verein, verbindet kreative Wohn- und Arbeitsprojekte, die Leerstand und Brachflächen in ländlichen Räumen umnutzen und reaktivieren. Das Netzwerk organisiert Wissensaustausch und Unterstützung für Akteur*innen und Kommunen und vernetzt lokale mit überregionalen Institutionen und Initiativen. Digitale und analoge Netzwerkveranstaltungen gehören dazu ebenso wie Modellprojekte mit Kommunen und der Austausch mit Kooperationspartner*innen und der politische Dialog. Mit einer digitalen Wissensplattform für den Aufbau und Betrieb von Zukunftsorten richtet sich die Organisation an mögliche Zukunftsort-Akteur*innen. Ebenso dient die Wissensplattform als Informationsquelle für Kommunalvertreter*innen, die Zukunftsorte ansiedeln und alternative Wege in der Wiederbelebung ungenutzter Gebäude gehen wollen. Aktuell ist ein Netzwerk für Zukunftsort-Kommunen ([▶ tinyurl.com/ywdek3yhn](https://tinyurl.com/ywdek3yhn)) im Aufbau, das den kollegialen Austausch und Wissenstransfer kleiner Kommunen für gemeinwohlorientierte Bestandsentwicklung stärken soll.

Montag Stiftung Urbane Räume | Co-Herausgeberin

Mona Gennies



Montag Stiftung
Urbane Räume

Die Montag Stiftung Urbane Räume gAG ist eine unabhängige gemeinnützige Stiftung und gehört zur Gruppe der Montag Stiftungen in Bonn. Im Sinne des Leitmotivs der Stiftungsgruppe „Handeln und Gestalten in sozialer Verantwortung“ engagiert sich die Montag Stiftung Urbane Räume als unabhängige Partnerin von Kommunen, Verbänden und zivilgesellschaftlichen Initiativen dort, wo Stadtteile von besonderen sozialen und ökonomischen Rahmenbedingungen geprägt sind. Konzeptverfahren hält die Stiftung für ein wichtiges Instrument gemeinwohlorientierter Stadtentwicklung im Sinne der Neuen Leipzig-Charta. Sie will die Verfahren mit Blick auf eine sozialgerechte, prozessorientierte und koproduktive Quartiersentwicklung weiterentwickeln.

Landesberatungsstelle gemeinschaftliches Wohnen in Hessen

Co-Herausgeberin

Afra Höck

Die Landesberatungsstelle gemeinschaftliches Wohnen in Hessen ist ein Koordinierungs- und Beratungsangebot zum Thema gemeinschaftliches Wohnen. Sie wird vom Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V. im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen betrieben. Mit der Landesberatungsstelle stärkt das Land Hessen das Engagement von Wohninitiativen, die verschiedene Formen des Zusammenlebens in Stadt und Land ermöglichen. Die Landesberatungsstelle unterstützt solche Initiativen im Bundesland nach dem Motto „Hilfe zur Selbsthilfe“. Sie vernetzt und informiert beteiligte Akteur*innen auf ihrem Weg zu neuen Wohnformen und veröffentlicht regelmäßig einen Newsletter. Politik und Verwaltung werden zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für gemeinschaftliches Wohnen beraten. Zudem baut die Landesberatungsstelle eine Denkfabrik zum Thema Mobilisierung von Bestandsgebäuden in Hessen auf.

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung

Co-Herausgeber

Birgit Kasper

Das FORUM ist ein bundesweiter Zusammenschluss von Menschen und Organisationen mit Interesse an selbst organisierten und gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Der Verein zeigt die Vielfalt der Wohnprojekte auf und unterstützt Interessierte dabei, die ihnen gemäße Form zu finden, zum Beispiel mit der Projektbörse zur bundesweiten Vernetzung von Wohnprojekten und Interessierten. Er berät Kommunen und die Wohnungswirtschaft und bietet Fachleuten eine Plattform für den Informations- und Erfahrungsaustausch, darunter auch zu Konzeptverfahren. Außerdem unterstützt das FORUM vor allem das Bundesfamilienministerium bei der Durchführung von Modellprogrammen. Das FORUM hat Mitglieder in allen Bundesländern und unterhält neben der Geschäftsstelle in Hannover ein Netz von zurzeit 27 Regionalstellen. Zur Stärkung des Netzwerks und des Erfahrungsaustauschs können Wohnprojekte und Einzelpersonen gern Mitglied werden.

Dezentrale – Netz für gemeinschaftliches Wohnen in Sachsen

Co-Herausgeberin

Roman Grabolle



Die Dezentrale bietet Beratung für Wohnprojektinitiativen und bestehende Wohnprojekte mit Erweiterungsplänen, für Grundstückseigentümer*innen, insbesondere kommunale Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften, sowie für Städte und Gemeinden in den Landkreisen Sachsens. Sie stützt sich auf Anlaufstellen in Dresden und Leipzig und ein breites Netzwerk von Fachleuten für Architektur, Planung, Finanzierung und Rechtsfragen. Sie unterstützt die Vernetzung und den Erfahrungsaustausch von Projekten in der Region und landesweit und arbeitet mit regionalen Kooperationspartner*innen zusammen, um verschiedene Möglichkeiten von Gebäudenutzungen aufzuzeigen. Die Dezentrale bietet ein kostenfreies Angebot im Auftrag des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung und wird mitfinanziert durch Steuermittel auf Grundlage des vom Sächsischen Landtag beschlossenen Haushaltes.

Unterstützer*innen

Danke

Wir danken den Projektteams Großraumbüro Zehdenick, GrundGenug eG, OFEA und Haus mit Zukunft für die Bereitschaft und Offenheit, von ihren Projekten zu berichten.

Syl Hillier von Goldmaki danken wir für die grafische Umsetzung mit Herz und Geduld sowie Achim M'Rabet für sein Fotogespräch.

Förderer

Der Leitfaden wird gefördert im Rahmen des Programms „Region Gestalten“ durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BSSR).

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Region gestalten

Herausgebende Organisationen

Netzwerk Zukunftsorte e. V.
Dorfstraße 403, 15345 Prötzel
netzwerk@zukunftsorte.land
► [zukunftsorte.land](https://www.zukunftsorte.land)

Montag Stiftung Urbane Räume gAG
Raiffeisenstraße 5, 53113 Bonn
urbane-raeume@montag-stiftungen.de
► montag-stiftungen.de/ueber-uns/montag-stiftung-urbane-raeume

Dezentrale – Netz für gemeinschaftliches Wohnen in Sachsen
vertreten durch bauforum dresden e. V.
Friedrichstraße 29, 01067 Dresden
info@dezentrale-sachsen.de
► [dezentrale-sachsen.de](https://www.dezentrale-sachsen.de)

Landesberatungsstelle gemeinschaftliches Wohnen in Hessen
Adickesallee 67 – 69, 60322 Frankfurt am Main
info@wohnprojekte-hessen.de
► [wohnprojekte-hessen.de/landesberatungsstelle](https://www.wohnprojekte-hessen.de/landesberatungsstelle)
im Auftrag des Hessischen Ministeriums für
Wirtschaft, Energie Verkehr und Wohnen

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung
Hildesheimer Straße 15, 30169 Hannover
info@fgw-ev.de
► [verein.fgw-ev.de](https://www.verein.fgw-ev.de)

Impressum

Umschlag: Komturei Werben
Foto: Hannes Heitmüller

Projektkoordination und redaktionelle
Leitung: Netzwerk Zukunftsorte e. V.
Gestaltung: ► [goldmaki.net](https://www.goldmaki.net)

1. Auflage (3.500), 2023

Druck: UHI-Media GmbH, Bad Grönenbach

Alle Rechte vorbehalten. Zitieren unter Nennung der Quelle erlaubt, außer für gewerbliche oder populistische Zwecke.

Dieser Leitfaden gibt einen praxisnahen Einblick in die Möglichkeiten, ungenutzte Bestandsgebäude in suburbanen und ländlichen Räumen nicht nach Höchstpreis zu veräußern, sondern mit Fokus auf das beste gemeinwohlorientierte Konzept für den Ort.

Der Leitfaden richtet sich vor allem an Kommunalvertreter*innen kleiner Gemeinden, die gewillt sind, mit frischen Ideen eine gemeinwohlorientierte Stadt- und Regionalentwicklung als neuen Standard in ihren Kommunen auf den Weg zu bringen und einen Kulturwandel innerhalb der Verwaltung und nach außen in die Region anzuregen.

Haben Sie Mut und Vertrauen in das Engagement, den Ideenreichtum und das Know-how der Zivilgesellschaft Ihrer Kommune! Durch neue Formen der Kommunikation und Kooperation mit Ihrer Stadt- und Dorfgemeinschaft, der lokalen Wirtschaft und politischen Akteur*innen können Sie impulsstarke Wohn- und Arbeitsprojekte ermöglichen, unterstützen und mitgestalten, die gewachsene Bausubstanz kreativ wiederbeleben und positiv auf ihr Umfeld wirken.

Solche Projekte sind keine beliebigen Investitionsobjekte und künstlichen Inseln, sondern Herzensanliegen von engagierten Menschen mit bewusstem Interesse am Gemeinwesen. In diesem Leitfaden lernen Sie kommunale Beispiele kennen, deren Macher*innen und Ansätze, ihre positiven Erfahrungen und Herausforderungen. Wir erläutern, wie der Prozess eines Konzeptverfahrens gestaltet werden kann und was es an Engagement, Wissen und Zeit dafür braucht. Dass sich der Aufwand lohnt und gut investiert ist – davon möchten wir Sie überzeugen.

Nutzen Sie diesen Leitfaden und werden Sie selbst aktiv, für eine lebendige, lebenswerte Zukunft Ihrer Kommune!

„Wenn das Konzept so umgesetzt wird wie geplant, einschließlich des Energiekonzepts, dann ist es eine große Wertschöpfung für die Stadt. Das ist genau das, was die Region braucht.“

Bernd Schulze, Bürgermeister der Stadt Werben

